

DEĞERLEME RAPORU

ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT – ÜTOPYA WORLD HOTEL



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KARGICAK MAHALLESİ 192 ADA 14 PARSELDE BULUNAN ÜTOPYA WORLD HOTEL'İN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYİÇDEĞERİNİN TESPİTİ.

ALANYA / ANTALYA
NİTELİĞİ : TAHSİSLİ ARAZİ
ÜZERİNDE OTEL KOMPLEKSİ
RAPOR NO : ÖZEL-2015-180
TALEP TARİHİ : 14.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ : 16-18/12/2015
RAPOR TARİHİ : 31.12.2015

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
 - 3.1.4. TAĞU BİLGİLERİ
 - 3.1.5. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
 - 4.1.1. ANTALYA İLİ
 - 4.1.2. ALANYA İLÇESİ
 - 4.1.3. KARGICAK MAHALLESİ
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

4.4.1. MEKANİK TESİSAT DURUM TESPİTLERİ

4.4.2. FİZİKİ DURUM

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJE DEĞERİ

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

5.1.3. NEDENLERİ

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

11.1. YASAL BELGELER

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	:	14.12.2015
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	:	31.12.2015
1.3. RAPOR NUMARASI	:	ÖZEL-2015-180
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	:	16.12.2015 – 18.12.2015
1.5. RAPORUN TÜRÜ	:	Piyasa Rayiç Değer tespiti.
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	:	Emrah ÖZDEMİR / 402 534 / Değerleme Uzmanı Cem ERKAN / Şehir Plancısı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Cem ERKAN – 400 369 / Şehir Plancısı
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH/ NUMARASI	:	14.12.2015 / 2015-9
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	:	Raporun kurul düzenlemeleriyle ilişkisi VARDIR. Halka açık şirket için düzenlenmiştir.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ :

ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atuf Kansu Caddesi, 1271. Sokak, No : 15 / 9 Balgat – Çankaya / ANKARA
Şirketimiz;

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’ nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN :

ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

İLKBAHAR MAH.KONRAD ADENEUR CAD.NO:79/10 Çankaya/ANKARA
ÇANKAYA-ANKARA

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI :

Antalya ili Alanyailçesi, KargıcakMahallesi, Merkez Sokak, Utopia Otel No: 28 adresinde kain, 192ada 14 parselde konumlu Ütopia World Hotel Kompleksi’nin değerlendirme tarihi itibariyle ve mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayiç değerinin tespiti ve bu tespitin türkçe olarak raporlanmasıdır.

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Değerlemeyi talep firma tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır. Değerleme tarihi itibariyle otelin sezon faaliyetlerini tamamlamış ve tadilatla olmasından dolayı görülemeyen alanlar olmuştur. Değerlemeyi etkileyecek ibr unsur söz konusu olmamıştır.

3.DEĞERLEME KONUSU

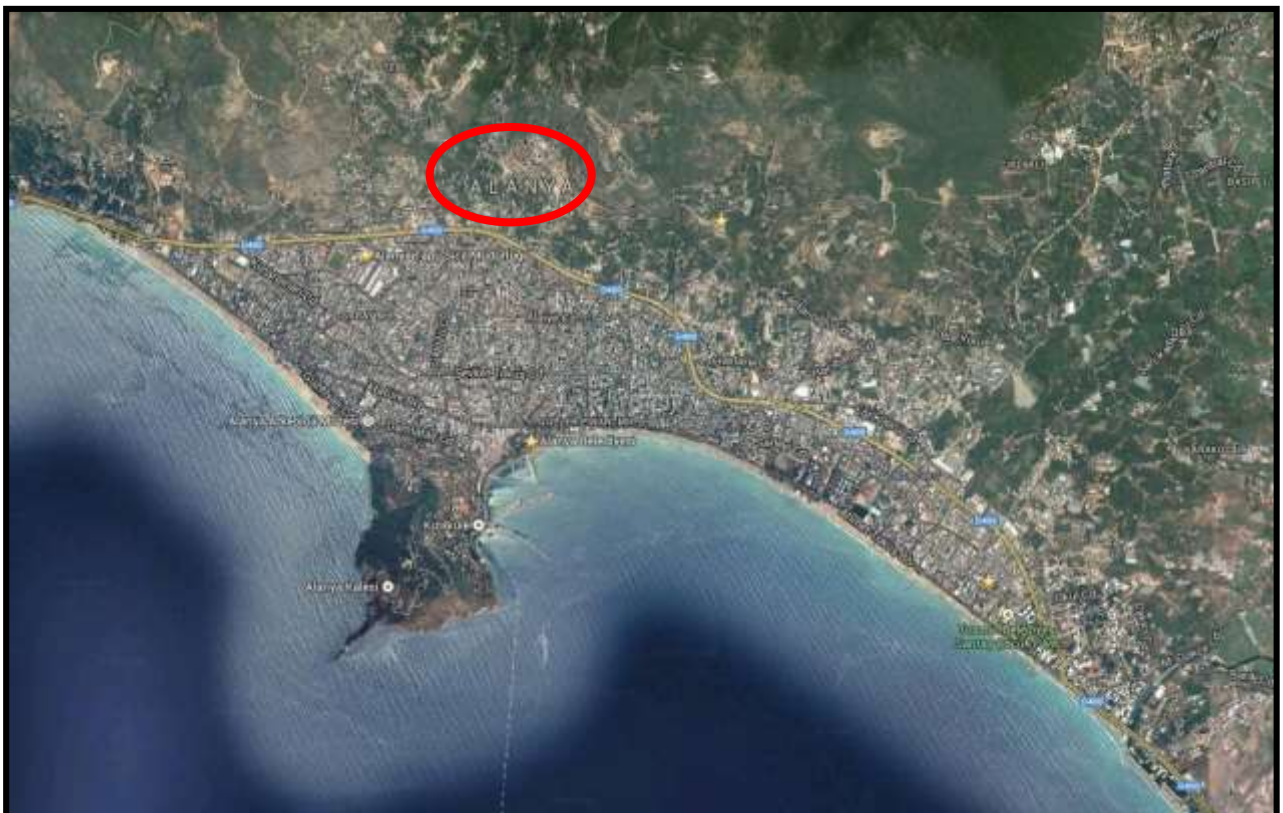
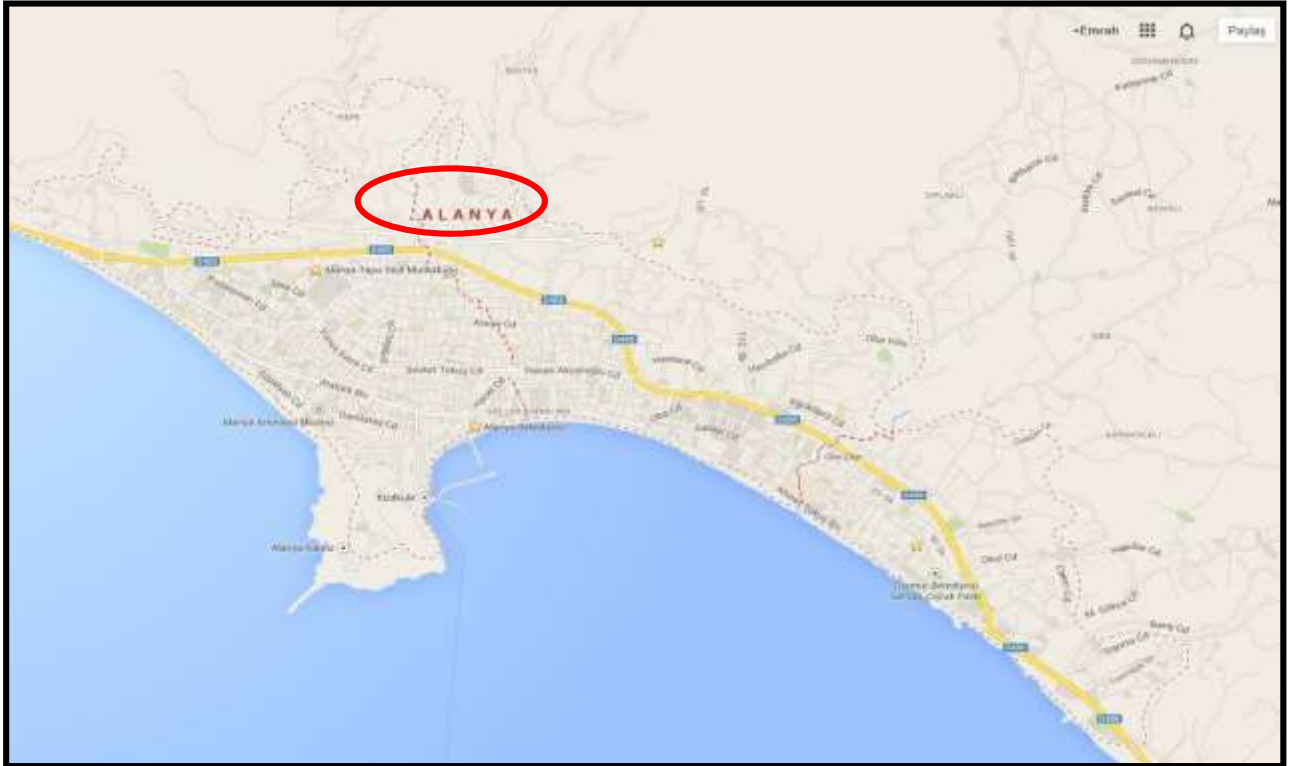
3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI

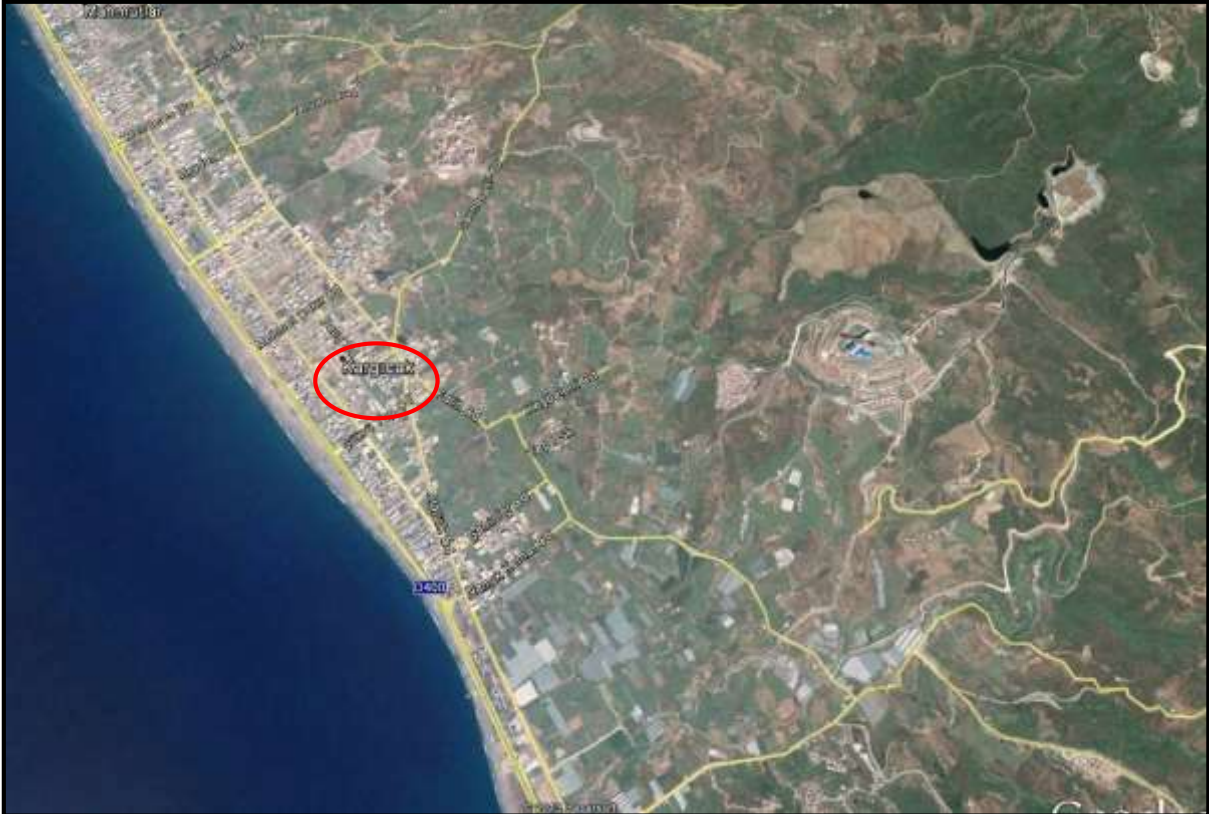
Kargıcak, Antalya'nın Alanya ilçesine bağlı beldelerden birisidir. Akdeniz'in kıyısındaki sahil beldelerinden olan Alanya/Kargıcak Toros Dağları ile çevrilidir. Antalya'ya 150 kilometre, Alanya'ya ise 16 kilometre uzaklıkta bulunur. Tipik Akdeniz ikliminin görüldüğü beldenin kesintisiz ~5 kilometrelik kıyı şeridi vardır.



ALANYA İLÇESİ HARİTA GÖRÜNÜMÜ



Kargıcak Beldesi



Kargıcak Beldesi; Alanya ilçesinin kuzey-doğu yönünde; imar uygulamalarının hemen hemen son bulunduğu kısımdadır. İmar uygulaması sonrası, düzenli yapılaşmaya geçişin hız kazandığı ancak ivme olarak düşük seviyelerde kaldığı bir beldedir. Bölge geneli değerlendirildiğinde; kuzey tarafı orman alanına yakın olup; müstakil yapılaşmanın sayıca fazla olduğu bölgedir. Ancak bu yapılaşma yerleşik nüfusun uzun süredir ikamet ettiği, parsel üzerine ikamet amaçlı 1-2 katlı eski tip yapılar şeklindedir.

KARGICAK BELDESİ PAFTASI (GÜNEY KISIM)

İmarlı alan ilan edilmesiyle birlikte yeni yapılaşma sayısı artmıştır. Ancak yapılaşma daha çok gayrimenkul projesi şeklinde olup, arsa üzerine villa tarzı, lüks site yapılar şeklindedir. Bölgeyi konut projesi olarak cazip kılan en önemli unsur; deniz ve dağ(Toros Dağları) manzarası olanağıdır. Çok kısıtlı dahi olsa Alanya Kalesi manzarası da mevcuttur.

Yakın civarda yapılan konut projeleri görece hâkim bir deniz manzarasına ve kısıtlı kale manzarasına sahiptir. Bu nedenle bölge; birçok yüklenici ve girişimci firmanın ticari kazanç sağlamak amacıyla konut yapılaşmalarına yönelmiş olduğu bir bölgedir. Alt yapısal bir şekilde değerlendirildiğinde görece yeni bir bölge olması nedeniyle altyapı eksik durumdadır. İmar ile belirlenmiş olan yolların birçoğu açılmamış, parselasyon yapılmış olsa da birçok adanın ayrışmamış olduğu gözlemlenmektedir. İmar yolları açılmadığı için; stabilize yollar yapılmamıştır. Asfalt/kaldırım/peyzaj, yol çalışmaları birçok kısımda düzensiz olup, bölgeyi kapsayan bir faaliyet söz konusu değildir. İmar ile belirlenen birçok park alanı hâlihazırda doğal halleri ile durmaktadır.

Alanya/Kargıcak özellikle yaz turizminin son yıllarda oldukça geliştiği bir tatil bölgesidir. Beldede 3 ve 4 yıldızlı oteller başta olmak üzere birçok sayıda konaklama tesisi mevcuttur. Kargıcaktaki oteller genellikle sahilde yer alır ve denize yürüme mesafesindedir. Ana ulaşım yolunun paraleli olan ikinci sırada ise yine butik otel/otel tarzı yapılaşmanın yanı sıra konut yapılaşmaları gözlemlenmektedir.

Kargıcak Beldesi'nin en önemli unsurlarından biri ise; projesi ile ve sunduğu imkânlar açısından ismini duyurmuş olan GOLD CİTY TURİZM KOMPLEKSİ'NİN varlığıdır. Gold City Rurizm Kompleksi; Alanya ilçesinin tercih edilebilirliği yüksek olan turizm açısından lokomotif unsuru olmuştur.

ÖNEMLİ MERKEZLER	MESAFE (km)
ANTALYA HAVALİMANI	132
GAZİPAŞA HAVALİMANI	34
ANTALYA MERKEZİ	150
ALANYA MERKEZİ	17
ALANYA OTÜBÜS TERMİNALİ	21
EN YAKIN KARAKOL	5
EN YAKIN HASTAHANE	11
ALANYA LİMANA	17
ALANYA BELEDİYESİ	18
ALANYA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	19
İLÇE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	18

Değerleme konusu taşınmaz Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Beldesinde bulunan, 192 ada 14 sayılı parselde yer alan ve parsel üzerinde inşa edilmiş proje içerisinde; tapu senedine göre “orman” vasfı ile tahsisli mahallinde turistik tesis amaçlı faaliyet gösteren Ütopia World Hotel turizm kompleksidir.



ÜTOPIA WORLD HOTEL



Ana gayrimenkul, Akdeniz Bölgesinde Antalya sahil şeridinin doğusunda Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanya – Mersin Karayoluna (D 400 Karayolu) cepheli olarak konumlanan gayrimenkule bu yoldan ayrılan ara imar yollarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Konu gayrimenkulün kuzeyinde turistik ve 2. Konut amaçlı kullanılan yazlık tatil siteleri, kuzey doğusunda orman alanı, güney ve batı kısmında Akdeniz Sahili boyunca uzanan D 400 Karayolu bulunmaktadır. Yakın çevresinde Gold City Turizm Kompleksi, Titan Club Otel, Atlanta Otel, Altur Sitesi gibi yerleşkeler ile yazlık amaçlı kullanılan özel mülkiyete konu ikincil konut kullanımları bulunmaktadır.





Açık adres; Kargıca Mahallesi, Merkez Sokak, ÜtopiaOtel, No:28 Alanya/Antalya olarak kaydedilmiştir. Alınan bilgi doğrultusunda taşınmaz için Ulusal Adres Veri Tabanı siteminde kayıtlı olan adres noları sadece blok için verilmiştir. Belirlenmiş olan adres noları şu şekildedir.

Adres:

KARGICAK Mah. MERKEZ Sok.
UTOPIA OTEL Sit. B BLOK Apt. No: 28
B / ALANYA / ANTALYA
Bina Kodu: 224446

Bu adrese ait adres kodu:

1042926293

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

KARGICAK Mah. MERKEZ Sok.
UTOPIA OTEL Sit. A BLOK Apt. No: 28
A / 1 ALANYA / ANTALYA
Bina Kodu: 25218531

Bu adrese ait adres kodu:

2278946427

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

KARGICAK Mah. MERKEZ Sok.
UTOPIA OTEL Sit. B BLOK Apt. No: 28
B / 1 ALANYA / ANTALYA
Bina Kodu: 224446

Bu adrese ait adres kodu:

3548509516

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Değerlemesi talep edilen Ütopya World Otel, Antalya İli'ne bağlı Alanya İlçesinde güney sahil bandı turizm bölgelerinden olan Kargıcak Beldesinde, (Büyükşehir Belediye yasası ile Mahalle olmuştur.) Antalya İlının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (Büyük ölekte) Orman ve Ağaçlandırılacak Alanlardan "Orman Alanı" bölgesi içerisinde kalmaktadır.



T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

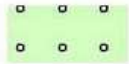
ANTALYA - BURDUR - ISPARTA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

LEJAND PAFTASI

TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI



ÇAYIR - MERA



TARIM ARAZİSİ

ORMAN VE AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR



AĞAÇLANDIRILACAK ALAN



ORMAN ALANI

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI



2B ORMAN ALANLARI

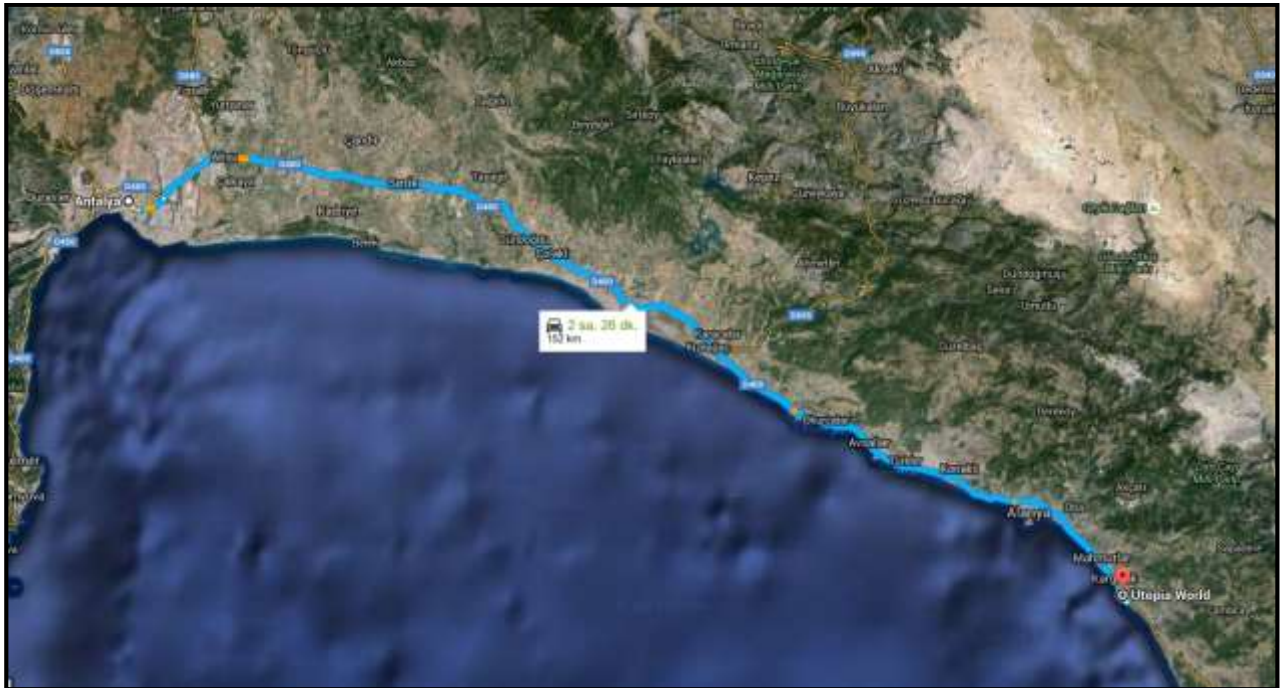
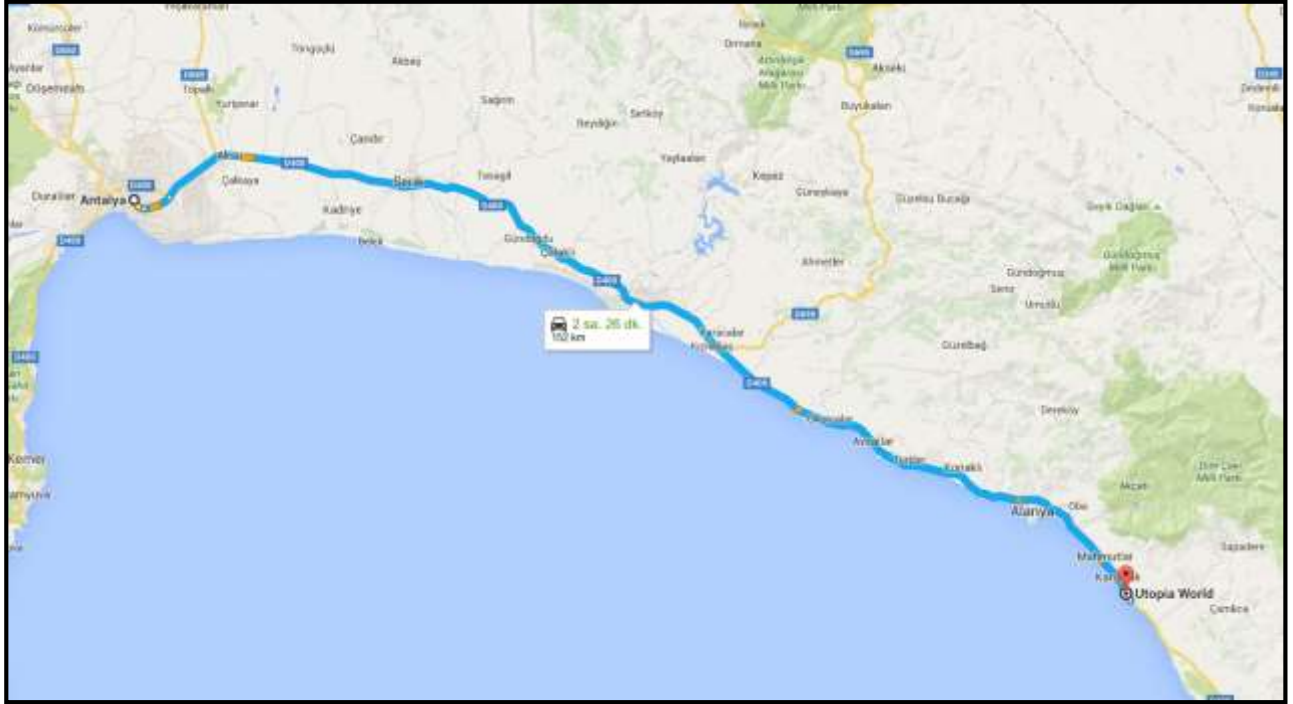


ASKERİ ALAN



MESİRE ALANI

ANTALYA'DAN ULAŞIM



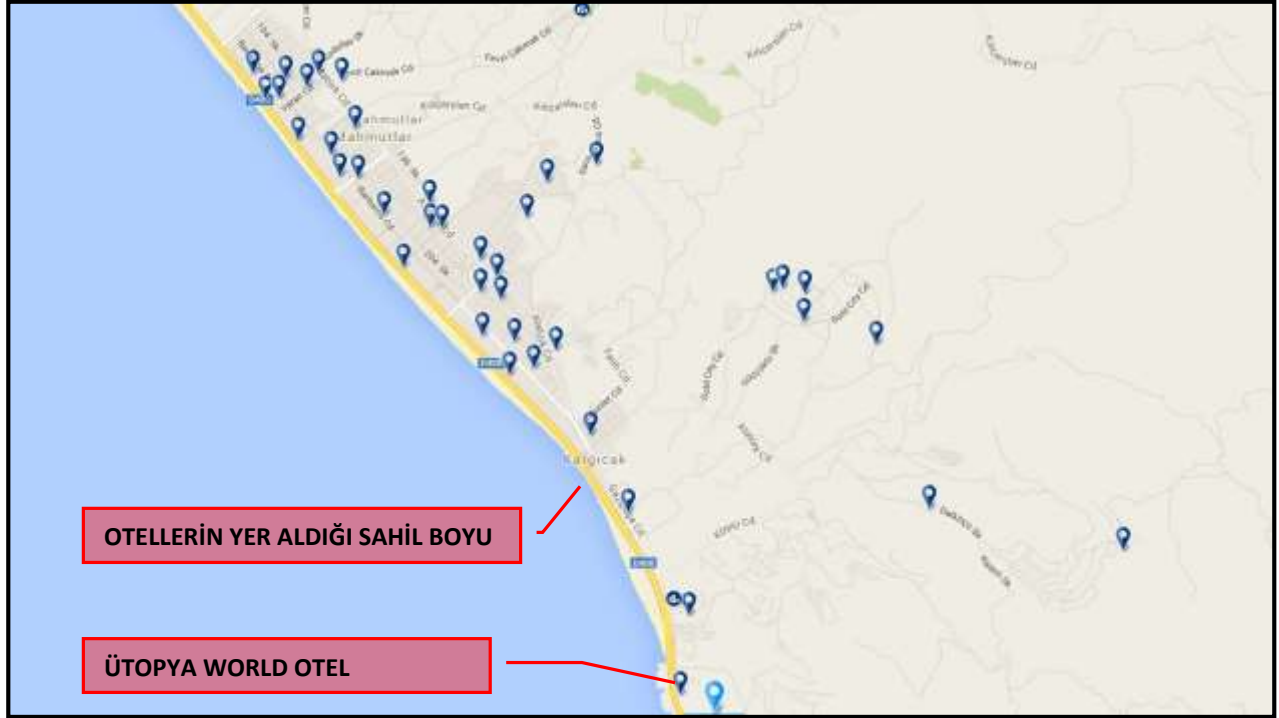
Ütopya World Otel, Alanya İlçesi, Alanya İlçesi'nin tercih edilebilirliği normal seviyelerde olan, turizm açısından yeterli sayıda turizm tesisi alanını (Oteller-Tatil Köyleri, Günübirlik Alanlar vb.) içinde barındıran Kargıcakbeldesinde yer almaktadır. Bölgede, yapılaşma D-400 karayolunun güneyi ve kuzeyi olarak ayrıldığında; güney kısmında denize yakın turizm alanları ve kuzey kısmında, belde merkezlerinin bulunduğu, konut alanları, eğlence amaçlı ve hizmet amaçlı ticaret alanları, rekreasyon alanları ve yeşil alanlar şeklindedir.

Değerlemeye konu Ütopya World Otel'e ulaşım; mahallinde 50,00 m genişliğinde çift yönlü, Alanya-Mersin Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Alanya ilçe merkezini takiben Kargıcak beldesi geçildikten sonra İshaklı mevkiye gelmeden solda kalan ara imar yoluna girilmektedir. Merkez Sokak olarak adlandırılan sokağı takiben otelin cümle kapısına ulaşılmaktadır.

ANTALYA-MERSİN KARAYOLU



KARGICAK BÖLGESİ YAKIN ÇİVARDAKİ OTEL KONUMLARI



Değerlemeye konu "Orman" vasıflı taşınmaz; 30.12.2004 tarih ve 45 sayılı KargıcakBelediyeMeclis kararı ile onanmıştır.

Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Beldesi Karagedik mevkiinde 136.000 m²yüzölçümlü Karagedik Devlet Ormanından 105.300 m²'lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapımı için 49 yıl süreli 16.05.2001 tarih ve 300 sayılı Bakanlık Oluru ile kesin izin verilen sahada AlanyaKadastro Şube Müdürlüğünce onaylı arsanın sınırlarına bağlı kalınmak şartı ile ve Antalya Kültür ve TabiatVarlıklarını Koruma Kurulu tarafından onaylanan ilave imar planındaki 25.03.2005 tarih ve 339 sayılıkarardaki koruma alanı sınırlarına uyulmak şartı ile yapılaşma koşulları; Otellerde E:0.30 , H max.:16.00metre. Diğer turistik tesis ve tatil köylerinde E:0.30, H max.:6.50 metre, 2 kattır şeklinde yapılaşma müsadese verilmiş olup tahsis neticesinde yapılar bütünlüğü ile oluşturulmuş olan Ütopia World Otel Turizm İşletmesi Belgesine göre; 5 Yıldızlı Otel türündedir.

Arazi üzerinde 2005 yılında onaylı mimari projeler ile ruhsata bağlanmış ve vaziyet planına göre; orman arazisi üzerinde farklı kullanım alanlarının bulunduğu tatil köyü ve otel alanı düzenlenmiştir. 2010 yılında ise yapı kullanma izin belgeleri alınarak yasal yükümlülükleri yerine getirilmiştir. Parsel üzerinde; imar planı notları dahilindeTatil köyü kısmında yol kotu üstünde 2 katı geçmeyen, otel binası kısmında ise yol kotu üstünde 5 katı geçmeyen farklı isimler ile projelerde detaylandırılmış yapılar mevcuttur.

Yasal evrak bazında değerlendirildiğinde; alınmış ruhsat ve iskan ekleri ve mimari projeler dahilinde; İlk ruhsat 08.07.2005 tarihinde; 10.907 m² olarak Tatil köyü 26 Blok + müstemilat + sığınak üniteleri şeklinde düzenlenmiştir. 02.10.2006 tarihinde ise; 19.176,8 m² olarak Turistik Tesis Otel, Aquapark ve sığınak üniteleri ruhsata bağlanmıştır. Bu ruhsatlar için 2010 yılında aynı alanlar üzerinden Yapı Kullanma İzin Belgelerine bağlanmıştır.

Bunun dışında halihazırda proje ve ruhsat eklerinde bulunmayan ve oda kullanımlı olan yapılar mevcuttur.Raporun ilgili bölümlerinde bu alanlardan bahsedilmiştir.

Mevcut durumda, vaziyet planı bazında; ana hatlarıyla yatak ünitelerinin olduğu Bungalow/Anex tipi yapılar, ana otel binası yapısı, aquapark binası, aquapark alanı, market/çocuk kulübü gibi hizmet alanları, Parsel dış cephesi duvar kulelerinde anmasyon personelleri için düzenlenmiş konaklama üniteleri, otel kompleksi üniteleri mevcuttur. Arazi üzerindeki yapı ünitesi oluşturulduğu düşünülen kısımlar rapor içinde detaylandırılmıştır.

Bu yapı bütünlüklerinden kapalı alan oluşturduğu düşünülen ancak emsal alanına dahil olup olmadığı mevzuata göre onaylar dahilinde belirlenebilecek olan kapalı alan tespitleri yapılmıştır. Genel değerlendirme ile Otel bütünü için

RUHSAT ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE KONU OLAN ALANLAR TOPLAMI: **30.083,80 m²**dir.

PROJE ÜZERİNDEN HESAPLANAN BRÜT ALANLAR TOPLAMI: **37.520 m²**'dir.

MAHALLEN HESAPLANAN MALİYETE KONU BRÜT ALANLAR TOPLAMI İSE: **42.745 m²**'dir.

ünite adı	Proje Alanı (m ²)
ANEX ÜNİTELER (26 ADET)	12350
ANA OTEL BİNASI	23520
AQUA BİNASI	1260
MARKET BİNASI	230
ÇOCUK KULUBÜ	160
AÇIK HAVUZLAR	4190
YAPILARDAKİ AÇIK TERAS ALANLARI	4425
ünite adı	maliyete konu alan (m ²)
ANEX ÜNİTELER (26 ADET)	13730
ANA OTEL BİNASI	25225
AQUA BİNASI	1260
MARKET BİNASI	230
ÇOCUK KULUBÜ	160
AÇIK HAVUZLAR	4190
YAPILARDAKİ AÇIK TERAS ALANLARI	3200
SIRALI ANEX YANI YATAK ÜNİTESİ	360
SIRALI HAVUZ ALTI YATAK ÜNİTESİ	540
AQUA YANI JENERATÖR BİNASI	40
HOUSE KEEPİNG BİNASI	40
BAHÇIVAN EVİ	40
GÜVENLİK/PERSONEL M.ODASI BİNASI	50
AÇIK OTOYOL ALTI JENERATÖR BİNASI	60
MALZEME DEPOSU ÜNİTESİ	310
DIŞ DUVAR KULELERİ ODA ALANLARI	700

17.02.2000 tarih 7823 sayılı Turizm İşletme Belgesine göre (son denetimin 2012 yılında yapıldığı bilgisi alınmıştır)

5 Yıldızlı Otel:189 oda (2Y) + 53 Suit (2Y) + 5 Bedensel Engelli Odası (2Y) Toplam 247 oda-494 yatak

Anex: 25 adet 12 oda (2Y) Bungalov + 10 adet 1 oda (2Y) Bungalov + 1 adet 2 Suit(2Y) bungalov + 6 oda(2Y) + 2 aile odası (4Y) Toplam 320 oda-644 Yatak

Nihai Toplam: 567 oda 1138 yatak olarak belgelendirilmiştir.

Bunun yanı sıra; 700 kişilik 1.Sınıf Lokanta, 400 kişilik açık yemek alanı, 140 kişilik alakart restoran, 100 kişilik alakaretresrestoran, 80 kişilik alakart restoran, 400 kişilik çok amaçlı salon, 180 kişilik çok amaçlı salon, 110 kişilik çok amaçlı salon, 250 kişilik diskotek, satış ünitesi(12 adet) Lobi bar, sauna, türk hamamı, buhar odası, masaj üniteleri (6 adet) jimnastik salonu, Bay-Bayan kuaförü, Kapalı yüzme havuzu, Açık yüzme havuzu (4 adet) Kaydıraklı havuz (3 adet) rafting havuzu, tenis kortu, animasyon alanı-açık dans alanı, 60 araçlık otopark, personel ünitesi:26 oda-52 yatak şeklinde kapasite belirlemesi bakanlık tarafından belgeye bağlanmıştır.

Belgeye Göre;

Toplam Oda Sayısı: 567 oda

Toplam Yatak Sayısı: 1138 yatak şeklindedir.

Mahallinde ise; açıklanmış olan bu kapasitelerin büyük ölçüde aynı olmakla birlikte gerek yapılan tespit gerekse otelin belirlemiş olduğu oda sayısının farklılık arz ettiği görülmüştür.

Mahalline Göre;

Toplam Oda Sayısı: 614 oda

Toplam Yatak Sayısı: 1228 yatak şeklindedir.

Oda sayısı detayları rapoun ilgili kısımlarında açıklanmıştır.

Yatak sayısı bazında ise bütün odalar sayılmış olup tam tespit yapılmıştır.

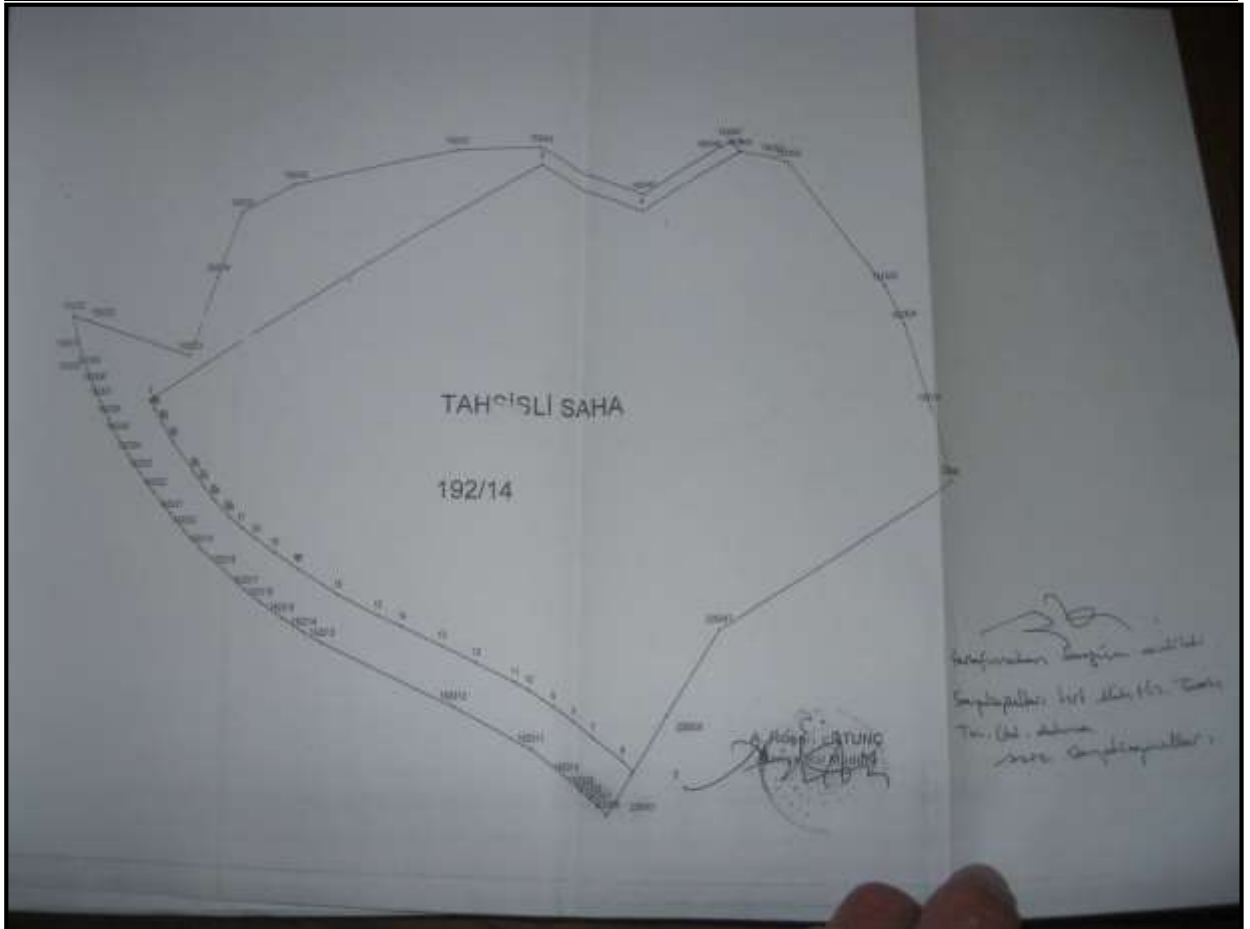
Bu nedenle rapor içinde değere ilişkin bütün hesaplamalarda bu oda sayısı ve yatak sayıları kullanılmıştır.

KADASTRAL DURUM

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Antalya	Alanya	Kargıcak	192	14	131.724,71 m2	Orman	-	P28A03C4D

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



ONAYLI VAZİYET PLANI (1/1000 ÖLÇEKLİ)



ONAYLI APLİKASYON PLANI(1/1000 ÖLÇEKLİ)



3.1.2. TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ)

İLİ	ANTALYA
İLÇESİ	ALANYA
MAHALLE/KÖYÜ	KARGICAK MAHALLESİ
ADA NUMARASI	192
PARSEL NUMARASI	14
YÜZÖLÇÜMÜ	131.724,71m ²
NİTELİĞİ	ORMAN
MEVKİİ	--
SAYFA NUMARASI	2915
MALİK	MALİYE HAZİNESİ
ARSA PAYI	TAM

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Yukarıda tapu kayıtları mevcut taşınmazın tamamı, değerlendirme tarihi itibarıyla "MALİYE HAZİNESİ" adına kayıtlıdır.

3.1.4. TAPU BİLGİLERİ (ÜST HAKKI TAPU BİLGİLERİ)

İLİ	ANTALYA
İLÇESİ	ALANYA
MAHALLE/KÖYÜ	KARGICAK MAHALLESİ
ADA NUMARASI	192
PARSEL NUMARASI	14
YÜZÖLÇÜMÜ	--
NİTELİĞİ	ORMAN
MEVKİİ	--
YEVMIYE NUMARASI	1661
CİLT NUMARASI	30
SAYFA NUMARASI	2916
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	24.01.2012
EDİNME SEBEBİ	TÜZEL KİŞİLİKLERİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ
MALİK	UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET VE ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	TAM

3.1.5 DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Yukarıda tapu kayıtları mevcut taşınmazın tamamı, değerlendirme tarihi itibarıyla "UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET VE ANONİM ŞİRKETİ" adına üst hakkı olarak kayıtlıdır.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

ANA TAŞINMAZ İÇİN:

İRTİFAK: A M: ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş.LEHİNE 21/04/2005 ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş TARİHİNDEN BAŞLAYARAK 49 YILLIĞINA DAİMİ VE MÜSDAKİL ÜST HAKKI OLARAK 2916 SAHİFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.

(Başlama Tarih:15/07/2005, Bitis Tarih:15/07/2054 - Süre:-)

15.07.2005 TARİH 9822 YEVMİYE NOSU İLE

BEYAN: KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR

11.11.2010 TARİH 24379 YEVMİYE NOSU İLE

ÜST HAKKI İÇİN:

İRTİFAK:A M:ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş.LEHİNE 21/04/2005 ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş TARİHİNDEN BAŞLAYARAK 49 YILLIĞINA DAİMİ VE MÜSDAKİL ÜST HAKKI OLARAK 2916 SAHİFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.

(Başlama Tarih:15/07/2005 Süre:-)

15/07/2005 TARİH 9822 YEVMİYE NOSU İLE

REHİN:

- ODEABANK A.Ş. lehine 1. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 1.derece 1 sıradan FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 1.derece 2 sıradan FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 1.derece 3 sıradan FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 1.derece 4 sıradan FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 1.derece 5 sıradan FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 1.derece 6 sıradan FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 1.derece 7 sıradan FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 1.derece 8 sıradan FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı

- ODEABANK A.Ş. lehine 1.derece 9 sıradan FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 1.derece 10 sıradan FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 1.derece 11 sıradan FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 2. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 3. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 4. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 5. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 6. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 7. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 8. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 9. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 10. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 11. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 12. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ODEABANK A.Ş. lehine 13. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı

TURİZM KESİN İZİN TAAHHÜTNAMESİ DETAYLARI

Antalya İli, Alanya İlçesi, KargıcakBeldesi Karagedik mevkiinde mülkiyeti ormana ait 136.000 m2 yüzölçümlü Karagedik Devlet Ormanından105.300 m2'lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapımı için 49 yıl süreli 16.05.2001 tarih ve300 sayılı bakanlık oluru ile kesin izin verilmiştir.

KARAR SIRA NO : 63

KARAR TARİHİ : 13/12/2002

KATILANLAR : Zekai DURSUN, Ömer Lütfi LÖK, Zeynep Didem DURSUN

16 ARA 2002

KARARIN METNİ

Şirket ortakları Şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki kararları almışlardır.

49581

TURİZM KESİN İZİN TAAHHÜT SENEDİ :

İZİN SAHİBİ	: ZEKAI DURSUN İNŞ. TUR. TİC. A.Ş.
ADRESİ	: Ahmet Mithat Efendi Sokak No: 28/4 Çankaya Ankara
KONUSU	: 400 Yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü
İLİ, İLÇESİ, KÖYÜ	: Antalya- Alanya- Kargıcak
ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	: Antalya
ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ	: Alanya
MEVKİİ VE HUDUTLARI	: Dosyasında mevcut
TOPLAM İZİN ALANI (m²)	: 105.300
BAKANLIK OLURU (TARİH-SAYI)	: 15.05.2001 tarih ve Kdm.5.0502-430/300 s.Olur
İZİNİN BAŞLAMA TARİHİ	: 16.05.2001
İZİNİN SÜRESİ	: 49 Yıl
PROJE MALİYET BEDELİ	: 4,257,600,000,000,-TL
AĞAÇLANDIRMA BEDELİ	: 10,424,700,000,-TL
İLK YIL ARAZİ TAHSİS BEDELİ (Proje Maliyet Bedeli %05'i)	: 21,288,000,000,-TL
ORKÖY FON BEDELİ (Proje Maliyet Bedeli %3'ü)	: 127,728,000,000,-TL
AĞAÇLANDIRMA FONU (Proje Maliyet Bedeli %2'si)	: 85,152,000,000,-TL
TEMİNAT BEDELİ (Proje Maliyet Bedeli %3'ü)	: 127,728,000,000,-TL

NOT : Her bedel için % 18 KDV ayrıca ödenecektir.

6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 17'nci maddesi gereğince özellikleri yukarıda belirtilen Devlet ormanında Hak Lehtarı adına turistik tesis yapmak üzere izin verilmiştir. Noterden re'sen taahhütname düzenlenmesi ve sahanın teslimini takiben hak lehtarı Devlet Ormanından aşağıdaki şart ve esaslarda yararlanacaktır.

1- Müteşebbis; izin sahasında kesin izin alınırken verdiği tasdikı mimari proje ve imar planı haricinde tesis yapamaz. İzne konu saha sınırları içinde kalmak, imar planı ve beç plan notlarına ağaç röleve planına uymak kaydıyla, hazırlanacak projelerin Turizm

(Signatures and stamps)

İRTİFAK HAKKI İŞLEMLERİ DETAYLARI:

Toplam 1 adet resmi senet bulunmaktadır.

Taşınmaz için; 15/07/2005 TARİH 9822 YEVMİYE NOSU İLEZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş lehine 49 yıllık müddetle irtifak hakkı tesis edilmiştir.

131.724,71 m2'lik Kargıcak ormanının 105.300 m2'lik saha için düzenlenmiştir. (Başlangıç Tarihi: 15.07.2005 –Bitiş Tarihi:15.07.2054)

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen RESMİ SENET		Y. Tarihi: 15.7.2005 Y. Numarası: 9822
Alanya/Antalya Tapu Sicil Müdürü		Fotograf
(1) huzurunda		
(2)		
incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde bulundukları anlaşılan ve kendilerine tebligat kanunî hükümleri anlatılan:		
BİR TARAFTAN Maliye Hazinesini temsilen Alanya Mal Müdürü A. Ruşan ERTUNÇ bilyetki		
DİĞER TARAFTAN Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'ni temsilen Ankara Tic.Sicil Memurluğundan verilen 01.02.2005 tarih 2005/5620 sayılı yetki belgesi gereğince Zekai DURSUN' un Ankara 41. aşğıdaki hususlarda ~~İhtisarı~~ ~~İhtisarı~~ vermiş olduğu 04.02.2005 tarih ve 6395 sayılı vekaletnamesi gereğince Abdülvahap oğlu Rüşü MÜTEVELLİZEDE bilvekele hareketle		
Bu resmi senedin arka sahifesinde diğer özellikleri yazılı Kargıcak Köyü 192 ada 14 parsel sayılı, 131724.71 m2 miktarındaki Orman vasıflı taşınmazın tımarı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken bu kerre ; Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü' nün 09.05.2005 tarih ve B.07.MEG.0.17/3129-12149- sayılı yazılarında ve Çevre ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Dairesi Başkanlığının 11.03.2005 tarih ve B 181 OGM 0 00 02 05- 0502- 430-1070 sayılı yazılarında belirtildiği üzere taşınmaz mal üzerine Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. 105.300 m2 lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü tesisleri yapılmak amacıyla 21.04.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle yıllık 67.486 YTL (Altıyüzyedibindörtyüzseksenaltı) bedelle ve bu taşınmazın üzerinde yapılacak tesislerin işletmeye geçtiği yılı takip eden ikinci yıldan itibaren tesislerin işletmesinden elde edilecek yıllık toplam hasılatdan yüzde iki (%2) oranında pay alınması karşılığında 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca ~~hükmü~~ ~~hükmü~~ ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilmesi ve Çevre ve Orman Bakanlığı 11.03.2005 tarih ve B 181 OGM 0 00 02 05- 0502-430-1070 sayılı izin belgesi taahhüt senedindeki şartlar ile Ankara 13. Noterliğinden 05.12.1990 tarih ve 84598 sayı ile tanzim edilen Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. tarafından verilen taahhütnamede belirtilen ;		
1- Müteşebbis; İzin sahasında kesin izin alınırken verdiği tasdikli mimari proje ve imar planı haricinde tesis yapamaz. İzne konu saha sınırları içinde kalmak, imar planı ve alan notlarına ağaç röleve sınırlarına uymak kaydıyla, hazırlanacak projelerin turizm bakanlığınca uygun görülecek onaylanmış ve turizm yatırım belgesi verilmiş ilave tadilat projelerinden gerekli ve uygun görülenlere 6831 sayılı yasa ve mevzuatına göre ilave tadilat yapılacak tesislerle proje maliyet bedeli üzerinden ilave bedellerinin ödenmesi şartıyla orman bakanlığınca izin verilebilir. İzinsiz yapılan tesislere 6831 sayılı orman konunun hükümlerine göre orman idaresince el konulur.		
2-Bedeller a. "Bedeller" 21.04.2005 tarihi itibarıyla Zekai Dursun İnş. Tur. Tic. A.Ş'nden tahsil edilmesi gereken, üst hakkı (kesin izin) bedeli 67.486.- YTL'dir. Bu Bedel en geç hakkın tapuya tescil edildiği tarihten önce ödenecektir. Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ise her yıl Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından açıklanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tespit edilir. Ancak bu bedel Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş'nce o yıl için belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığına tespit edilen Turistik tesislerin birim fiyatlarına göre hesaplanan proje bedelinin %05 (binde beş)'inden az olamaz. Ayrıca müteakip Yıllar üst hakkı bedelleri her yıl nisan ayının 21 inci günü akşamına kadar yatırılır Ağaçlandırmaya Bedeli: İzin bitiminde sahanın ağaçlandırılması için bir defaya mahsus alınan bedeldir. Saha teslimi yapılırken peşin alınır. b. Fon Bedeli: Proje toplam bedelinden orman sahasına isabet eden kısmının yüzde üçü (%3) oranında bir defaya mahsus olmak üzere alınır. Bu Bedel ilgililer tarafından kendilerine izin verildiğinin tebliğ edildiği tarihten en geç bir ay içinde defaten ORKÖY fonu hesabına yatırılacaktır. Yatırılmadığı takdirde verilmiş izin tesisi işlemi hükümsüz sayılır.		
Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.		
Taraflar, bu <u>Üst Hakkı Tesis</u> akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.		
Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikabin <u>15.07</u> yılı <u>Temmuz</u> ayının <u>Onbeş</u> inci <u>Gün</u>ü saat <u>08:30</u> da hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.		
Tapu Sicil Müdürü	Resmî Senedi Düzenleyen Görevli Memur	Taraflar
Ayca TEKİN	Osman ÖZKAN	A. Ruşan ERTUNÇ Rüşü MÜTEVELLİZEDE

3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Antalya ili Alanya İlçesi Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, alınan bilgiye göre, taşınmaz mülkiyeti üzerinde son üç yılda gerçekleşen herhangi bir alım-satım işlemi yoktur, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4. İMAR DURUMU

Değerlemeye konu 131.724,71 m2 araziye sahip orman vasıflı taşınmazın 105.300 m2'lik saha üzerinde kurulu üTOPYA WORLD OTEL; bulunduğu konum itibarı ile büyük yoğunlukla Antalya'nın Güneydoğu sahil kesiminde, Antalya-Alanya-Kargıcak bölgesini kapsayan Turizm Bölgesinde bulunmakta olup bu çerçevede 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Orman ve Ağaçlandırılacak Alanlardan "Orman Alanı" bölgesi içerisinde kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planı ile ilgili plan verileri ve bölge ile ilgili mevcut öngörüler şu şekilde açıklanmıştır. Antalya ili 2000 yılı kentsel nüfusu 1.048.835 kişi, kırsal nüfusu 672.482 kişi, toplam nüfusu 1.721.317 kişi iken, 2025 yılı kentsel nüfusunun 3.500.000 ile 3.900.000 kişi, kırsal nüfusunun 1.000.000 kişi ile 1.300.000 kişi, toplam nüfusun ise 4.500.000 kişi ile 5.200.000 kişi arasında gerçekleşebileceği kabul edilmiştir.

Antalya ili ve ilçelerinin nüfus projeksiyonlarına bakıldığında, en fazla nüfus artışının Antalya Büyükşehir Belediyesi, Alanya, Gazipaşa, Manavgat ve Serik ilçelerinde olduğu görülebilir. Buna göre Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki 2000 yılı nüfusu 714.129 kişi iken, 2025 yılında yaklaşık 3 ila 3.5 kat artarak 2.000.000 ile 2.060.000 aralığında olacaktır. Alanya ilçesi 2000 yılı nüfusu 257.671 kişi iken, 2025 yılı nüfusunun 1.305.000 – 1.320.000 kişi, Gazipaşa ilçesi 2000 yılı nüfusu 44.541 kişi iken, 2025 nüfusunun 80.000 ile 100.000 kişi, Manavgat ilçesi 2000 yılı nüfusu 199.385 kişi iken, 2025 yılı nüfusunun 450.000 ile 525.000 kişi, Serik ilçesi 2000 yılı nüfusu 109.360 kişi iken, 2025 yılı nüfusunun 250.000 ile 294.000 kişi aralığında gerçekleşeceği kabul edilmektedir.

2005 yılında çıkartılan 5216 Sayılı Büyükşehir Kanununa bağlı olarak Büyükşehir'e bağlı belediyeler alt kademe belediyesi, Büyükşehir sınırları içerisinde kalan köylerde mahalle statüsüne kavuşmuştur. Bunun sonucunda Büyükşehir sınırları içerisinde kalan nüfus artmıştır. Ayrıca Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan yerleşimlerin istihdam, sağlık, eğitim gibi olanaklarından dolayı sürekli dış göç alan yerleşme durumunda olmaları da nüfusun olağan nüfus artış eğilimini üzerinde artmasına neden olmaktadır.

Alanya, Gazipaşa, Kemer, Manavgat ve Serik ilçelerinde, (denize kıyılarının olması ve çok sayıda turizm bölgesinin varlığı nedeniyle) sürekli gelişen turizm potansiyeline sahip olmalarının etkisiyle hizmetler sektörü gelişmektedir. Bu sektörün gelişmesine bağlı olarak iş olanaklarının artması nedeniyle diğer ilçelerden ve illerden göç almaktadırlar ve ilçelerin nüfusları olağanın üzerinde artmaktadır.

Alanya İlçe Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünde yapılan incelemede ise; taşınmaz için Kargıcak Belediyesi arşivlerinin taşınmazı sonrası taşınan evrakların henüz arşiv kayıtlarına geçirilememiş olması nedeniyle resmi bir evrağa ulaşılamamıştır. Ancak taşınmazın beldeye arşiv dosyasında imar durumuna ilişkin eski belediye olan Kargıcak Belediyesi tarafından düzenlenen imar durumu ile ilgili resmi yazı gösterilerek bu imar durumunun geçerli olduğu bilgisi alınmıştır. İmar planını onaylayan harita planlama firmasından orjinalimnar paftası sureti de elde edilerek bu paftanın geçerli olduğu bilgisi de alındığı için rapor içinde bu evraklar kullanılmış ve imar durum bilgileri bu çerçevede detaylandırılmıştır.

İMAR DURUMUNA İLİŞKİN RESMİ EVRAK VE AÇIKLAMALAR

T.C
KARGICAK BELDESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Kısmi: Fen İşleri.
Sayı : 420
Konu : İmar durumu.

16.06.2005
KARGICAK

SAYIN: ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM
TİCARET A.Ş.
Cinnah caddesi no:98/8
Çankaya /ANKARA

İlgi: 16.06.2005 tarih 189 sayılı dilekçeniz.

İlgi tarih ve sayılı dilekçenizde anılan Antalya ili, Alanya ilçesi, Kargıcak beldesi ,Karagedik mevkiinde mülkiyeti ormana ait 136.000 m2 yüzölçümlü Karagedik devlet ormanından 105.300m2'lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapımı için 49 yıl süreli 16.05.2001 tarih ve 300 sayılı bakanlık oluru ile kesin izin verilen sahada :04.02.2005 tarihli ekli krokide koordinatları gösterilen kadastro şube müdürlüğünce onaylı arsanın sınırlarına bağlı kalınmak şartı ile ve Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kurulu tarafından onaylanan ilave imar planındaki 25.03.2005 tarih ve 339 sayılı karardaki koruma alanı sınırlarına uyulmak şartı ile yapılaşma koşulları; Otellerde E:0.30 ,H max.:16,00 metre, Diğer turistik tesis ve tatil köylerinde E:0.30, H max.:6.50 metre, 2 kattır. Günü birlik kullanım alanlarında konaklama tesisleri yapılamaz. Yalnız günübirlik kullanıma dönük lokanta ,gazino,çay bahçesi,plaj kabini gibi tesisler yapılabilir. E:0.05, Hmax.:4.50 metre,1 kattır. Turistik tesisler yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Turizm tesis alanları olarak planlanmış ve ilgili idarece planı onanmış alanlarda yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaçla kullanılamaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisleri olduğu yazılacaktır. Ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. İnşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanacaktır. Planda belirtilen kat adetleri ve yapı yüksekliği dışında ayrıca çekme kat ve çatı katı yapılamaz. Yapılarda her yapının oturduğu tabi zemin ortalamasından kot verilecektir. Otopark ihtiyacı parsel içersinde çözülecektir. D 400 Karayolundan 10 metre,parselin doğusunda bulunan komşu parsellerden 10 metre,eski Antalya –Adana yolundan 5 metre,ormana ait alandan 5 metre çekilecektir. Afet bölgelerinde yapılan yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine,kıyı kanunu ve yönetmeliği hükümlerine,karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkındaki yönetmelik hükümlerine ,turizm alanlarının pis suları için atık su kirliliği kontrolü yönetmeliği teknik usuller tebliğindeki hususlara uyulacaktır. Yukarıda belirtilmeyen hususlarda "1/25000 ölçekli doğu Antalya çevre düzeni plan hükümleri" ve 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir geçerlidir. İş bu imar durumu onaylı çapı ile birlikte 1 yıl geçerlidir. Bilgilerinize rica olunur.

Garip BIYIKLI
Belediye/Başkan V.

Aslini obitu
16/06/2005

Lõstvi Mitterlecker

Taşınmazın imar durumu 30.12.2004 tarih ve 45 sayılı Belediyemeclis kararı ile onanmıştır. Buna göre; Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Beldesi Karagedik mevkiinde 136.000 m²yüzölçümlü Karagedik Devlet Ormanından 105.300 m²'lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapımı için 49 yıl süreli 16.05.2001 tarih ve 300 sayılı Bakanlık Oluru ile kesin izin verilen sahada AlanyaKadastro Şube Müdürlüğünce onaylı arsanın sınırlarına bağlı kalınmak şartı ile ve Antalya Kültür ve TabiatVarlıklarını Koruma Kurulu tarafından onaylanan ilave imar planındaki 25.03.2005 tarih ve 339 sayılıkarardaki koruma alanı sınırlarına uyulmak şartı ile yapılaşma koşulları;

-Otellerde E:0.30 , H max.:16.00metre. Diğer turistik tesis ve tatil köylerinde E:0.30, H max.:6.50 metre, 2 kattır.

- Günübirlik kullanımlarlarında konaklama tesisleri yapılamaz. Yalnız günübirlik kullanıma dönük lokanta gazino, çay bahçesi,plaj kabini gibi tesisler yapılabilir. E:0.05, Hmax. :4.50 metre, 1 kattır.

- Turistik tesisler yönetmeliğihükümlerine uyulacaktır. Turizm tesis alanları olarak planlanmış ve ilgili idarece planı onanmış alanlardayapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaçla kullanılmaz.

-Tapu kütüğünün beyanlarhanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisleri olduğu yazılacaktır. Ayrıca tescil işlemiyapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

-İnşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanacaktır. Plandabelirtilen kat adetleri ve yapı yüksekliği dışında ayrıca çekme kat ve çatı katı yapılamaz.

-Yapılarda heryapının oturduğu tabi zemin ortalamasından kot verilecektir.

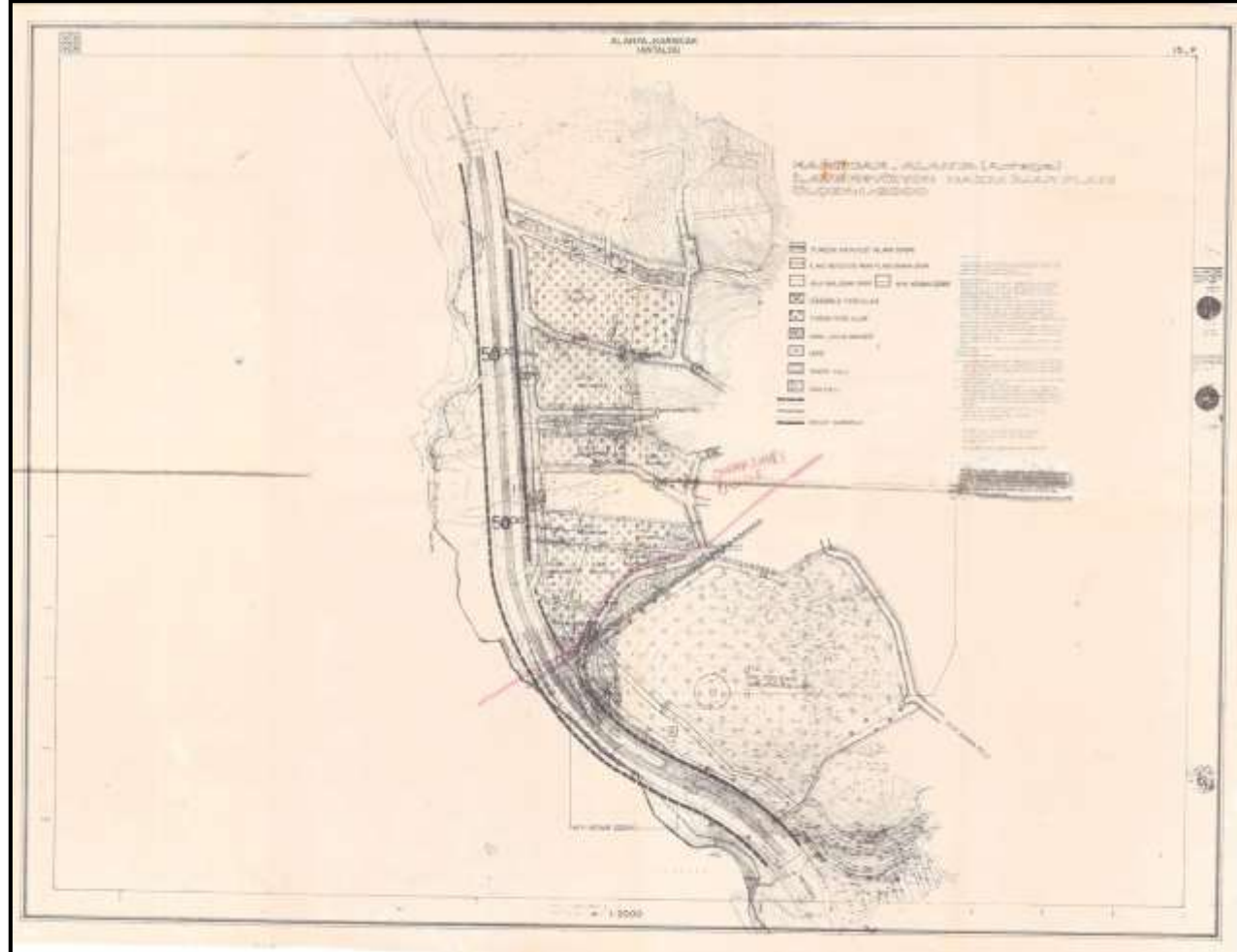
-Otopark ihtiyacı parsel içersinde çözülecektir.

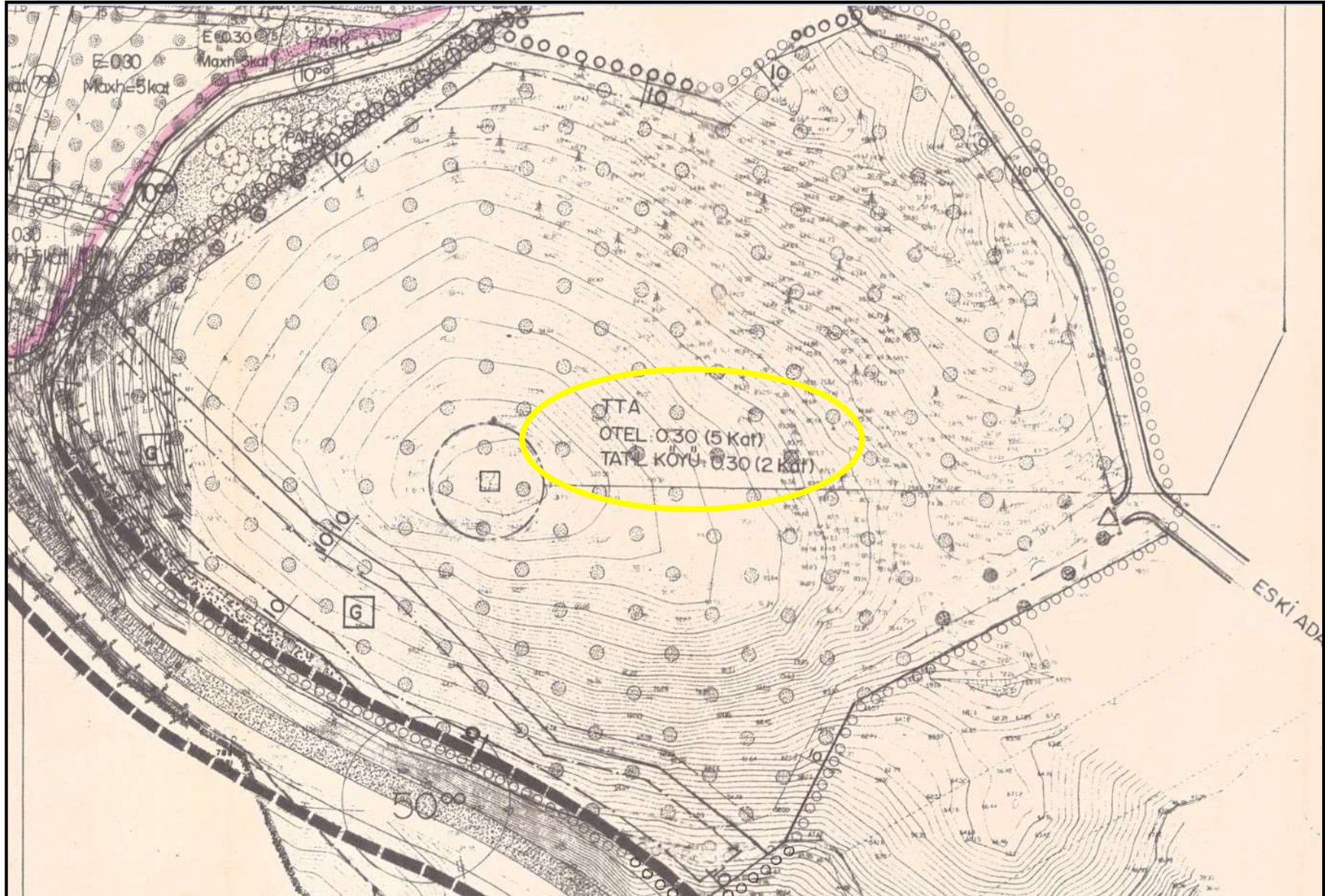
-D400 Karayolundan 10 metre, parselin doğusunda bulunan komşu parsellerden 10 metre, eski Antalya —Adana yolundan 5 metre, Devlet Ormanından 5 metre çekilecektir.

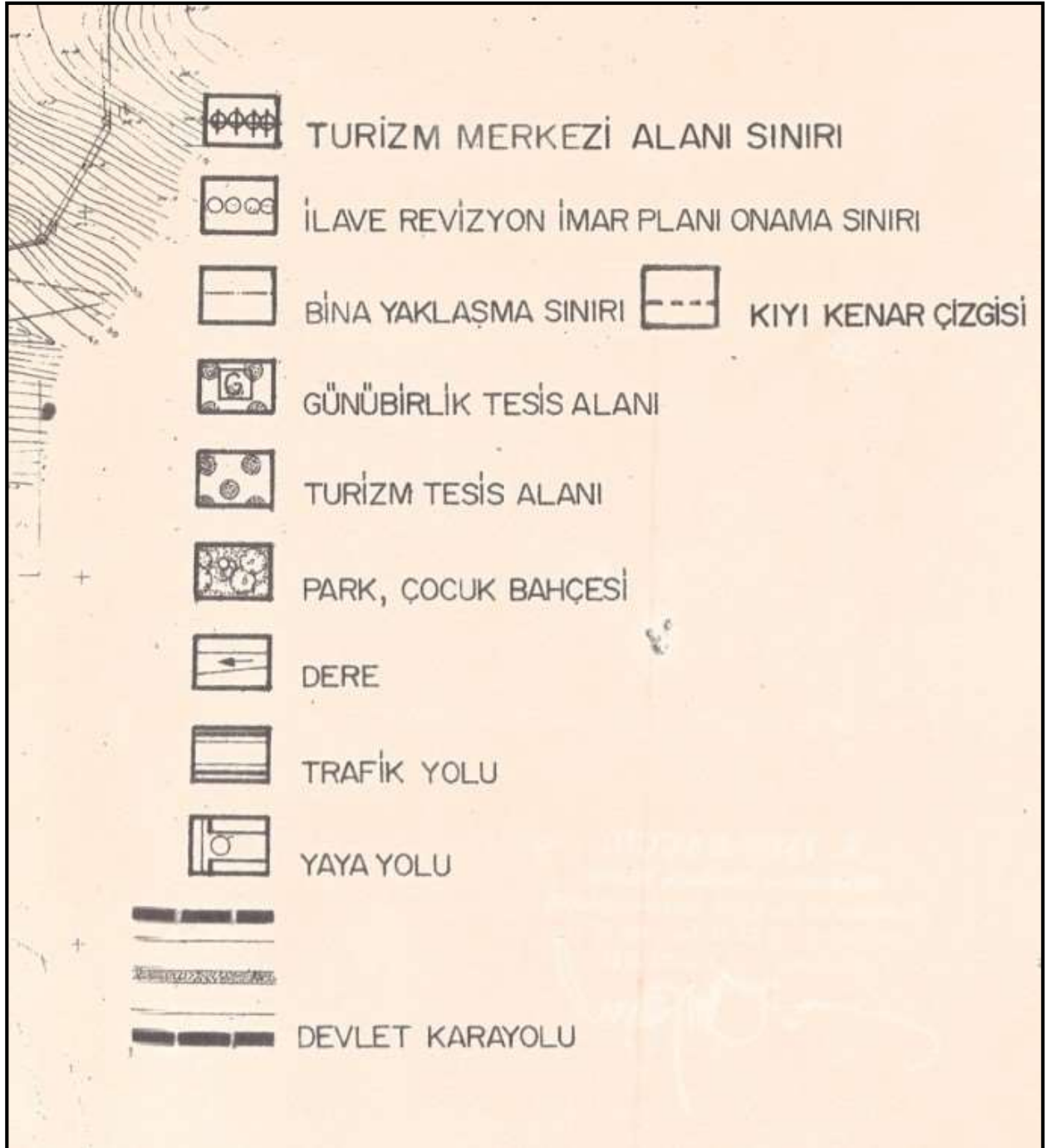
-Afet bölgelerinde yapılan yapılarhakkındaki yönetmelik hükümlerine,kıyı kanunu ve yönetmeliği hükümlerine,karayolu kenarında yapılacak veaçılacak tesisler hakkındaki yönetmelik hükümlerine, turizm alanlarının pis suları için atık su kirliği kontrolüyönetmeliği teknik usuller tebliğindeki hususlara uyulacaktır.

-Yukarıda belirtilmeyen hususlarda "1/25000ölçekli doğu Antalya çevre düzeni plan hükümleri" ve 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir."

NAZIM İMAR PAFTASI (1/2000 ÖLÇEKLİ)

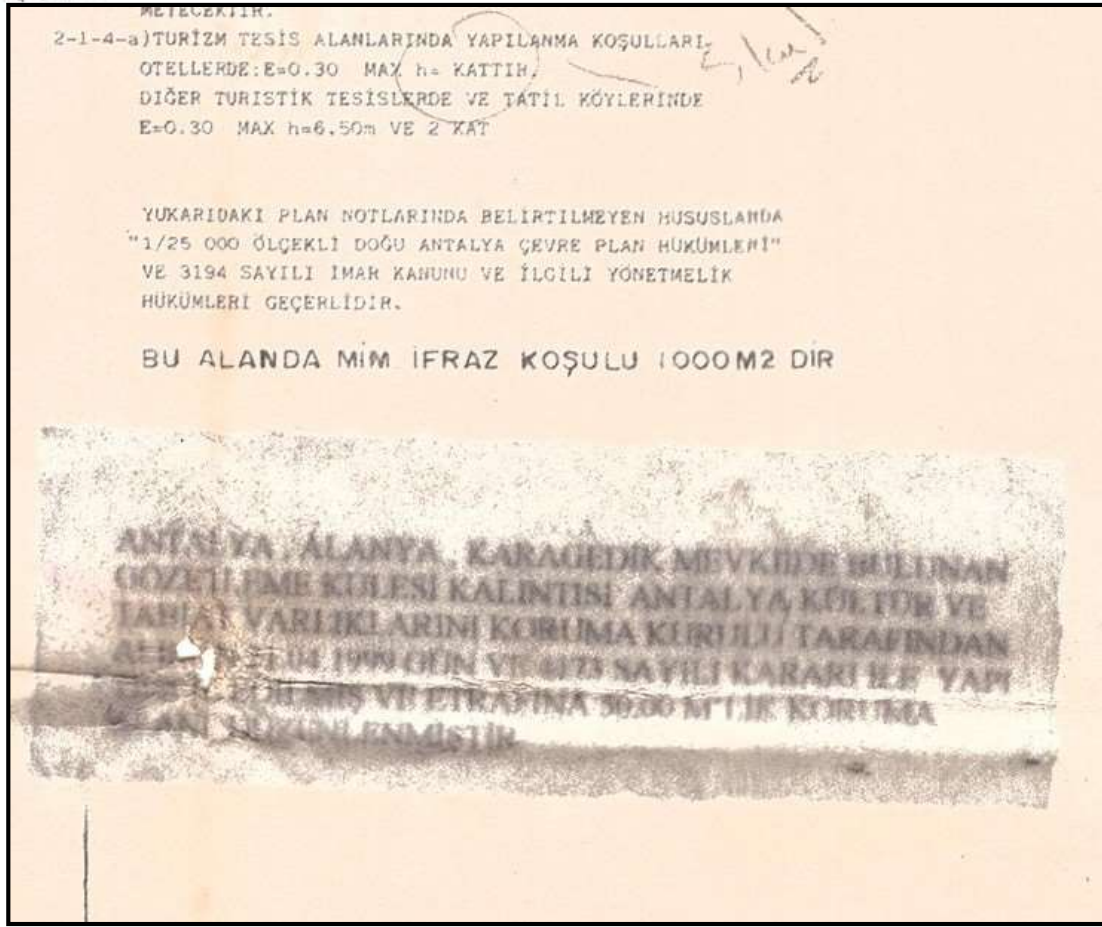






PLAN NOTLARI

- 1.1 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İMAR PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- 1.2 İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
- 1.3 BU PLAN KAPSAMINDA;
AFET BÖLGELERİNDE YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, 3830 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 3621 SAYILI KİYİ KANUNU VE YÖNETMELİĞİ, KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ VE OTOYOL YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.4 TURİZM ALANLARININ PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU ARITMA TESİS PROJELERİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI, ARITMA TESİSİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANILAMAZ. ATIK SULAR KESİNLİKLE DENİZ, GÖL VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ, (İZNİ VERİLEMEZ). ATIK SULAR %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ. (7.1.1991 GÜN VE 20748 SAYILI) SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDEKİ, HUSUSLARDA UYGULANACAKTIR.
- 1.5 YAPILARDA RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK-BOŞLUK ORANLARI VE BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİN YÖRESEL MİMARİ KARAKTERİSTİKLERİNE UYULACAKTIR. PLAN DA BELİRTİLEN KAT ADETLERİ VE (VEYA) YAPI YÜKSEKLİĞİ DIŞINDA AYRICA ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- 1.6 3621/3830 SAYILI KİYİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.7 YAPILARA HER YAPININ OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOD VERİLİR.
- 2-TURİZM ALANLARI
2-1) TURİZM TESİS ALANLARI
2-1-1) BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. BU TESİSLERİN FAALİYET GÖSTEREBİLMESİ İÇİN TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 2-1-2) TURİSTİK TESİSLERDE TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2-1-3) TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK PLANLANMIŞ VE İLGİLİ İDARECE PLANLANMIŞ ALANLARDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZLAR. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAPILACAK, AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEYECEKTİR.



Taşınmazın ilgili belediyede imar durumu ile ilgili resmi evrağa ulaşılamamıştır. Bunun nedeni; imar durum belgesi ve paftaların eski Kargıcak Belde Belediyesi arşivinden Alanya Belediyesine devredildikten sonra arşiv detaylarının olmamasıdır. Sayısal ortamda; uygulama imar planları işlenmemiştir. Orjinal paftaların arşiv durumu belirsizdir. Bu nedenle taşınmazın belediye dosyasında ulaşılan evraklar ve yazışmalar ile; geçerli olduğu bilgisi alınan ve planı çizen harita/planlama firmasından onaylı paftalarının sayısal ortama aktarılmış evrakları temin edilmiştir. İlgili belediye b paftaların geçerli olduğunu, onaylandığı yıl itibarıyla herhangi bir revizyon yapılmadığını kayıtlara bakarak teyit etmiştir. Bu nedenle yukarıda bulunan görseller kullanılmıştır.

İmar Durumu İle İlgili Açıklama:

Taşınmaz için 105.300 m²lik sahadaki üst hakkı göz önünde bulundurulduğunda İmar ile verilen emsal hakkı 105.300 m² X 0,30 = 31.590 m²'dir.

Rapor içinde detaylandırılan kapalı alan kullanımları dikkate alındığından toplam kapalı alan emsal ile verilen alandan daha fazladır. Ancak gerek yapıldığı yıllar itibarıyla emsal değerlerini kapsayan kapalı alanların nasıl tespit edildiğinin bilinemeyeceği gerekse de yeni yönetmelikler dahilinde emsal dışı alanlar olarak kabul edilen alanların ilgili resmi kurumlar tarafından kesin olarak belirlenebileceği dikkate alınarak taşınmazın emsal hakkı ile ilgili tespit yapmak mümkün değildir. Alınan ruhsat ve iskan belgeleri dahilinde belgeye konu alanlar 19.176,8 m² + 10.907 m² olmak üzere toplam 30.083 m²'dir. Bu alanın emsal alanları dikkate alınarak verildiği ön görüldüğünde taşınmazın halihazırda kullanabileceği emsal hakkının olduğu düşüncesi kanaat olarak geliştirilmiştir. Kesin durumun ise resmi kaynaklar aracılığıyla resmi başvuru üzerine ortaya konacağı aşikardır.

-Yukarıda bahsedilen durum dikkate alındığında değerlemeye konu taşınmaz için plan notlarına aykırı bir durum söz konusu değildir.

- Tatil köylerinde 2 kat sınırlaması yol kotu üstü kat sayısı dikkate alındığında 4 katlı yapıların iara aykırılık teşkil etmediği varsayılmıştır.
- Bunun yanı sıra parsel üzerinde maliyete konu olan alanlardan vaziyet planında gösterimi yapılmamış olan alanlar ve projesine uygun olmayan alanlar mevcut durumda dikkate alınmıştır. Maliyete konu alanlar yasal ve mevcut durumda ayrıştırılmıştır.
- Depo, sığınak v.b. kullanıma sahip kapalı alanların emsal dışı olduğu ön görülmüştür.
- Balkon alanlarının emsal dışı tutulduğu ön görülmüştür.
- Tesisat ve shaft boşlukları ile, bodrum kat alanları emsal dışı olduğu öngörülmüştür.
- 3 tarafı açık üstü kapalı olan yapıların emsal dışı olduğu öngörülmüştür.

3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Antalya İli, alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi, 192ada 14 parsel üzerine yer alan Ütopya wold Otel'in orman tahsisli olup kat irtifakı kurulu olmadığından Alanya Tapu Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari proje durumu söz konusu değildir. Ana taşınmaz için cins tashihi de bulunmamaktadır.

YASAL EVRAKLARIN ÖZETİ

- Üst Hakkı Resmi Senet	:15.07.2005 tarih 9822 nolu
- Turizm Kesin İzin Taahhütnamesi	:15.01.2001 tarih KDM 5.0502-430/300 s.olur
- Onaylı Turizm İşletme Belgesi	:17.02.2000 tarih ve 7823 sayılı
- Onaylı Yapı Ruhsatı Belgesi	:08.07.2005 tarih 2005/16nolu (Tatil köyü İçin)
- Onaylı Yapı Ruhsatı Belgesi	:02.10.2006 tarih 2006/27nolu(Merkez bina için)
- Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi	:10.06.2010 tarih 467 nolu
- Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi	:11.06.2010 tarih 468nolu
- Onaylı Vaziyet Planı	:02.10.2006 tetkik tarihli
- Onaylı Mimari Proje	:02.10.2006 tetkik tarihli (otel merkez binası için)
- Onaylı Mimari Proje	:08.07.2005 tetkik tarihli (Tatil Köyü binaları için)
- Onaylı Mimari Proje	:02.10.2006 tetkik tarihli (aqua park binası için)
- Onaylı Mimari Proje	: 23.01.2008 tarihli (Sahil kısmına geçiş tüneli için)
- Onaylı Aplikasyon Planı	: 29.12.2006 tarihli
- Onaylı Vaziyet planı	: Tarih belirtilmemiştir (Kumsal-İskele-Plaj kısmı için)
- İmar Durum Belgisi Resmi Evrakı	:16.06.2005 tarihli
- Onaysız Takbis Belgesi	:14.12.2015 tarihli
- Onaylı İşyeri Açma Ruhsatı	:29.02.2012 Tarih, 1-1 sayılı

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

ÜTOPYA WORLD OTEL Otel için yapılan değerlendirme çalışması; konu taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Değerleme çalışması, bahsi geçen taşınmazların piyasa rayiç değer tespiti için yapılmıştır.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu 192 ada 14 parsel üzerinde 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra inşa edilen yapılar için KTAY YAPI DENTİM Kuruluşu Serkan Saroğlu yetkilisi ile 447 belge izin numarası dahilinde yapı denetimi gerçekleştirilmiştir.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Söz konusu gayrimenkul, değerlendirme tarihinde, Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi, 192ada 14 parsel içerisinde yer alan Ütopya World Otel'dir. Belirli bir projenin kapsamında değildir. Değerleme çalışmasının kapsamı, gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Değerleme çalışması sırasında, asgari elde edilmesi gereken bütün evraklara ulaşılmıştır.

4.DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

4.1.1 ANTALYAİLİ; Türkiye'nin güneyinde Akdeniz Bölgesinin batı kısmında yer almaktadır. Türkiye Güney bölgesi ve Orta Anadolu bölgesindeki turizm potansiyelleri ile birlikte irdelendiğinde kuzeybatıda Denizli Hierapolis (kültür ve termal turizm), güneybatıda Muğla, Marmaris, Bodrum (kıyı turizmi), Güneyde Kıbrıs (kıyı turizmi), kuzeydoğuda Konya Mevlana (kültür ve inanç turizmi) ve Nevşehir Kapadokya (kültür turizmi) Turizm Merkezleri ile çevrili bir kuşağın merkezini oluşturmaktadır. Tüm bu turizm Merkezlerin hatta yakın çevrede bulunan inanç turizminin önemli kaynak değerlerinden Demre ve Yalvaç'ı da kapsayan bir bütünün kilit noktasıdır. Gerek ulaşım açısından gerek turizme bağlı alt sektörler açısından gerekse tur organizasyonlarının güzergâhları açısından tüm bu sektörlerin organizasyonel birimlerinin odaklandığı bir merkez konumundadır. Antalya Kenti bu özellikleri ile ülkeye bir giriş kapısı olmakla beraber uluslar arası düzlemde de bir dünya kenti niteliği taşımaktadır.





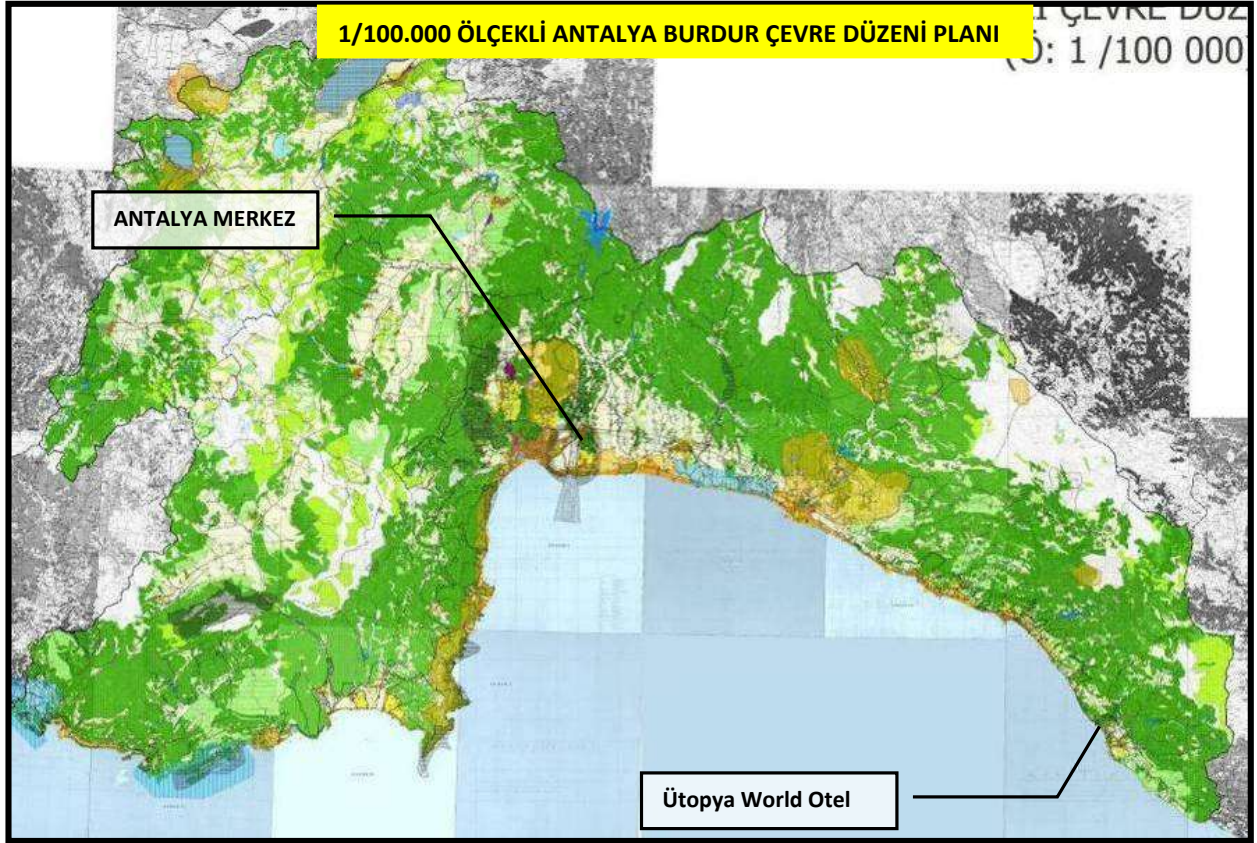
Bölgesel açıdan bakıldığında Antalya Kenti; Akdeniz Bölgesinde Antalya, Burdur ve Isparta illerinin oluşturduğu Batı Akdeniz Bölgesinin en büyük Kenti ve Bölge Merkezidir.



Taşınmazın yer aldığı parsel; 3.derece deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

Antalya İlının Türkiye'deki Yeri

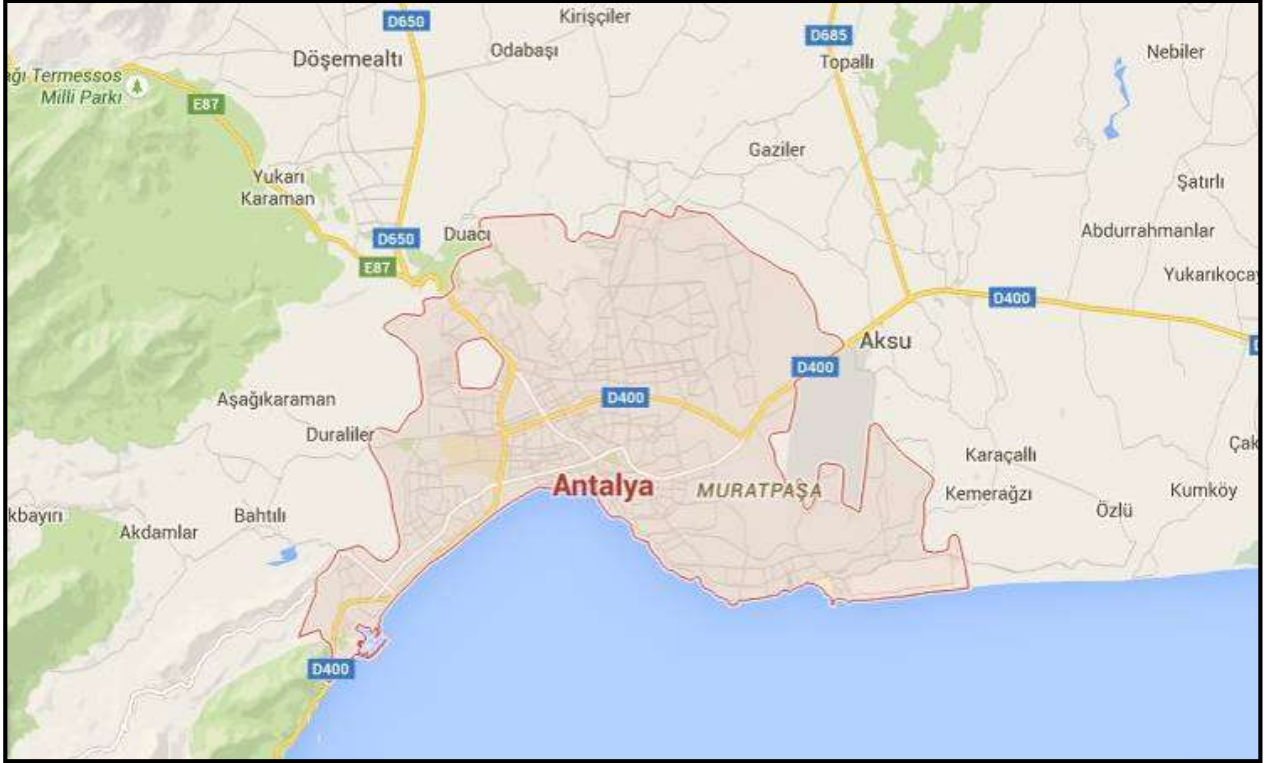
Tablo 1. Bölge ve Antalya İlının Türkiye'deki Yeri		
	Yüzölçümü (km ²)	Türkiye İçindeki %
Antalya ili	20.788	2,65
Batı Akdeniz Bölgesi ⁽¹⁾	36.798	4,70
Akdeniz bölgesi	110.000	13,96
Türkiye	787.577	100,00



SOSYO EKONOMİK ÖLÇÜTLERLE TURİZM BAŞKENTİ ANTALYA TARİHÇE

"Attalos Yurdu" anlamına gelen Antalya, II. Attalos tarafından kurulmuştur. Bizans egemenliğisrasında piskoposluk merkezi olarak ismi görülen Attaleia, Türklerin eline geçtikten sonra büyük bir gelişme göstermiştir. Modern şehir, antik yerleşmenin üzerine kurulduğundan, Antalya'da antik çağ kalıntılarına çok az rastlanmaktadır. Görülebilen kalıntıların ilki, eski liman olarak nitelenen limanmendireğinin bir kısmı ve limanı çevreleyen surlardır. Surların park dışındaki kısmında restorasyonuyapılan Hadrian Kapısı Antalya'nın en güzel antik eserlerinden biridir.

Antalya şehri ve çevresine antik çağda, "çok verimli" anlamına gelen Pamphylia, Batı kesimine iselLykiadenmektedir. Milattan önce VIII. yüzyıldan itibaren buraya Ege denizinin Batı kıyılarından göçenler;Aspendos ve Side gibi şehirleri kurmuşlardır. II. yüzyıl ortalarında hüküm süren Bergama Kralı II.Attalos, Side'yi kuşatmışbulunmaktadı. Antalya'nın yaklaşık 75 km. doğusundaki Side'yi alamayan kral, şimdiki ilmerkezinin olduğu yere gelerek bir şehir kurmuştur. Buraya onun adı verilerek Attaleia denmiştir. Zaman içindeAtalia, Adalya diyenler olmuştur. Antalya, onun adından gelmektedir.



COĞRAFİ DURUM

Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur.

Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda İçel, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İl, doğal ve kültürel coğrafya özellikleri bakımından büyük bir zenginliğe sahiptir.

GENEL BİLGİLER

Antalya ilinde akarsular ve faylar tarafından derin bir biçimde yarılmış olan Toros Dağları ve yüksek platolar geniş yayılım alanına sahiptir.

Dağlar: Sahadaki önemli yükseltiler Akdağ, Susuz Dağları, Alaca Dağ, Beydağları ve Geyik Dağlarıdır. Beydağları ve Akdağ en yüksek olanlardır. Körfezin batısında yer alan Beydağları bir duvar gibi yükselir. Alaca Dağ ise Kohu Dağı'ndan başlayarak güneye doğru uzanıp, Finike ile Kaş'ı birbirinden ayırır.

Platolar: Antalya Körfezi'nin batısında Teke Platosu yer alır. Batı ve Orta Toroslar arasında Göksu'nun kanyon vadilerle yardığı Taşeli Platosu bulunur. Taşeli platosunun sadece batı kesimleri il sınırları içinde yer alır. Bu iki plato engebeli alanları temsil eder.

Ovalar: Antalya İli'nde ovalar esas olarak güneyde Akdeniz'e açılan kıyılarda göze çarpar. Bunlar Kasaba, Demre, Finike, Antalya ve Alanya ovalarıdır. Kıyı gerisindeki ovalar ise yüksek dağlar arasında kalmış havzalarda yer alır. Bunlar Elmalı, Müğren, Kızılcaadağ ve Korkuteli ovalarıdır.

Akarsular: Toros dağlarından kaynaklanan ve dağların uzanımını çoğunlukla dikine kesecek tarzda bir kuruluş düzenine sahip olan Antalya akarsuları, daha çok dere ve çaylardan oluşur. Karstik kaynaklarla beslenenler dışındakilerin rejimi düzensizdir. Yazları sıcak ve kurak geçtiği için suları çok azalır, birçoğu kurur. Sonbahar yağmurları ile su seviyesi yükselir. İlkbaharda Toros Dağlarındaki karların erimesiyle de en yüksek seviyeye ulaşır.

Düden ve Manavgat Çayı ilin en önemli akarsularıdır. Düden Çayı, Antalya traverten falezlerinden çağlayan yaparak Akdeniz'e ulaşır. Bunların dışında Köprü, Aksu, Dim, Alakır ve Korkuteli Çayı bulunmaktadır. Manavgat Çayı üzerinde Oymapınar, Alakır Çayı üzerinde Alakır, Korkuteli Çayı üzerinde ise Korkuteli Barajı vardır. Sulama amaçlı bu barajlardan sadece Oymapınar Barajı enerji ve içme suyu sağlanmasında da kullanılır.

Göller: Antalya İli'nde göllerin çoğu batıda yer alır. Küçük alanlı olan bu göllerin kapladıkları alan kurak olan yaz devresinde oldukça küçülür. Yağışlı devrede ise taşarak çevreleri bataklık halini alır. Başlıcaları Karagöl, Avlan Gölü, Söğüt Gölü ve Ova Gölü'dür. Karagöl ve Avlan Gölü Elmalı Polyesi'ndedir. Avlan Gölü tarım alanı açmak amacıyla 1976 yılında kurutulmuş, ancak saha ekolojisinin bundan ciddi zarar görmesi üzerine 1997 yılında tekrar sututulmaya başlanmıştır. Söğüt Gölü, Antalya ve Burdur arasında, Ova Gölü ise Kaş'ın batısında bulunur.

Yeraltı Suları: Antalya yeraltı suyu yönünden oldukça zengin bir ilimizdir. İlin su ihtiyacının karşılanmasında ve sulamada bu yeraltı su kaynaklarından yararlanılmaktadır.

Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir deyişle "Mutedil Deniz ve Sıcak Deniz İklim Sınıfı"na girer, daha iç kesimler de ise "Soğuk Yarı-Kara İklim" tipi görülmektedir. Yazın ortalama sıcaklık 28-36 derece arasındadır. Öğle saatlerinde termometrenin 40 derecenin üzerine kadar çıktığı görülür. Ocak ayında ise sıcaklık ortalama 10-20 derece arasında değişir. İle kar düşmez. Don hemen hemen hiç olmaz. Yağış olmadığı günler hava açık ve güneşlidir. Antalya'nın kıyı bölgesinde yazlar hem uzun hem de sıcaktır. Kışlar bile ılığa yakın serinlikte geçer. Yazın hiç görülmeyen yağmur, Aralık, Ocak ayları ile çok nadir olarak ilk ve sonbahar aylarında yağış görülür.

Tarihi ve Kentsel Değerler:

Kaleiçi; büyük bir bölümü yıkılmış ve yok olmuş at nalı şeklinde içten ve dıştan surlarla çevrilidir. Surlar, Helenistik, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı devirleri ortak eseridir. Surların 80 burcu vardır. Surların içinde kiremit çatılı 3.000 kadar ev bulunmaktadır. Evlerin karakteristik yapıları Antalya'nın sadece mimari tarihi hakkında fikir vermekle kalmaz, aynı zamanda bölgedeki yaşam tarzını, gelenek ve görenekleri en iyi şekilde yansıtır. 1972 yılında Antalya iç limanı ve Kaleiçi semti, özgün dokusu nedeniyle "Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu" tarafından "SİT bölgesi" olarak koruma altına alınmıştır. Turizm Bakanlığı'na "Antalya- Kaleiçi Kompleksi" restorasyon çalışmasından dolayı, 28 Nisan 1984'de FİJET (Uluslararası Turizm Yazarları Birliği) tarafından altın Elma Turizm Oskarı ödülü verilmiştir. Günümüzde Kaleiçi otelleri, pansiyonları, restoranları ve barları ile eğlence merkezi haline gelmiştir.

Eski Antalya Evleri: Yazların çok sıcak ve kışların ılık geçtiği Antalya'da eski evlerin yapımında soğuktan çok, güneşi önlemeye ve serinlik sağlamaya önem verilmiştir. Gölgeyi taşıklar ve avlular hava akımını kolaylaştıran özelliklerdir. Depo ve hol görevi yapan girişi ile üç kat üzerine kurulmuştur.

Yivli Minare: Antalya'nın ilk Türk yapısıdır. Merkezde liman yakınındadır. Üzerindeki yazıta göre Anadolu Selçuklu Sultanı Alâeddin Keykubat'ın yönetimi zamanında (1219-1236) inşa edilmiştir. Tuğla ile örülen gövdesi, sekiz yarım silindirden oluşur. Bu minarenin bitişiğinde bir cami varsa da yıkılmış olmalıdır. Çünkü Minarenin yanındaki Cami daha geç devre, 1372 yılına aittir. Bir Türk Beyliği olan Hamitoğulları zamanında, Tavaşi Balaban adlı bir mimar tarafından yapılmıştır.

Ulu Cami: Kesik Minare adıyla da bilinir. Aslında bir Bazilika olarak V. yüzyılda inşa edilmiştir. İlk eserden çok az bölüm ayakta kalmış, Bizans döneminde değişikliklere uğramıştır. Eser, Osmanlılar zamanında tamir görmüş, bir kısmı Mevlevihane olarak kullanılmış, sonra cami olarak hizmete açılmıştır.

Karatay Medresesi: İl merkezindeki önemli Türk İslâm yapılarından olup XIII. yüzyıl ortasında inşa edilmiştir.

Evdır Han: 20. yüzyıl başlarına kadar ulaşım at ve develerle sağlanır, ticaret malları da bu hayvanlarla nakledilirdi. Kervanlar yollarda, "Han" ve kervansaraylarda konaklardı. İşte Evdır Han da bunlardan biridir. Antalya'dan kuzeye giden yol üstündedir. Bugünkü Antalya-Korkuteli kara yolunun 1 km. doğusunda ve il merkezine 18 km. uzaklıktadır. En fazla dikkati çeken kısmı sivri kemerli portalıdır. XIII. yüzyılın başlarında yapılmış bir Selçuklu eseridir.

Kırkgöz Han: Antalya – Afyon eski yolundaki ikinci durak yeri Kırkgöz Han'dır. Kırkgöz Han Antalya'ya 30 km. uzaklıkta bulunan Kırkgöz'de, Pınarbaşı mevkiindedir. Çok sağlam bir durumdadır.

Düden Şelâleleri: Antalya il merkezinin yaklaşık 10 km. kuzeydoğusundaki bu şelâle, şehri simgeleyen tabiat güzelliklerindendir. 20 metre yükseklikten dökülür. Ana kaynağı Kırkgözmevkisidir. Aşağı Düden Şelâlesi ise Lâra Plajı yolundadır. Kent merkezinin güneydoğusunda, 40 metre yükseklikteki falezlerden denize dökülür. Antalya'nın simgeleşmiş tabiat güzelliklerindendir.

Kurşunlu Şelâlesi: İl merkezinin doğusundaki Alanya yolunun 24. km'sindeki sapaktan Isparta yoluna girildikten 7 km. sonra ulaşılabilir. Bu tabiat harikası da en çok ziyaret edilen yerlerden biridir. Şelâle bir masal diyarından çıkıp gelmiş gibidir. Yemyeşil derin bir vadinin içindedir. Bütün çevresi yaklaşık yarım saatlik bir yürüyüşle gezilebilir. Yer yer gölcüklerin olduğu sulara çok sayıda balık yaşamaktadır. Aynı zamanda zengin faunası ile dikkat çeker. Düden, Kurşunlu ve Manavgat Şelâleleri, birçok Türk filminde mekân olarak kullanılmıştır. Hepsine de otobüsle rahatlıkla gidilebilir.

Lâra - Konyaaltı Plajı: Antalya il merkezinin 10 km. kadar doğusundaki doğa harikası Lâra Plajı ile Antalya merkezinin batı kıyısındaki Konyaaltı Plajı şehrin en güzel kıyılarıdır.

Perge: Antalya 18 km doğusunda, Aksu Bucağı yakınındadır. Kilikya - Pisidia ticaret yolunun üstünde yer aldığı için önemli bir Pamphylia şehridir. Kuruluşu diğer Pamphylia şehirleriyle aynı zamana rastlar (Milattan Önce VII yüzyıl). Perge, Hristiyanlar için önemli bir kent idi. Aziz Paulos ve Barnabas, Perge'ye gelmiştir. MagnaPlancia gibi kimi zenginler buraya önemli anıtlar kazandırmışlardır. İlk kazıların 1946 yılında İstanbul Üniversitesi tarafından başlatıldığı Perge'de; Tiyatro, Stadyum, Sütunlu Cadde, Agora'dan oluşan şehir kalıntıları bulunmuştur.

Karain Mağarası: Antalya'nın 27 km. kuzeybatısında, Yağcılar sınırları içindeki Karain Mağarasında bulunan kalıntılar Paleolitik, Mezolitik, Neolitik ve bronz çağlarına aittir. Bu mağara, görülmesi gereken yerlerdendir.

Ariassos: Antalya-Burdur otoyolunun 48. kilometresinde, sola dönülen bir saptan 1 km. içerdedir. Bir dağın yamacında kurulmuş olup, hamamları, kaya mezarları açısından görülmeye değerdir. Ariassos kentine girilen vadinin başlangıcında kentin en görkemli kalıntısı olan giriş kapısı yükselir. Roma devrinden kalma bu anıt, 3 kemerli ve dolayısıyla 3 girişli olduğu için, yöre halkınca "Üç kapı" diye anılır. Kentin şaşırtıcı bir özelliği, dörtte üçünün, olağanüstü gösterişli anıtsal mezarlar olan nekropolis kalıntısı olmasıdır.

Ulaşımı: Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır. Türkiye'nin en önemli havaalanlarından biridir.

Antalya Havalimanı ;

Tarihçe

1960 yılında hizmete verilen Antalya Hava Limanı (IATA : AYT, ICAO : LTAI), 1989 yılından itibaren günün 24 saati yurt dışı tarifeli ve tarifesiz sivil hava ulaşımına hizmet veren Liman niteliği kazanmıştır.

Toplam 13.000.000 m²'lik alana kurulu bulunan Hava Limanında; 1.500.000 yolcu/yıl kapasiteli 20.480 m² iç hatlar terminali ile 5.000.000 yolcu/yıl kapasiteli 54.300 m² I. Dış hatlar terminali ve 5.000.000 yolcu/yıl kapasiteli 77.000 m² II. Dış hatlar terminali mevcuttur.

Antalya Hava Limanında 1 adet 2990x45 m boyutlarında kompozit ve 2 adet 3400x45 ebadında beton

kaplamalı olmak üzere toplam 3 adet pist bulunmaktadır.

Yap işlet-devret modeli ile gerçekleşen 2 yeni dış hatlar terminali aşağıdaki özelliklere sahiptir.

I.DIŞ HATLAR TERMİNALİ

- . Açılış tarihi 1 Nisan 1998
- . 54.300 m² terminal
- . 6 Adet Bagaj alım konveyörü
- . 5 milyon yolcu/yıl kapasite,
- . 10 adet gate
- . 4 adeti 2 şer olmak üzere 12 adet uçak park kapasiteli 8 adet yolcu köprüsü,
- . 59 adet check-in kontuarı,
- . 60 pasaport kontuarı,
- . 33.391 m²'lik alan üzerinde Toplam 476 binek oto, 265 otobüs park kapasiteli açık otopark
- .14 adet vize bankosu

II.DIŞ HATLAR TERMİNALİ

- . Açılış tarihi 17 Nisan 2005
- . 77.000 m² terminal
- . Uçak park adedi: 54 (açık park pozisyonu 42 + 12 adet köprülü park)
- . Bagaj kapasitesi : 5.000/saat
- . 185.000 m²'lik alan,
- . 5 milyon yolcu/yıl kapasite,
- . 4 adeti 2 şer olmak üzere 12 adet uçak park kapasiteli 8 adet yolcu köprüsü,
- . 65 adet check-in kontuarı,
- . 60 pasaport kontuarı,
- . 110.000 m²'lik alan üzerinde Toplam 451 binek oto, 240 otobüs, 59 midibas park kapasiteli açık otopark.
- .10 adet vize bankosu

İÇ HATLAR TERMİNALİ

- .33.000 M2.terminal
- .3.700.000 Yolcu/Yıl kapasiteli
- .32 adet kontuar
- .Toplam 324 binek oto, 14 otobüs kapasiteli açık otopark

DIŞ HAT AMAÇLI CIP TERMİNALİ

- .1750 m².terminal
- .6 adet check-in kontuarı
- .4 adet pasaport bankosu
- .toplam 20 binek oto kapasiteli açık park yeri

Antalya Havalimanı İstanbul Atatürk Havalimanından sonra ülkenin en önemli havalimanıdır. Son yıllarda yerli ve yabancı turist sayısında çok büyük artış yaşanmıştır.

MİLLİYETİ	2011 YILI	2012 YILI	2013 YILI	2014 YILI	2013 2014 FARKI	2013-2014	Milyet
						YÜZDE PAYI	
RUSYA	2.714.960	2.760.136	3.336.977	3.487.698	150.721	5%	30,22
ALMANYA	2.714.479	2.795.071	2.734.585	2.839.576	104.991	4%	24,61
HOLLANDA	532.490	503.946	504.054	489.820	-14.234	-3%	424
İNGİLTERE	435.153	388.392	410.396	430.042	19.646	5%	3,73
İSVEÇ	367.283	347.363	360.979	355.894	-5.085	-1%	3,08
UKRAYNA	348.706	323.778	380.711	284.632	-96.079	-25%	2,47
KAZAKISTAN	188.284	224.288	280.368	269.221	8.853	3%	2,33
BELÇİKA	231.206	233.924	258.208	262.080	3.872	1%	2,27
POLONYA	259.796	212.985	202.793	243.549	40.756	20%	2,11
AVUSTURYA	265.306	230.298	227.772	224.999	-2.773	-1%	1,95
NORVEÇ	277.195	297.726	285.134	207.715	-77.419	-27%	1,80
DANİMARKA	208.456	195.292	190.940	201.343	10.403	5%	1,74
FRANSA	332.948	246.888	216.060	187.720	-28.340	-13%	1,63
İSVİÇRE	154.061	158.264	166.944	181.912	14.968	9%	1,58
ÇEK CUMHURİYETİ	158.697	157.854	147.005	151.897	4.892	3%	1,32
BEYAZ RUSYA	73.893	80.188	125.754	142.176	16.422	13%	1,23
FİNLANDİYA	111.228	117.393	133.074	134.853	1.779	1%	1,17
İRAN	138.571	70.302	32.468	105.034	72.566	224%	0,91
SLOVAKYA	99.926	97.303	99.429	103.968	4.539	5%	0,90
İSRAİL	29.246	26.989	78.534	91.954	13.420	17%	0,80
ROMANYA	89.148	82.312	77.107	84.150	7.043	9%	0,73
LİTVANYA	48.867	40.581	53.572	60.655	7.083	13%	0,53
MOLDOVA	41.266	45.932	4.860	53.234	48.374	995%	0,46
MACARISTAN	49.838	42.393	40.385	46.026	5.641	14%	0,40
İTALYA	41.079	34.170	31.047	32.666	1.619	5%	0,28
SLOVENYA	22.326	18.361	13.747	15.996	2.249	16%	0,14
K.K.T.C.	13.480	13.954	16.127	15.471	-656	-4%	0,13
DİĞER	326.149	329.568	391.321	417.098	25.777	7%	3,61
T.C.	427.110	415.216	396.219	418.143	21.924	6%	3,62
GENEL TOPLAM	10.701.147	10.491.267	11.176.570	11.539.522	362.952	3%	

■ EKŞİLEN

■ ARTAN

2011-2012-2013-2014 YILLARI
DIŞ HATLAR GELEN GİDEN UÇAK SAYILARI

AYLAR	2011		2012		2013		2014		2013 YILI GELEN-GİDEN UÇAK TOPLAMI	2014 YILI GELEN-GİDEN UÇAK TOPLAMI	2013-2014 YILI GELEN-GİDEN UÇAK YÜZDESİ
	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN			
OCAK	1.055	1.064	1.003	1.002	891	898	909	906	1.789	1.815	1%
ŞUBAT	1.276	1.271	1.171	1.165	1.044	1.064	973	958	2.108	1.931	-8%
MART	2.150	2.148	1.867	1.886	2.062	2.108	1.726	1.723	4.170	3.449	-17%
NİSAN	4.244	4.227	3.776	3.760	3.756	3.757	4.254	4.176	7.513	8.430	12%
MAYIS	7.217	7.242	6.752	6.783	7.465	7.526	7.734	7.734	14.991	15.468	3%
HAZİRAN	8.678	8.655	8.284	8.286	8.656	8.657	9.082	9.083	17.313	18.165	5%
TEMMUZ	9.471	9.495	9.316	9.323	9.329	9.328	9.970	9.994	18.657	19.964	7%
AĞUSTOS	9.319	9.328	9.383	9.376	9.886	9.890	10.442	10.445	19.776	20.887	6%
EYLÜL	8.278	8.257	8.440	8.427	8.976	8.949	8.655	8.613	17.925	17.268	-4%
EKİM	7.019	7.012	6.800	6.811	7.625	7.668	7.163	7.176	15.293	14.339	-6%
KASIM	2.504	2.514	2.379	2.414	2.406	2.440	2.453	2.425	4.846	4.878	1%
ARALIK	1.088	1.101	1.023	1.027	1.036	1.046	1.087	1.087	2.082	2.174	4%
TOPLAM	62.299	62.314	60.194	60.260	63.132	63.331	64.448	64.320	126.463	128.768	

**2011-2012-2013-2014 YILLARI
DIŞ HATLAR GELEN GİDEN UÇAK SAYILARI**

AYLAR	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2014	2014	2013 YILI	2014 YILI	2013-2014 YILI
	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN-GİDEN UÇAK TOPLAMI	GELEN-GİDEN UÇAK TOPLAMI	GELEN-GİDEN UÇAK YÜZDESİ
OCAK	1.055	1.064	1.003	1.002	891	898	909	906	1.789	1.815	1%
ŞUBAT	1.276	1.271	1.171	1.165	1.044	1.064	973	958	2.108	1.931	-8%
MART	2.150	2.148	1.867	1.886	2.062	2.108	1.726	1.723	4.170	3.449	-17%
NİSAN	4.244	4.227	3.776	3.760	3.756	3.757	4.254	4.176	7.513	8.430	12%
MAYIS	7.217	7.242	6.752	6.783	7.465	7.526	7.734	7.734	14.991	15.468	3%
HAZİRAN	8.678	8.655	8.284	8.286	8.656	8.657	9.082	9.083	17.313	18.165	5%
TEMMUZ	9.471	9.495	9.316	9.323	9.329	9.328	9.970	9.994	18.657	19.964	7%
AĞUSTOS	9.319	9.328	9.383	9.376	9.886	9.890	10.442	10.445	19.776	20.887	6%
EYLÜL	8.278	8.257	8.440	8.427	8.976	8.949	8.655	8.613	17.925	17.268	-4%
EKİM	7.019	7.012	6.800	6.811	7.625	7.668	7.163	7.176	15.293	14.339	-6%
KASIM	2.504	2.514	2.379	2.414	2.406	2.440	2.453	2.425	4.846	4.878	1%
ARALIK	1.088	1.101	1.023	1.027	1.036	1.046	1.087	1.087	2.082	2.174	4%
TOPLAM	62.299	62.314	60.194	60.260	63.132	63.331	64.448	64.320	126.463	128.768	

**2011-2012-2013-2014 YILLARI
İÇ HATLAR GELEN GİDEN UÇAK SAYILARI**

AYLAR	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2014	2014	2013 YILI	2014 YILI	2013-2014 YILI
	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN-GİDEN UÇAK TOPLAMI	GELEN-GİDEN UÇAK TOPLAMI	GELEN-GİDEN UÇAK YÜZDESİ
OCAK	1.405	1.416	1.522	1.526	1.602	1.589	1.856	1.860	3.191	3.716	16%
ŞUBAT	1.338	1.339	1.482	1.464	1.696	1.672	1.896	1.906	3.368	3.802	13%
MART	1.666	1.661	1.690	1.680	2.013	1.964	2.148	2.148	3.977	4.296	8%
NİSAN	1.567	1.570	1.614	1.604	1.945	1.937	1.981	2.044	3.882	4.025	4%
MAYIS	1.688	1.640	1.749	1.723	2.034	1.963	2.161	2.160	3.997	4.321	8%
HAZİRAN	1.877	1.869	1.834	1.809	1.985	1.979	2.170	2.179	3.964	4.349	10%
TEMMUZ	2.156	2.123	1.894	1.889	2.073	2.060	2.158	2.132	4.133	4.290	4%
AĞUSTOS	1.950	1.945	1.922	1.911	2.147	2.133	2.306	2.306	4.280	4.612	8%
EYLÜL	1.897	1.898	1.818	1.818	2.051	2.075	2.113	2.136	4.126	4.249	3%
EKİM	1.684	1.695	1.798	1.784	2.067	2.019	2.183	2.160	4.086	4.343	6%
KASIM	1.452	1.429	1.521	1.493	1.562	1.529	1.936	1.800	3.091	3.736	21%
ARALIK	1.444	1.438	1.502	1.498	1.513	1.499	1.691	1.688	3.012	3.379	12%
TOPLAM	20.124	20.023	20.346	20.199	22.688	22.419	24.599	24.519	45.107	49.118	

2011-2012-2013-2014 YILLARI

İÇ HATLAR TERMİNALİ GELEN-GİDEN YOLCU SAYILARI

AYLAR	2011 YILI GELEN	2011 YILI GİDEN	2012 YILI GELEN	2012 YILI GİDEN	2013 YILI GELEN	2013 YILI GİDEN	2014 YILI GELEN	2014 YILI GİDEN	2013 YILI GELEN GİDEN TOPLAM	2014 YILI GELEN GİDEN TOPLAM	2013-2014 YILLARI YÜZDE ORANI
OCAK	136.987	142.126	181.067	183.456	181.674	181.567	198.900	212.428	363.241	411.328	13%
ŞUBAT	144.914	145.926	147.172	151.242	177.031	178.071	199.690	200.529	355.102	400.219	13%
MART	185.547	175.317	186.128	175.092	225.114	213.050	251.895	239.036	438.164	490.931	12%
NİSAN	181.051	180.099	199.713	196.656	234.415	236.256	266.264	264.401	470.671	530.665	13%
MAYIS	193.853	194.316	200.605	194.376	237.921	241.526	265.064	269.213	479.447	534.277	11%
HAZİRAN	239.288	211.952	222.372	211.169	261.147	254.030	293.170	292.010	515.177	585.180	14%
TEMMUZ	256.940	263.126	252.631	262.159	248.374	260.880	272.466	274.675	509.254	547.141	7%
AĞUSTOS	205.835	207.256	248.153	238.277	280.458	287.402	306.034	327.574	567.860	633.608	12%
EYLÜL	202.037	225.253	246.850	257.430	260.508	272.860	262.930	291.315	533.368	554.245	4%
EKİM	195.847	214.384	237.165	256.931	258.174	270.671	274.406	307.893	528.845	582.299	10%
KASIM	164.156	175.638	194.265	205.230	196.670	224.527	225.476	268.473	421.197	493.949	17%
ARALIK	158.015	155.191	164.887	158.726	180.144	188.375	210.711	213.960	368.519	424.671	15%
TOPLAM :	2.264.470	2.290.584	2.481.008	2.490.744	2.741.630	2.809.215	3.027.006	3.161.507	5.550.845	6.188.513	

GAZİPAŞA HAVA LİMANI

Gazipaşa - Alanya Havaalanı. Antalya'nın Gazipaşa ilçesindedir. Alanya'ya 45 kilometre mesafede yer alır, 2 bin 144 metre kapalı terminal binasına ve 105 araçlık otoparka sahiptir. Yapımına 1991'de başlanan havaalanı, 1999'da Eski ulaştırma bakanı Arif Ahmet Denizolgun döneminde tamamlanmasına rağmen, aynı yıl yapılan genel seçimlerde iktidarın değişmesi sebebi ile bekleme salonundaki koltuklara kadar hazır olan havaalanının 11 senelik bekleyişi başlamıştır. Kapanan havaalanının tüm teçhizatı başka havaalanlarına gönderilmiştir. 2007 sonlarında havaalanı tekrar ihaleye çıkarıldı ve işletme hakkı, Devlet Hava Meydanları İşletmeleri (DHİMİ) tarafından 4 Ocak 2008 tarihinde yapılan sözleşme gereği TAV Holding'e verilmiştir. 13 Temmuz 2009 tarihinde tamamlanıp hava trafiğine açılan havaalanı, 150 kişilik yolcu uçaklarının inebileceği büyüklüktedir.

Halen Alanya-Gazipaşa Havaalanı olarak bilinmesine rağmen Devlet Planlama Teşkilatı bünyesindeki Yüksek Planlama Kurulu'nda havaalanının adı Gazipaşa Havaalanı olarak geçmektedir ve ilçe halkı havaalanının bu şekilde anılmasını istemektedir.

Uçuş Noktaları	
İç Hatlar	
Şehir	Havayolu Şirketi
İstanbul (IST)	THY
İstanbul (SAW)	PEGASUS
Ankara (ESB)	ANADOLUJET

Dış Hatlar		
Ülke	Şehir	Havayolu Şirketi
Almanya	Düsseldorf	SUNEXPRESS
Almanya	Frankfurt	SUNEXPRESS
Almanya	Laypzig	SUNEXPRESS
Almanya	Köln	SUNEXPRESS
Almanya	Stuttgart	SUNEXPRESS
Almanya	Münih	SUNEXPRESS
Hollanda	Amsterdam	TRANSAVIA-CORENDON
Hollanda	Rotterdam	TRANSAVIA
Hollanda	Eindhoven	TRANSAVIA
Norveç	Oslo	SAS
Norveç	Stawanger	SAS
Norveç	Bergen	SAS
Danimarka	Kopenhag	SAS - JET TIME - CORENDON
Danimarka	Billund	SAS - JET TIME - CORENDON
İsveç	Göteborg	SAS - THOMAS COOK - CORENDON
İsveç	Stockholm	SAS - CORENDON
İsveç	Örnsköldsvik	CORENDON
Finlandiya	Helsinki	FIN AIR-JET TIME FINLAND - CORENDON
Finlandiya	Kajaani	CORENDON
Finlandiya	Kuopio	CORENDON
Finlandiya	Oulu	CORENDON
Lübnan	Beyrut	BORA JET - PEGASUS
İran	Adana / Tahran	PEGASUS
Litvanya	Vilnius	SMALL PLANET
Belçika	Brüksel	TAILWIND
Kıbrıs	Lefkoşe	BORAJET

SOSYO EKONOMİK ÖLÇÜTLER

Antalya Kenti; il genelinde işgücünün yığılma gösterdiği bir şehirdir. 1970-2014 yılları arasında nüfus artışı ile birlikte işgücünün payı da artmış ve 1970 yılında nüfus içindeki payı %11 iken 2000 yılı itibariyle çalışma oranı %28,66'ya ulaşmıştır. Antalya, Isparta, Burdur bölgesinde 2013 yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun iş gücüne katılma oranı %57,2 iken işsizlik oranı %7,9'dur

İl ekonomisinde, son 30 yılda, işgücünde sektörel kaymalar önemli yer tutmaktadır. Tarım sektörü büyüklüğünü korumakta ve işgücü artış göstermekte ancak oransal payı azalmaktadır. Buna karşılık, özellikle turizm ve buna dayalı faaliyetler ile kentsel sektörlerin işgücü büyüklüğü sıralamasında yerleri değişmekte ve önemli sıçramalar yapmaktadır. 2013 yılı itibari ile istihdam edilenlerin %32,1'i tarım, %13,6'sı sanayide istihdam edilmektedir. Hizmetler sektöründeki istihdam ise %54,4'tür

İl ve ilçelere göre il/ilçe merkezi, belde/köy nüfusu ve yıllık nüfus artış hızı, 2014				
Population of province/district centers, towns/villages by provinces and districts and annual growth rate of population, 2014				
İl ve ilçe Province and district	Nüfus Population			Yıllık nüfus artış hızı ⁽¹⁾ Annual growth rate of population ⁽¹⁾ (%)
	Toplam Total	İl/ilçe merkezleri Province and district centers	Belde ve köyler Towns and villages	
Toplam-Total	77 695 904	71 286 182	6 409 722	13,3
Antalya	2 222 562	2 222 562	-	29,4
Akseki	12 254	12 254	-	-85,5
Aksu	68 106	68 106	-	9,3
Alanya	285 407	285 407	-	32,5
Demre	26 059	26 059	-	13,2
Döşemealtı	53 554	53 554	-	29,2
Elmalı	38 598	38 598	-	0,9
Finike	46 853	46 853	-	6,9
Gazipaşa	48 561	48 561	-	8,8
Gündoğmuş	7 949	7 949	-	-26,4
İbradı	2 800	2 800	-	-22,9
Kaş	55 574	55 574	-	9,3
Kemer	41 621	41 621	-	-19,0
Kepez	470 759	470 759	-	43,5
Konyaaltı	145 648	145 648	-	56,3
Korkuteli	52 913	52 913	-	20,2
Kumluca	66 783	66 783	-	9,4
Manavgat	215 526	215 526	-	33,0
Muratpaşa	465 927	465 927	-	27,6
Serik	117 670	117 670	-	33,8

Antalya ilindeki genel ekonomik yapıya bakılacak olunursa temel sektörün tarım olduğu görülmektedir. Her ne kadar yıllara oranla sektörde çalışanların yüzdesi azalsa da Antalya kentinin doğal yapısı ve toprağın zenginliği nedeniyle tarım bugünde temel sektör olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye'nin tarımsal ürün ihracatının yaklaşık %1,2'si Antalya kaynaklıdır.

İldeki sanayi işletmelerinin %80'i Antalya kentindedir.

Antalya bölgenin kentsel merkezi olarak, üniversite, hastane, kamu kurumları, bölge müdürlükleri gibi hizmet işlevlerini barındırması yanında, ildeki turizm gelişmelerinden kentin pay alması, öncelikle turizm ve buna bağlı ticaret, eğlence, kültürel faaliyetlerin gelişmesi nedeniyle turizm, ticaret ve hizmet kenti kimliğini öne çıkarmaktadır.

Antalya Limanı ve uluslararası Antalya Havaalanı'nın varlığı, ulaştırma, haberleşme, depolama faaliyetleri ilde hizmet sektörünü geliştiren unsurlardır.

İnşaat sektörü geçmişte dalgalı bir değişim göstermiştir. 1970-1990 yılları arasında sektörde çalışanların payı artmış ancak 1990 sonrasında düşme eğilimine girmiştir.

2.11.2 İstihdam edilenlerin sektörel dağılımı, 2011-2013
[15+ yaş]

(NACE Rev. 2)							
	Toplam	Tarım	Sanayi ⁽¹⁾	Hizmetler	Tarım	Sanayi ⁽¹⁾	Hizmetler
	(Bin)				(%)		
TR Türkiye							
2011	24 110	6 143	6 380	11 587	25,5	26,5	48,1
2012	24 821	6 097	6 460	12 264	24,6	26,0	49,4
2013	25 524	6 015	6 737	12 771	23,6	26,4	50,0
TR61 Antalya, Isparta, Burdur							
2011	1 032	347	125	560	33,6	12,1	54,3
2012	1 074	339	145	590	31,6	13,5	54,9
2013	1 115	358	151	606	32,1	13,5	54,3

Not. 1. Rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

2. İkibin kişiden az gözlem değerlerinde örneklem büyüklüğü güvenilir tahminler için yeterli değildir.

(1) İnşaat sektörü, sanayi sektörü içinde değerlendirilmiştir.

Antalya kenti özellikle turizm sektöründeki yükselişinden sonra nüfus artışına geçmiştir.

Antalya Yıllara Göre Nüfus Değişimi ve Artış Hızı					
Nüfus				Nüfus Artışı	
Yıllar	Antalya	Türkiye	Antalya / TR Oranı (%)	Yıllar	Yıllık Ortalama Nüfus Artışı
1990	1.132.211	56.473.035	2	1990 – 2000	4,26%
2000	1.719.751	67.804.927	2,54	2000 – 2008	0,98%
2008	1.859.275	71.517.100	2,6	2000 – 2009	1,23%
2009	1.919.729	72.561.312	2,65	2008 – 2009	3,25%
2010	1.978.333	73.722.988	2,68	2009 – 2010	3,05%
2011	2.043.482	74.724.269	2,73	2010 - 2011	3,29%
2012	2.092.537	75.627.384	2,77	2011 - 2012	2,40%
2013	2.158.265	76.667.864	2,82	2012 - 2013	3,14%
2014	2.222.562	77.695.904	2,86	2013 - 2014	2,98%

İlçeler bazında nüfus dağılımına bakıldığında, merkez ilçelerin nüfusun büyük bölümünü kapladığı görülmektedir. Antalya ili kıyıya paralel lineer bir şekilde gelişen bir kenttir. Kent merkezinde nüfus yoğun olup diğer ilçelerde ikincil konut kullanımı, mevsimsel işçiler, turistler gibi etkenler dışında tüm yıla bakıldığında nüfus azdır.

Antalya Nüfusun İlçelere Göre Dağılımı			
2014	Nüfus		Antalya Nüfusuna Oranı (%)
Büyükşehir Belediyesi		1.203.994	54,17
Aksu	68.106		3,06
Döşemealtı	53.554		2,4
Kepez	470.759		21,18
Konyaaltı	145.648		6,55
Muratpaşa	465.927		20,96
Akseki		12.254	0,55
Alanya		285.407	12,84
Elmalı		38.598	1,74
Finike		46.853	2,11
Gazipaşa		48.561	2,19
Gündoğmuş		7.949	0,36
Kaş		55.574	2,5
Korkuteli		52.913	2,38
Kumluca		66.783	3
Manavgat		215.526	9,7
Serik		117.670	5,29
Demre		26.059	1,17
İbradı		2.800	0,13
Kemer		41.621	1,87
Antalya Nüfusu		2.222.562	100

Antalya ili en çok göç alan iller arasında 4.sırada yer almaktadır.

İllerin Aldığı Göç, Net Göç ve Net Göç Hızı (2011-2012 Dönemi)						
Sıra	İl	ADNK 2011 Nüfusu	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı
1	İstanbul	13.854.740	384.535	354.074	30.461	2,2
2	Ankara	4.965.542	160.235	137.834	22.401	4,5
3	İzmir	4.005.459	105.804	95.954	9.850	2,5
4	Antalya	2.092.537	83.598	62.893	20.703	9,9
5	Kocaeli	1.634.691	62.966	51.561	11.405	7
6	Tekirdağ	852.321	42.155	28.042	14.113	16,7

TURİZM

Türkiye turizm pazarının en yoğun olduğu ili şüphesiz Antalya'dır. 2014 yılının ilk altı aylık verilerine bakıldığında zaman 4,5 milyon yabancı turistin geldiği görülmektedir. Buna karşın İstanbul'a 2014 yılının ilk altı ayında gelen yabancı ziyaretçi sayısı 5,3 milyondan fazla bir rakam ile Antalya'yı sayısal olarak geçmiş görünmektedir bu durum İstanbul'un merkezi bir havalimanına sahip olması ve gününbirlik giriş çıkış ve transit yolcularında giriş yapmasından kaynaklandığı söylenebilir. Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin %34'ünü kabul eden Antalya 2002 yılında 4,7 milyon yabancı ziyaretçiye ev sahipliği yapmıştır. 2011 yılında 10 milyondan fazla turist çekerek önemli bir büyüme gerçekleştirmiş ve 2013 yılında 11 milyonyabancı ziyaretçi ile büyümeyi sürdürmüştür.

On yıllık dönem içerisinde Antalya pazarı için önemli bir yere sahip olan Rusya pazarı %11lik oranı 2012 yılında %27'lere çıkarmıştır. 2014 yılının ilk altı aylık verilerine göre Rusya pazarı yine bir önceki yılın ilk altı ayına göre %16'lık bir artış göstererek pazarda önemli bir konumda devam etmektedir

2014 yılı Ocak-Eylül döneminde Antalya'ya gelen yabancı ziyaretçi sayısı 10 milyon 23 bin ile bir önceki yıla kıyasla yüzde 4.85 oranında artış gösterdi. Yurtdışından gelen taleplerin artmasının ortalama oda fiyatlarına da yansıdığı görülmüştür. JLL Türkiye'nin verilerine göre, 2014 yılı Eylül ayında ortalama günlük oda fiyatları bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 16 oranında artış göstererek 107,51 Euro oldu. Bu rakam 2013 yılı Eylül ayında 92,68 Euro olarak kaydedilmişti. 2013 yılı Eylül ayında 76,45 Euro olan toplam oda sayısı üzerinden oda başı elde edilen gelir oranı ise, yüzde 8 artış göstererek 82,53 Euro'ya ulaştı. Ortalama günlük oda fiyatları 2014 yılı Ocak-Eylül döneminde de bir önceki yıla kıyasla yüzde 13 oranında artışla 99,54 Euro'ya ulaştı. Toplam oda sayısı üzerinden oda başı elde edilen gelir oranı ise yüzde 8 artarak 61,83 Euro'yu bulmuştur.

Antalya İli Yıllara göre gelen turist sayısı dağılımı:

ANTALYA Ocak - Aralık / İSTANBUL January-December	2010	2011	2012	2013	2014
	Ocak / Aralık January-December	Ocak / Aralık January-December	Ocak / Aralık January-December	Ocak / Aralık January-December	Ocak / Haziran January-June
RUSYA FEDERASYONU / RUSYA FEDERASYONU	2 464 258	2 716 257	2 761 145	3 338 166	1 479 722
ALMANYA / ALMANYA	2 537 622	2 786 616	2 884 277	2 834 413	1 089 310
HOLLANDA / HOLLANDA	460 978	537 518	528 612	547 370	226 104
İNGİLTERE / İNGİLTERE	441 119	463 647	408 960	443 851	183 034
UKRAYNA / UKRAYNA	356 162	351 214	326 985	384 778	153 025
İSVEÇ / İSVEÇ	276 768	368 035	348 095	380 540	122 771
NORVEÇ / NORVEÇ	217 136	277 471	300 432	300 872	99 188
BELÇİKA / BELÇİKA	207 606	231 972	238 848	267 941	98 395
KAZAKİSTAN / KAZAKİSTAN	142 552	188 303	224 295	260 408	98 102
AVUSTURYA / AVUSTURYA	256 580	267 467	232 652	230 008	92 564
FRANSA / FRANSA	275 135	340 753	252 219	222 145	84 579
DANİMARKA / DANİMARKA	173 423	208 925	202 270	217 734	82 205
POLONYA / POLONYA	227 903	260 365	213 544	206 484	78 104
İSVİÇRE / İSVİÇRE	127 609	155 338	159 395	168 103	64 519
ÇEK CUMHURİYETİ / ÇEK CUMHURİYETİ	121 767	158 804	157 992	147 265	61 739
FINLANDIYA / FINLANDIYA	78 292	113 551	117 818	133 365	54 985
BELARUS (BEYAZ RUSYA) / BELARUS (BEYAZ RUSYA)	101 877	73 926	80 242	125 837	53 694
SLOVAKYA / SLOVAKYA	73 300	100 106	97 490	99 538	50 273
İSRAİL / İSRAİL	63 284	29 782	27 335	80 092	47 202
ROMANYA / ROMANYA	86 805	89 816	83 085	78 038	32 715
LİTVANYA / LİTVANYA	49 308	48 968	41 258	55 214	27 890
MOLDOVA / MOLDOVA	40 755	40 261	45 949	47 072	27 640
MACARİSTAN / MACARİSTAN	48 633	50 194	42 738	40 863	19 601

TABLO 16 - İSTATİSTİKİ BÖLGE BİRİMLERİ SINIFLAMASINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ, ODA VE YATAK SAYISININ İLLERE DAĞILIMI (2013)

The Number of Tourism Licenced Establishment by the Classification of Statistical Region Units, Room and Beds

İSTATİSTİKİ BÖLGE BİRİMLERİ SINIFLAMASI Classification of Statistical Region Units	TURİZM YATIRIMI BELGELİ Tourism Investment Licenced			TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ Tourism Opertaion Licenced		
	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds
TR6- AKDENİZ Mediterranean	252	46 438	101 425	853	178 017	380 544
ANTALYA	160	34 961	77 319	710	169 080	362 274
ISPARTA	1	160	320	11	606	1 221
BURDUR	1	54	108	3	118	229
ADANA	17	1 631	3 394	35	2 587	5 134
MERSİN	37	6 481	13 684	48	3 100	6 619
HATAY	22	2 363	4 995	33	1 804	3 663
K.MARAŞ	13	691	1 407	10	509	991
OSMANIYE	1	97	198	3	213	413

ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ TESİSLERİN İLÇELER BAZINDA DAĞILIM TABLOSU

İLÇE ADI	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
MANAVGAT	175	55 911	121 780	45	9 235	19 439	220	65 146	141 219
ALANYA	244	44 929	94 804	57	13 748	29 848	301	58 677	124 652
KEMER	140	33 452	71 939	22	4 293	9 675	162	37 745	81 614
SERİK	75	28 330	61 351	13	2 710	5 930	88	31 040	67 281
AKSU	22	11 264	24 973	3	801	1 996	25	12 065	26 969
MURATPAŞA	51	6 464	13 343	7	1 530	3 054	58	7 994	16 397
KONYAALTI	17	1 596	3 422	4	316	632	21	1 912	4 054
DEMRE	1	8	16	6	1 216	2 515	7	1 224	2 531
KAŞ	13	566	1 161	4	269	633	17	835	1 794
KUMLUCA	4	500	1 227	1	16	40	5	516	1 267
KEPEZ	3	219	430	1	95	202	4	314	632
FİNİKE	1	297	598	0	0	0	1	297	598
GAZİPAŞA	0	0	0	1	30	60	1	30	60
DÖŞEMEALTI	1	15	44	0	0	0	1	15	44
TOPLAM	747	183 551	395 088	164	34 259	74 024	911	217 810	469 112
Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / 30.09.2014									

ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ TESİSLERİN TÜR VE SINIFLARINA GÖRE DAĞILIM TABLOSU

TESİSİ TÜRÜ / SINIFI	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
1. SINIF TATİL KÖYÜ	2	959	1 932	0	0	0	2	959	1 932
5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	43	17 037	38 088	4	718	1 965	47	17 755	40 053
4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	3	1 007	2 450	4	1 048	2 276	7	2 055	4 726
5 YILDIZLI OTEL	255	101 093	217 947	49	17 045	36 257	304	118 138	254 204
4 YILDIZLI OTEL	186	43 474	91 459	51	11 331	24 892	237	54 805	116 351
3 YILDIZLI OTEL	112	11 305	24 157	29	2 759	5 772	141	14 064	29 929
2 YILDIZLI OTEL	46	1 947	3 975	11	700	1 394	57	2 647	5 369
1 YILDIZLI OTEL	11	739	1 485	11	422	866	22	1 161	2 351
MOTEL	1	16	32	0	0	0	1	16	32
PANSİYON	9	133	274	0	0	0	9	133	274
KAMPİNG	2	486	1 390	0	0	0	2	486	1 390
MÜSTAKİL APART OTEL	39	2 368	5 394	0	0	0	39	2 368	5 394
SAĞLIKLI YAŞAM TESİSİ	1	0	0	0	0	0	1	0	0
GOLF TESİSİ	10	201	424	2	60	228	12	261	652
ÖZEL KONAKLAMA TESİSİ	21	1 133	2 447	0	0	0	21	1 133	2 447
BUTİK OTEL	3	107	216	2	52	126	5	159	342
TURİZM KOMPLEKSİ	1	772	1 700	0	0	0	1	772	1 700
PERSONEL EĞİTİM TESİSİ	2	774	1 718	1	124	248	3	898	1 966
T O P L A M	747	183 551	395 088	164	34 259	74 024	911	217 810	469 112

Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / 30.09.2014

10.2 - ANTALYA İLİNDEKİ TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ TESİS TÜR VE SINIFLARINA GÖRE DAĞILIMI (2011)

Distribution of Number of Arrivals, Nights Spent, Average Length of Stay and Occupancy Rates in Antalya by Type and Class of Establishment

ANTALYA

TESİS TÜR VE SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI Number of Arrivals			GECELEME Nights Spent			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ Average Length of Stay			DOLULUK ORANI % Occupancy Rate %			Type and Class of Establishment
	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	
OTEL													HOTEL
5 YILDIZ	5 171 638	1 443 849	6 615 487	27 250 725	4 391 683	31 642 408	5.3	3.0	4.8	49.09	7.91	57.00	5 Star
4 YILDIZ	2 201 442	286 949	2 488 391	12 754 708	853 941	13 608 739	5.8	3.0	5.5	58.27	3.90	62.17	4 Star
3 YILDIZ	593 461	199 212	792 673	3 057 153	478 766	3 535 919	5.2	2.4	4.5	51.70	8.10	59.80	3 Star
2 YILDIZ	107 879	87 595	195 474	585 359	219 685	805 044	5.4	2.5	4.1	40.28	15.12	55.40	2 Star
1 YILDIZ	30 158	6 876	37 034	206 453	26 035	232 488	6.8	3.8	6.3	49.90	6.29	56.20	1 Star
OTEL TOPLAMI	8 104 578	2 024 481	10 129 059	43 854 488	5 970 110	49 824 598	5.4	2.9	4.9	51.48	7.01	58.49	Total Hotels
MOTEL													Motel
PANSİYON	4 000	7 095	11 095	17 252	17 659	34 911	4.3	2.5	3.1	14.32	14.66	29.98	Boarding House
TATİL KÖYÜ	1 043 248	156 459	1 199 707	5 909 579	616 585	6 526 164	5.7	3.9	5.4	56.32	5.88	62.19	Holiday Village
ÖBERJİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Inn
KAMPİNG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Camping
GOLF TESİSİ	51 971	6 792	58 763	94 346	13 441	107 787	1.8	2.0	1.8	64.36	9.17	73.52	Golf Est.
EĞİTİM UYGULAMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Training Est.
TURİZM KOMPLEKSİ	59 839	21 651	81 490	343 663	64 670	408 333	5.7	3.0	5.0	46.29	8.74	55.03	Tourism Complex
DAĞ EVİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Mountain House
ÇİFTLİK EVLİKÖY EVİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ranch / V. House
ÖZEL TESİS	23 731	52 661	76 392	109 528	141 720	251 248	4.6	2.7	3.3	10.91	12.95	22.96	Special Est.
BUTİK OTEL	-	24	24	-	24	24	-	1.0	1.0	-	0.07	0.07	Boutique Hotel
APART OTEL	166 995	3 076	170 071	649 326	11 975	661 301	3.9	3.9	3.9	55.61	1.03	56.63	Apartment Hotel
TERMAL OTEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Thermal Hotel
B TİPİ TATİL SİTESİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B Type of Holiday
GENEL TOPLAM	9 454 362	2 272 239	11 726 601	50 978 182	6 836 384	57 814 566	5.4	3.0	4.9	51.50	6.91	58.41	GRAND TOTAL

Turizm İşletme ve Yatırım Belgeli Konaklama İşletmeleri Listesi

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ								
Sıra	Adı	Sınıf	Belge	Adres	Tel	Fax	Oda	Yatak
1	Eftalia Village Otel	5*TK	10148 İB	Kargı Çiftliği Türkler	5376600	5376599	372	1098
2	Green Hill Tatil Köyü	5*TK	3777 İB	Konaklı Telatiye Gerpelit Mevkii	5651565	5651567	330	800
3	Gypsophilia Tatil Köyü	5*TK	6509 İB	Okurcalar Alara Turizm Merkezi	5274700	5274039	404	808
4	İncekum Beach Resort Hotel	5*TK	8522 YB	Avsallar İncekum Mevkii	5321717	5321616	282	564
5	Clup Hotel Kastalın	4*TK	1497 İB	Konaklı Telatiye Mevkii	5651315	5651428	312	624
6	Alaiye Resort & Spa Hotel	*****	7136 İB	Türkler Gölçük Mevkii	5174368	5174382	443	886
7	Alara Kum Otel	*****	10492 İB	İncekum Beldesi	5173366	5172322	197	409
8	Alara Park Otel	*****	5068 İB	Avs Semin Kayağı Mevkii	5173344	5173311	371	872
9	Alara Star Otel	*****	10498 İB	İncekum Beldesi	5321626	5321638	195	400
10	Arycanda De Luxe Hotel	*****	8391 İB	Okurcalar Karaburun Mevkii	5275353	5275377	356	786
11	Aska Buket Resort & Spa (Riva)	*****	İB	Karaburun Mah Okurcalar	5274830	5274828	322	664
12	Aydın Bey Gold Dreams Hotel	*****	7582 İB	Türkler Kargı Çiftliği Mevkii	5376363	5376265	315	640
13	Bera Alanya Otel	*****	9325 İB	Merkez Mah Kuyumcu Cad No:12 Konaklı	5100500	5651790	333	856
14	Concordia Celes Otel	*****	10778/ YB	Okurcalar Ulubük Mevkii	5275005	5275006	331	800
15	Delphin Botanik Otel	*****	9169 İB	Okurcalar Alara Turizm Mevkii	5274850	5274072	617	1254
16	Delphin Deluxe Resort (Planet)	*****	7639 İB	Okurcalar Karaburun Mevkii	5275176	5275195	418	846
17	Dinler Otel	*****	6234 İB	Kargıcak Gazipaşa Yolu	5262094	5262178	172	356
18	Doğanay Otel	*****	8450 İB	Konaklı Telatiye Gerpelit Mevkii	5651435	5651486	315	630
19	Galeri Otel	*****	5153 İB	Okurcalar Ulubük Mevkii	5274500	5275351	208	435
20	Gold City Hotel	*****	YB	Kargıcak	5100200	5100203	120	294
21	Goldisland	*****	YB	Türkler Beldesi, Gölçük Mevkii	5100200	5174494	159	320
22	Granada Luxury Resort & Spa	*****	İB	Merkez Mah Okurcalar	5100707	5100717	598	1256
23	Grand Cortez Otel	*****	8466 YB	Merkez Mah Fevzi Alaaddinoğlu Cad	5650505	5650404	587	1405
24	Grand Kaptan Otel	*****	3630 İB	Tosmur Göl Mevkii	5140101	5140092	266	534
25	Happy Elegant Otel	*****	YB	Mahmutlar, Kuyucak Mevkii	5283044	5283045	302	604
26	Holiday Garden Resort Otel	*****	9237 İB	Okurcalar Karaburun Mevkii	5275400	5275416	235	470
27	Holiday Park Resort Otel	*****	7488 İB	Okurcalar Ulubük Mevkii	5275030	5274199	207	417
28	Just In Beach Hotel-Aska	*****	5237 İB	Avsallar Mevkii	5172921	5172920	171	350
29	Kemal Bay Hotel	*****	4365 İB	Konaklı Telatiye Gerpelit Mevkii	5651740	5651534	235	517
30	Leodikya Resort Hotel (Kirman)	*****	İB	Karaburun Mah Okurcalar	5275052	5275366	240	608
31	Long Beach Resort Hotel	*****	7784 İB	Türkler Beldesi	5341010	5341023	748	1816
32	Maritim Hotel Club Alantur	*****	42 İB	Kestel Dim Çayı Mevkii	5181740	5181756	350	700
33	Mc Arancia Resort Otel	*****	9926 YB	Konaklı	5650426	5650440	292	589
34	MC Serapsu Beach Resort	*****	2367 İB	Merkez Mah Gücünöğlu SokKonaklı	5651476	5651626	216	447
35	Meryan Otel	*****	4799 İB	Okurcalar Alara Turizm Merkezi	5274875	5274211	341	728
36	Mukarnas Otel	*****	İB	Karaburun Mah Okurcalar	5275510	5275520	420	876
37	Özkaymak Otel (İncekum)	*****	3073 İB	Avsallar Sarıncayağı Mevkii	5171245	5171224	359	726
38	Pegasos Resort Hotel	*****	2999 İB	İncekum Mevkii	5173740	5173790	890	1917

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ								
Sıra	Adı	Sınıf	Belge	Adres	Tel	Fax	Oda	Yatak
39	Royal Vikingen Resort Otel	*****	3494 İB	Konaklı Telatiye Iskele Mevkii	5652545	5652549	294	593
40	Rubi Otel	*****	4102 İB	Avsallar	5171992	5171323	224	457
41	Samura Ganita Holiday Club	*****	YB	Okurcalar, Karaburun	5274200	5274664	247	508
42	Saphir Resort Hotel	*****	İB	Karaburun Mah Okurcalar	5275454	5275455	333	694
43	Sidera Otel-Kirman Group	*****	6460 İB	Okurcalar Alara Turizm Mevkii	5274302	5274750	398	796
44	Sipahi Sultan Resort K Beach	*****	9496/ YB	Saray Mah Güzelyalı Cad 30	5191972	5131348	125	280
45	Stella Beach Hotel	*****	4743 İB	Okurcalar Karaburun Mevkii	5275420	5275439	250	500
46	Sunset Beach Hotel	*****	9637/ İB	Kestel Sahil Yolu	5181893	5182084	234	474
47	Timo Resort	*****	8852 İB	Konaklı Telatiye Iskele Mevkii	5654265	5654266	239	493
48	Tivoli Resort Otel	*****	İB	Konaklı Pamukyeri Kulak Mevkii	5650420	5650423	159	318
49	Utopia World Hotel	*****	7823 İB	Kargıcak Karagedik Mevkii	5262828	5262829	559	111
50	White Gold	*****	YB	Oba, Göl Mevkii	5141896	5141846	175	350
51	(Riva) Delta Hotel	*****	7525 İB	Okurcalar Ulubük Mevkii	5275200	5275210	213	426
52	(Yertaş) Kleopatra Beach Otel	*****	4114 İB	Atatürk BldDizdaroglu Cad2	5128091	5128092	100	200
53	Akropol Otel	*****	3493 İB	Kestel Çamyolu Hanönü Mevkii	5181588	5181229	149	298
54	Alaiye Otel	*****	2025 İB	Atatürk Caddesi 150	5134018	5121508	107	213
55	Alaiye Prestige Hotel (Adin Beach)	*****	YB	Türkler Beldesi, Fuğla Mevkii	5101500	5101515	300	696
56	Alanya Büyük Otel	*****	1352 İB	Ahmet Asım Tokuş Caddesi	5131138	5134088	72	144
57	Alara Otel	*****	1572 İB	Yeşilköy İncekum Mevkii	5321610	5321603	115	240
58	Ananas Otel	*****	3243 İB	Gazipaşa Yolu	5141550	5141544	187	379
59	Antik Otel	*****	8118 İB	Avsallar	5171717	5171783	78	156
60	Antique Roman Palace (Surf)	*****	9115 İB	Oba Göl Mevkii Mersin Yolu	5140506	5140519	107	210
61	Ariabella World Otel	*****	7363 İB	Avs İncekum Karaçalı Mevkii	5173249	5172597	214	458
62	Aska Barın (Sultan Pan) Otel	*****	4962 İB	Avsallar Merkez Mah No:62	5171820	5171829	124	249
63	Asrı Beach Otel	*****	7946 İB	Türkler Kargı Çiftliği Mevkii	5341180	5341177	137	276
64	Aventura Park Otel (Akdmistral)	*****	İB	Merkez Mah Okurcalar	5275151	5275495	240	480
65	Belen Otel (Banana 2)	*****	9398/ YB	Cumh Mah Banana Otel Ark	5141205	5141170	178	506
66	Blue Diamond Alya Otel	*****	2863 İB	Göl Mah Atatürk CadNo:1	5140695	5140698	93	186
67	Blue Sky Otel	*****	3211 İB	Gazipaşa Yolu	5141229	5141231	101	214
68	Blue Star Garden Hotel	*****	10048 İB	K.Pınarı Çevreyolu 1513 Sk: 2	5221000	5220987	335	719
69	Club Aqua Plaza Otel	*****	3762 İB	Okurcalar Karaburun Mevkii	5275020	5274792	133	276
70	Club Dizalya Otel	*****	8560 İB	Konaklı Telatiye Kulak Mevkii	5651420	5650261	176	359
71	Club Hotel Köşdere	*****	4508 İB	Türkler Fuğla Koyu Mevkii	5171950	5171258	297	666
72	Club Hotel Syedra	*****	2649 İB	Mahmutlar Kuyucak Mevkii	5283060	5283041	167	352
73	Club Justiniano Otel	*****	5205 İB	Okurcalar Alara Turizm Merk	5274800	5274682	375	758
74	Club Justiniano Park Conti Otel	*****	10096 İB	Okurcalar Karaburun Mevkii	5274533	5274538	451	902
75	Club Konaklı Otel	*****	İB	Konaklı Pamukyeri Mah Kulak Mv	5651333	5651513	187	458
76	Club Titan Otel	*****	3012 İB	Kargıcak Karagedik MahSahil Cad	5262063	5262413	161	356
77	Drita Otel	*****	8409 YB	Kargıcak Eşme Alanı Mevkii	5262544	5262368	199	398

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ								
Sıra	Adı	Sınıf	Belge	Adres	Tel	Fax	Oda	Yatak
78	Eftalia Aqua Resort Otel	****	YB	Türkler Beldesi Merkez Mah	5650393	5650393	470	1204
79	Eftalia Resort Otel	****	9091 IB	Konaklı Baklabeledeni Mevkii	5650393	5650399	325	706
80	Elysee Otel	****	3204 IB	Ahmet Asım Tokuş Cad 2	5127400	5127406	100	200
81	Galaxy Beach Otel	****	8424 IB	Mahmutlar Cumhuriyet Mah	5283838	5287117	111	232
82	Gardenia Otel	****	2455 IB	Saray Mah Güzelyalı Cad 38	5134130	5137211	116	232
83	Grand Bali Otel	****	6269 IB	Saray Mah Damlatış Cad 68	5110453	5110493	94	198
84	Grand Zaman Garden Otel	****	9970 IB	Saray Mah Atatürk Cad	5127988	5124803	147	308
85	Grand Zaman Otel	****	IB	Atatürk Caddesi 153	5127978	5124803	170	340
86	Haşim Yetkin Otel	****	3535 IB	Konaklı Telatiye İskele Mevkii	5652727	5652729	68	136
87	Hotel Annabella	****	YB	Avsallar Beldesi	5171515	5171512	207	412
88	Hotel Grand Okan	****	6933 IB	Atatürk Cad Güzelyalı Kavşağı	5191637	5191667	154	308
89	İnsula Otel (Golden Arena)	****	2575 IB	Konaklı Telatiye İskele Mevkii	5652535	5653922	313	698
90	Kahya Otel	****	IB	Güzelyalı Cad Yalı Sokak 7	5131014	5138846	251	512
91	Kaptan Otel	****	868 IB	Alanya İskele Caddesi 70	5134900	5132000	49	98
92	Kleopatra Ada Otel	****	IB	Kızılparın MahDinek Sokak 12	5128745	5125447	123	246
93	Kleopatra Dreams Beach Otel	****	6984 IB	Atatürk Cad Hasan Şenli Sk 2	5118650	5118649	195	416
94	Kleopatra Royal Palm Otel	****	IB	Atatürk Cad Hasan Şenli Sk	5119517	5128239	183	393
95	Kona Otel	****	YB	Konaklı Merdivenli Kuyu Mevkii	5651512	5651513	150	310
96	Konaklı Caretta Beach Otel	****	4612 IB	Konaklı Baklabeledeni Mevkii	5651660	5651235	186	372
97	Krizantem Otel	****	4698 IB	Oba Göl Mevkii	5143090	5140341	203	482
98	Lioness Otel	****	9937 IB	Avsallar İncekum Mevkii	5173372	5172602	93	186
99	Lonicera World Otel (Aspera)	****	3832 IB	Fuğla Mah Türkler	5171459	5171802	552	1104
100	Lycus Beach Otel	****	IB	Karaburun Mah Okurcalar	5275490	5275534	177	354
101	Magnolia (Grand Manolya) Otel	****	7740 IB	Türkler Gölçük Mevkii	5174000	5173999	83	242
102	Mahberi Beach Otel	****	5913 IB	Konaklı Telatiye Baklabeledeni	5651574	5651541	193	390
103	Merlin Beach Hotel	****	IB	Tosmur Beldesi 2SokNo:2	5142626	5144273	99	198
104	Mirabell Otel	****	9193 IB	Konaklı Gerpelit Mevkii	5651978	5651353	171	342
105	Mirador Otel	****	4466 IB	Konaklı Telatiye Kulak Mevkii	5651543	5651571	223	448
106	My Home Resort Otel	****	IB	Avsallar Yeni Mah Karaçaltı Cad	5172552	5171115	212	424
107	Oba Star Otel & Spa	****	IB	Göl MahMesut Cad	5140604	5140625	115	230
108	Obaköy Otel	****	4147 IB	Oba Göl Mevkii	5140700	5140728	181	366
109	Özkaymak Alaaddin(Aldin) Otel	****	8652 IB	Avsallar Merkez Mahİncekum Cad	5174460	5174065	238	492
110	Panorama Otel	****	752 IB	Alanya Keykubat Caddesi 3	5131181	5131028	240	472
111	Pegasos Resort Otel	****	2999 IB	Avsallar Beldesi İncekum Mevkii	5173740	5173787	296	721
112	Polat Alara Otel (Empire)	****	7756 IB	Okurcalar Karaburun Mevkii	5274972	5274925	100	200
113	Q Premium Resort Hotel	****	YB	Okurcalar Karaburun Mah	5275195	5275151	374	748
114	Reni Otel	****	4290 IB	Saray MahPehlivan Sok	5137701	5120129	82	164
115	Rheme (Capitol) Beach Otel	****	7263 IB	Pamukyeri Mah Konaklı	5650057	5650248	85	180
116	Riviera Otel	****	8539 IB	Saray Mah Güzelyalı Cad 32	5137597	5132918	193	418
117	Royal Garden Otel	****	7967 IB	Konaklı Baklabeledeni Mevkii	5650330	5650331	150	465

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ								
Sıra	Adı	Sınıf	Belge	Adres	Tel	Fax	Oda	Yatak
118	Saphir Otel	****	7770 IB	Konaklı Telatiye Mevkii	5652525	5652530	611	1232
119	Sarıtaş Otel	****	10151IB	Tosmur Atatürk Caddesi	5140553	5141309	180	381
120	Scanway Aqua Resort (Konaktepe) Otel	****	7221 IB	Konaklı Telatiye Baklabeleli	5651717	5651728	118	248
121	Sea Sight Hotel	****	IB	Oba Göl MahDadaşlar Cad	5140936	5141370	126	247
122	Sonaz Alpina Otel	****	10199 IB	Mahmutlar Örenönü Mevkii	5286818	5286817	233	732
123	Sunlife Plaza Otel	****	YB	İncekum Mevkii, Avasallar	5173548	5172896	104	208
124	Taş Premier Hotel & Spa	****	IB	Atatürk Cad Saray MahAlış Sok	5123200	5137618	197	410
125	Titan Garden Otel	****	9084/YB	Konaklı Baklabeleli Mevkii	5651060	5651066	276	650
126	Top Otel	****	2446 IB	Avasallar İncekum Mevkii	5171235	5171118	201	430
127	Vikingen Quality Resort & Spa	****	IB	Okurcalar Merkez Mah	5275152	5652549	555	1110
128	White City Beach Otel	****	8959 IB	Konaklı Gerpelit Mevkii	5651747	5651188	113	228
129	Xenia Relax Otel (Aydınbey)	****	6759 IB	Konaklı Baklabeleli Mevkii	5650352	5651635	287	584
130	Acar Otel	****	IB	Oba Göl Mah Fatih Cad	5142801	5142802	48	96
131	Alanya Diamond Otel	****	9019 IB	GPinari Kerim Kaptanlar Sk	5194100	5190770	34	66
132	Alanya Selvi Otel	****	IB	Kızılarpınarı MahKleopatra CadOtogar	5192125	5192129	64	128
133	Alara West Otel	****	4103 IB	Yeşilköy İncekum Mevkii	5321613	5321623	115	238
134	Albayrak Otel	****	2627 IB	Atatürk Cad 10	5140505	5140498	61	127
135	Alin Otel	****	IB	Saray MahHacı Hamdioğlu Sk 7	5137629	5137630	50	100
136	Anitas Otel	****	4255 IB	Konaklı Telatiye Kulak Mevkii	5651730	5651553	96	192
137	Aroma Otel	****	6402 IB	Güzelyalı Caddesi 17	5126060	5128830	40	80
138	Arsi Otel	****	8705 IB	Cumhuriyet Mah Selam Sk 13	5131667	5130482	70	140
139	Artemis Princess Otel	****	10518 IB	Oba Göl Mevkii Dadaşlar Cad 7	5140196	5140789	119	238
140	Aspendos Ulusoy Otel	****	624 IB	Avasallar Karaçaltı Mevkii	5171091	5171269	194	388
141	Atlanta Otel	****	9322 IB	Kargıcak Karagedik Mevkii	5262383	5262353	70	130
142	Azak Beach Otel	****	7379 IB	Saray Mah Güzelyalı Cad 24	5117366	5122004	32	64
143	Azak Otel	****	IB	Saray Mah Atatürk Caddesi 61	5139155	5131759	62	124
144	Banana Otel	****	557 IB	Cikcilli Gazipaşa Caddesi	5141205	5141170	350	705
145	Bilkay Otel	****	6312 IB	Saray Mah Alaaddin Çıkmazı 3	5113177	5113197	59	128
146	Blue Fish Otel	****	IB	Konaklı Pamukyeri Mah	5651416	5651314	158	318
147	Blue Village Pascha Bay	****	3904 IB	Konaklı Gerpelit Mevkii	5651520	5651531	308	662
148	Bone Club Hotel SVS	****	IB	Mahmutlar Cumhuriyet Mah	5283173	5283176	253	506
149	Boulevard Otel	****	2687 IB	Keykubat Caddesi 39	5137220	5137222	60	120
150	Celine (Emirhan) Otel	****	3312 IB	Saray Mah Atatürk Cad 390	5139056	5121968	48	104
151	Club Otel Ulaşlar	****	6462 IB	Mahmutlar Kuyucak Mevkii	5284949	5284641	205	466
152	Diamore Otel	****	4430 IB	Saray Mah Atatürk Caddesi 88	5137214	5137095	48	96
153	Doris Aytur Otel	****	9192 IB	Mahmutlar Örenönü Mevkii	5283169	5283450	126	256
154	Eftalia Aytur Otel	****	3586 IB	Keykubat Caddesi 103	5133959	5134177	195	394
155	Elysee Beach Otel	****	9585 IB	Atatürk Caddesi 145	5128792	5128795	60	120
156	Fatih Otel	****	8609 IB	Kızılarpınarı MahFatih Sokak 15	5134812	5138029	67	139
157	Gardenia Beach Otel	****	6055 IB	Okurcalar Karaburun Mevkii	5274612	5274605	226	452
158	Grand Atilla Otel	****	3453 IB	Oba Göl Mevkii	5140385	5140317	66	137
159	Grand Mesut Otel	****	YB	Göl Mah Mesut Cad	5140587	5140486	103	206

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ								
Sıra	Adı	Sınıf	Belge	Adres	Tel	Fax	Oda	Yatak
160	Green Peace Otel	****	4476 İB	Mahmutlar Kuyucak Mevkii	5283533	5283747	84	168
161	Göral Otel	****	3695 İB	Alanya Atatürk Caddesi	5137844	5132967	72	144
162	Hatipoğlu Beach Otel	****	8591 İB	Saray Mah Güzelyalı Cad 1	5192100	5192104	70	140
163	Hotel Wien Terbilek	****	1459 İB	Keykubat Caddesi 107	5133617	5120037	51	102
164	İlksan De-Ha Otel	****	2553 İB	Mahmutlar Kuyucak Mevkii	5283050	5283052	95	200
165	Karat Otel	****	6519 İB	Alanya Atatürk Caddesi 60	5118541	5118549	64	128
166	Kılınçlar Gold Otel	****	5221 İB	Keykubat Caddesi 153	5195132	5130653	75	150
167	Kleopatra Beste Otel	****	8580 İB	Saray Mah HHamdioglu Cd 1	5122679	5130465	100	200
168	Kleopatra Inn Otel	****	4957 İB	Saray Mah Kızlar Pınarı Cad	5130382	5126486	50	120
169	Kleopatra Micador Otel	****	7904 İB	Saray Mah MAKİF Ersoy Cad	5129374	5129314	81	165
170	Kleopatra Otel	****	8554 İB	Atatürk Cad H Hamdi Sk 17	5133980	5135494	36	72
171	Kolibri Otel	****	8660 İB	Avsallar Sarıncıyaka Mevkii	5171956	5171758	66	138
172	Konaklı Nergis Otel	****	YB	Konaklı Merkez MahNergis Sok	2477323	7535184	60	120
173	May Garden Club Otel	****	YB	Mahmutlar Mersin Yolu Üstü	5286730	5286295	198	450
174	Miray Otel	****	4579 İB	Atatürk Caddesi 146	5129550	5129549	48	100
175	Monte Carlo Otel	****	5072 İB	Oba Göl Mevkii 9 Sk	5140652	5143352	80	160
176	My Aytap Otel	****	3139 İB	Cumhuriyet MahAAsım Tokuş BulvNo:169	5133639	5134176	102	208
177	Neray Otel	****	6720 İB	Atatürk Cad Fevziler Sokak 14	5117833	5117835	36	72
178	Palm Can Otel	****	9114 İB	Oba Göl Mevkii 8 Sokak 8	5140321	5140667	40	80
179	Palmiye Beach Otel	****	10166 İB	Atatürk Cad 900 Sk 6	5131893	5119189	59	114
180	Parador Oteli	****	5522 İB	Keykubat Caddesi	5111511	5111513	80	175
181	Pegasos Club (İncekum) Otel	****	8612 İB	İncekum Mevkii	5171301	5171366	127	254
182	Sara Otel	****	2456 İB	Güzelyalı Cad Yalı Sokak 2	5121723	5134904	92	184
183	Saray Beach (Anex) Otel	****	9109 İB	Saray Mah Atatürk Cad 151	5126080	5190851	69	138
184	Seaport (Bayırlı) Otel	****	9051 İB	İskele Caddesi 82	5136487	5134320	65	130
185	Sultan Sipahi Otel	****	8429 İB	Saray Mah Güzelyalı Cad 30	5132637	5131348	88	174
186	Sun Heaven Otel	****	İB	Payallar Büyükyer Mh Küçüköl	5454444	5454371	180	540
187	Sun Star Beach Hotel	****	8202 YB	Mahmutlar Cumhuriyet Mah	5287390	5287393	160	330
188	Sun Time (Güneş) Hotel	****	10625 İB	AAAsım Tokuş Cad Bulut Sk 6	5119596	5119599	79	158
189	Sunny Hill Alya Otel	****	5052 İB	Damlataş Sultan Alaaddin Cd 3	5111211	5123893	73	146
190	Şavk Otel	****	3095 İB	Atatürk Caddesi 147	5137719	5139103	60	120
191	Wasa Otel	****	9550 İB	Damlataş Cad Alaattinoğlu Sk	5190463	5190488	78	168
192	Water Planet Aquapark TK	****	12948 YB	Okurcalar Karaburun Mevkii	5275165	5275175	330	660
193	Xperia Kandelor Otel	****	4570 İB	Atatürk Cad Kasapoğlu Sk 25	5123753	5123755	36	72
194	Yalıhan Otel	****	575 İB	Avsallar Karaçalı Mevkii	5171010	5171044	124	246
195	Alaaddin Beach Otel	***	8808 İB	Atatürk Caddesi 161	5131223	5124986	40	82
196	Alanya Beach Otel	***	9694 İB	GPınarı Saraçoğlu Cad 2	5137601	5139113	35	70
197	Alanya Divan Oteli	***	569 İB	Atatürk Caddesi 93	5131201	5131769	36	80
198	Aurora Otel	***	3898 İB	Saray Mah MAKİF Ersoy CadNo: 27	5121083	5191725	30	60
199	Balık Otel	***	3307 İB	Atatürk Caddesi 220 Dinek SokNo:1	5139260	5132349	79	162
200	Bavyera Otel	***	2847/İB	Saray Mah Bebek Sk 6	5134512	5120427	30	60
201	Boulevard 2 Otel	***	4358 İB	Keykubat Caddesi 39	5137221	5137222	36	72

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ								
Sıra	Adı	Sınıf	Belge	Adres	Tel	Fax	Oda	Yatak
202	Bulut Otel	***	2740 IB	Keykubat Caddesi 61	5134749	5121590	55	110
203	Cleo Mare (Güngör) Otel	***	1963 IB	Saray MahTürkmenbaşı CadNo:1	5112224	5111524	92	236
204	Cleopatra Golden Beach Alangün Otel	***	2348 IB	Atatürk Caddesi 262	5134646	5136086	43	78
205	Club Dem	***	YB	Konaklı Pamukyeri Mah	5651371	5651164	70	208
206	Çimen Otel	***	9626 IB	Keykubat Caddesi	5128687	5136865	41	83
207	Gallion Otel	***	3027 IB	Atatürk CadShell Karşısı	5134392	5134476	48	96
208	Glaros Otel	***	5131 IB	Atatürk Cad Oral Sk 4	5134737	5126063	52	104
209	Happy Dream Beach Otel	***	8802 IB	Konaklı İskele Mevkii	5653473	5653475	56	112
210	Kleopatra Bebek Otel	***	8543 IB	Güzelyalı Cad Bebek Sk 3	5131827	5121492	37	74
211	Kleopatra Develi Otel	***	IB	Güzelyalı Cad Bebek Sokak 3	5192262	5135729	30	60
212	Kleopatra İkiz Otel	***	7127 IB	Kızılarpınarı Mah Belen Sokak 3	5133155	5132233	64	128
213	Kleopatra Palmera (Elvis) Otel	***	IB	Hacımehmetli Köyü	5121797	5121799	42	90
214	Kleopatra Palmera (Görür) Otel	***	IB	Hacımehmetli Köyü Bağderesi	5135377	5133115	90	200
215	Kleopatra Princess Otel	***	6271 IB	Atatürk Caddesi	5128091	5128092	55	110
216	Lila (Maya Ladin) Otel	***	4039 IB	Cikcilli Sanat Okulu Cad 6	5141217	5141221	44	80
217	Melissa Otel	***	6766 IB	Atatürk Caddesi 233	5128379	5111566	99	203
218	My Diva Otel	***	10474 IB	Kızılarpınarı Caddesi 48	5127663	5127680	26	52
219	Özcan Otel	***	2148 IB	Saray Mah Belen Sokak 10	5132721	5135096	32	64
220	Park Otel	***	9481 IB	Çarşı Mah Hüriyet Caddesi 6	5131675	5131589	44	88
221	Pınar Otel	***	8571 IB	Eğref Kalyecioğlu Cad 19	5131029	5132635	42	84
222	Şevki Bey Otel	***	6585 IB	Tosmur Merdivenlitaş Mevkii	5142079	5140290	33	74
223	Uzel Otel	***	4882 IB	Güzelyalı Cad Hacı Hamdi Sk 2	5125356	5126654	36	72
224	Yeni International Otel	***	23 IB	Güller Pınarı / Keykubat Cd 77	5131195	5127542	56	113
225	Yıldırımoglu Otel	***	8641 IB	Yavuz Sultan Selim Cad	5139544	5128759	38	72
226	Green Garden City Otel	***	6863 IB	Kellerpınarı MahOba Caddesi 2	5132230	5118109	30	60
227	Güvenir Otel	***	8859 IB	Şekerhane Mah Atatürk CadNo:14	5131314	5135240	52	104
228	Huzuray Otel	***	4793 IB	Güller Pınarı / Yenilmez Cad7	5132517	5131646	35	64
229	Ada Apart Otel	MA	6797 IB	Saray / Atatürk Cad Belen Sk	5125445	5125447	20	40
230	Akya Apart Otel	MA	9202 IB	Atatürk Caddesi 208	5111055	5111059	45	90
231	Anahtar Apart Otel	MA	7419 IB	Saray Mah Atatürk Cad 9	5119739	5119253	36	72
232	Aramis Apart Otel	MA	8754 IB	Mehmet Akif Ersoy Cad 20	5120569	5124920	42	126
233	Atak Apart Otel	MA	8177 IB	Kızılarpınarı Cd Eski Tedaş Y	5220472	5220474	30	60
234	Blue Sky Apart Otel	MA	4120 IB	Cikcilli Azakoğlu Sahil Sitesi	5141229	5141231	30	90
235	Blue Wave Apart Otel	MA	IB	Obaköy Göl Mev Fatih Cad 43	5140661	5143114	76	152
236	Clup Paradiso Otel	MA	IB	Kestel Çamyolu Mevkii	5182200	5182190	221	832
237	Clup Sidar	MA	IB	Saray Mah Şükrü Ulusoy Cad	5111119	5117807	167	346
238	Dolphin Apart	MA	IB	Göl Mah Oer-Erkenschwick CadNo:6	5140042	5140075	30	60
239	Elysee Apart Otel	MA	9720 IB	Sugözü Mah Pelitlik Cad	5225318	5225371	63	126
240	Erkaptan Apart Otel	MA	9543 IB	G Pınarı Mah Kaptaner Sk 26	5114743	5114745	59	118
241	Flower Garden Apart Otel	MA	8886 IB	Yunus Emre Cd MÇavuş Sk 5	5119673	5119823	112	336
242	Fougere Apart Otel	MA	7443 IB	Saray MahKızılarpınarı Cad	5192335	5192340	44	88

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ								
Sıra	Adı	Sınıf	Belge	Adres	Tel	Fax	Oda	Yatak
243	Grand Horizon Apart Otel	MA	9242 İB	Cumhuriyet Mah Kardelen Sk1	5142539	5143270	36	72
244	Grand Uysal Apart Otel	MA	9485 İB	Tosmur Merkez Mah İbrahim Bilgen Cad	5143424	5142532	123	276
245	Green Garden Apart Otel	MA	7822 İB	Oba Göl Mevkii 4 Sokak 9	5141459	5140322	84	192
246	Hacı Bey Apart Otel	MA	7227 İB	Saray Mah Kızlar Pınarı Cad	5220364	5220372	105	210
247	Hakdem Bon Apart Otel	MA	8502 İB	Kerim Kaptanlar Sokak 20-22	5118853	5118857	114	228
248	Haşim Yetkin Apart Otel	MA	4576 İB	Konaklı Telatiye İskele Mevkii	5652727	5652729	47	188
249	Narcis Apart Otel	MA	9985 İB	Şekerhane Mh Tevkiye Cd 33	5125490	5126647	30	80
250	Okan Tower Apart Otel	MA	10508 İB	Molla Osmanlar Caddesi 16	5119490	5119482	86	172
251	Özdemir Apart Otel	MA	8801 İB	Spor Cad Çekiçoğlu Sk 11	5221141	5221143	35	70
252	Riviera Apart Otel	MA	8765 İB	Mehmet Akif Ersoy Cad 18	5123688	5137867	45	145
253	Sidar Apart Otel	MA	5760 İB	Şevket Tokuş Caddesi 163	5123542	5117807	36	72
254	Soydan Beach Apart	MA	7292 İB	Cumhuriyet Mah Palmiye Sk	5143755	5142668	40	80
255	Sultan's Dreams Apart Otel	MA	8814 İB	Saray Mah 950 Sk 5	5110626	5110656	23	46
256	Sun Park Beach (Yunusgücü)	MA	İB	Saray Mah Atatürk Caddesi 900 Sok	5133002	5136613	69	125
257	Sun Park Garden Apart Ot	MA	9206 İB	Kadipaşa Muh Sugözü Cad 33	5191545	5191549	96	384
258	Sunway Apart Otel	MA	8701 İB	Saray Mah Spor Caddesi 23	5221281	5221284	30	80
259	Taç Cleo Apart Otel	MA	10133 İB	M Akif Ersoy Cad Yalçın Sk 2	5192000	5197618	48	96
260	Villa Moon Flower Apart	MA	9118 İB	Şekerhane Mah Azaklar Sk 14	5191732	5136680	77	170
261	Villa Sun Flower Otel-1	MA	9912 İB	Kadipaşa Mah Cüceler Sk 6	5114726	5114627	60	120
262	Yeni Acun Apart Otel	MA	9155 İB	Atatürk Cad Dinek Sokak 7	5125103	5125112	32	76
263	Hotel G	Butik	YB	Türkler Gölcük Mevkii	5100200	5171919	57	114
264	Venessa Otel	Butik	YB	Türkler Fıçla Mevkii	5171692	5173612	30	80

4.1.2. ALANYA İLÇESİ

ALANYA İLÇESİ

Coğrafi Konumu	36°30'07" - 36°36'31" Kuzey Enlemi 31°38'40" - 32°32'02" Doğu Boylamı	
Saat	Gmt +02:00	
Yüzölçümü	175.658 Hektar	
Tarım Arazisi	28.880 Hektar (% 16,45)	
Fundalık ve Orman Arazisi	115.013 Hektar (% 65,48)	
Çayır ve Mera Arazisi	9.860 hektar (% 6,26)	
Yüzeyi Suluk Arazi	185 Hektar (%0,10)	
Tarım Dışı Alanlar Ve Meskun Saha	20.560 Hektar (%11,70)	
Kışın Ortalama Sıcaklık	11-22 C	
Yazın ortalama Sıcaklık	24-36 C	
Belediye Sayısı	17	
Köy Sayısı	68	
Kent Nüfusu	248.286	
Okul Sayısı	Anaokulu	10
	İlköğretim	106
	Ortaöğretim	26
	Toplam	142
Öğretmen Sayısı	2.228	
İlk ve Orta Öğretim Öğrenci Sayısı	47.358	
Hastane Sayısı	5	
Hastane Yatak kapasitesi	572	
Uzman Hekim Sayısı	190	
Pratisyen hekim Sayısı	107	
Dış Hekimi Sayısı	117	
Demek Sayı	311	
Yerel Gazete Sayısı	12	
Yerel Dergi Sayısı	8	
Yerel televizyon Kanalı	2	
Yerel Radyo İstasyonu	4	
Müze Sayısı	3	
Alanya Müzesi ve Birimlerine Ziyaret Sayısı	İç Kale	333.313
	Ehmedek	13.215
	Müze	17.493
Turistik Konaklama Tesisi Sayısı	678	
Turistik Yatak Sayısı	157.875	
Taksi Durak Sayısı	56	
Taksici Üye Sayısı	885	
Gelir Vergisi Mükellefi	14.458	
Basit Usul Vergi Mükellefi	4.624	
Kurumlar Vergisi Mükellefi	4.960	
Toplam Vergi Miktarı Tahakkuk	271.456.153,12	
Toplam Vergi Miktarı Tahsilat	141.073.587,48 (Tahkku eden verginin %52'ı)	

* Alanya'da evlilik, çalışma, mülk, uzun süreli ikamet, bilimsel çalışma gibi nedenlerle toplam 87 ülkeden insan yaşamaktadır.

COĞRAFİ KONUM, DOĞAL YAPI, İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Coğrafi Konum : Alanya, Antalya ili sınırları içerisinde şehir merkezine 135 km mesafede Akdeniz kıyısında yer almaktadır. 36°30'07" ve 36°36'31" kuzey enlemleri ile 31°38'40" ve 32°32'02" doğu boylamları arasında 175.658 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alanya'nın kuzeyinde Torosların uzantısı olan yayla kesiminin denizden yüksekliği 1000 metre civarındadır. Güneyde etrafı 6500 metre uzunluğunda surlarla kaplı Alanya yarımadası yer almaktadır. Yarımada ovalarla Toroslardan ayrılmıştır. Denizden kuzey yönüne geçit vermeyen Toroslardan İç Anadolu'ya Koçdovut Gediği, Kuşyuvası, Yelköprü, Dim ve Alara çaylarından adlarını alan Dim ve Alara vadilerinden geçmek mümkündür. İç Anadolu ile bağlantısının güç olması ve kıydan çok dik bir profile yükselen Alanya yarımadasının doğusunda tabii bir limana sahip olması zaman içinde bölgede deniz ulaşımının gelişmesine neden olmuştur.

Yerleşim tarihinin çok eski çağlara kadar uzandığı bu bölgenin korunmasının da kolay olması nedeni ile zaman içinde korsanlar tarafından bir yerleşim alanı olarak tercih edilmiştir. Alanya'nın tabii bir liman olması

özellikliğini çok iyi değerlendiren Alaaddin Keykubat buraya bir tersane ve limanı korumak için Kızıl kule'yi inşa ettirmiştir.

Günümüzde de bu liman güzelliğini ve önemini aynen koruyarak turizme hizmet vermektedir. Gerek karayolu, gerekse hava yolu ile ulusal ve uluslararası merkezlerden Alanya'ya ulaşım genellikle Antalya üzerinden sağlanmaktadır. 1990 yılı sayım sonuçlarına göre 52.460 kişi olan Alanya'nın şehir merkezi nüfusu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2010 yılında 98.627'e ulaşmıştır. Şehir merkezi ve civar kasabalarla kış aylarında 250.000 civarında olan nüfus, yaz aylarında artan iş hacmi ve turizm ile birlikte 500.000 kişiye ulaşmaktadır. İlçenin Akdeniz kıyısında oluşu, doğal ve tarihi zenginlikleri, sekiz aya varan yaz sezonu ve 66 kilometreyi bulan kumsal ve sahil şeridi ile Türk turizminin odak noktalarından birisi olmuştur.

İklim : Alanya'da yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçen tipik bir Akdeniz iklimi hakimdir. Kışların çoğu zaman yaz gibi geçtiği bu yörede; yaz sıcaklığının etkisi öğleden sonra denizden karaya doğru esen meltem rüzgarı ile azalmaktadır. Alanya yarımadası ile Toros dağları arasında oluşan boğaz bir hava akımı yaratarak yaz sıcaklığını düzenleyen olumlu bir etken olmaktadır. Tabii güzellikleri ve tarihi değerlerinin yanında olumlu iklimiyle tam bir turizm cenneti olan yörede güneşleme süreleri, deniz suyu ve hava sıcaklıkları gibi iklim özellikleri önem taşır.

Dinlenme turizmi için güneşleme süresi uzun, az yağışlı ılıman iklim tercih edilirken, kış turizmi için soğuk hava ve yeteri kadar yağış tercih edilmektedir. Bir turistik yöre kendi özelliklerine uygun iklim şartları açısından istikrarlı değerlere sahip olduğu takdirde cazibesi artmakta, turistlerin iklimi istikrarlı yerleri daha çok tercih ettiği görülmektedir. Tablolarda detaylı olarak verilen iklim özelliklerinden de anlaşılacağı gibi Alanya'da deniz suyu sıcaklığının yüksek olması ve güneşleme süresinin uzun olması turistler için bulunmaz fırsattır.

Doğal Yapı : Alanya yarımadası Antalya körfezinin doğusunda bulunup düzgün kıyı şeridinin bozulduğu yerlerden birisidir. Denizden 212 metre yüksekliğindeki Kandeleri (Alanya) yarımadasının yapısı permo kristalin kalkerlerden meydana gelmiştir. Bu yükseltiden ovaya doğru inerken kristalin kalkerlerle şistler arasında bulunan kırıklar, genç tektonik hareketlerin izleridir. Tektonik hareketlerin sonucu oluşan çöküntü taşınan alüvyonlarla kaplanarak ovayı oluşturmuştur. Şehrin kuzey tarafında Alanya masifine ait permo karbon kristalin kalkerleri kıydan içerilere 1,5–2 km derinlemesine adeta bir yay çizerler. Alanya'nın bu kıyı ovası doğuda Obaçayı vadisinde genişleyerek son bulur. Obaçayı vadisinin doğu kesiminde 20–30 metre eşikle geçilen Dim çayı vadisi bulunur. Güneyden Akdeniz'e açık olan bölgenin kuzeyi ormanlarla çevrilidir. Antalya yeraltı zenginlikleri açısından büyük önem taşımaktadır. Maden Tetkik Arama Enstitüsü (MTA) tarafından Alanya'da tespit edilen ama işletilmeyen en önemli maden yatakları Alüminyum (Boksit), Barit, Fosfat, Kuvarsit ve Zimparadır. Alanya'nın kuzeyi Torosların bir parçası olan Geyik ve Akçalı dağlarının birleştiği yükseklikleri 1000 metreyi aşan kıyı silsileleri ile çevrilidir. Burada yerli halk tarafından yayla olarak yazları yaşanan yerler mevcuttur. Dağların alçak kısımlarında kıyı boyunca uzanan ovalar meydana gelmiştir. Alanya yarımadası bir ovayla Toroslardan ayrılmıştır. Alanya irili ufaklı rejimleri düzensiz olan birçok akarsuya sahiptir. Akarsuların debileri mevsimlere göre farklılıklar gösterir. Yazların sıcak ve kurak geçmesi yüzünden akarsuların debileri yaz sonlarına doğru azalmaktadır, hatta bazıları kurumaktadır. Sonbaharda yağmurların başlamasıyla birlikte su seviyesi gittikçe yükselir, ilkbaharda Toroslardaki karların erimesiyle son hadlerini bulur. Kaynakları Toroslar olan dere ve çaylar denize inerken arazinin fazla eğimi nedeni ile hızlı akarken sel tahribi yaparak erozyon olayını kuvvetlendirmektedir. Sulama amacıyla kullanılan bu akarsuların en önemlileri Alara Çayı, Kargı Çayı, Serapsu Çayı, Oba Çayı ve Dim Çayıdır. Alara Çayı; Manavgat ile Alanya ilçeleri arasındaki sınırı çizmektedir. Dim çayında bulunan küçük regülatör tesisi mesire yeri olarak da kullanılmaktadır. Dim Çayı üzerinde Dim Barajı ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.

Bitki Örtüsü : Alanya'nın toplam yüzölçümü 175.678 hektardır. Bunun % 17'si tarım, % 6'sı çayır ve mera, % 65'i fundalık ve orman, % 12'si de tarım dışı alanlar ve meskun sahalar oluşturmaktadır. İklimi ve konumu ile Akdeniz bölgesinin en verimli topraklarına sahip bir yöresidir. Bu nedenle de yetişen bitki türleri çeşitlilik

göstermektedir. Akdeniz bölgesinin en fazla orman zenginliği Antalya ili sınırları içindedir. Antalya'nın ilçesi durumunda olan Alanya orman yönüyle zengin bir yöredir. Alanya'da bulunan ormanlar ülke ormanlarının % 0,5'ini oluşturmaktadır. Dağların bazı kısımları tipik Akdeniz orman bitkisi olan makilerle kaplıdır.

Dağların yüksek kesimlerinde karaçam ve sedir ormanları, sahil kesimlerinde ise kızılçam ormanları mevcuttur. Hatta İncekum gibi bazı bölgelerde denizle orman alanları iç içe girmektedir. Genel olarak kızılçam, karaçam, sedir, meşe, köknar, ardıç, çınar ve kızılğaç bulunan orman alanlarında kavak, ıhlamur, kestane, fındık gibi orman ürünleri ile de karşılaşılmaktadır.

Alanya'da tabii bitki örtüsünün dışında zirai çalışmalarla oluşmuş bitki örtüsü de mevcuttur. Sahil kesiminde narenciye bahçeleri ve muz plantasyonları yöreye canlı bir yeşillik kazandırırken yöre için iyi bir tarım ürünü olan avokado ve kivi gibi ağaç türleri artmaktadır. Dağlık ve platoluk kesimde soğuğa dayanıklı elma, armut ve ayva gibi meyve türleri yetiştirilmektedir. Alanya yöresinde her türlü doğal şartlarda kendine has bitki örtüsünün yetişeceği bir köşe bulmak mümkündür.

Ortalama Hava İstatistikleri (2000-2010)											
Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ortalama Sıcaklık	20,2	20,4	20,4	20,5	20,2	20,1	20,2	20,8	21,0	20,9	21,7
En Yüksek Sıcaklık	36,4	34,3	39,0	36,8	36,0	35,4	36,8	40,8	38,9	36,9	38,1
En Düşük Sıcaklık	2,0	2,4	2,2	3,0	-0,5	4,0	2,2	5,4	3,3	2,9	4,0
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	79	88	81	88	68	63	71	77	60	100	78
Toplam Yağış Miktarı (Kg/m ²)	1077	1558	963	963	796	624	1018	961	624	1628	1131
Ortalama Deniz Suyu Sıcaklığı	21,7	-	22,2	21,7	22,2	21,5	21,8	22,0	22,4	22,4	22,6
En Yüksek Deniz Suyu Sıcaklığı	28,8	30,6	30,2	29,7	29,1	28,9	29,7	29,6	30,7	29,9	30,0
En Düşük Deniz Suyu Sıcaklığı	15,1	-	16,0	16,0	16,2	14,7	14,5	15,9	15,4	16,2	15,5

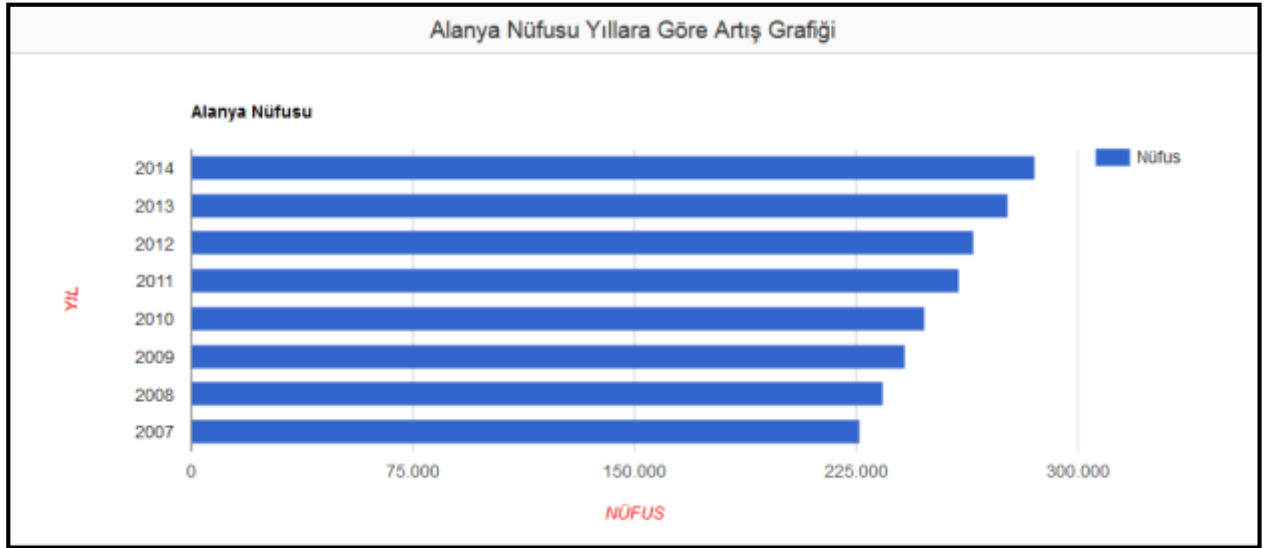
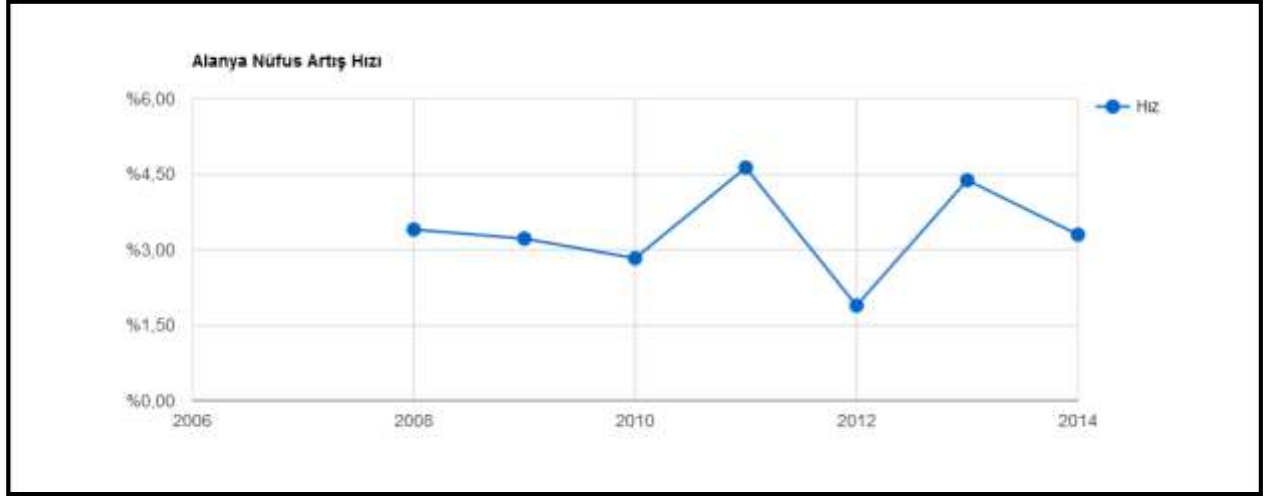
Kaynak: Alanya Meteoroloji İstasyon Müdürlüğü Verileri

ALANYA'NIN SOSYO-KÜLTÜREL VE DEMOGRAFİK YAPISI

NÜFUS :Sosyal yapıyı oluşturan ve değiştiren en önemli faktör nüfustur. Nüfusun mutlak miktarı, cinsiyete göre artış hızı, şehirli ve köylü olma özelliği, yaş gruplarına göre dağılımı, iktisadi faaliyet dallarına göre dağılımı ve eğitim seviyesi gibi açılardan ele alınması bir anlamda sosyal yapının incelenmesidir. Bu kapsamda yıllara göre Alanya'nın nüfus sayım sonuçları aşağıda gösterilmiştir.

Yıllara Göre Alanya Nüfusu			
Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2014	146.089	139.318	285.407
2013	141.040	135.237	276.277
2012	135.495	129.197	264.692
2011	133.060	126.727	259.787
2010	127.306	120.980	248.286
2009	124.029	117.422	241.451
2008	119.773	114.146	233.919
2007	116.381	109.855	226.236

Tablodan da görüldüğü gibi 2007 yılında 285.407 olan Alanya'nın nüfusu, 2014 yılında % 1,26 artışla 285.407 kişiye yükselmiştir. Nüfusun yaz aylarında yaklaşık dört kat artması Alanya'nın kışları bir ilçe, yazları ise büyük bir şehir görüntüsüne kavuşmasına neden olmaktadır. Türkiye'deki birçok il merkezinden daha kalabalık hale gelen Alanya, bu hali ile il olmaya aday kentlerden birisidir.



	Erkek	Kadın	Toplam
İlçe Merkezleri	146.089	139.318	285.407
	%51,19	%48,81	

Nüfusun cinsiyetlerine göre dağılımına bakıldığında toplam 285.089 olan ilçe nüfusunun %51,19'unu erkekler (146.089 kişi), %48,81'ünü ise kadınlar (139.318 kişi) oluşturmaktadır.

Nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Tablodan da görüleceği gibi Alanya genç bir nüfusa sahiptir. Nüfusun büyük çoğunluğu 40 yaşın altındadır. Tablo aynı zamanda kadınların erkeklere göre daha uzun yaşadığını göstermektedir.

2010 yılı nüfus sonuçlarının cinsiyetlere göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımı (2009)								
Şehir Merkezi			Bucak ve Köyler			Toplam		
Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam
47.842	46.474	94.316	76.187	70.948	147.135	124.029	117.422	241.451

Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımı (2010)								
Şehir Merkezi			Bucak ve Köyler			Toplam		
Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam
50.130	48.497	98.627	77.176	72.483	149.659	127.306	120.980	248.286

Kaynak: www.tuik.gov.tr

Aynı zamanda Alanya yabancı uyruklu ülke vatandaşlarının yoğun olarak yaşadığı (evlilik, çalışma, mülk, uzun süreli ikamet, bilimsel çalışma vb) bir bölgedir. Alanya Emniyet Müdürlüğü'nden alınan verilere göre 2010 yılında Alanya'da 87 farklı ülkeden 26.380 yabancı uyruklu ülke vatandaşı yaşamaktadır. Yabancı vatandaşların uyruklarına göre dağılımı yukarıda yer alan tabloda gösterilmiştir.

Nüfus hareketlerini oluşturan doğum, ölüm, evlenme ve boşanma olaylarıdır. Bu kriterler açısından 2004-2010 yılları hareketleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Nüfus Hareketleri (2010)				
Yıllar	Doğum	Ölüm	Evlenme	Boşanma
2004	3.873	777	1.962	331
2005	4.168	750	2.088	384
2006	4.667	796	2.156	419
2007	4.782	873	2.295	461
2008	4.757	858	2.134	548
2009	4.426	873	2.035	628
2010	4.346	1.000	2.004	679

Alanya'nın nüfus hareketlerinde en dikkat çeken nokta boşanma oranlarının yıllara göre kat ve kat artış göstermesidir. Örneğin 2010 yılında boşanma oranları 2004 yılına % 105,1 artmıştır. Oysa 2010 yılında evlenenlerin oranı 2004 yılına göre sadece 2,1'lik bir artış göstermiştir. Boşanma oranlarının sürekli artıyor olması toplumsal ve ailevi değerlerin zayıflamasının ve maddi temelli ilişkilerin sonucu olarak değerlendirilebilir. 2010 yılının verileri 2004 yılına göre karşılaştırıldığında doğum olayları % 12,2 artarken ölüm oranları da %28,7 artmıştır.

Toplam nüfus içinde şehir merkezi dışında kalan mahallelerin ve köylerin nüfus hareketleri de önem taşımaktadır. Alanya ilçesinde toplam 102 adet mahalle bulunmaktadır. 2014 yılı mahalle nüfusları şu şekildedir.

Alanya Mahalle Nüfusları			
Yıl	İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2014	Alanya	Mahmutlar	30.385
2014	Alanya	Oba	19.336
2014	Alanya	Güller Pınarı	18.591
2014	Alanya	Saray	16.278
2014	Alanya	Cıkcılı	16.106
2014	Alanya	Konaklı	15.594
2014	Alanya	Haceti	12.590
2014	Alanya	Şekerhane	12.065
2014	Alanya	Kadıpaşa	12.065
2014	Alanya	Kızlar Pınarı	11.408
2014	Alanya	Avsallar	11.041
2014	Alanya	Tosmur	8.195
2014	Alanya	Kestel	7.661
2014	Alanya	Payallar	6.751
2014	Alanya	Sugözü	6.560
2014	Alanya	Çiplaklı	5.218
2014	Alanya	Cumhuriyet	4.746
2014	Alanya	Türkler	4.239
2014	Alanya	Okurcalar	4.202
2014	Alanya	İncekum	3.511
2014	Alanya	Çarşı	3.372
2014	Alanya	Kargıcak	3.073
2014	Alanya	Fıgla	3.047
2014	Alanya	Demirtaş	2.949
2014	Alanya	Küçükhasbahçe	2.815
2014	Alanya	Toslak	2.558
2014	Alanya	Dinek	2.275
2014	Alanya	Hacımehmetli	2.159
2014	Alanya	Büyükhasbahçe	1.966
2014	Alanya	Elkesik	1.845
2014	Alanya	Ermişbeleni	1.471
2014	Alanya	Yeşilöz	1.340
2014	Alanya	Çamlıca	1.290
2014	Alanya	Dere	1.195
2014	Alanya	Akdam	1.171
2014	Alanya	Yaylalı	1.051
2014	Alanya	Alielendi	969
2014	Alanya	Güzelbağ	962
2014	Alanya	Mahmutseydi	961
2014	Alanya	Sapadere	878
2014	Alanya	Bektaş	775
2014	Alanya	Kızılcaşehir	729
2014	Alanya	Şıhlı	696
2014	Alanya	Gümüşkavak	642

2014	Alanya	Çakallar	606
2014	Alanya	Tepe	606
2014	Alanya	Alara	588
2014	Alanya	Ishaklı	560
2014	Alanya	Keşefli	557
2014	Alanya	Hocalar	554
2014	Alanya	Yeniköy	547
2014	Alanya	Kayabaşı	546
2014	Alanya	İmamlı	522
2014	Alanya	Uzunöz	507
2014	Alanya	Beyreli	505
2014	Alanya	Uğrak	487
2014	Alanya	Karamanlar	478
2014	Alanya	Seki	478
2014	Alanya	Süleymanlar	472
2014	Alanya	Türktaş	403
2014	Alanya	Yenice	396
2014	Alanya	Bademağacı	386
2014	Alanya	Gözüküçüklü	385
2014	Alanya	Obaalacami	377
2014	Alanya	Fakırcalı	373
2014	Alanya	İsbatlı	368
2014	Alanya	Soğukpınar	365

2014	Alanya	Güney	365
2014	Alanya	Alacami	322
2014	Alanya	Hacıkerimler	320
2014	Alanya	Akçalı	306
2014	Alanya	Özvadi	304
2014	Alanya	Gözubüyük	304
2014	Alanya	Yaylakonak	299
2014	Alanya	Burçaklar	299
2014	Alanya	Saburlar	294
2014	Alanya	Kocaoğluanlı	257
2014	Alanya	Beldibi	253
2014	Alanya	Tophane	253
2014	Alanya	Üzümlü	231
2014	Alanya	Gümüşgöze	229
2014	Alanya	Büyükpınar	227
2014	Alanya	Karakoca	224
2014	Alanya	Başköy	218
2014	Alanya	Doğımendere	217
2014	Alanya	Orhan	211
2014	Alanya	Tinlar	197
2014	Alanya	Bıçakçı	196
2014	Alanya	Öteköy	194
2014	Alanya	Kızıyaka	193

2014	Alanya	Paşaköy	190
2014	Alanya	Bayır	167
2014	Alanya	Karapınar	165
2014	Alanya	Uğurlu	161
2014	Alanya	Bucak	153
2014	Alanya	Hisarçı	148
2014	Alanya	Bayırkozdağacı	145
2014	Alanya	Taşbaşı	136
2014	Alanya	Asmaca	128
2014	Alanya	Yalçı	115
2014	Alanya	Yasıralı	90
2014	Alanya	Basırlı	95

4.1.3. KARGICAK MAHALLESİ;

Kargıcak Mahallesi, Akdeniz Bölgesi'nde, Antalya sahil şeridinin doğusunda yer almaktadır. Alanya'nın kuzeydoğusunda Gazipaşa istikametinde, Mahmutlar Beldesi'nden sonraki yerleşim yeridir.

Antalya'ya 150 km, Alanya'ya 16 km uzaklıktadır. Kıyı şerit uzunluğu 4.500 m.dir. Yüzölçümü 1800 hektardır. 1998 yılından bu yana Alanya'ya bağlı bir beldedir.

Nüfus;Kargıcak Beldesinin nüfusu 1997 yılında 2.214 iken; 2000 yılında 4.146; 2007 yılı nüfus sayımına göre 2.797 kişidir. 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sitemine göre ise; 3014 kişidir. 100 civarında Avrupa'nın çeşitli ülkelerinden farklı uyrukta insanlar Kargıcak'a yerleşerek, burada yaşamaya başlamışlardır. Yaz aylarında özellikle bölgede bulunan turistik tesislerin katkılarıyla nüfus yerleşik nüfusun iki-üç katına çıkmaktadır.

Eğitim; Belde de iki adet ilkokul bulunmaktadır.

Sağlık;Kargıcaklılar, Alanya'ya çok yakın olmaları dolayısı ile sağlık hizmetlerini Alanya'da ki devlet hastanesi ve özel hastanelerden almaktadırlar.

Turizm: Kargıcak hem maviyi hem de yeşili bir arada barındırır. Uzun kumsalı, eşsiz koyları ve gökyüzü ile mavinin her tonunu bulabileceğiniz beldede, yaylaları ve gerek şehir içi gerekse de şehir dışı alanlarıyla yeşilin her tonunu barındırır. Alanya bölgesindeki oteller içinde her dönem doluluk oranı en yüksek olan oteller Kargıcak'ta bulunmaktadır. Alman, Hollandalı ve yerli turistler en çok gelen turistlerdir. Kargıcak, turizmde geç fark edilen bir yer olması nedeniyle bozulmamış doğası, masmavi denizi, kıyı boyunca ilerleyen sahili, tarihi mekanları ve doğa turizmi, yayla turizmi gibi henüz kullanılmayan potansiyeli ile yakın gelecekte çok yönlü ve alternatif bir turizm merkezi olacaktır.Bugün beldede bulunan 4 yıldızlı otelleri ve restoranları ile yerli ve yabancı turistlere ev sahipliği yapmaktadır. Bozulmamış doğası ve sakinliğinin yanı sıra özellikle Antalya ve Alanya gibi turizmde birer dünya markası haline gelmiş iki merkeze çok yakın olması, turizm açısından ne derece etkin olduğunu göstermektedir.

Ayrıca Kargıcak'ta turizm veya ikinci konut olarak yapılan lüks siteler bölgenin yerli turizm kalitesini artırmaktadır. Otellerin yerli ve yabancı konukları için hazırlamış oldukları eğlencelerin yanı sıra Alanya ve Antalya gibi büyük turizm merkezlerine yakınlığı dolayısı ile konuklarına, çok çeşitli ve limitsiz bir eğlence dünyası sunmaktadır.

Geleneksel Türk Mutfağının yanı sıra birçok otel ve restoranlarda uluslararası mutfaklar başarı ile konuklara sunulmaktadır. Yöresel mutfağa ait Külüklü Çorbası ve Ülubü Piyazı gibi yemeklerin denenmesi tavsiye edilmektedir.

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı Alanya İlçesi; turizm şehri olarak bilinmektedir. İlçede yerleşim Kıyı şeridi boyunca uzanan, Turizm tesis alanları ve kıyıya paralel sırada ikinci ve 3. Bölgede ikincil konut şeklinde gözlemlenmektedir.

Özellikle Alanya sahilini de içine alan Güney Antalya kıyıları, turizm açısından düşünüldüğünde; tesis doluluk oranlarının yüksek olduğu, özellikle konaklama tesislerinde “tam pansiyon” şeklinde hizmet imkânları da göz önüne alındığında ve tercih edilişliği yüksek bir bölgedir. Alanya ilçe merkezi gerek yerli gerekse yabancı turistin belli bir potansiyele sahip turizm bölgesidir. Ancak son yıllarda turizm istatistiklerinde (ziyaret eden kişi sayısı, geceleme sayıları, doluluk oranları, giriş-çıkışlar vs.) düşüş söz konusudur.

Sosyo ekonomik açıdan bölgedeki turist profili değerlendirildiğinde ise; genellikle balkan ülkeleri ile belli başlı Avrupa ülkelerinin vatandaşlarının tercih ettiği bir bölgedir. Bu yönüyle bölgeyi cazip kılan ucuz tatil olanaklarıdır. Gelen turistlerin gelir sınıfı; orta ve alt gelir grubu olarak değerlendirilebilir. Tam pansiyon konaklama fırsatları turistlerin bölgeye döviz bırakma oranının düşük olmasına yol açmaktadır. Beklenen ticari potansiyel istenilen seviyelerde değildir. Bu durum değerlendirildiğinde konut projelerinde yabancı ve yerli piyasası şeklinde ayrı ayrı piyasa mekanizmaları ve piyasa fiyatları oluşmaktadır.

Alanya merkezdeki ticari iş kollarında; vasat üstü seviyelerde ticari faaliyet olduğu ortak fikirdir. Turizm sezonunun yanı sıra, ölü sezonda da ticari faaliyet yoğunluğu orta seviyelerde olup çok fazla durgun değildir.

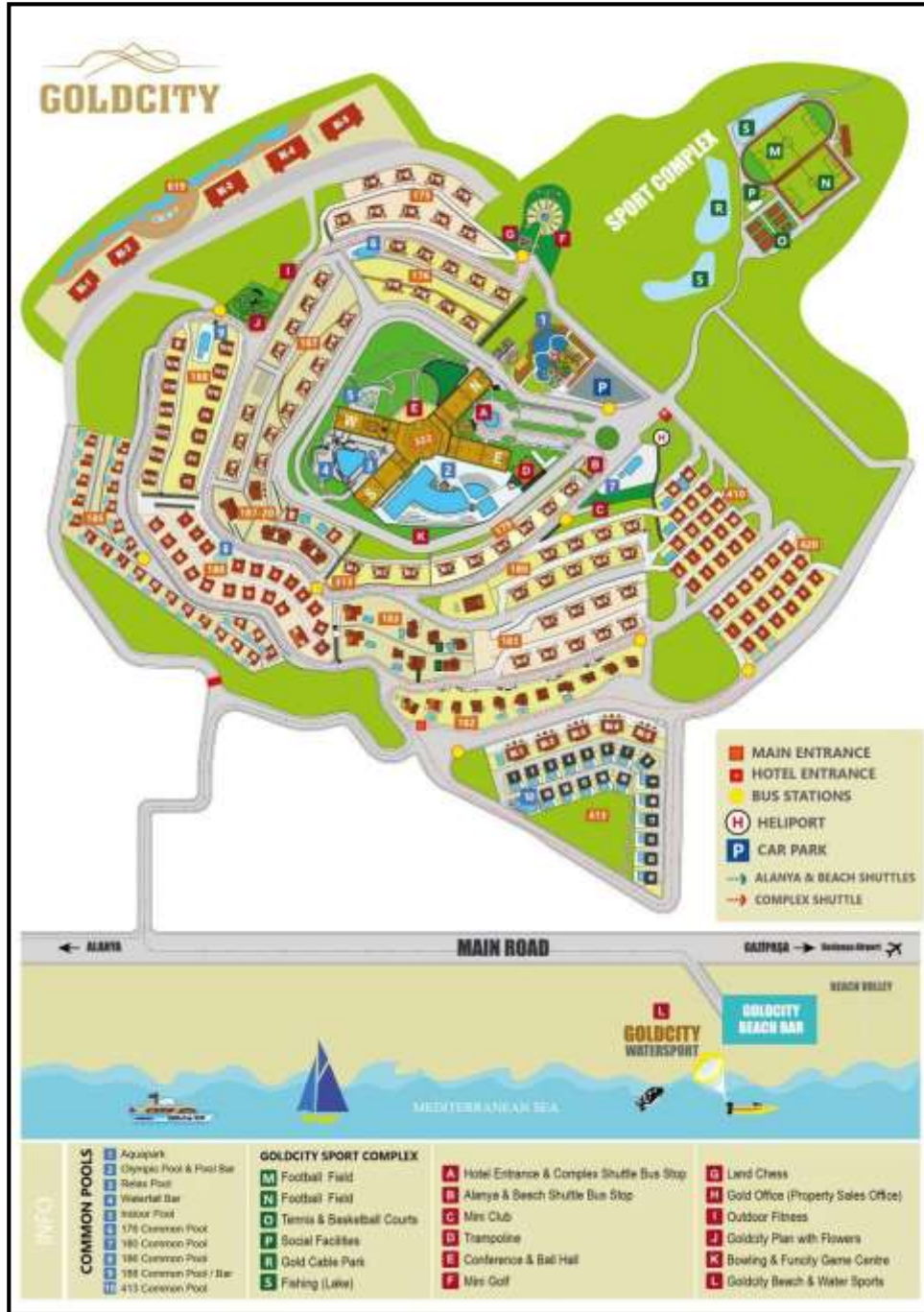
Mülk edinimi açısından; kişisel tercihlere bağlı olarak mülkiyet edinimleri göze çarpmaktadır. İlçede mülk değişimlerinde; bu yönde elde edilmiş bir istatistik olmamakla birlikte; yabancı vatandaşların mülk edinimlerinin görece daha az olduğu görüşü alınmıştır. İlçede çok sayıda bakanlık onaylı otelin yanı sıra, bakanlık onayı bulunmayan apart-yazlık tarzı konaklama tesisleri söz konusudur. Bölge genelinde sahil boyunca orta ve özellikle alt gelir gurubuna hitap eden doldur-boşalt olarak adlandırılan bir işletme tercihinin yapıldığı tatil köyüdür. Sahil şeridi boyunca denize kıyısı olan yada denize 2-3 parsel uzaklıkta olan ve turizm amaçlı kullanılabilecek olan bol sayıda boş arazi olduğu göz önünde bulundurulduğunda, talebin halihazırda devam ettiği ancak bölgenin turizm bölgesi olarak belli bir doyumluğa ulaştığı da söylenebilmektedir.

Konu mülkün sınırları içinde yer aldığı Alanya ilçesi, turizm amaçlı gelen birçok turisti alternatif olarak kendisine çekmektedir. İlçede; yapılaşma oranı görece düşük olmakla birlikte; imarlı parsellerde doyumluk söz konusudur. Nitekim sahil boyunca yapı yoğunluğu fazladır. Ancak son zamanlarda kuzey kısımlarda imar uygulamaları ile birlikte yeni imar alanları açılmış olup, bu alanlarda özellikle deniz ve orman/dağ manzaralı konut projeleri üretilmektedir. Yapılan bu projeler görece lüks konut projeleri olup, yabancı uyruklu vatandaşların mülkiyeti için ticari kazanç elde etmek amacıyla inşa edilmektedirler. Özellikle yabancı para birimleri üzerinden satışlarla birlikte Türk parası karşısında daha değerli olan para birimlerinin gayrimenkul piyasasına doğrudan etki ettiği gözlemlenmektedir. Ancak piyasa değeri göz önüne alındığında yabancı para birimleri üzerinden değerlendirilen gayrimenkul değerleri gerçek bedelleri yansıtmamaktadır. Bu durumun en gözle görülür örnekleri yabancı satışlar dışında istenen bedellerden satışların gerçekleştirilmesidir. Bölge itibarıyla özellikler lüks konut projeleri alıcısı özel kimliğinden çıkarıldığında belirlenen bedellerden satış olgusu çok azalmaktadır.

Bölgenin turizm unsuru olarak etkili olduğu düşünülen en büyük projelerinden birisi GOLDCİTY TURİZM KOMPLEKSİDİR. Goldcity olarak bilinen kompleksin varlığı genelinde Kargıcak Beldesi’ni, özelinde ise kompleksin yakın civarındaki gayrimenkullerin planlanmasını ve değerlerini etkilemektedir.

Yakın civarda bulunan gayrimenkul projeleri; pazarlama stratejisi olarak Goldcity Kompleksinin varlığını kullanmaktadırlar.. Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasa koşulları Goldcity Kompleksi varlığı üzerinden trend sağlamaya çalışmaktadır. Belirtilen durumlardan dolayı GOLDCİTY TURİZM KOMPLEKSİ’ni genel hatlarıyla ortaya koymak yerinde olacaktır.

GOLDCITY TURİZM KOMPLEKSİ DETAYLARI:





3 BOYUTLU MODELLENMİŞ UYDU GÖRÜNTÜLERİ



Genel: 211.677m²'lik alanı ile Toros Dağları'nın eteklerine kurulu Goldcity mimari yapısıyla bir otel, lüks apartman daireleri ve onların etrafında yine benzer mimarideki villa ve dairelerden oluşmaktadır. Goldcity'nin aynı zamanda havuzlu müstakil villalar, dubleks teras katları ve lüks apartman dairelerinden oluşan çeşitli emlak ve mülklerinin satışa konu olmaktadır.

Konaklama: Tamamı deniz manzaralı deluxe odalar ve suitler şeklinde tasarlanmıştır. Temel misyonotel konforunu ve ev rahatlığını aynı anda sunmaktır. Goldcity 1, 2 ve 3 odalı 5 yıldız Lüks Aile Süitleri ve Penthouse'lar ile her ihtiyaca uygun birçok farklı seçenek sunmaktadır. Bu süitler 1. sınıf, tamamen eşyalı, geniş, her türlü lükse sahip muhteşem deniz ve/veya dağ manzaralıdır. Maksimum konfor ve lüks için her türlü ekipmana sahip olan süitlerde mutfak malzemeleri ve beyaz eşyalar bulunmaktadır.



ANA BİNA	
	STANDART ODA Oda Özellikleri: Konforlu Dekorasyon, Deniz Manzaralı, Geniş Balkon, Jakuzi, Split Klima, Saç Kurutma Makinesi, Telefon, Halı Döşeme, Kasa, Mini Bar, Uydu Yayıncı - Uluslararası Kanallar, Wireless İnternet Erişimi. Oda Büyüklüğü: 24 m ² Yatak Büyüklüğü: Maksimum 2 kişiliktir.
	DELUXE SUITE Oda Özellikleri: Geniş oturma alanı, istendiğinde tek kişilik yatağa dönüştürülen konforlu bir köşe koltuğu, Deniz Manzaralı, Geniş Balkon, Jakuzi, Split Klima, Saç Kurutma Makinesi, Telefon, Halı Döşeme, Kasa, Mini Bar, Uydu Yayıncı - Uluslararası Kanallar, Wireless İnternet Erişimi. Oda Büyüklüğü: 50 m ² Yatak Büyüklüğü: Maksimum 2 kişiliktir.
	AİLE SÜİTLERİ Oda Özellikleri: Deniz Manzaralı, Geniş Balkon, Split Klima, Saç Kurutma Makinesi, Telefon, Kasa, Mini Bar, Uydu yayıncı & Uluslararası Kanallar, 2 Banyo ve 2 Tuvalet, Yemek Pişirme imkanı (mini buzdolabı, mikrodalgalı, tost makinesi, çamaşır makinesi, bulağık makinesi, fırın) Oda Büyüklüğü: 102 m ² Yatak Büyüklüğü: Minimum 2 maksimum 5 kişi kişiliktir. 2 yataklı odalar ve bir oturma odası.
	BALAYI SÜİTİ Oda Özellikleri: Klima, Çalışma Masası, Oturma Alanı, Duş, Kuvvet Saç Kurutma Makinesi, Borsaz, Hidromasajlı Kuvvet, Ücretsiz Banyo Malzemeleri, Tuvalet, Banyo, Terlik, Telefon, Uydu TV, Mınsibar, Uyarılma Servisi / Çamaşır Süit, Balkon Oda Büyüklüğü: 50 metrekare Yatak Büyüklüğü: 1 Ekstra büyük çift kişilik
VİLLALAR	
	APART VİLLA (1 YATAKODALI) Oda Özellikleri: Bir yataklı odası ve ayrı oturma odası, Deniz ve Kara Manzaralı, Balkonlu, Split Klima, Yemek pişirme imkanı (mini buzdolabı, çamaşır makinesi, bulağık makinesi, fırın), Çay&Kahve imkanı, Loby alanında kablosuz internet Oda Büyüklüğü: 65 metrekare Yatak kapasitesi: Maksimum 4 kişiliktir.
	APART VİLLA PENTHOUSE (2 YATAKODALI) Oda Özellikleri: Deniz ve Kara Manzaralı, İki yataklı odası, 2 banyo ve ayrı oturma odası, Balkon, Geniş Teras, Split Klima, Mermer Zemin, Yemek Pişirme imkanı (mini buzdolabı, çamaşır makinesi, bulağık makinesi, fırın), Çay&Kahve imkanı, Loby alanında kablosuz internet Oda Büyüklüğü: 137 metrekare Yatak kapasitesi: Maksimum 6 kişiliktir.

Havuzlar ve Aquapark:

Komplekste 101 adet açık ve 1 Kapalı Yüzme Havuzu bulunmaktadır.

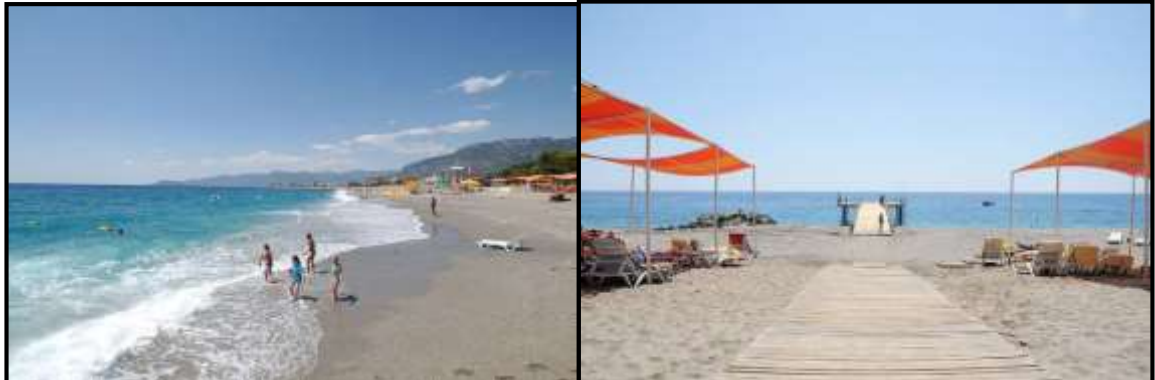


Otelin Güney ve Doğu kanatları arasında, 1200 m²'lik Olimpik Yüzme Havuzu ve Çocuk Havuzu bulunmaktadır. Güney ve Batı kanatları arasında ise 417 m²'lik Akdeniz ve Alanya Kalesi manzaralı Relax Yüzme Havuzu bulunmaktadır. 158 m²'lik ısıtmalı Kapalı Yüzme Havuzu ve 9 m²'lik Çocuk Havuzu da yaz ve kış panoramik bir manzara sunmaktadır.



Otelin Kuzey tarafında ise farklı aktivite ve havuzlarıyla herkese hitap edebilecek çeşitli kaydıraklarıyla Aquapark bulunmaktadır.

Plaj İmkânı:



Goldcity 15000 m²'lik özel plajında şemsiyelerin altında şezlonglarda dinlenme ve Snack Bar ile hizmet vermektedir. Goldcity Plajında su sporları hizmetleri de mevcuttur.

RESTORAN & BAR



RESTORANLAR

Unutulmaz bir yemek için birbirinden farklı menülerin ve kaliteli servisin sunulduğu Goldcity restoranlarında yemek bir sanattır. Ödüllü şefimiz ve ekibi her damak tadına ve her zevke hitap eden sayısız menüleriyle hizmetinizdedir. Ekibimiz siz büyüklerin yanında küçük misafirlerimizi de unutmadı, kendileri için özel hazırlanan menüler minik misafirlerimizi çok mutlu edecek.

MAIN RESTAURANT Açık büfe kahvaltı, öğle ve akşam yemeği seçenekleri sunulmaktadır.

BANQUET RESTAURANT Özel akşamlar, unutulmaz anılar...

LOBBY LOUNGE 24 saat hizmetinizdedir.

PASTANE En tatlı anları yaşayın.

POOL & BEACH BARS Muhteşem deniz ve dağ manzarası eşliğinde sandviç, burger, ızgara ve dondurmalar...

A La Carte Restoranlarımız



WORLD CUISINE RESTAURANT

Geniş vejetaryen menüsünün yanında İtalyan, Meksika, Tayland, Fransız ve Akdeniz Mutfağı ile dünyanın en iyi lezzetlerinin tadına varın.

A LA TURCA RESTAURANT TÜRK MUTFAĞI

Türk ve Osmanlı Mutfağının en güzel ve geleneksel lezzetlerini tadabilirsiniz.

UP HILL LOUNGE RESTAURANT DÜNYA MUTFAKLARI

Akdeniz'in en güzel restoranında, şehir ışıklarını ya da Alanya Kalesi'nin ardından batmakta olan güneşi izlerken canlı müzik eşliğinde geçireceğiniz keyifli saatler sizleri bekliyor.

SAKURA JAPON MUTFAĞI

Sushi'den fazlası...

En üst katta ise; dönen bar ile Alanya manzarası imkanı sunulmaktadır.



AKTİVİTELER

Sporun ve Doğanın Tadına Varın...

Goldcity Spor Kompleksi, otelimizin Kuzey Doğu yönünden 3 dakikalık sürüş mesafesindedir. 111.714 m²'lik bir alana kurulmuş merkez, nefes kesici Toros Dağları ve deniz manzarasıyla iç içedir.

Profesyonel futbol sahaları, basketbol, voleybol sahası, tenis kortları, koşu parkuru, kablolu su kayığı, balık tutma imkanları, yapay gölleri ve kafeteryasıyla tüm sporseverlerin hizmetindedir.



Olağanüstü güvenli lokasyonu ile kalabalıktan uzak ve çok iyi servise sahiptir. İltık, temiz hava ve uygun fiyatlarla Goldcity gerçekten eşsiz... Farkı deneyin...

Bütün kompleks Türkiye Cumhuriyeti GENÇLİK VE SPOR Müdürlüğü'nün standartlarına göre inşa edilmiştir.

Sahalar:

Profesyonel takımlar için UEFA standartlarında, doğal İngiliz çimi futbol sahaları mevcuttur.

TEKNİK ÖZELLİKLERİ



SAHA 1: STANDART BOYUTLU FUTBOL SAHASI
İç saha: 70 m/105 m Dış Saha: 73/108 m. Doğal çim
Çim çerçevesi 10cm. genişliğinde.
Antrenman ve Koşu parkuru:
Kareli mozaik: Genişlik 3 m / Uzunluk 390 m



SAHA 2: ULUSLARARASI BOYUTLU FUTBOL SAHASI
İç saha: 70 m/120 m Dış Saha: 73 m/128 m Doğal çim.
Çim çerçevesi 10 cm. genişliğinde.
Antrenman ve koşu parkuru
Kareli mozaik 3 m genişlik/ 460 m uzunluk.



ANTRENMAN / KOŞU PARKURU
Koşu alanları futbol sahasının dış kenarında yer alır.
3 m genişliğinde (dış kenardan başlar)
390 m uzunluğundadır.

AYDINLATMA
Günüünüzü uzatın...
Profesyonel aydınlatma sistemimiz
Spor Merkezi'mizin gecede kullanımını sağlar.

Goldcity tüm Avrupa'dan profesyonel futbol klüplerinin ön hazırlık ya da sezon çalışmaları için favori ve uygun bir komplekstir. Futbol sahaları uluslararası UEFA kriterlerine göre dizayn edilmiş ve doğal İngiliz çimi ile kaplanmıştır. Çok özenle bakılıp iyi bir şekilde korunmaktadır.

Tenis, Basketbol ve Voleybol Kortları:

TEKNİK ÖZELLİKLERİ	
	TENİS KORTLARI 4 Tenis kortu, yapay çim kaplı, 18*36 boyutlu. 2 Tenis Kortu , akrilik tabanlı sert zemin 18*36 boyutlu.
	AÇIK BASKETBOL SAHASI Akrilik sert zemin, profesyonel aydınlatma, cam potalar, 18*36 standart boyut alan.
	AÇIK VOLEYBOL SAHASI Akrilik zemin, parmaklıkl, profesyonel aydınlatma, 18*36 boyutlu standart voleybol sahaları.
	KLÜP BİNASI Klüp binasında bayan ve erkek soyunma odaları , Resepsiyon ve spor malzemeleri almak için kiosk , ilk yardım odası, spor restoranı/bar bulunur.
	KAFETERYA Spor Kompleksi' mizde yer alan kafeteryamız muhteşem manzarasıyla rahatlamak ve sessiz ortamın keyfini çıkarmak için ideal bir mekandır. Açık ve kapalı bölümleri, hafif, lezzetli yemekleri ve spesiyalleriyle günün her saatinde gidebileceğiniz bir yer.

Gold Cable Park:

Goldcity Turizm Kompleksi içerisinde yer alan Gold Cable Park Alanya' ya 18 km. Gazipaşa havalimanına 26 km, Antalya havalimanına ise sadece 138 km dir. Gold Cable Park yılın 12 ayı açıktır. 420 metre uzunluğunda ve 12 metre yüksekliğindeki K-1 gölü üzerinde su kayağı yapılabilmektedir. Gölün içinde bulunan 2 adet küçük ve büyük rampa sayesinde, bir adet funbox ve bir adet slider ile hareketli sporlar mümkündür. 80 metre uzunluğunda K-2 başlangıç parkurunda temel eğitim verilmektedir.



Gold Cable Parkta son olarak profesyonel malzemelerin satın alınabildiği mağaza mevcuttur. Tesiste profesyonel sporcularda kendilerini geliştirmek için wakeboard ile ileri düzey hareketler yapılabilmektedir.

Profesyonel Fitness Merkezi:

PROFESYONEL FITNESS MERKEZİ

Goldcity Turizm Kompleksi ana binasının -2. Katında, toplam 830 m² alan üzerine kurulu Profesyonel Fitness Merkezimiz futbol ve rugby takımları başta olmak üzere bir çok spor dallarındaki profesyonel sporcuların hazırlık çalışmaları için ihtiyaç duyabilecekleri her türlü teknik ekipmanla donatılmıştır.

FOTO GALERİ



SPA & WELLNESS:

3500 m²'lik Ödüllü SPA merkezi, dokunma, görme, duyma, koklama ve tat alma duyularını yeniden keşfetmeyi hedeflemektedir. Masaj, Fitness, Bakım ve Güzellik gibi genel alanlar olarak işletilmektedir.

SAUNA
Saunayı FİN HAMAMI olarak da bilinen kuru buhar banyosu olarak tanımlıyabiliriz. Saunalar, içerisinde sessizlikle başbaşa kalıp gevşeyebileceğiniz loş mekanlardır. İçerideki sıcaklık 80 ile 100 derece arasında değişir. Tokamleni atmaya yardımcı olur.

BUHAR ODASI
Buhar banyosu, ılık ya da kuru, vücuttaki toksinleri atmaya ve gözden çıkarıp, ter yoluyla metalokziminin temizlenmesine yardımcı olur.

JAKUZİ
Jakuzi için en ideal uygulama alanları banyo küvetleri, kompakt duşlar ya da Hidro-masaj kombinasyonları ile bileşimlendiği spa havuzlarıdır. Çeşitli uygulama kombinasyonları ile suyun fiziksel ve iyileştirici etkilerinden maksimum düzeyde faydalanma imkanı sunarlar. Aqua Verde de Jakuzi hizmetinin Rank Terapişi olarak da bilinen KROMOTHERAPY uygulaması da mevcuttur. Her renk bir ÇAKRA'yı temsil eder ve ÇAKRALAR vücudun enerji merkezleridir.

TÜRK HAMAMI
Sabun köpükleri arasında uygulanan masaj ve kese, vücuttaki ölü deri tabakasının atılarak, cildin yeniden nefes almasına olanak tanıır. Bu sayede daha sonra uygulanacak olan cilt bakım ve masajların da etkisi arttırılmış olur. Kese adı verilen kumş parçası ile tüm vücuttaki ölü deri soyulacak ve ardından sabun köpüklü masaj uygulanacaktır. Bu hizmet tüm vücudun yıkanarak temizlenmesi ile son bulur.

SAUNAVAN
Saunavamız, Osmanlı tarzında dekore edilmiş bir rahatlama odasıdır. Spa hizmetlerinin ardından kendinizi Rank terapisine uygun olarak duşun edilmiş tavşan renkli bir saunavamı sakımlıcağına serine bırakın...

KAPALI HAVUZ
Sizi muhteşem dağ manzaralı ısıtılmış kapalı havuzumuza davet ediyoruz.

RELAX ROOM
Doğayı Relax odamızla hissedin...
Hemki Akleniz ve Toros Dağları manzarasıyla geçiştirin.

Toplantı ve Organizasyon:

Her isteğe ve her ihtiyaca uygun organizasyonlar Goldcity'de...

- Özel ya da geniş katımlı 1. Sınıf Kutlamalar
- Evlilik Törenleri
- Balayı ve Yıldönümleri
- Şirket Toplantıları, Konferans ve Seminerler

FOTO GALERİ



Goldcity Turizm kompleksi Kargıcak Beldesini yaygın olarak faaliyet gösteren ve tercih edilirliliği yüksek olan bir unsur olarak karşımızdadır. Servis ve Hizmetleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür.

SERVİS & HİZMETLERİMİZ

- Goldcity Spor Kompleksi (111.714 m2)
- Profesyonel Kulüpler için Futbol Sahaları
- Tenis Kortları,
- Basketbol Sahası,
- Koşu Parkuru,
- Kablo Su Kayışı,
- Balık tutma göletleri,
- Piknik alanı
- Aqua Verde SPA & Sağlık Merkezi (3500 m2)
- Açık ve Kapalı Havuzlar (Olimpik Havuz, Relax Havuzu, Çocuk Havuzları, Özel Havuzlar)
- Aquapark (20 kaydıraklı)
- Amfitiyatro
- Özel Plaj ve Su Sporları (15.000 m2)
- Kongre Merkezi (1.400 m2 / 1.200 Kişi Kapasiteli)
- Çok Amaçlı Salon (210 Kişi Kapasiteli)
- Büfe ve A La Carte Restoranlar (4)
- Pastane
- Barlar
- İrlanda Bar
- Zodiac Bar (16. Katta 360° Dönen Bar)
- Lobi Bar (24 Saat Açık)
- Disko
- Alışveriş Merkezi
- Sinema
- Kütüphane
- Profesyonel Fitness Merkezi (1000 m2)
- Fitness ve Aerobik Stüdyoları
- Eğlence ve Açık Hava Fitness Parkları
- Dev Trambolin
- Oyun Salonu
- Bowling, Bilardo, Masa Futbolu, Hava Hokeyi, Oyun makineleri, İnternet Cafe
- Mini Golf ve Dev Satranç
- Çocuk Kulübü / Oyun Parkı / Bebek Babıcılığı
- Gençler için Aktiviteler
- Gündüz ve Gece Aktiviteleri
- Sağlık Ofisi
- Kusur & Güzellik Salonu
- Uluslararası Kanallı TV Uydu Sistemi
- Araba Kiralama ve Havaalanı Transfer Servisi
- Helikopter Pisti
- Alanya, Plaj ve tesis içi ulaşım hizmeti
- Şemsiye, Şezlong ve Plaj Havlusu Hizmeti
- Wi-Fi Hizmetleri
- Çamaşır ve Kuru Temizleme Hizmetleri
- 24 Saat Resepsiyon
- 24 Saat Güvenlik
- Misafir İşkileri Temsilcileri
- Ev sahibi İşkileri Temsilcileri
- Goldcity emlak satış idaresi
- Oda servisi (ana binada)
- Ünitelerde Ücretsiz Dahili Telefon Sistemi
- Temizlik ve Bakım Hizmetleri
- Villalara ait otopark alanları
- Otopark Alanı (otel)

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Tahsis alanı ile ilgili yasal bir sorunun olmaması,
- Bakanlığının verdiği yıldızlama (Turizm Tescil) belgesinin güncellen olması ve 5 Yıldızlı belgeye sahip olması,
- Gazipaşa Havaalanına yakın olması,
- Arazi üzerindeki yapıların çok büyük oranda yasal evraklara dayandırılmış olması,
- Gerekli ruhsat eklerinin mevcut olması,
- D-400 karayolunun ve ana ulaşım yolunun denize bakan kısmında bulunması ve sahil kısmına geçiş tünelinin olması,
- Doğa ve Deniz Turizm'inin yanı sıra Kültür Turizm'inin de etkili olduğu bir ilde yer alması,
- Turizm tesis alanları sayısının fazla olduğu bir bölgede bulunması,
- Alt ve üst yapısı sorunsuz bir bölgede konumlu olması,
- Kentsel Teknik altyapının büyük oranda tamamlanmış olması,
- Bölgede yerleşik, turizm sektöründe yetişmiş işgücü bulunması,
- Belli bir yabancı turist potansiyelinin bölgeyi ziyaret etmesi,
- Bölgenin uzun yıllardır tercih edilir turizm bölgesi olması,
- Otel yatak kapasitesinin sezon içinde artırılabilir şekilde müşteri portföyüne sahip olması,
- Otelin yapı yaşının küçük olması,
- Geri kalan tahsis süresinin yeterli yıla sahip olması,
- Müşteri portföyü olarak belirgin bir tercih edilebilirliğe sahip olması,
- Otel kompleksi olarak düşünüldüğünde, hem tatil köyü hem de ana otel binaları ile alternatif oda tercihlerine sahip olması,
- Full pansiyon modeli ile bir çok aktivitenin ücretsiz olarak müşterilere sağlanması,
- Deprem yönetmeliğine uygun yapı bütünü olması,
- Parsel itibarıyla konumunun panoramik hakimiyet sağlayacak şekilde olması,
- Kargıcak bölgesi düşünüldüğünde otel kompleksi olarak bilinirliğinin ve prestijinin iyi olması,

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- ❖ Alanya İlçe merkezine ve Antalya Merkezi'ne uzak olması
- ❖ Antalya Havaalanına uzak mesafede, en uç noktada yer alan tesis olması
- ❖ Büyük ölçekte "Turizm Gelişme Bölgesi" küçük ölçekte ise "Turizm Yerleşim Alanı" içinde yer alması,
- Otel standartları açısından vasat kalite işçilik ve malzeme ile inşa edilmiş olması,
- Antalya ölçeğinde diğer turizm bölgeleri ile kıyaslandığında, daha fazla prestije sahip turistik tesis bölgelerinin olması,
- Otelin genel yapısı ve konumu itibarıyla işletmesi zor ve daha maliyetli olması
- Arazi eğiminin fazla olması,
- Çevre düzenlemeleri maliyetlerinin genel maliyetler içindeki oranının yüksek olması,
- Şebeke suyundan faydalanamıyor olması,

❖ FIRSATLAR

- Bölgedeki otellerin doluluk oranının sezon aylarında beklenen seviyelere çıkıyor olması,
- Ulaşım koşullarının tercih edilebilirliği açısından yüksek olması,
- Gazipaşa havaalanına en yakın konumdaki 5 yıldızlı tesis olduğundan, havaalanının kullanımı arttıkça tesise olan talebin artacak olması,
- Genel toplam emsal alanı dikkate alındığında imar hakkı ile verilen emsal alanına henüz ulaşılmamış olup, geri kalan emsal alanı kadar daha kapalı alan oluşturulabilecek olması,

❖ TEHDİTLER

- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar,
- Turizmi baltalayıcı genel siyasi konjonktürel olaylar(Türkiye-Rusya Krizi gibi),
- Orman özelliğinde olmasından dolayı parsel üzerindeki ağaçların yok edilmesinin istenmeyen bir durum olarak sayılması ve yeni yapılar için yeterli sayıda açık alan olmaması,
- Turizm işletme belgesindeki oda/yatak sayıları ile aktifte olan oda/yatak sayılarının farklı olması,

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

4.4.1.MEKANİK TESİSAT DURUM TESPİTLERİ

MEKANİK SİSTEMLER, MAKİNE VE EKİPMANLAR İÇİN DURUM TESPİTLERİ

Oteller genel anlamda birçok fonksiyonu içinde bulunduran yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Konaklama amaçlı yapılar olmasına rağmen tiplerine göre birçok aktivitenin yapılabilmesine imkân tanıyan mekânlara sahiptirler. Genel olarak oteller üç temel bölümde ele alınabilirler;

A. Misafir Odaları

B. Ortak Alanlar – Lobby ve dinlenme mekânları, Balo salonları, Konferans salonları, çok amaçlı salonlar, Toplantı odaları, Restoran ve yemek bölümleri, Cafe ve Barlar, Oyun salonları, İş merkezleri, Mağazalar, Yüzme havuzları, sağlık kulübü... vb gibi.

C. Arka Alanlar – Mutfaklar, Çamaşırhane, Büolar, Housekeeping, depolama alanları... vb gibi.

Otel yapılarında uygulanacak mekanik sistemler (elektrik, su, ısıtma, soğutma, havalandırma, mutfak, soğuk depo, çamaşırhane, hamam, havuz gibi) bakımı ve işletimi kolay, enerji verimliliği yüksek olacak şekilde projelendirilmelidir. Kullanıma yönelik konfor, hijyen ve güvenliği sağlamalıdır.

Utopia World Hotel yetkilileri ile yerinde yaptığımız incelemeler ve şifahen alınan bilgiler doğrultusunda otel bölümlerine ilişkin görüşlerimiz aşağıdaki gibidir;

MİSAFİR ODALARI

Ana bina odaları ve Villa bina odaları olmak üzere toplam 614 oda bulunmaktadır. Ana bina dahil olmak üzere tüm odaların ısıtma, soğutma üniteleri birbirinden bağımsız split klimalardan oluşmaktadır. Split klimaların durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Kullanılabilir durumdadırlar. Merkezi soğutma ve ısıtma sistemi bulunmamaktadır. Kullanılan split klimalar LG-Beko marka olup dağılımları aşağıdaki tabloda yer aldığı gibidir;

S.NO	TANIM / TİP	MARKA	KAPASİTE (BTU/h)	GÜÇ (W)	ADET
1	SPLIT KLİMA	LG- BEKO	9,000	858	498
2	SPLIT KLİMA	LG- BEKO	12,000	1298	111
3	SPLIT KLİMA	LG- BEKO	18,000	1958	40
4	SPLIT KLİMA	LG- BEKO	24,000	2596	4



Ana bina ve Villa binalarının dış cephelerinde mantolama (izolasyon) uygulamasının yapılmadığı, pencerelerde kullanılan çift cam sistemlerinin ise ısıcam özelliği bulunmayan standart çift cam sistemi olduğu öğrenilmiştir.

Binalarda mantolama uygulaması sadece ısıtma amaçlı kullanılmayıp aynı zamanda soğutma amaçlı da kullanılmaktadır. Standartlara uygun kalınlıkta yapılacak mantolama; yaz ve kış aylarında soğutma ve ısıtma için kullanılan enerji miktarını ciddi oranlarda azaltacaktır.

Ek olarak, yüksek güneş ışığına ve güneşin ısıtma enerjisine maruz kalan pencere ve kapı sistemlerinde; odanın güneş ışınları vasıtasıyla ısınmasını engelleyecek ısıcam (konfor) uygulaması yapılması soğutma ve ısıtma için kullanılan enerji miktarını ciddi oranlarda azaltacaktır..

Mantolama ve ısı cam uygulaması ile odalar daha hızlı soğuyacak, klimalar daha az devreye girerek toplam enerji sarfıyatı düşecektir.

Ayrıca tüm odalarda minibar, kette, kablosuz internet bağlantısı, uydu TV, direkt hatlı telefon, kasa, balkon, banyo / telefon, küvet, WC, saç kurutma makinesi, yangın detektörü ve yangın sprinkler bulunmaktadır. Minibar soğutucularının mobilya dolaplarının içerisinde bulunması bu soğutucuların devreden çıkmadan sürekli çalışmasına neden olmaktadır. Bu sebeple enerji tüketimleri yüksek olmaktadır.



Ana bina ortak alanlarında (lobi ve dinlenme mekânları, balo salonları, konferans salonları, çok amaçlı salonlar, toplantı odaları, restoran ve yemek bölümleri, cafe ve barlar, oyun salonları gibi bölümlerde); merkezi soğutma ve havalandırma sistemi kullanılmaktadır. Fakat, bu merkezi sistemin klima santrali bulunmamaktadır. Standart klima üniteleri sisteme entegre edilerek merkezi sistem oluşturulmuştur.



Ortak alanlarda hizmet üreten toplam 8 adet asansör bulunmaktadır. Bu asansörlerin sadece 1 adedi servis personeli için ayrılmış olup diğer asansörler müşterilere hizmet vermektedir. Üretici firma tarafından periyodik bakımları düzenli olarak yapılan asansörlerin geçerli uygunluk belgeleri bulunmaktadır. Asansörlerin genel durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Asansörlerin dağılım ve özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

S.NO	BULUNDUĞU YER	MARKA	KAPASİTE		ÖZELLİK
			KİŞİ	KG	
1	ANA BİNA	AGH ASANSÖR	6	450	PANORAMİK
2	ANA BİNA	AGH ASANSÖR	6	450	PANORAMİK
3	ANA BİNA	AGH ASANSÖR	6	450	STANDART
4	ANA BİNA	AGH ASANSÖR	6	450	SERVİS/PERSONEL
5	VİLLA BÖLGESİ	AGH ASANSÖR	8	600	ÇİFT KAPILI
6	VİLLA BÖLGESİ	AGH ASANSÖR	8	600	ÇİFT KAPILI
7	SAHİL İNİŞ	AGH ASANSÖR	5	375	ÇİFT KAPILI
8	SAHİL İNİŞ	AGH ASANSÖR	5	375	ÇİFT KAPILI



Ortak alanlarda hizmet üreten toplam 14 adet havuz bulunmaktadır. Otomatik klorlama sistemi ile dezenfekte edilen havuzlar, Çevre & Kent laboratuvarıtdşti.şirketi ile yapılan sözleşme uyarınca numuneler alınarak tüm havuzların kullanılabilirliği takip edilmektedir. Ayrıca aqua park tesisinde bulunan kaydıraklarınperiyodik bakımlarıPolin Su Parkları ve Havuz Sistemleri A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Havuzlara ait makine daireleri bakımlı olup çalışan makinelerin durumları iyi ve teknolojiye uygundur. Havuzların dağılımı ve teknik özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

S.NO	TANIM	HAVUZ KAPASİTE		MAKİNE DAİRESİ ALANI (m ²)	SİRKÜLASYON POMPA		DİĞER POMPA		AYDINLATMA	
		ALAN (m ²)	HACİM (m ³)		GÜÇ (KW)	ADET	GÜÇ (KW)	ADET	GÜÇ (W)	ADET
1	BÜYÜK HAVUZ	1463	2194.5	106	7.5	4	-	-	300	33
2	BÜYÜK HAVUZ YANI KÜÇÜK HAVUZ	90	36	16	1.5	2	-	-	300	4
3	YARIM AY HAVUZ	307	461.5	43	4	3	11	1	300	16
4	ANFI HAVUZ	510.5	765	60	4	3	-	-	300	29
5	KAPALI HAVUZ	75	112.5	22	1.5	4	-	-	300	6
6	UZAY KASESİ HAVUZ	64	102	29	1.5	3	15.5	2	300	7
7	KAYDIRAK HAVUZU	161	193	63	1.5	3	7.5+18.5	2+2	300	7
8	AQUA PARK BÜYÜK HAVUZ	326	488	71	4	3	-	-	300	16
9	AQUA PARK ÇOCUK HAVUZU	176.5	96	32	1.5	2	2.2	4	300	7
10	RAFTING 1 ŞELELE ALTI HAVUZ	311	249	34	1.5	3	11	1	300	8
11	RAFTING 2 HAVUZ	165	132	26	1.5	1	18.5	3	300	6
12	RAFTING 3 HAVUZ	112	106	28	1.5	1	18.5	1	300	6
13	RAFTING 4 HAVUZ	72	64	30	1.5	1	11	2	300	5
14	RAFTING 5 HAVUZ	218	259	31	1.5	3	11	1	300	12

Havuzlara ait toplam veriler ise aşağıdaki gibidir;

TÜM HAVUZLARIN ALAN TOPLAMI (m ²)	4051
TÜM HAVUZLARA GEREKLİ OLAN TOPLAM SU MİKTARI (m ³)	5258.5
TÜM HAVUZLARIN TOPLAM GÜÇ MİKTARI (KW)	399





ARKA ALANLAR

Mutfak bölümünde; depolama, hazırlama ve pişirme, bulaşık yıkama ve çöp toplama alt bölümleri bulunmaktadır.

Tesiste farklı ölçü ve özelliklerde toplam 23 adet soğuk oda bulunmaktadır. Soğutma odalarının durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Bu odaların dağılımı ve özellikleri aşağıdaki tabloda yer aldığı gibidir;

S.NO	BULUNDUĞU YER	MARKA	ÖZELLİK	ADET
1	ANA BİNA	CANTEK	-18° C	3
2	ANA BİNA	CANTEK	-4° C	17
3	AQUA PARK	CANTEK	-18° C	1
4	AQUA PARK	CANTEK	-4° C	2



Pişırmı bölümü; genel mutfak, a'lacarte mutfak ve pastane mutfak olmak üzere üç bölüme ayrılmıştır. Bu bölümlerde havalandırma ve iklimlendirme salon tipi klimalar ile yapılmaktadır. Klimaların durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Bölümlerde kullanılan ekipmanların tümü paslanmaz çelik malzemeden imal edilmiştir. Makine ve teçhizatların büyük bir bölümü inoksan marka olup kapasiteleri ve durumları yeterli görülmektedir.

Pişırmı ocaklarında LNG gaz kullanılmaktadır. Yangın ve gaz kaçağı ihtimaline karşı gaz detektörleri bulunmakta olup yangın yada gaz kaçağı tespit edildiği zaman LNG gaz devreleri otomatik olarak solenoid valf yardımı ile kesilmektedir. Ayrıca pişırmı ocaklarının yanlarında ani müdahale yangın battaniyeleri ve sıkıştırılmış ani söndürme gazı içeren yangın söndürme sistemleri konumlandırılmıştır. Pişırmı ocaklarının üzerinde bulunan davlunbaz ve baca sistemleri düzenli olarak temizlenmekte olup periyodik bakımları izlenmektedir, bu işlemler Baca Temizleme Sertifikası bulunan, baca temizleme ve denetim yönergesine uygun müdahale eden Mavi Damla İtdşti. tarafından yapılmaktadır. Genel olarak mutfak ekipmanlarının durumları iyi olup teknolojiye uygundur.





Bulaşık yıkama bölümünde; normal yıkama araçlarının yanı sıra 1 adet Hobart marka Premax model otomatik tabak yıkama hattı ve 1 adet otomatik bardak yıkama hattı bulunmaktadır. Bulaşık yıkama bölümü ekipmanlarının durumları iyi olup teknolojiye uygundur.



Ayrıştırılan katı atıklar; aynı zamanda soğuk oda özelliği olan çöp toplama bölümünde bekletilerek çöp toplama araçlarına aktarılmaktadır.



Muhtelif sayı, özellik ve kapasitede servis ekipmanları (otoklavlar) bulunmakta olup bakım sebebiyle koruma altında istiflenmişlerdir. Otoklavların durumları iyi olup teknolojiye uygundur.



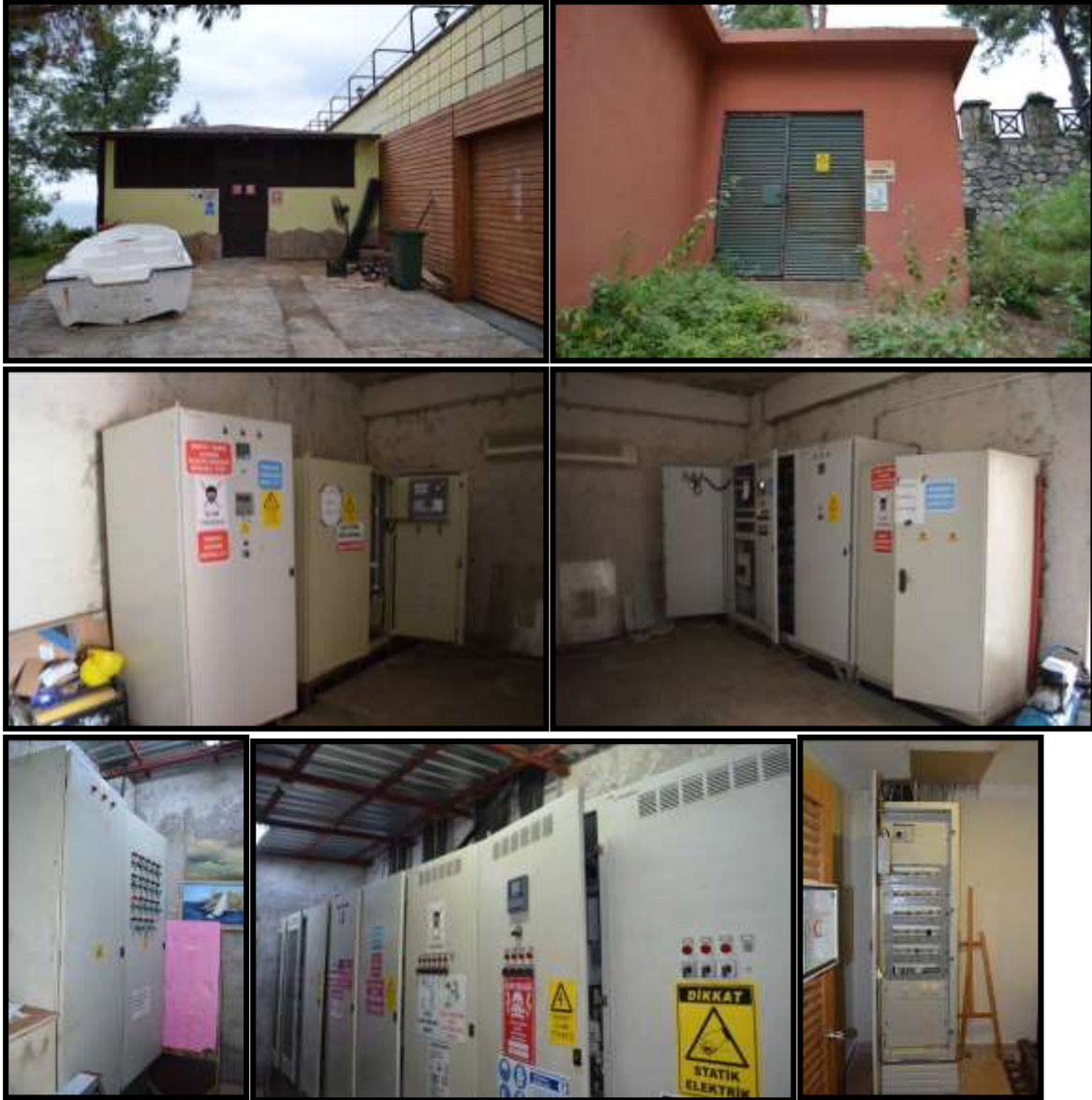
Çamaşırvane; sanayi tipi çamaşır yıkama, kurutma ve ütüleme ekipmanlarından oluşmakta olup tesis için kapasitesi düşüktür. Ekipmanların durumları iyi olup teknolojiye uygundur.



Hizmet üretme yardımcı tesisleri; elektrik ve jeneratör sistemi, su yumuşatma ve kullanım suyu hazırlama sistemi, sıcak su hazırlama sistemi, yangın müdahale sistemi ve atık su arıtma sistemi olarak alt bölümlerde ele alınabilmektedir. Konum olarak ana bina makine dairesinde bulunan bu sistemler hem ana bina hemde Villa binalarını aynı merkezden desteklemektedir.

Tesiste enerji ihtiyacı şebeke üzerinden karşılanmakta olup ihtiyaca yönelik 3 adet trafo ve bu trafolarla bağlı, AG giriş hücreleri, şalt merkez panoları ve kompanzasyon panoları bulunmaktadır. Sistem Coşkun Mühendislik hizmetleri İtđđđđđđ tarafından periyodik olarak kontrol edilmekte ve bakımları yapılmaktadır. Ekipmanların durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Trafo dağılımı ise aşağıdaki tabloda yer aldığı gibidir.

S.NO	TANIM	BULUNDUĞU YER	TİP	KAPASİTE (KW)
1	TRAFO	ANA BİNA	YAĞLI	1400 kVA
2	TRAFO	ANA BİNA	YAĞLI	300 kVA
3	TRAFO	AQUA PARK	YAĞLI	400 kVA



Elektrik sistemini besleyen şebekede oluşabilecek sorunlarda sistemi destekleyecek 3 adet jeneratör bulunmaktadır. Bu jeneratörlerin periyodik bakımları Dinamik Jeneratör İtđđđđđđ tarafından düzenli olarak yapılmaktadır. Jeneratörlerin durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Jeneratörlerin dağılım ve özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

S.NO	TANIM	BULUNDUĞU YER	MARKA	MODEL	SERİ NO	KAPASİTE (kVA)	ÇALIŞMA SAATİ
1	JENARATÖR	ANA BİNA	ÇUKUROVA	ÇJ 630 VL	S070630VL273MR	630	653
2	JENARATÖR	ANA BİNA	ÇUKUROVA	ÇJ 900 P	S070900PR274MR	900	832
3	JENARATÖR	AQUA PARK	ÇUKUROVA	ÇJ 250 F	S070250FD272SC	250	345



Tesiste 1 adet ana binada olmak üzere toplam 5 adet paratoner bulunmaktadır.

Su yumuşatma, kullanım suyu hazırlama ve besleme sistemi ana bina makine dairesinde konumlanmış olup ana bina, villalar ve diğer tesisleri aynı noktadan desteklemektedir. Sistem içerisinde bulunan pompa eşanjör ve diğer ekipmanlarda kullanıma bağlı yıpranmalar bulunmaktadır. Zaman içerisinde bölüm bölüm yenilenmeleri gerekecektir. Bu prosesin içinde yer alan ekipmanların detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

S.NO	TANIM	MARKA	KADEME SAYISI	KAPASİTE	MOTOR GÜCÜ	ADET
1	HİDROFOR (4 POMPALI)	STANDART	4	4x30m³/h	7.5 kw	1
2	HİDROFOR (2 POMPALI)	STANDART	2	2x45m³/h	11 kw	1
3	HİDROFOR (2 POMPALI)	STANDART	2	2x30m³/h	11 kw	1
4	SİRKÜLASYON POMPASI	STANDART	-	-	0.75 kw	4
5	SİRKÜLASYON POMPASI	STANDART	-	-	2.2 kw	5
6	SİRKÜLASYON POMPASI	STANDART	-	-	1.4 kw	2



Tesisin bulunduğu Alanya/Mahmutlar bölgesinde şebekeden alınarak hazırlanan kullanım suyu içerik olarak yüksek oranda kireç minerali içermektedir. Yüksek orandaki kireç minerali, zaman içerisinde su hazırlama sistemi içinde borularda kesit daralmasına neden olmaktadır. Kesit daralması sonucu sistem debisi azalmakta, sistemin birim zamandaki yumuşatılarak hazırlanmış kullanım suyu kapasitesi düşmektedir.

Tesiste 150 ton x 2 adet yumuşatılmış su deposu ve 250 ton x 1 adet sert su deposu bulunmaktadır. Su depoları betonarme olup suyla temas eden yüzeyleri fayansla kaplanmıştır. Üstü açık muhafaza edilen durgun suyun yosunlaştığı gözle gözlemlenmiştir. Hijyenik açıdan paslanmaz çelik küp sistemi ile bu depoların kaplanması bakteri, yosun ve küf oluşumunu engelleyebilecektir.

Kullanım suyuna artan talep, oda sayısı artışı ile doğru orantılı gelişmektedir. Bu sebeple tesisin var olan kullanım suyu yumuşatma sistemi ve depolama sistemi artan oda sayısı göz önüne alındığında yetersiz gelmektedir, yenilenmesi tekrar projelendirilmesi gerekmektedir.

Proseslerin sezon içerisinde çalışırılığının sürekliliği teknik departman bakım personelinin sorumluluğu altında olup kış döneminde bakım amaçlı tesis kapatıldığında büyük çaplı onarımlar gerçekleştirilmektedir.



Sıcak su hazırlama sisteminde; ana bina çatısına yerleştirilmiş 120x190 boyutlarında 203 adet güneş enerji kolektörü ile ana bina makine dairesinde bulunan 2 adet Viessmann marka 500.000 kcal'lık kazanlar birbirlerine bağlı olarak entegre çalışmaktadır. Sistem ihtiyacına yönelik kazanlar devreye girerek sistemin sıcak su ihtiyacını karşılamaktadır. Kazanlar ve brülörleri yeni olup durumları teknolojiye uygundur. Kazan bakımları periyodik olarak yetkili servis tarafından yapılmaktadır.



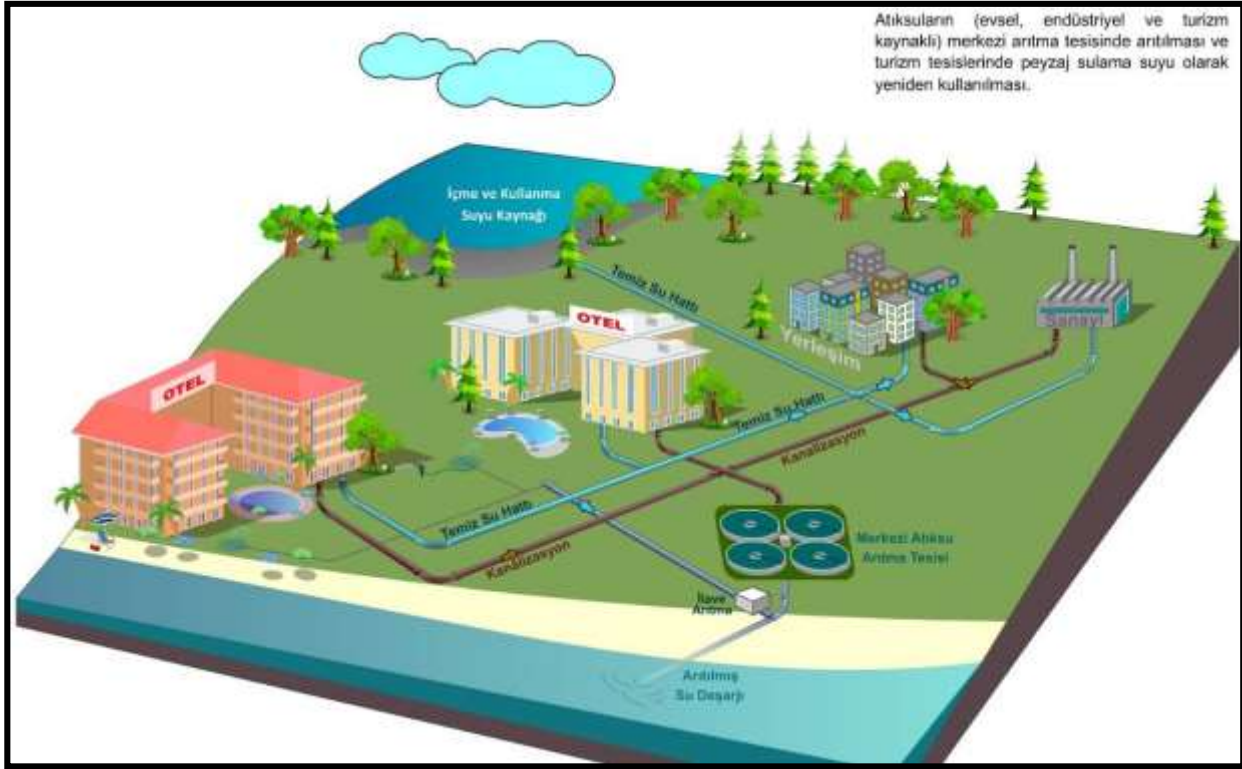
Tesiste yangın tesisatı olarak yangın dolaplı sistem bulunmaktadır. Sprinkler sistem yangın tesisatı sadece ana bina ve odalarında mevcuttur, villa binalarında ve odalarında mevcut değildir. Ana bina içi, Villa binaları, tesisin muhtelif bölgeleri ve bahçe olmak üzere toplam 64 adet yangın dolabı mevcuttur.



Sprinkler ve yangın dolap sistemini ana bina makine dairesinde bulunan Standart marka 405 m³/h kapasiteli dizel motorlu, jokey pompalı yangın hidrofor sistemi ile beslemektedir. Yangın hidroforunun durumu iyi olup teknolojiye uygundur. Yangın sisteminin periyodik kontrolleri Sağlam yangın güvenlik A.Ş. tarafından düzenli olarak yapılmaktadır.

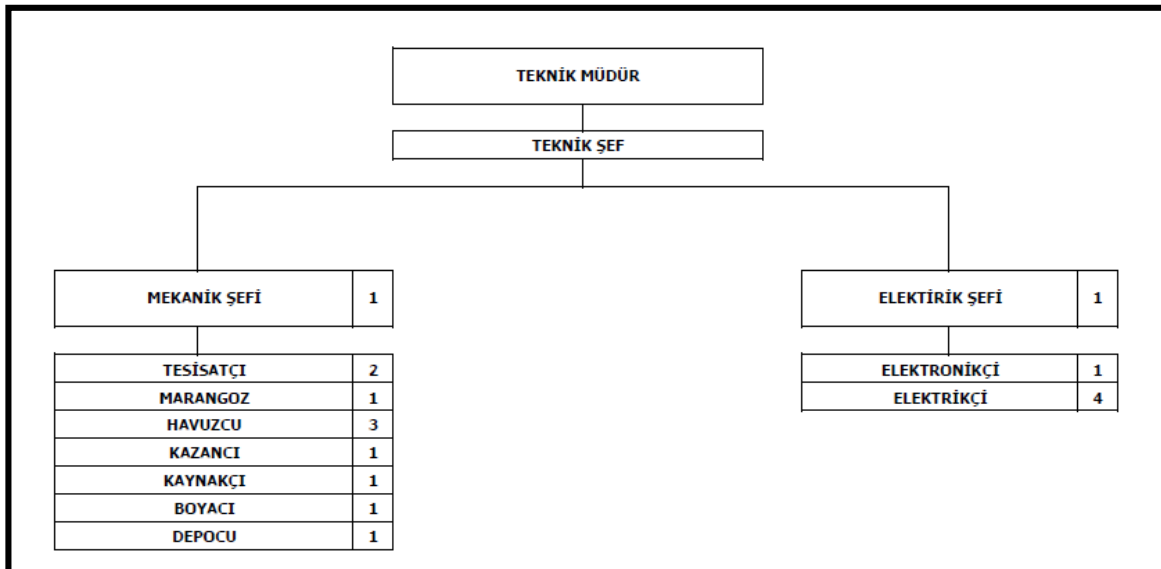


Tesisin kurulu bulunduğu Mahmutlar Belediyesinin, bölgedeki otellerin ayrı ayrı atık su arıtma tesisi kurmasına izin vermediği bilgisi firma yetkilileri tarafından şifahan tarafımıza iletilmiştir. Kanalizasyon şebekesine verilen tesisin atık suları Mahmutlar Belediyesi merkezi atıksu arıtma tesisinde arıtılarak belediyenin peyzaj sulama suyu olarak tekrar kullanılmaktadır.



TEKNİK BİRİM VE GEÇMİŞ YILLARA AİT VERİLERİ

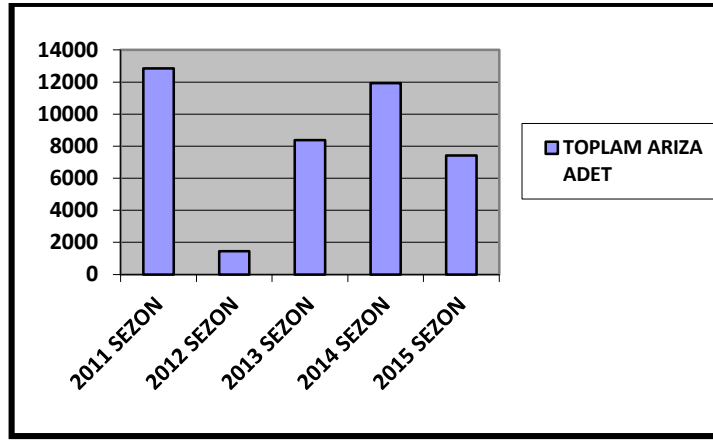
Tesis sınırları içerisinde bulunan mekanik sistemler, makine ve teçhizatlar tesisin teknik birim müdürlüğünün sorumluluğu altında çalışmaktadır. Değerlendirmesi yapılan tesiste, teknik müdürlüğe bağlı olarak toplam 17 çalışan bulunmaktadır. Bu çalışanların dağılımı ve organizasyon şeması aşağıdaki gibidir.



Teknik müdürlük; tesisin sezon içerisindeki anlık arızalarına müdahale etmektedir. Büyük çaplı bakımlar, onarımlar ve yenilemeler sezon sonunda bakım amacıyla tesisin kapatılması sürecinde gerçekleştirilmektedir.

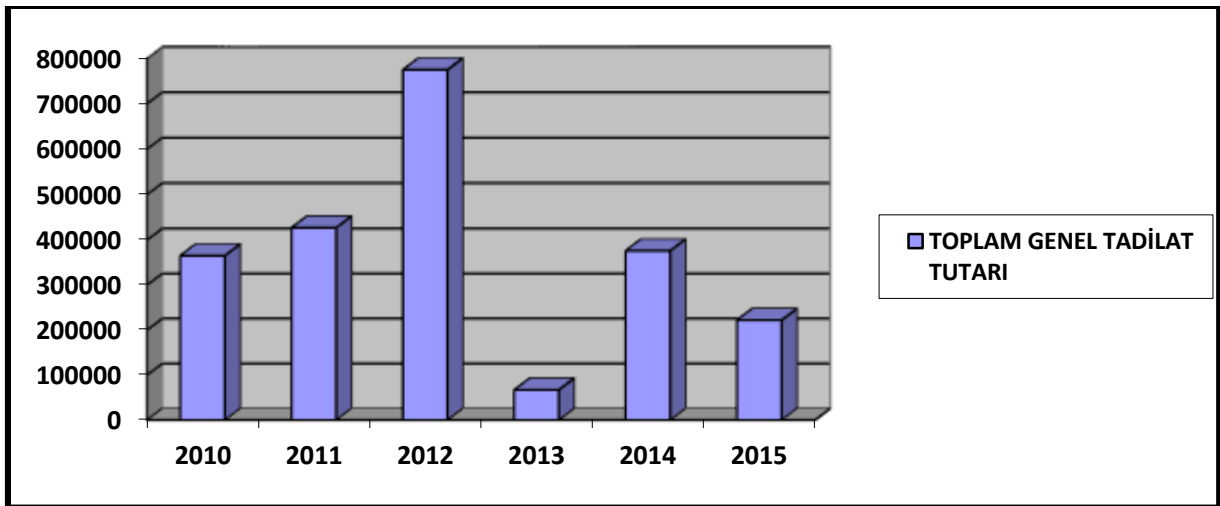
Sezon içerisinde teknik müdürlüğe ulaşan talepler bilgi işlem sisteminde takip edilmektedir. Geçmiş yıl verileri değerlendirilecek olursa; yıllara göre sezon içi alınan toplam çağrı adetleri, çalışan başına düşen arıza oranı ile odabaşına düşen arıza oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

DÖNEM	2011 SEZON	2012 SEZON	2013 SEZON	2014 SEZON	2015 SEZON
TOPLAM ARIZA ADET	12845	1445	8385	11933	7414
ÇALIŞAN BAŞINA DÜŞEN ARIZA SAYISI	756	85	493	702	436
ODA BAŞINA DÜŞEN ARIZA SAYISI	21	2	14	19	12



Geçmiş dönem sezon sonu büyük çaplı bakımlar, onarımlar ve yenilemelere ait toplam harcama miktarları € olarak yıllara göre aşağıdaki tabloda yer aldığı gibidir. Bu harcamalar sezon içerisindeki arızalar için gerçekleştirilen harcamaları içermemektedir.

GENEL TADİLAT DÖNEMİ	OCAK 2010	OCAK 2011	OCAK 2012	OCAK 2013	OCAK 2014	OCAK 2015
TOPLAM GENEL TADİLAT TUTARI	365,000 €	427,000 €	775,000 €	67,000 €	376,000 €	222,000 €



4.4.2. FİZİKİ DURUM

RESMİ EVRAKLAR İLE FİZİKİ DURUMUN ORTAYA KONMASI ONAYLI VAZİYET PLANI



UYDU ÜZERİNDE GÖSTERİM



AÇIKLAMA: Vaziyet planı ve uydu üzerinde gösterimi rakamlar ile belirtilmiş olan birimler vaziyet planında gösterimi olmayan ve mahallen inşa edilmiş birimlerdir.

Mavi ve pembe işaretli gösterimli alanlar için proje detayı durumu söz konusu değildir. Mavi işaretli kısım "Sıralı Havuz Altı" olarak adlandırılmıştır. Anfi-Tiyatro-Açık havuz- Havuz altı Wc alanları ile oda kullanımları bulunmaktadır. Pembe işaretli kısım ise Sıralı Anex Yanı" olarak adlandırılmıştır. Wc-alanları ve yatak üniteleri bulunmaktadır. Bu alanların vaziyet planında gösterimi bulunduğundan bu alanlar maliyet analizinde yasal durumda dikkate alınmışlardır.

Sahil kısmı ile ilgili, denetimi altında olan kurum ile ilgili yapılan kira sözleşmesi mevcut olup kullanıma izin verildiği anlaşılmıştır. Bu kısımda yapılabilecek üniteler sözleşme ile karara bağlanmış olmakla birlikte yapılan düzenlemelerin bir çoğu doğal açık alan kullanıldığından yadakaldırılabilir/sökülebilir düzenlemeler olduğundan bu ünitelerin mevcudiyetleri sorun teşkil etmemektedir.

Değerlemeye konu Ütopya World Otel; Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Kargıcak Mahallesi, alanya İlçesinin güney doğusunda inde yer almaktadır. Otel kompleksinin sınırları kuzey-güney ve batı cephelerde 10 m.lık imar yolu ile doğuda ise komşu parsel ile çevrilidir.

Toplamda; tapuya kayıtlı, 131.724,71 m²yüzölçümlü "Orman" vasıflı 192 ada 14 parseldir.

Bu parsel; Maliye Hazinesi'nin mülkiyetinde olup Turizm amaçlı olarak, Tatil Köyü ve otel işletmesi faaliyeti yürütülen tahsisli arazidir. Tahsis işlemi 105.300 m2lik alanın tamamı için resmi senet ile izne bağlanmıştır.

Ütopya World Otel, Antalya-Mersin D-400 karayolunun kuzeyinde yer alan, sahil boyunca uzanan 4-5 yıldızlı oteller ve tatil köylerinin bulunduğu mevkide, ulaşılabilirlik açısından kolay ulaşımın sağlandığı, merkezi konumda yer alan ve bölgenin büyük arazili otellerindendir.

Bina kalitesi göz önüne alındığında; otel bütünü içinde karma yapılar bulunmaktadır. Otel kompleksindeTatil köyü sınıfına girecek, ANEX tipi ancak modern olan 2-3 katlı (26 adet) yapılar mevcuttur.

Ana otel binası (2B + zemin + 4 normal kat + çatı katlı) mevcuttur.

Aquapark binası ve alanları mevcuttur.

Sıralı Anex Yanı Yatak Ünitesi binası mevcuttur. (Bodrum + zemin katlı)

Sıralı Havuz Altı Yatak Ünitesi (Tek katlı) mevcuttur.

Bunun yanı sıra otelin diğer tamamlayıcı unsurlarından olan tek katlı basit üniteler, açık yüzme havuzları, güvenlik binası, otel giriş kapısı, çevre düzenlemeleri v.b. birimler parsel üzerinde inşa edilmiştir.

ÜTOPYA WORLD OTEL



ÜTOPYA WORLD OTEL



Açıklama: Arşiv fotoları olup güncel değildir.

Standartlar gereği, Yangın tesisatı, İnteraktif yangın algılama ve alarm sistemi, Yangın güvenlik sistemi, Jeneratör, Yangın merdiveni, tatil köyünün farklı meydanlarında buluşan peyzajlı, doğal orman alanının şekillendirdiği yollarda oluşturulmuş yollar, Yetişkin ve çocuk havuzları, Güneş Enerji sitemleri, otel tarafından kullanımı sağlanmış olan deniz kenarıv.b. mevcuttur.



Bunun yanı sıra, parsel sınırlarından karşılanan anfi tiyatro, tenis kortu, basket sahası, mini golf alanı, parsel üzerinde oluşturulmuş işlevsel üniteler, açık bar ve restoran alanları gibi üniteler mevcuttur. Mevcut standartları göz önünde bulundurduğunda; bölge standartlarını yakalamış bir tesistir.



Otel müşterileri ağırlıklı olarak Rus Cumhuriyetleri ile Britanya ve Kıta Avrupasından gelmektedir. Otelin müşteri profili, ülkelerindeki orta gelir grubunu temsil etmektedir. Bunun yanı sıra Türk vatandaşlarının da tercih ettiği bir belde olmasına karşın yerli turist sayısı oranı göz önüne alındığında tercih edilme oranı daha düşüktür.





Otelin doğal arazi olmasından kaynaklı dezavantajı olan eğim durumu Anex ünitelerden ana otel binasına geçiş amaçlı kullanılan asansörlü köprüler ile giderilmektedir. Aqua Park Binasından otele geçiş bu sayede asansörlü sistemler ile sağlanmaktadır.



Otelin kendi arazisi üzerinde olmayan ve parsel içinde karayolunu aşmak üzere yapılmış olan sahil kısmına geçiş amaçlı tünel asansörlü tünel sistem bulunmaktadır. Bu tünel için gerekli bütün yasal yükümlülükler yerine getirilmiş olup, sahil kısmında düzenlenmiş olan birimler için Ecrimisil bedelleri ödemek suretiyle kullanımlar bulunmaktadır. Sözleşme neticesinde belirlenmiş olan kullanım hakkı ve şekilleri mevcuttur.



Otel kompleksi ULTRA HERŞEY DAHİL KONSEPTİ ile işletilmektedir.

HERŞEY DAHİL SİSTEMİ SUNULAN ÜCRETSİZ HİZMETLER

- Kaydıraklı, relax havuzlar, çocuk havuzları ve kapalı havuzlar, sahil kenarında şemsiye ve şezlong sağlanması,
- Ücretsiz buhar odası, Jakuzi, Sauna, Hamam ve Fitness Merkezi,
- Mini barlar (günlük olarak doldurulmaktadır)
- Oda servisi (00.00-00.07 saatleri arası)
- Gündüz & gece animasyon şovları, özel tema geceleri ve müzikler,
- Night Club (23.30-01.30 arası)
- Mini Club (04-12 ile 12-16 yaş arası) (09.45-12.30 ile 14.00-17.30 arası)
- Odalarda elektronik kasa hizmeti,
- Kablosuz internet,

HERŞEY DAHİL SİSTEMİ HARİCİ ÜCRETLİ HİZMETLER

- Şehir içi, şehirlerarası ve milletlerarası telefon görüşmeleri,
- Fotokopi, faks
- Çamaşır yıkama servisleri,
- Masaj, kese, kuaför ve cilt bakımı,
- Doktor servisi, bebek bakımı,
- Bazı import alkollü içkiler,
- Aqua Park özel aktiviteler

Parsel sınırları içerisinde; açık otopark alanı, çocuk oyun alanları, kaydıraklı havuz sistemi, kapalı çocuk oyun alanları, market, anfi tiyatro, sahil kısmında müşterilere yönelik hizmet veren alanlar, animasyon faaliyetleri, havuz bar, sahil bar, açık yemek alanları, kapalı restoran, hamam, sauna, kuaför, masaj salonları, turizm ofisi, fotoğrafçı dükkanı, v.b. kullanım alanları bulunmaktadır.

Güney kısım kumsal kısımda, havuz kenarında, açık restoranlar mevcuttur. Üst kısımda ise genel restoran alanları, açık büfe kısmı, snack bar, pool bar v.b. düzenlemeler yapılmıştır.

Belediye tarafından yatak sayısına yönelik bir belge söz konusu değildir. Sadece İşyeri açma ve çalıştırma ruhsatı bulunmaktadır. Onay mercii Turizm Bakanlığı'dır.

Otel yatak kapasitesi Turizm belgesine göre; 567 oda ve 1138 yataktır. Ancak mahallinde bu sayının üstünde olup 614 oda 1228 yataklıdır. İhtiyaç dâhilinde; yatak sayılarının artırılabilirdiği ve ek yatakların konulabilirdiği bilgisi alınmıştır.

Bakanlık tarafından verilen ve güncel olan Turizm İşletme Belgesi ve Yıldız Sistemi dikkate alındığında yasal durumda işletme belgesindeki yatak sayısı olan 1138 yatak baz alınmıştır. Turizm Bakanlığı Yatak Başı Maliyetine Göre değer hesaplaması yapılırken de bu rakam kullanılmıştır.

Mevcut durumda ise; otelin aktifte kullandığı oda sayısı (müşteriye açtığı) 614 oda ve 1228 yataktır. Bu odalar ve yatak sayıları ANEXler (tatil köyü yatak üniteleri), ana otel binası yatak üniteleri ve diğer yatak ünitesi bölümlerini içermektedir.

Parsel çevresinde taş duvarlardaki kulelerde olan odalar otel animasyon ekipleri tarafından kullanıldığından oda sayısına dahil edilmemiştir.

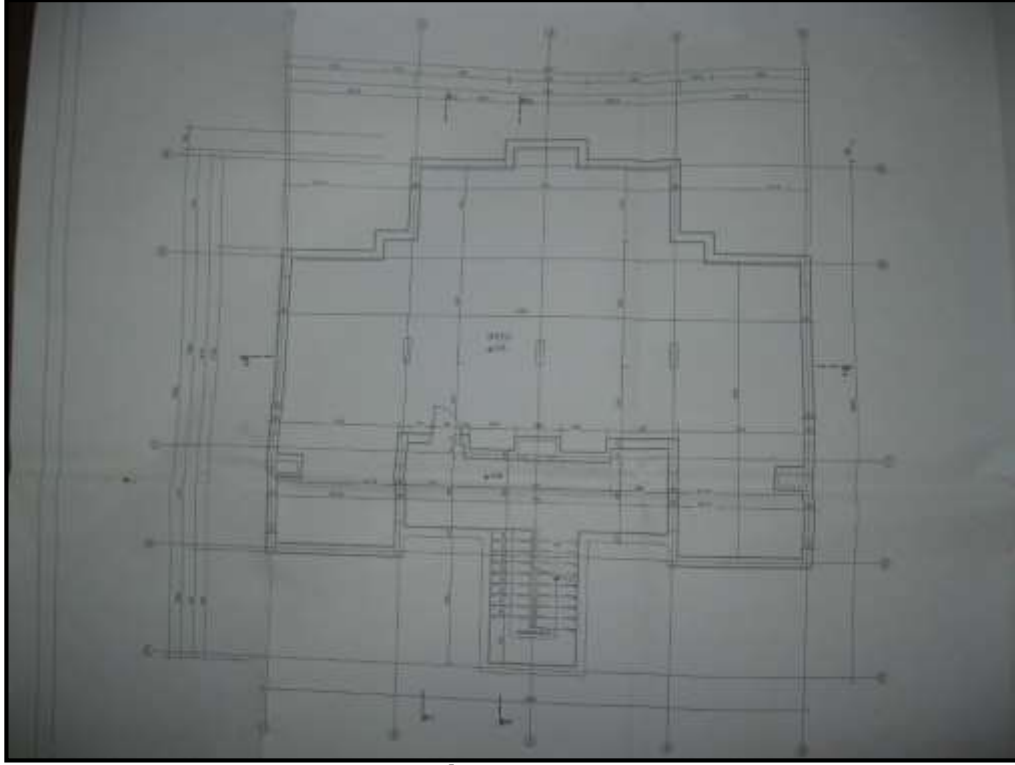
2006'lı odaların olduğu ANEX 15 (Nergiz 2 olarak isimlendirilmiştir) ünitesindeki son katta 4 odanın birleştirilerek Otel Müdürü odası olarak kullanıldığından bu odalar da oda sayısına eklenmemiştir.

ANEX ÜNİTELERİ (TATİL KÖYÜ YAPILARI)

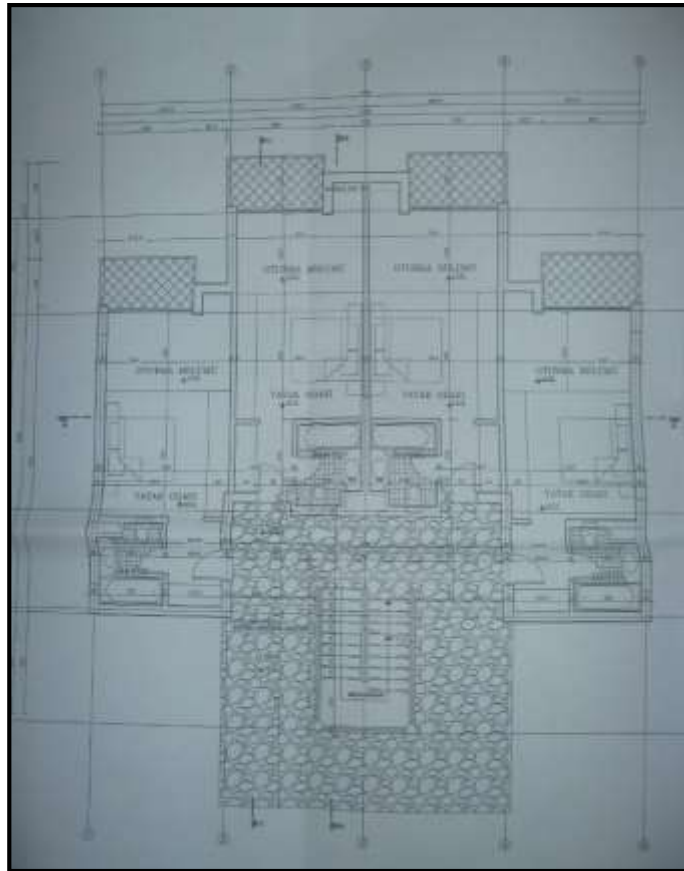


Bu yapılar parselin orta kısmında; 3-4 katlı olacak şekilde Anex üniteler olarak adlandırılan ve yatak üniteleridir. Aşağıda kat sayıları oda sayısı ve yatak sayıları detayları ile oda numaratajları detaylandırılmıştır. Doğal arazi üzerinde tamamı yol seviyesi üzerinde 2 kata sahiptir. Yol kotu altında ise 1 ve 2 bodrum katlı olarak inşa edilmişlerdir. Benzer tip projeye sahiptirler. Projelerinde bodrum + zemin + 1 katlı olarak çizilmelerine karşın mahallen bazı üniteler arazi eğiminden faydalanılarak 2 bodrum + zemin + 1 katlı olarak inşa edilmişlerdir.

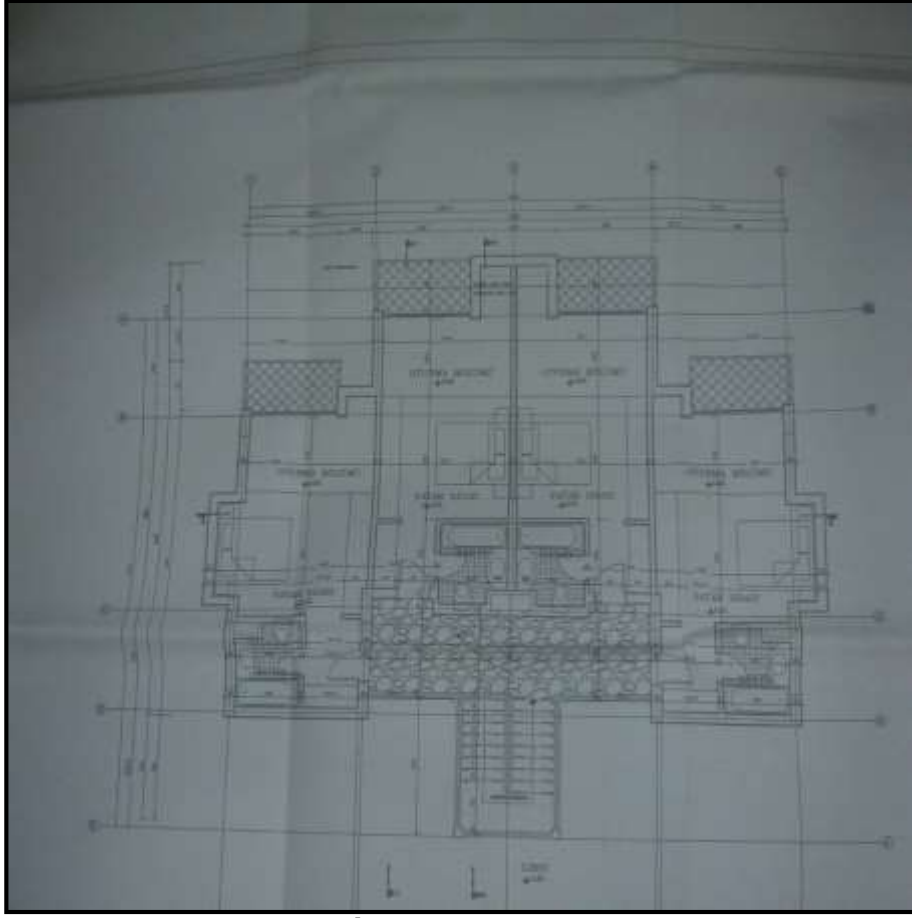
BODRUM KAT PLANI



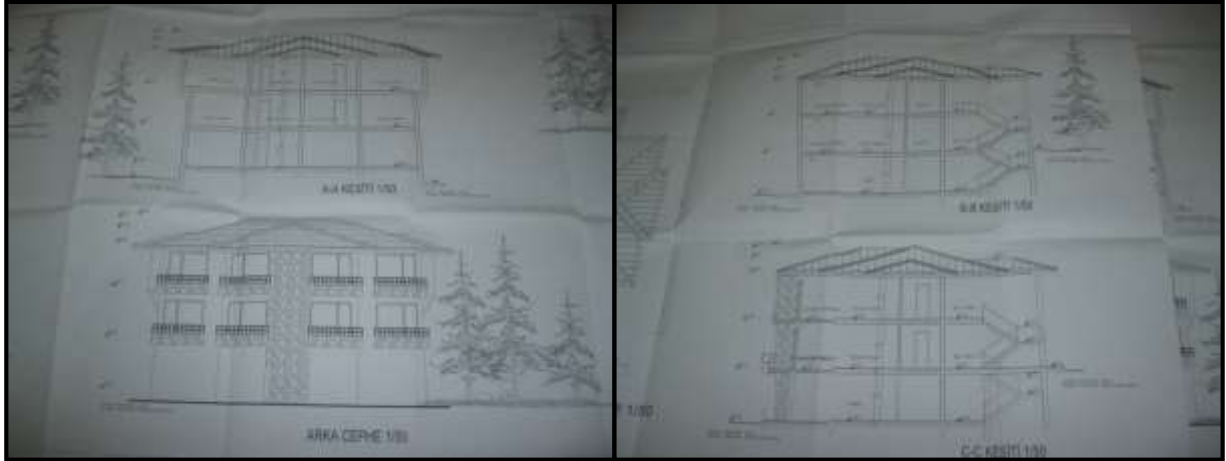
ZEMİN KAT PLANI



1.KAT PLANI



KESİTLER VE CEPHELER



ÜNİTE TİPİ	ÜNİTE ADI	KAT SAYISI	ODA NUMARATAJI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
ANEX 1	YASEMİN 1	3	1100'LÜ	12	24
ANEX 2	YASEMİN 2	3	1200'LÜ	12	24
ANEX 3	HANİMELİ 1	3	1300'LÜ	12	24
ANEX 4	HANİMELİ 2	3	1400'LÜ	12	24
ANEX 5	ZAMBAK 2	4	1500'LÜ	14	28
ANEX 6	ZAMBAK 1	4	1600'LÜ	14	28
ANEX 7	ORKİDE 2	4	1700'LÜ	14	28
ANEX 8	ORKİDE 1	4	1800'LÜ	14	28
ANEX 9	SÜMBÜL 2	4	1900'LÜ	14	28
ANEX 10	SÜMBÜL 1	4	2100'LÜ	14	28
ANEX 11	LEYLAK 2	4	2200'LÜ	14	28
ANEX 12	LEYLAK 1	4	2300'LÜ	14	28
ANEX 13	BENGOVİL 2	4	2400'LÜ	16	32
ANEX 14	BENGOVİL 1	4	2500'LÜ	16	32
ANEX 15	NERGİZ 2	4	2600'LÜ	12	24
ANEX 16	NERGİZ 1	3	2700'LÜ	12	24
ANEX 17	LALE 2	3	2800'LÜ	12	24
ANEX 18	LALE 1	4	2900'LÜ	14	28
ANEX 19	MANOLYA 2	4	3100'LÜ	14	28
ANEX 20	MANOLYA 1	4	3200'LÜ	14	28
ANEX 21	PAPATYA 2	4	3300'LÜ	14	28
ANEX 22	PAPATYA 1	4	3400'LÜ	14	28
ANEX 23	KARANFİL 2	4	3500'LÜ	14	28
ANEX 24	KARANFİL 1	3	3600'LÜ	12	24
ANEX 25	GÜL 2	3	3700'LÜ	12	24
ANEX 26	GÜL 1	3	3800'LÜ	12	24
 TOPLAM				348	696

ANEX 1-2-3-4(1100-1200-1300-1400'lü Odalar)



KAT HOLLERİ KISMI



GÖRÜLEN ODA 1101



Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede bodrum kat depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. Her katta 4'er oda olmak üzere toplam 12 adet oda bulunmaktadır.

ANEX 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-**(1500-1600-1700-1800-1900-2100-2200-2300-2400-2500'lü Odalar)**

2 Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede 2.bodrum kat olmamasına karşın mahallinde eğimden yararlanılarak 2 oda daha düzenlenecek şekilde 2.bodrum kat oluşturulmuştur. Projede bodrum kat(mahallen 1.bodrum kat) depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. 2.Bodrum katta 2 oda ve diğer katlarda 4'er oda olmak üzere toplam 14 adet oda bulunmaktadır. 2400 ve 2500'lü odalarda her katta 4 olmak üzere toplam 16şar adet oda bulunmaktadır.



ANEX 15 (2600'lü Odalar)

2 Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede 2.bodrum kat olmamasına karşın mahallinde eğimden yararlanılarak 2 oda daha düzenlenecek şekilde 2.bodrum kat oluşturulmuştur. Projede bodrum kat(mahallen 1. bodrum kat) depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. 2.Bodrum katta 2 oda ve diğer katlarda 4'er oda olmak üzere toplam 14 adet oda bulunmaktadır. Son katta 3 oda birleştirilmiş olup Müdür Odası olarak kullanılmaktadır. Ayrıca bu katta Teras alanı büyütmesi yapılmıştır. 2601-2612 arası odalar bu ünitededir.

ANEX 16-17 (2700-2800'lü Odalar)

Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede bodrum kat depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. Her katta 4'er oda olmak üzere toplam 12 adet oda bulunmaktadır.

GÖRÜLEN ODA (2812)**ANEX 18-19-20-21-22-23 (2900-3100-3200-3300-3400-3500'lü Odalar)**

2 Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede 2.bodrum kat olmamasına karşın mahallinde eğimden yararlanılarak 2 oda daha düzenlenecek şekilde 2.bodrum kat oluşturulmuştur. Projede bodrum kat(mahallen 1.bodrum kat) depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. 2.Bodrum katta 2 oda ve diğer katlarda 4'er oda olmak üzere toplam 14 adet oda bulunmaktadır.

ANEX 24-25-26 (3600-3700-3800'lü Odalar)

Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede bodrum kat depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. Her katta 4'er oda olmak üzere toplam 12 adet oda bulunmaktadır.

YAPI VE ODA DEKORASYON ÖZELLİKLERİ

Anex Ünitelerde bulunan odalar standart cumbalı oda, standart oda ve 1 adet özel VİP oda olarak büyüklüklerine göre farklı tiplerde olup her odaya ait balkon veya teras bulunmaktadır. Odaların zemini seramik kaplama duvar cepheleri plastik boyalıdır. Tavanlar alçıpan asma tavan ve üzeri plastik boyalıdır. Banyolarda duvarlar büyük ebatlı seramik kaplama, zeminler seramik kaplamadır. Banyoda akrilik küvet üzeri temperli cam duşkabini vardır. Kapı ve pencere ahşap mobilya + PVC' dir.Dışcepherlerde dekoratif taş ve akrilik esas boya kullanılmıştır. Kat holleri zeminleri seramik, duvarlar saten boyalıdır.

MALİYETE KONU ALAN HESABI:

3 Katlı 12 odalı Anexlerin her biri 475 m2 olup bu anexlerden toplam 9 adet bulunmaktadır.

4 katlı 14 odalı Anexlerin her biri 540 m2 olup bu anexlerden toplam 14 adet bulunmaktadır.

4 katlı 16 odalı anexlerin her biri 625 m2 olup bu anexlerden toplam 3 adet bulunmaktadır.

ANEX ÜNİTELERİ İÇİN ALAN TABLOLARI

ANEX (3 KATLI)	KAT ALANI(M2)
1.BODRUM KAT	175
ZEMİN KAT	150
1.KAT	150
TOPLAM KULLANIM ALANI	475
ANEX (4 KATLI)	KAT ALANI(M2)
2.BODRUM KAT	65
1.BODRUM KAT	175
ZEMİN KAT	150
1.KAT	150
TOPLAM KULLANIM ALANI	540
ANEX (2400-2500-2600'LÜ 4 KATLI)	KAT ALANI(M2)
2.BODRUM KAT	150
1.BODRUM KAT	175
ZEMİN	150
1.KAT	150
TOPLAM KULLANIM ALANI	625

ÜNİTE TİPİ	TOPLAM ALAN(M2)
ANEX 1	475
ANEX 2	475
ANEX 3	475
ANEX 4	475
ANEX 5	540
ANEX 6	540
ANEX 7	540
ANEX 8	540
ANEX 9	540
ANEX 10	540
ANEX 11	540
ANEX 12	540
ANEX 13	625
ANEX 14	625
ANEX 15	645
ANEX 16	475
ANEX 17	475
ANEX 18	540
ANEX 19	540
ANEX 20	540
ANEX 21	540
ANEX 22	540
ANEX 23	540
ANEX 24	475
ANEX 25	475
ANEX 26	475
TOPLAM	13730

Açıklama: Bu üniteler toplam için ruhsat alanı 10.907 m2 olarak düzenlenmiştir.Ancak mahallinde yapılan ölçümler neticesinde toplam alanın 13.710 m2 olduğu tespit edilmiştir.

ANA OTEL (MERKEZ) BİNASI
ANA OTEL BİNASI



Parsel üzerinde Ana Otel (Merkez) Binası olarak adlandırılan yapıdır. Benzer kat planlarına sahiptir. 2.Bodrum kat; 102,65 m ve 43,40 m. 1.bodrum kat ve zemin kat; 102,65 ve 50,60 m., 1-2-3-4 ile çatı katı ise; 92,65 ve 32,40 m. dış ölçülere sahiptir.

Ana otel binası; 2 bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katlıdır. Onaylı mimari projesine genel hatlarıyla uygun inşa edilmiştir. Yerinde yapılan dış hat ölçümleri projesindeki gibidir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi evrakları ile proje üzerinde yazı ile belirtilen kapalı alanlar birbirinden farklıdır. Proje üzerinde yazı ile belirtilen alanların hesaplaması bilinmemektedir. Ruhsat/iskan belgeleri ile olan farklılıkların emsale dahil/emsal harici alanların dikkate alınması nedeniyle farklı olduğu düşünülmektedir. Projedeki ölçüler dahilinde mahallen uyumlu alanlar olmasından dolayı proje üzerinden yazı ile belirtilen değil proje üzerinden hesaplanan alanlar dikkate alınmış ve alan tespitleri bu yönde gerçekleştirilmiştir. Bu alanlar yasal alan kabul edilmiştir. Projeden farklı olarak zemin katta; kat yüksekliği içinde kullanılarak oluşturulan dubleks odanın dubleks kat kullanım alanları mevcut durumda dikkate alınmıştır. Yine aynı şekilde ofis alanları dubleks katı da mevcut durumda dikkate alınmıştır.

Ana Bina Kat Sayısı ve Alan Dağılımı:

Kat No	Yasal Alan	Brüt Teras Alanı	Yasal Açık Teras Alanı	Mevcut Brüt Alan	Mevcut Açık Teras Alanı
2.Bodrum Kat:	2900 m2	655 m2		3555 m2	-- m2
1.Bodrum Kat:	2970 m2	1770 m2		3820 m2	1200 m2
Zemin Kat:	3550 m2	1200 m2		3500 m2	1200 m2
Asma Kat:	-- m2	-- m2		130 m2 Ofis Alanları 120 m2 Oda Alanları Toplam:250 m2	-- m2
1.Normal kat:	2820 m2	-- m2		2820 m2	-- m2
2.Normal kat:	2820 m2	-- m2		2820 m2	-- m2
3.Normal kat:	2820 m2	-- m2		2820 m2	-- m2
4.normal kat:	2820 m2	-- m2		2820 m2	-- m2
Ç.Katı:	2820 m2	-- m2		2820 m2	-- m2
Toplam	23.520 m2	3625 m2		25.225 m2	2.400 m2

AÇIKLAMALAR:

2. bodrum kat alanı; 2900 m2 + 655 m2 açık teras alanlı iken, açık teras alanlarının kapatılması ile mahallen 3555 m2 olarak düzenlenmiştir.

1. bodrum kat alanı; 2970 m2 + 1770 m2 açık teras alanlı iken, 520 m2'lik açık teras alanı kapatılması ile mahallen 3540 m2 + 1200 m2 açık teras alanlı düzenlenmiştir. Ayrıca market alanı ile otel binası arasında otel giriş alanının alt kısmına gelecek şekilde ~280 m2'lik tek katlı malzeme deposu alanı oluşturulmuştur.

Zemin kat alanı; projesine uygun olup 3550 m2 + 1200 m2 açık teras alanlıdır.

1.Kat alanı; projesine uygun olup 2820 m2 alanlıdır.

2.Kat alanı; projesine uygun olup 2820 m2 alanlıdır.

3.Kat alanı; projesine uygun olup 2820 m2 alanlıdır.

4.Kat alanı; projesine uygun olup 2820 m2 alanlıdır.

Çatı Kat alanı; projesine uygun olup 2820 m2 alanlıdır.

Asma Kat Alanları;Projesinde böyle bir kat bulunmamaktadır. Bu katlar zemin kat yüksekliğinden faydalanılarak oluşturulmuş kısmi alanlardır. Ofis katları üst kısmında 130 m2'lik , 1101-1110 arası odaların dubleks kullanımı şeklinde toplam 120 m2'lik alanlar oluşturulmuştur.

Projeye göre; 23.520 m2 + 3625 m2 açık teras alanlı iken mahallen 25.225 m2 + 2400 m2 açık teras alanlı inşa edilmiştir.

Ana Otel Binası Katlara Göre Kullanım Alanları

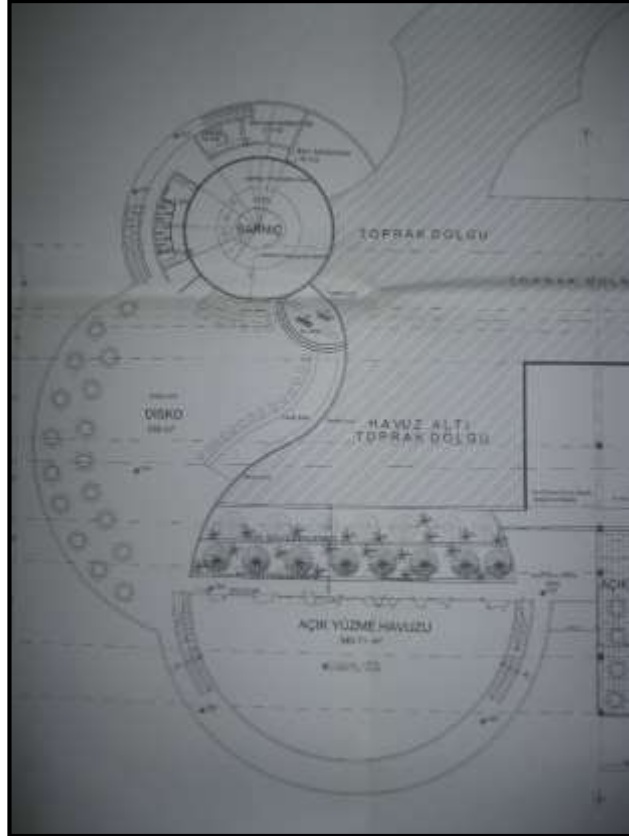
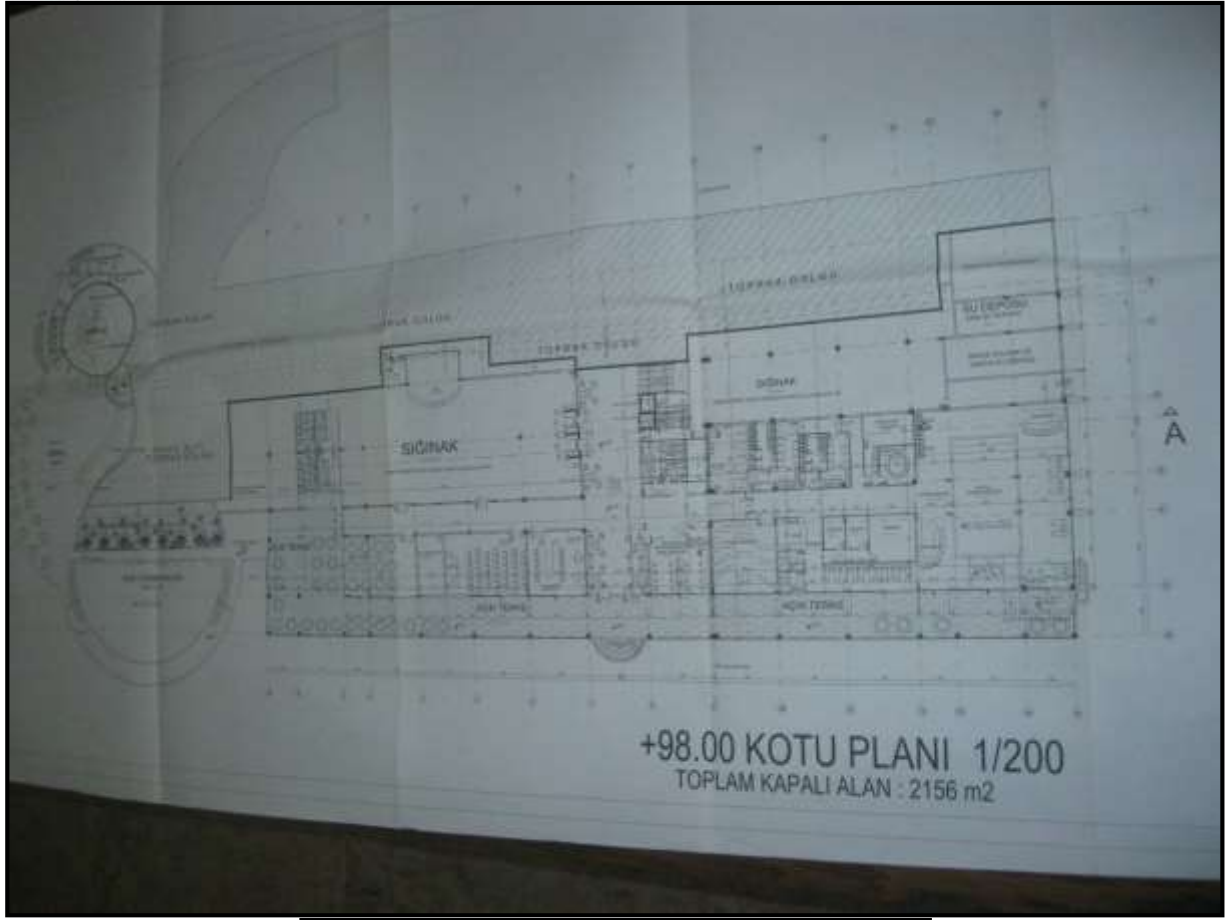
Kat No	Mahal Kullanımları
2.Bodrum Kat:	Isı merkezi, su deposu, yangın su deposu, kapalı yüzme havuzu, cafe bar, terapi odası, bay/bayan soyunma odası, sauna/buhar/hamam/masaj odaları, fitness merkezi, diyaliz odası, bay/bayan kuaför, toplantı salonları, bay/bayan wc, oyun salonu gibi kullanım alanları bu kattadır. Mahallen açık teras alanları kapatılarak işlevsel kullanım alanları oluşturulmuştur.Bu kattan; güneşlenme terası kısmına geçiş sağlanabilmektedir. Oteldeki müşteri açık otoparkı bu kat seviyesindedir.
1.Bodrum Kat:	Restoran katı olarak bilinmektedir. Alakart restoran alanları, çamaşırhane, mutfak alanları, personel yemekhanesi, bulaşıkhanesi, ana restoran, fan odası, soyunma odaları, wc, soğuk hava depoları bu kattadır. Mahallen açık teras alanının bir kısmı kapatılarak işlevsel alanlara dahil edilmiştir. Proje dışı ana otel binası giriş katın alt tarafında otel binası ile market alanı arasında kalan kısımda ~280 m2'lik malzeme deposu alanı oluşturulmuştur. Market binası/çocuk kulübü binası, açık havuz gibi alanlar bu kat seviyesindedir.
Zemin Kat:	Otel girişi, lobby, ofis odaları, oda kullanım alanları, asansör ve yangın merdiveni alanları, kt geçiş merdivenleri, dinlenme alanları, iç bahçe alanları, dükkan alanları bu kattadır. 1001-1015 arası odalar bu kattadır.
Asma Kat:	Projesinde böyle bir kat yoktur. Zemin katın belli kısımlarında zemin kat yüksekliğinden faydalanılarak oluşturulmuş kısmi alanlardır. Ofis katları üst kısmında 130 m2'lik , 1001-1010 arası odaların dubleks kullanımı şeklinde toplam 120 m2'lik alanlar oluşturulmuştur.
1.Normal kat:	Oda kullanım alanları, kat holleri, asansör ve yangın merdiveni alanları, kat geçiş merdivenleri 2001-2046 arası odalar bu kattadır.
2.Normal kat:	Oda kullanım alanları, kat holleri, asansör ve yangın merdiveni alanları, kat geçiş merdivenleri 3001-3046 arası odalar bu kattadır.
3.normal kat:	Oda kullanım alanları, kat holleri, asansör ve yangın merdiveni alanları, kat geçiş merdivenleri 4001-4046 arası odalar bu kattadır.
4.normal kat:	Oda kullanım alanları, kat holleri, asansör ve yangın merdiveni alanları, kat geçiş merdivenleri 5001-5046 arası odalar bu kattadır.
Ç.Arası kat:	Oda kullanım alanları, kat holleri, asansör ve yangın merdiveni alanları, kat geçiş merdivenleri 6001-6048 arası odalar bu kattadır.

ANA OTEL BİNASI ODA SAYILARI VE ODA DAĞILIM DETAYLARI

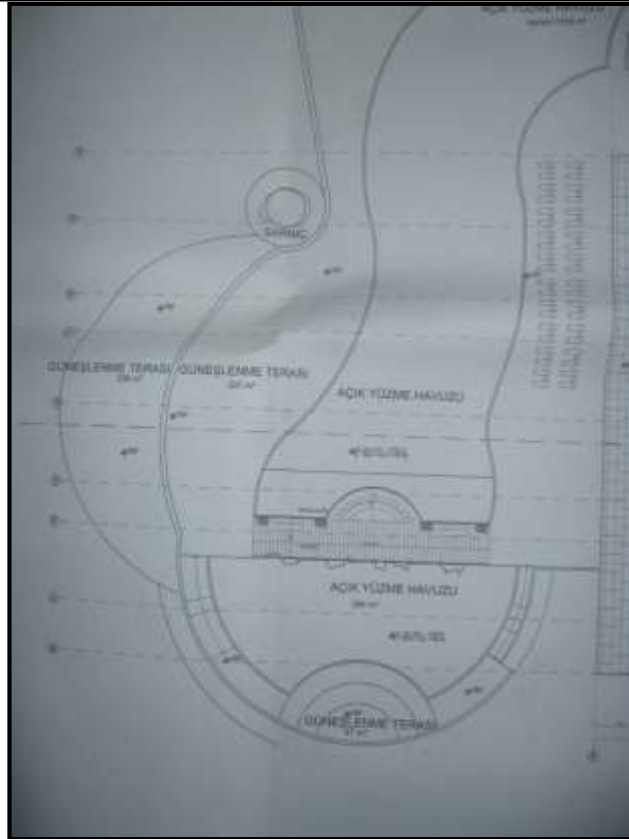
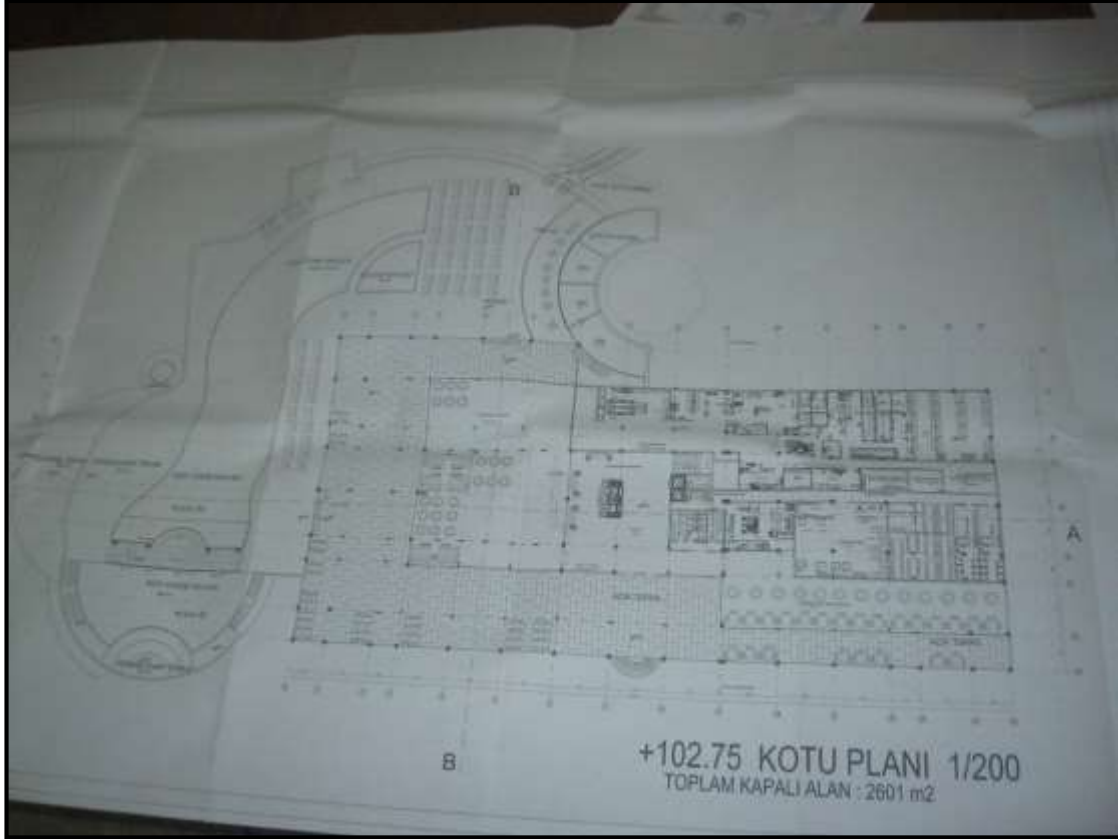
OTEL BLOĞU KAT VE ODA DETAYLARI				
KAT NO			ODA NUMARATAJI	ODA SAYISI YATAK SAYISI
ZEMİN			1000'Li	15 30
1.KAT			2000'Li	46 92
2.KAT			3000'Li	46 92
3.KAT			4000'Li	46 92
4.KAT			5000'Li	46 92
ÇATI KAT			6000'Li	48 96
TOPLAM				247 494

Tablodan anlaşılacağı üzere toplam oda sayısı 247 ve toplam yatak sayısı 494'tür.

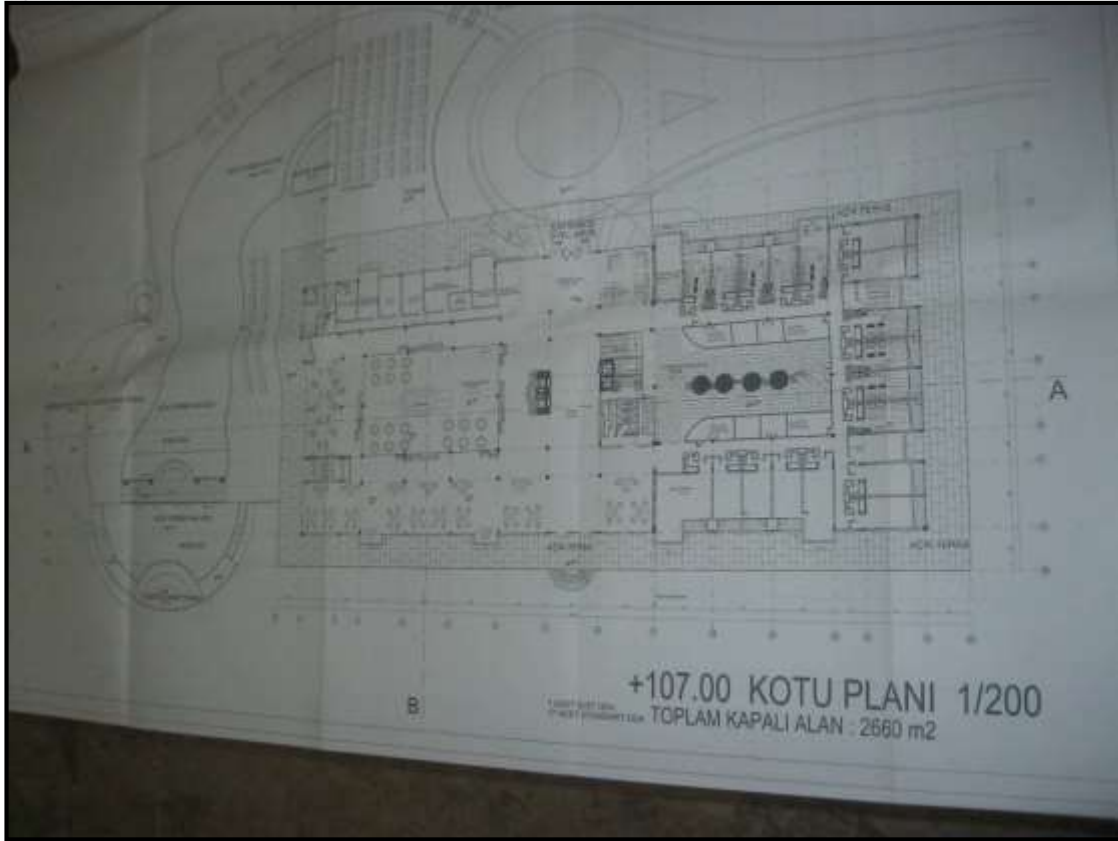
2.BODRUM KAT PLANI (+98 KOTU)



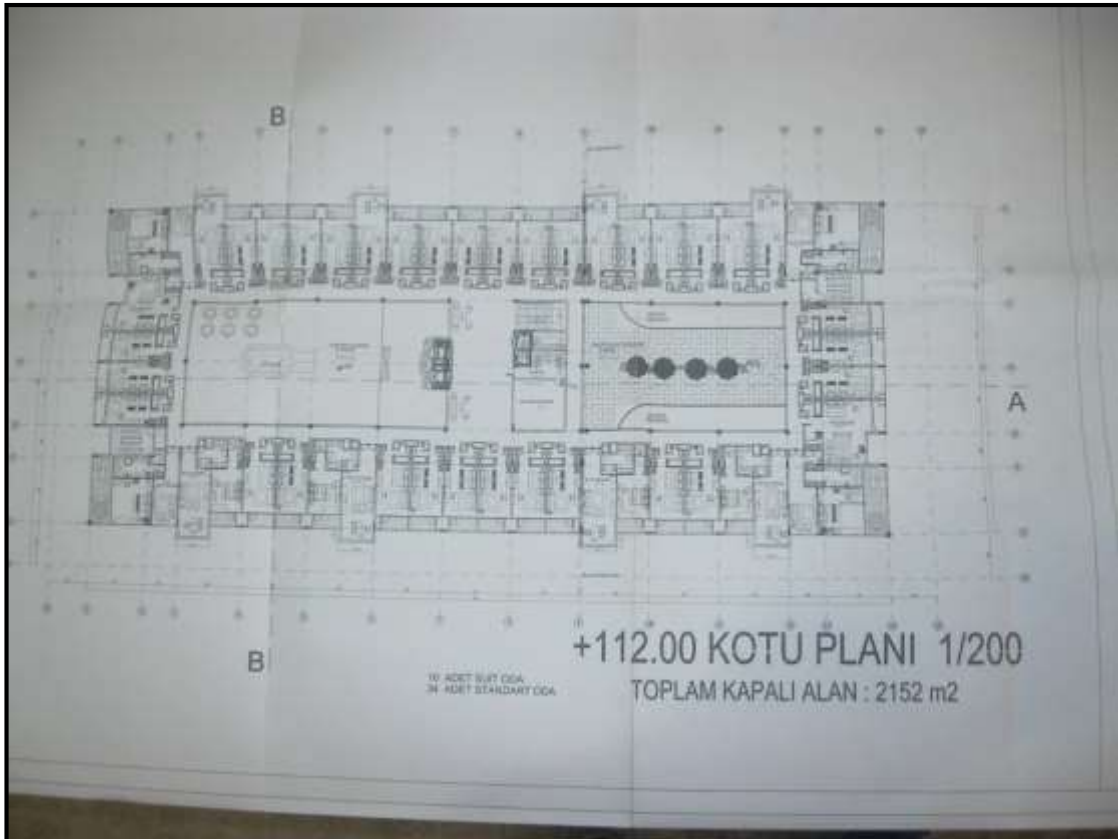
1.BODRUM KAT PLANI (+102,75 KOTU)



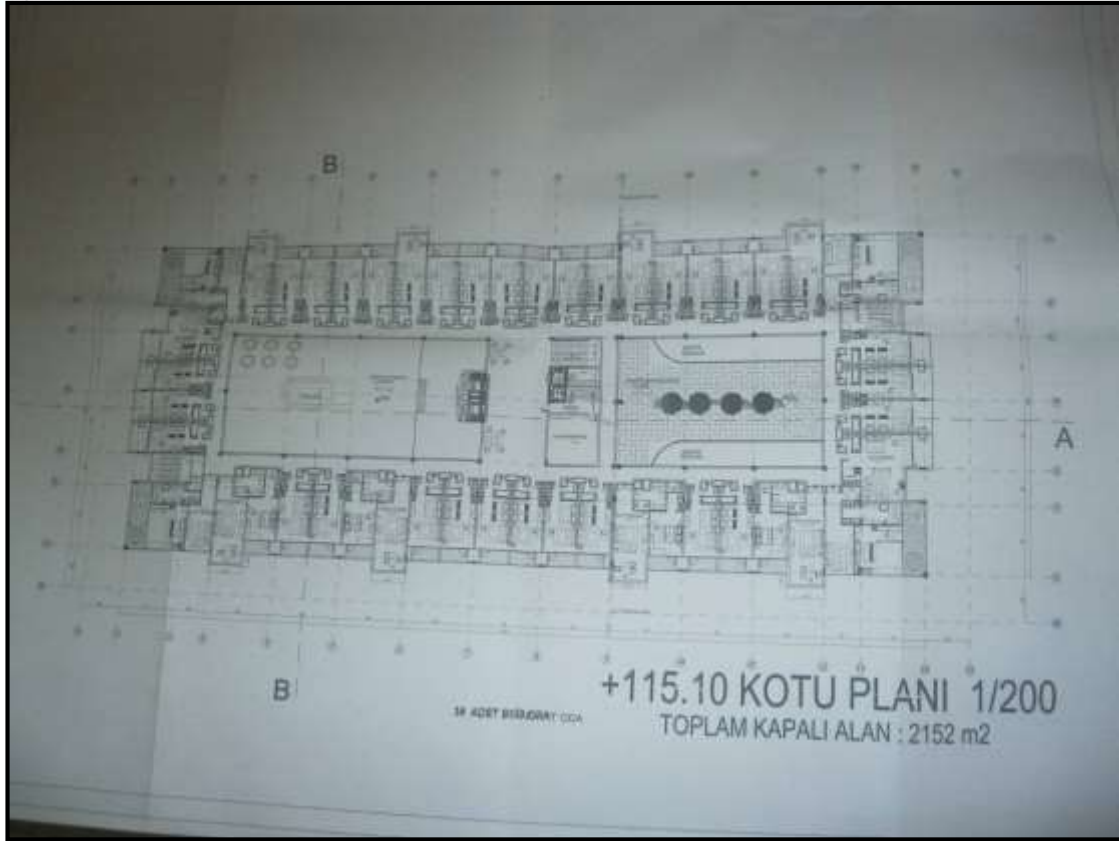
ZEMİN KAT PLANI(+107 KOTU)



1.KAT PLANI (+112 KOTU)



2.KAT PLANI(+115,10 KOTU)



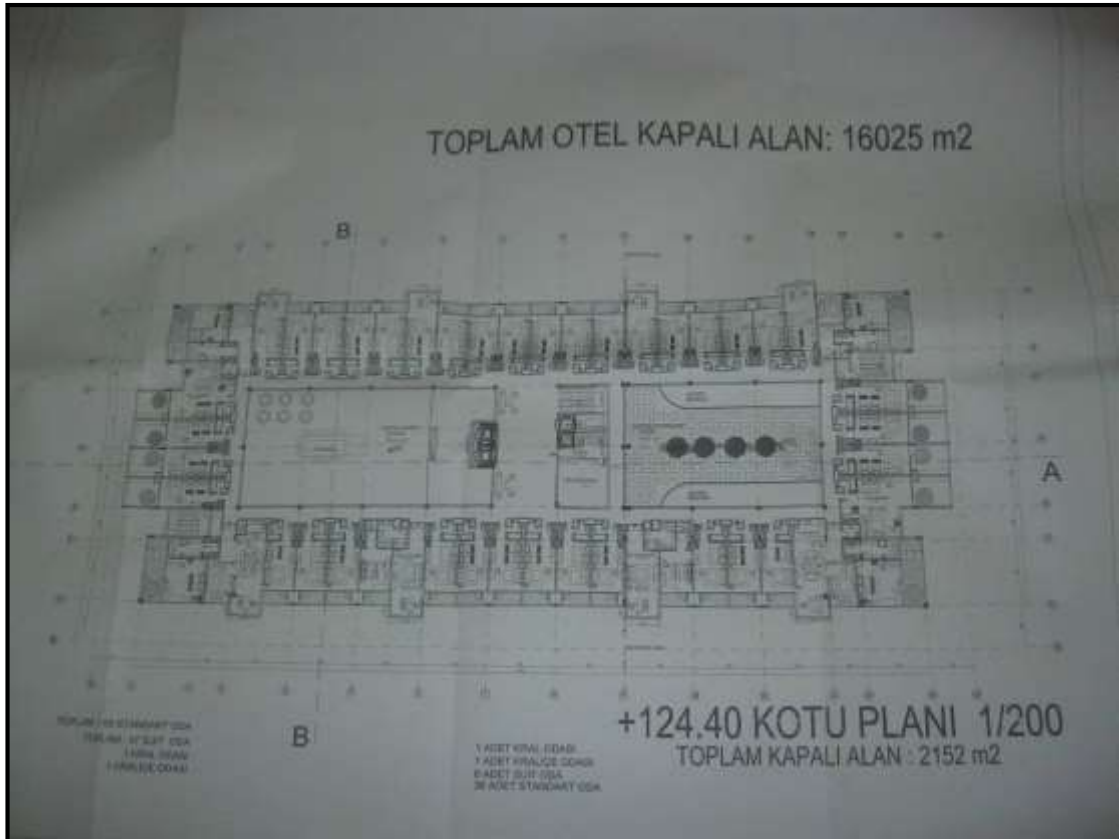
3.KAT (+ 118,20 KOTU)



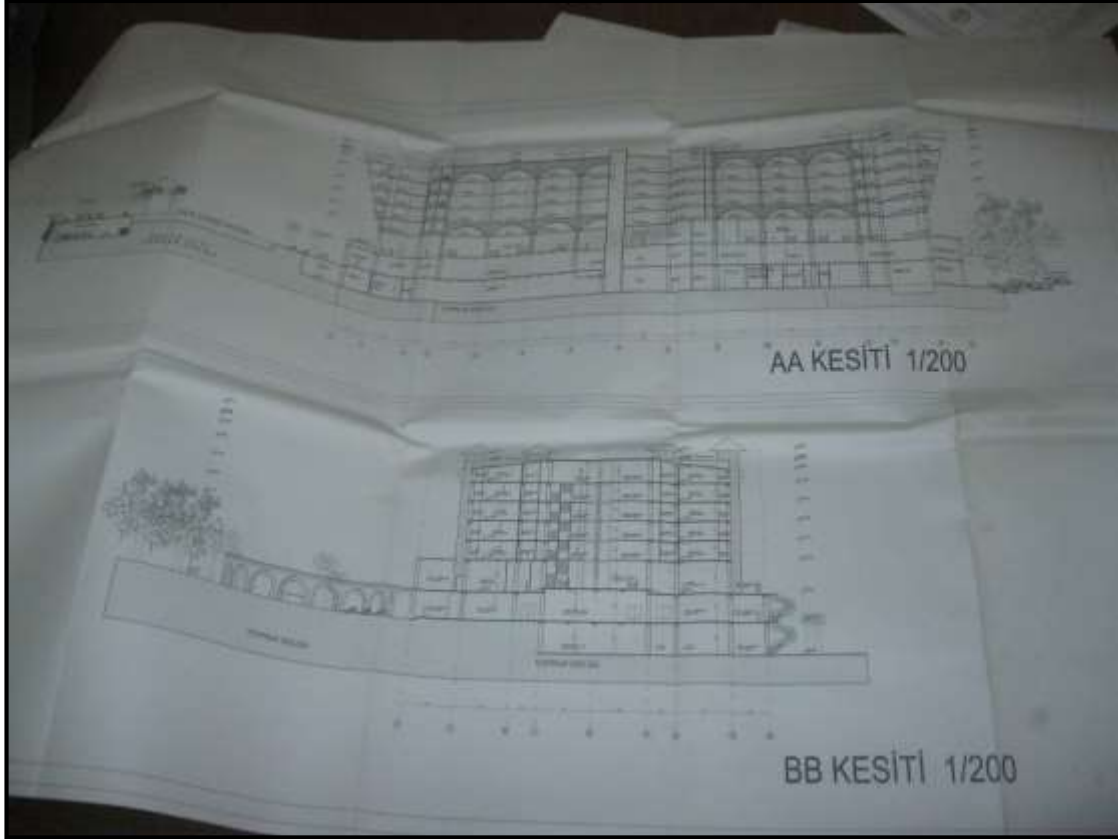
4.KAT PLANI(+121,30 KOTU)



ÇATI KAT PLANI (+124,40 KOTU)



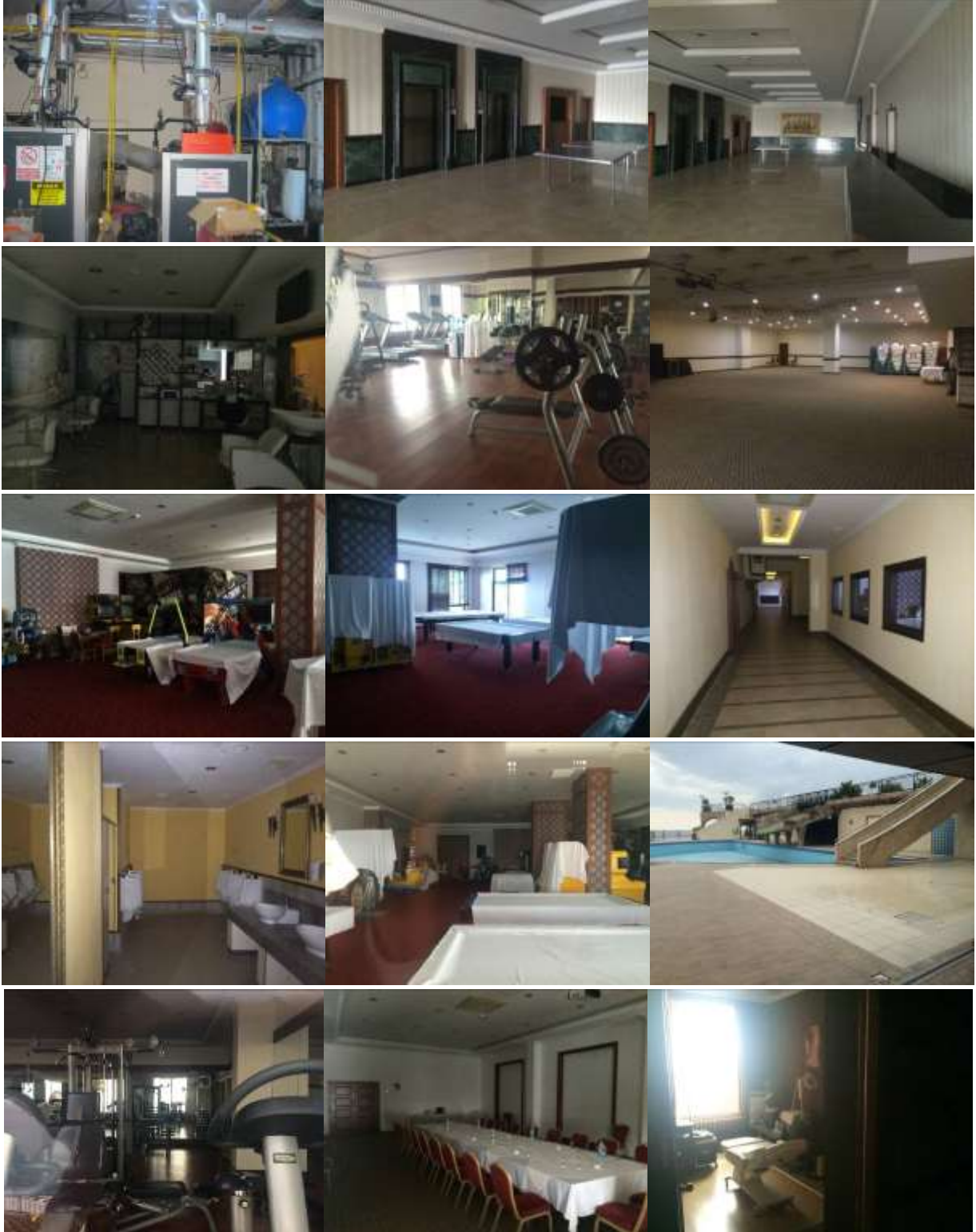
KESİTLER



OTEL ÖN VE ARKA CEPHE GÖRÜNÜM



2.BODRUM KAT KULLANIM ALANLARI



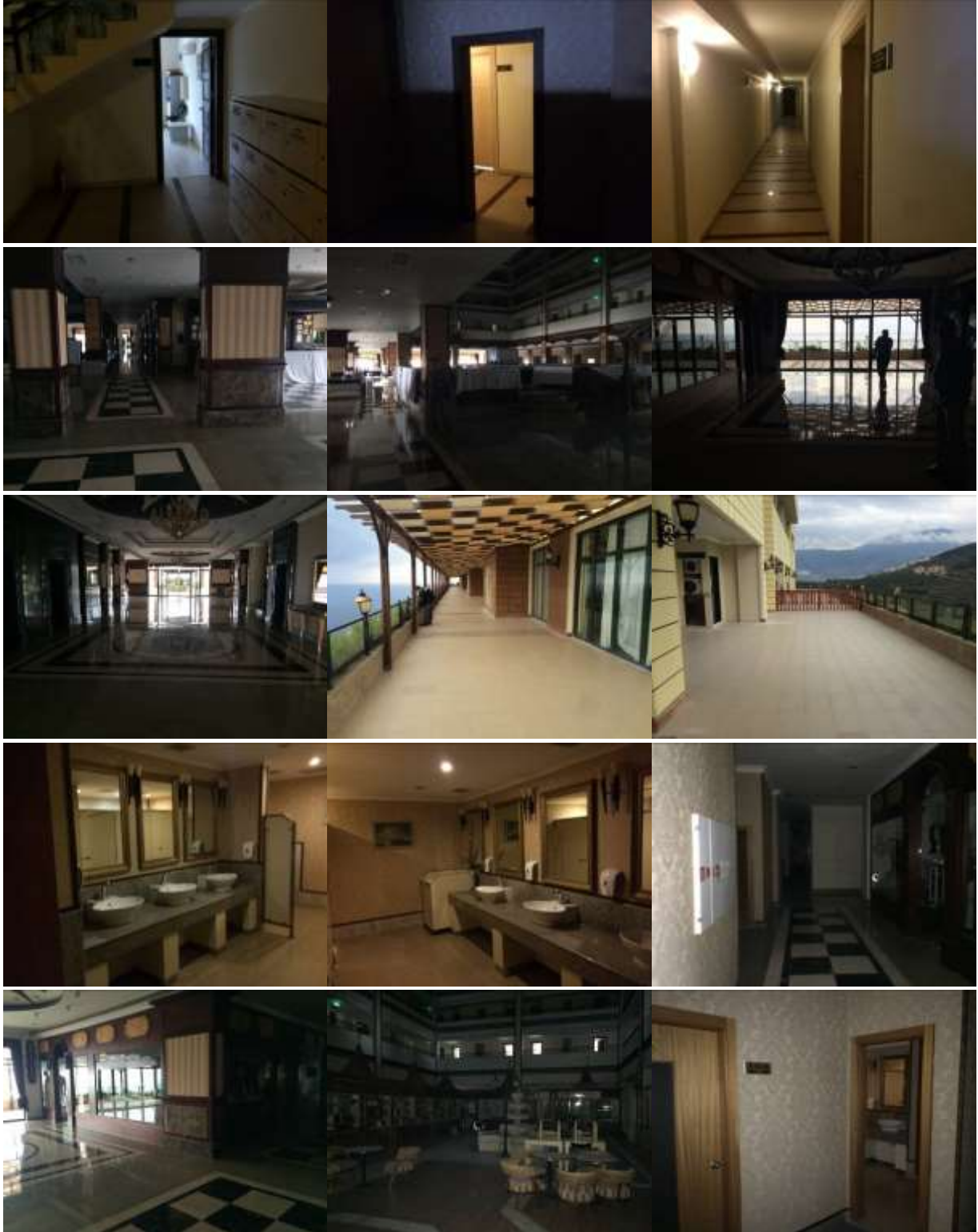


1.BODRUM KAT KULLANIM ALANLARI





ZEMİN KAT KULLANIM ALANLARI



**PROJE DIŞI OFİS ALANLARI KISMINDA OLUŞTURULAN
ASMA KAT KULLANIM ALANLARI**



ODA KATLARI (1-2-3-4.KAT VE ÇATI KATI) KULLANIM ALANLARI



GÖRÜLEN ODALAR (1015 NOLU)



GÖRÜLEN ODALAR (1011 NOLU ODA KÖŞE ODADIR)



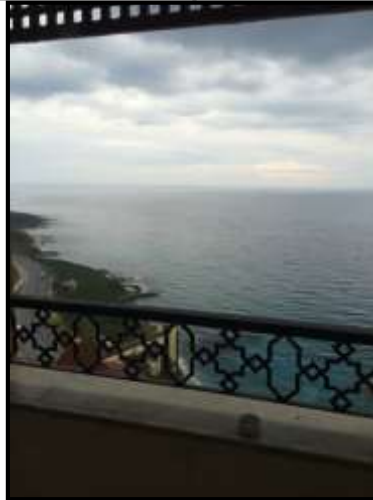
**GÖRÜLEN ODALAR (1007 NOLU ODA - DUBLEKS ODADIR)
NORMAL KAT**



DUBLEKS KATI



GÖRÜLEN ODALAR (2005 NOLU ODA STANDART ODA)



GÖRÜLEN ODALAR (2014 NOLU SUIT BALKONLU ODA)



GÖRÜLEN ODALAR (2013 NOLU JUNIOR SUIT ODA)



Odalar İle İlgili Açıklama:

- Mimari projesinde 189 adet standart oda, 47 adet suit oda, 1 kral odası ve 1 kraliçe odası olmak üzere toplam 238 oda çizilmiş iken yapılan tadilatlarla oda sayısı halihazırda 247 olarak değiştirilmiştir.
- Ana otel binasında odalardan uygun olanlar görülebilmektedir. Görülen odalar oteldeki farklı tip oda türleridir. Farklı tipteki odaların birçoğu görülmüştür.
- Odaların iç mekan olarak aynı dekorasyon özelliklerine sahip olduğu gözlemlenmiştir.
- Kat planları ve dağılımları yukarıda açıklanmıştır.
- Ortalama oda büyüklükleri 25 m2 ile 100 m2 arasında değişmektedir.
- Standart odalar yatak odası + banyo+balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- Suit odalar; 1 oda + yatak odası + banyo + balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

Otel genelinde,
Balkonlu/balkonsuz odalar,
Suit balkonlu/suit balkonsuz odalar,
Junior süit odalar,
Standart odalar,
Corner odalar,
Kral ve kraliçe odası,
Engelli odası,
Dubleks odalar şeklinde tipler bulunmaktadır.
Hemen hemen bütün odalarda deniz manzarası bulunmaktadır. Zemin kat odalarda manzara imkanı daha kısıtlı iken üst katlara doğru daha geniş deniz manzarası hakimiyeti bulunmaktadır.

DEKORASYON ÖZELLİKLERİ:

Bina dış cephesi plastik esaslı dış cephe boyası ile boyalıdır. Dekoratif otel dış cephelerinde, balkon korkuluklarında, çatı kaplamalarında ahşap doğrama malzeme kullanılmıştır.

Otel binasında 2 adet servis asansörü olmak üzere toplam 4 adet asansör mevcuttur.

Oda alanları olarak dekorasyon özellikleri açısından aynı malzemeler kullanılmıştır. Oda zeminleri seramik üzeri halı kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Aydınlatmalar tavandan yapılmaktadır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayanstır. Banyo alanında, duş kabini, lavabo, klozet mevcuttur. Kapılar mobilya doğramadır.

Zemin katta; restoran alanlarında; granit malzeme, duvarlarda çoğunlukla saten boya kullanılmıştır. Loby ve fuaye alanlarında dekoratif malzemeler, heykel ve heykelcikler bolca kullanılmıştır.

Ana binada; katlar arası geçişi sağlayan, iç ve dış asansörler mevcuttur. Her katta oda hizmetleri birimleri bulunmaktadır. Koridor boyunca genellikle halı kaplama, duvarlarda alçıpan üzeri saten boya kullanılmıştır. Aydınlatma tavan ve aplik şeklindedir.

Dekorasyon özellikleri farklı ünitelerde farklılık arz etmektedir. İhtiyaca karşılık gelecek standart malzeme tipleri mevcut olup vasat kalite malzeme ve işçilik gözlemlenmiştir.

SIRALI ANEX YANI YATAK ÜNİTESİ (3900'LÜ ODALAR)



Bu yatak ünitesi zemin + 1 katlıdır. herhangi bir projesi bulunmamaktadır. ruhsat ve iskan eklerinde belirtilmemiştir. Vaziyet planında gösterimi yapılmıştır. Bodrum katta; 2 adet w alanı ile toprak dolgu kısmı, zemin katta ise; 8 adet oda kullanımı mevcuttur. 3901-3908 arası odalar bu ünitededir. Odalar yan yana sıralı şekilde düzenlenmiştir. Her bir oda ~40 m2 kullanım alanına sahiptir.

GÖRÜLEN ODA (3903 NOLU)



DEKORASYON ÖZELLİKLERİ

2 oda + banyo + balkon şeklinde cumbalı oda özellikli olup benzer büyüklükte dirler. Her odaya ait balkon bulunmaktadır.

Odaların zemini seramik kaplama duvar cepheleri saten boyalıdır. Tavanlar alçıpan asma tavan ve üzeri plastik boyalıdır. Banyolarda duvarlar büyük ebatlı seramik kaplama, zeminler seramik kaplamadır. Banyoda akrilik küvet üzeri temperli cam duşkabın vardır. Kapı ve pencere ahşap mobilya+ PVC' dir. Dış cepherlerde dekoratif taş ve akrilik esas boya kullanılmıştır. Kat holleri zeminleri seramik, duvarlar saten boyalıdır.

SIRALI ANEX YANI(3900'LÜ ODALAR)	KAT ALANI(M2)
1.BODRUM KAT	30
ZEMİN KAT	330
TOPLAM KULLANIM ALANI	360

ÜNİTE TİPİ	TOPLAM ALAN(M2)
ANEX SIRALI	360
TOPLAM	360

Toplam alanı **360 m2** olarak tespit edilmiştir.

SIRALI HAVUZ ALTI YATAK ÜNİTESİ (4100'LÜ ODALAR)



WC KISMI



GÖRÜLEN ODA 4102 NOLU)



DEKORASYON ÖZELLİKLERİ

Oda + banyo + balkon şeklinde düzenlenmiştir. Odaların zemini halı kaplamadır. Duvar cepheleri saten boyalıdır. Tavanlar alçıpan asma tavan ve üzeri plastik boyalıdır. Banyolarda duvarlar büyük ebatlı seramik kaplama, zeminler seramik kaplamadır. Banyoda akrilik teknelitemperlicam duşakabin vardır. Kapı ve pencere ahşap mobilya+ PVC' dir. Dış cepherlerde dekoratif taş ve akrilik esas boya kullanılmıştır. Kat holleri zeminleri seramik, duvarlar saten boyalıdır.

SIRALI HAVUZ ALTI(4100'LÜ ODALAR)	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	540
TOPLAM KULLANIM ALANI	540

ÜNİTE TİPİ	TOPLAM ALAN(M2)
SIRALI HAVUZ ALTI	540
TOPLAM	540

Toplam alanı Wcdahil **540 m2** olarak tespit edilmiştir.

AQUA PARK BÖLÜMÜ

Bu kısımda çeşitli su oyunları, macera kulvarı, havuz / kaydırak alanları, Aquapark binası bulunmaktadır. Zeminler genellikle havuzseramiği, veya kaymayan seramik, traverten den oluşmuştur. 7-8 adet yetişkin kaydıracağı, 170 m² aktivite havuzu, 4 çocuk kaydıracağı, 170 m² büyüklüğünde çocuk havuzu, 90 m² büyüklüğünde düşme havuzu, mini clup kısmı, 1400 m² hacminde 200 m uzunluğunda suni rafting kısmı, 400 m² büyüklüğünde havuz vardır. Derinlik büyükler için 160 cm , çocuk havuzlarında 80 cm dir. Aqua binası kısmında güneşlenme kısımları vardır. Toplam havuz alanı ~2230 m2 olarak belirlenmiştir.



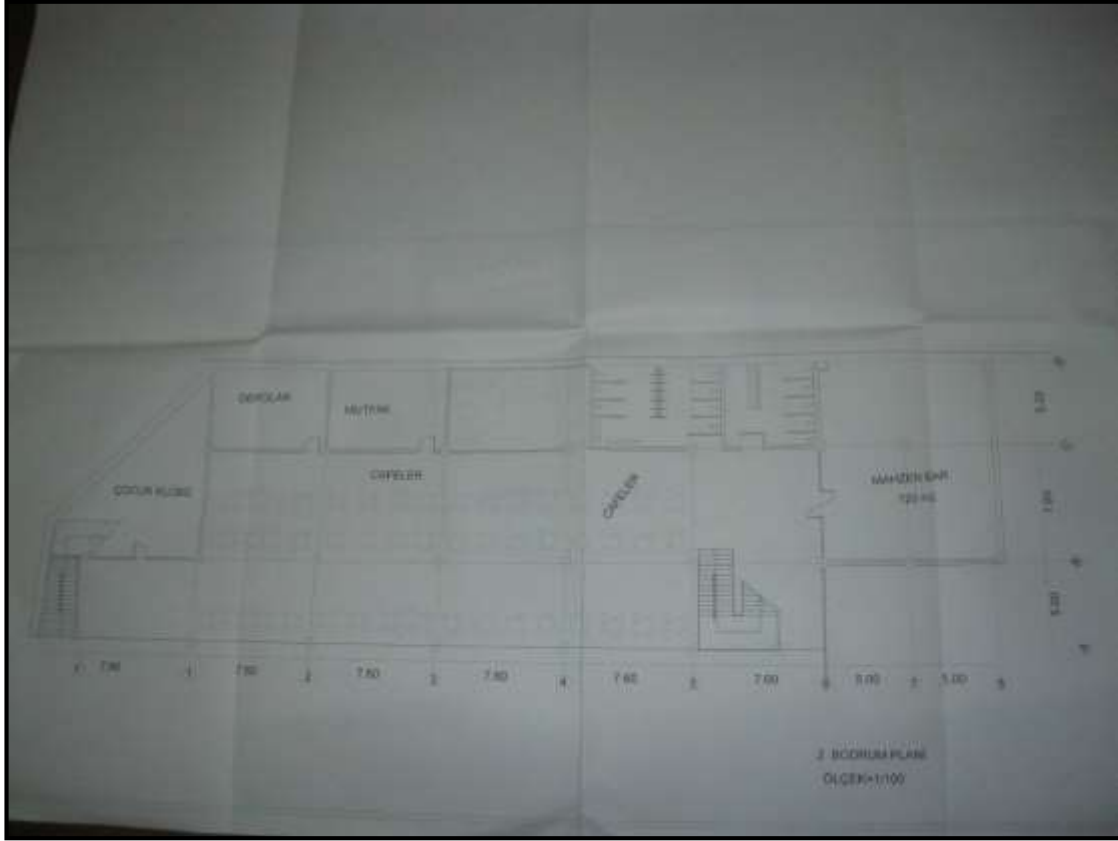


Bu ünite Aqua park kısmına hizmet amaçlı inşa edilmiştir.



Projesine göre; 2 bodrum + zemin katlıdır.

2.Bodrum Kat Planı

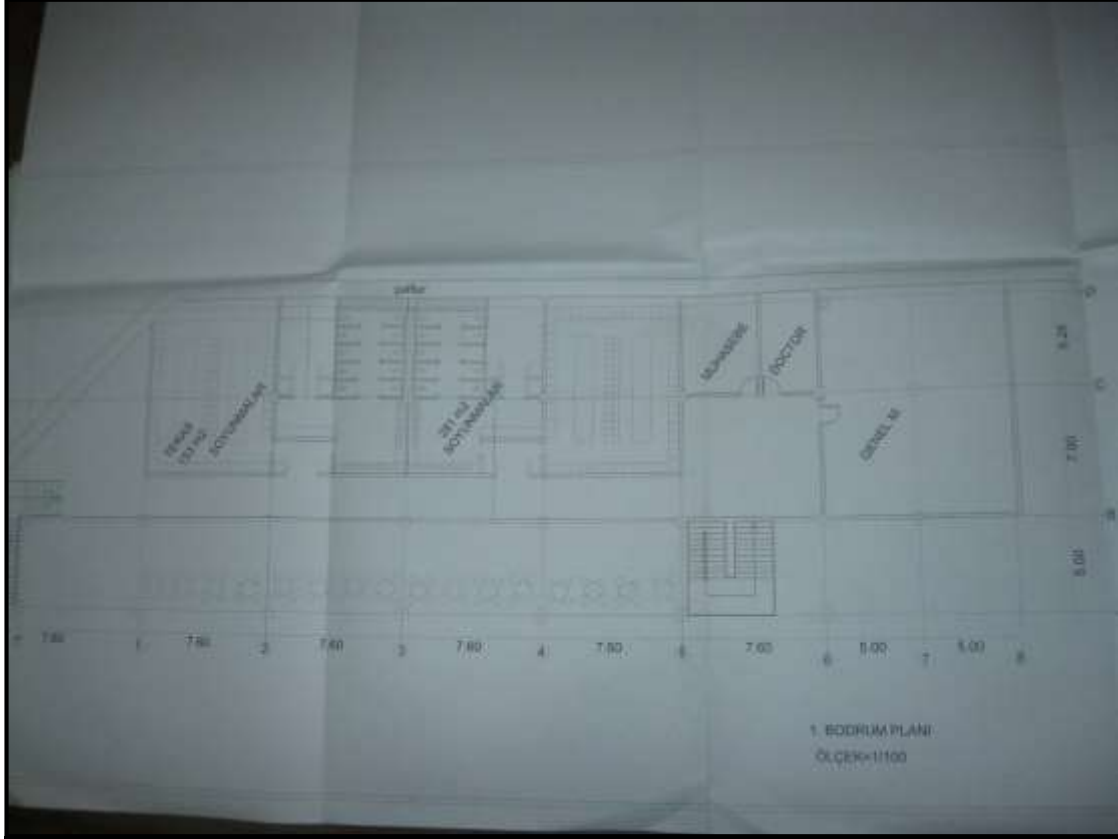


2.bodrum katta; Depolar, mutfak, cafe alanları, açık teras alanları, çocuk kulübü, mahzen bar hacimleri bulunmaktadır. Projesi ile uyumlu inşa edilmiştir. Kat kullanım alanı 610 m2 + 360 m2 açık teras şeklindedir.

2.BODRUM KAT



1.Bodrum Kat Planı

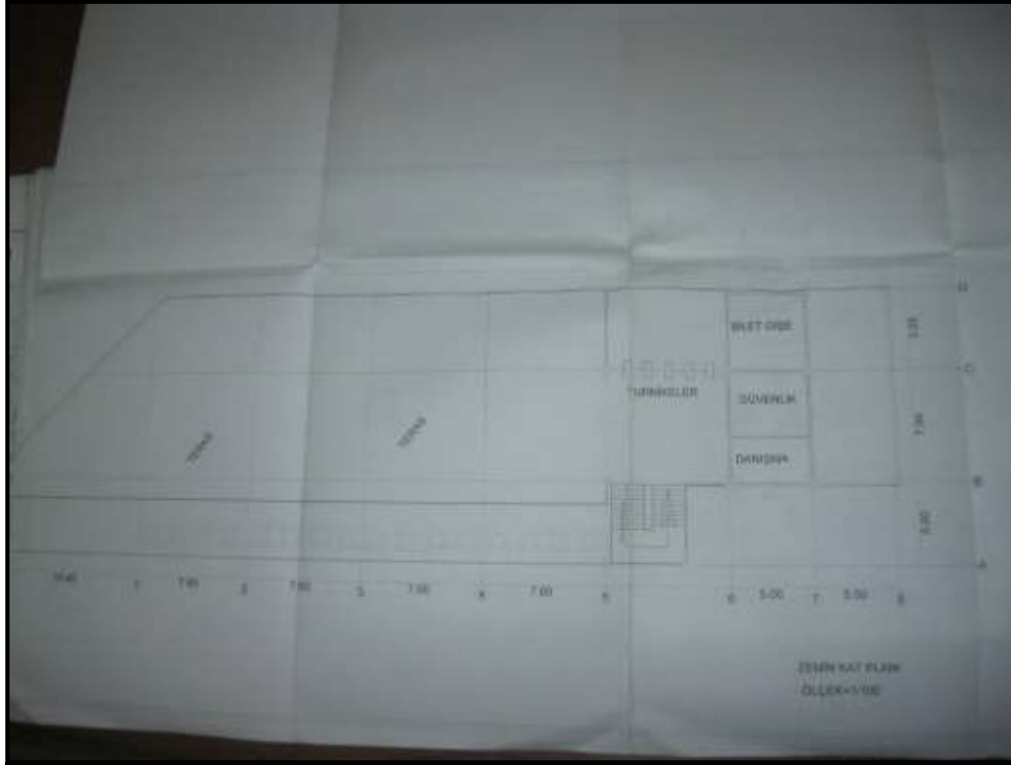


1.bodrum katta; soyunma odaları, muhasebe odası, doktor odası, genel müdür odası, kat holü alanları bulunmaktadır. Projesi ile uyumlu inşa edilmiştir. Kat kullanım alanı 500 m2 dir.

1.BODRUM KAT



Zemin Kat Planı



Zemin katta; Bilet gişe kısmı, güvenlik, danışma, turnike bölümleri ve açık teras alanları bulunmaktadır. Projesi ile uyumlu inşa edilmiştir. Kat kullanım alanı 150 m2 + 440 m2 açık teras şeklindedir.



DEKORASYON ÖZELLİKLERİ

açık hacimlerde zeminler seramik, duvarlar plastik boyalıdır. Ofis hacimlerinin içi görülemez. Depo kısımlarında beton duvarlar, zeminler seramiktir. Wc kısımlarında zeminler seramik duvarlar fayans kaplamadır. Dış cephelerde dekoratif taş ve akrilik esas boya kullanılmıştır.

AQUPARK BİNASI(3 KATLI)	KAT ALANI(M2)
2.BODRUM KAT	610
1.BODRUM KAT	500
ZEMİN KAT	150
Açık teras	800
TOPLAM KULLANIM ALANI	1260

JENERATÖR BİNASI

Aqua Park binasının yan tarafındadır. Tek katlı basit yapı özelliğindedir. ~ 60 m2 alanıdır. İç mekan görülememiştir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



İç mekan görülememiştir. Dış cephelerde plastik boya kullanılmıştır.

AQUA YANI JENERATÖR BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	40
TOPLAM KULLANIM ALANI	40

ÜNİTE TİPİ	TOPLAM ALAN(M2)
AQUA YANI JENERATÖR BİNASI	40
TOPLAM	40

Toplam alanı Wcdahil **40 m2** olarak tespit edilmiştir.

HOUSE KEEPİNG BİNASI

Tek katlı basit yapı özelliğindedir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



DEKORASYON ÖZELLİKLERİ

İç mekan görülememiştir. Dış cepherlerde dekoratif taş ve akrilik esas boya kullanılmıştır.

HOUSE KEEPİNG BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	40
TOPLAM KULLANIM ALANI	40

ÜNİTE TİPİ	TOPLAM ALAN(M2)
HOUSEKEEPİNG ÜNİTESİ	40
TOPLAM	40

Toplam alanı Wcdahil**40 m2** olarak tespit edilmiştir.

MARKET BİNASI

Bu birimde, otel kompleksi içinde market ürünleri hizmeti verilmektedir. İç mekan görülememiştir. dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir. Yapılan dış hat ölçümlerine göre; bu yapı ~230 m2'dir. Projesinde gösterimi mevcuttur.



MARKET BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	230
TOPLAM KULLANIM ALANI	230

ÇOCUK KULUBÜ BİNASI

Bu birimde, otel kompleksi içinde çocuklara yönelik olarak hizmet vermektedir. İç mekan görülememiştir. dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir. Yapılan dış hat ölçümlerine göre; bu yapı ~160 m2'dir. Projede gösterimi mevcuttur.



ÇOCUK KULUBÜ	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	160
TOPLAM KULLANIM ALANI	160

ANFİ TİYATRO BÖLÜMÜ:

Oteldeki animasyon gösterileri, oyun gösterileri gibi aktiviteler bu alanda gerçekleştirilmiştir. Açık alanda kurulu olup açık sahne, oturma alanları gibi kısımlar bulunmaktadır. Sahne kısmı ~60 m2'dir.



BAHÇIVAN EVİ:

Bu yapı, tek katlı basit özelliktedir. Parselin güneydoğu kısmında konumlanmaktadır. Bahçıvan evi olarak kullanılmaktadır. ~40 m2 alanlıdır. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



BAHÇIVAN EVİ	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	40
TOPLAM KULLANIM ALANI	40

CÜMLE KAPI GİRİŞİ GÜVENLİK ÜNİTESİ

Bu ünite giriş kapısı duvarlarının içinde oluşturulmuştur. ~5 m2 alana sahiptir. Basit yapıdır. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



CÜMLE KAPI GÜVENLİK BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	5
TOPLAM KULLANIM ALANI	5

GÜVENLİK ODASI/PERSONEL MÜDÜR ODASI ÜNİTESİ

Bu ünite, tek katlı iki kule ve arasında ofis alanları olarak inşa edilmiştir. Basit yapı özelliğindedir. Güvenlik odası, personel odası, wc alanlarından ibarettir. ~50 m2 alana sahiptir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



GÜVENLİK/PERSONEL MÜDÜR ODASI BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	50
TOPLAM KULLANIM ALANI	50

AÇIK OTOPARK ALT KISMI JENERATÖR BİNA

Tek katlı basit yapı özelliğindedir. ~60 m2 alana sahiptir. Açık otoparkın alt kısmındaki alanlara bitişik olarak inşaa edilmiştir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



AÇIK OTOPARK ALTI JENERATÖR BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	60
TOPLAM KULLANIM ALANI	60

AÇIK OTOPARK ALTI ATÖLYE-ŞARTEL-TRAFO BİNASI

Açık otoparkın alt kısmındaki alanda inşaa edilmiştir. Tek katlıdır. Kaynak Atölyesi, Trafo, Kesiciler bölümü, şarteller vb. olmak üzere toplam 5 adet bölümden oluşmaktadır. 180 m2 büyüklüğündedir.



AÇIK OTOPARK ALTI ATÖLYE-Trafo BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	180
TOPLAM KULLANIM ALANI	180

MALZEME DEPOSU ÜNİTESİ

Bu ünite projede olmayıp, mahallen 1.bodrum kat seviyesinde otel giriş alanı kısmının altında çocuk kulübü ile ana otel binası arasında inşa edilmiştir. tek katlıdır. Malzeme deposu olarak kullanılmaktadır. ~310 m2 kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



MALZEME DEPOSU ÜNİTESİ	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	310
TOPLAM KULLANIM ALANI	310

DIŞ DUVAR KULELERDE OLUŞTURULAN ODA ÜNİTELERİ

Bu odalar, otelin animasyoncuları tarafından kullanılmaktadır. müşteriye verilmemektedir. Toplam 12 adet kule bulunmaktadır. 2 katlı 10 adet tek katlı 2 adet kule mevcuttur. 2 katlı odalar ~64 m2, tek katlı odalar ise 30 m2 büyüklüktedir. Herhangi bir proje unsuru olmadığı için mevcut durumda dikkte alınmışlardır.



Toplam alan ~700 m2 olarak tespit edilmiştir.

DIŞ DUVAR KULELERİ ODA ALANLARI	KAT ALANI(M2)
ZEMİN KAT	340
ASMA KAT	360
TOPLAM KULLANIM ALANI	700

AÇIK ALAN HAVUZ DÜZENLEMELERİ

Otelin farklı kısımlarında farklı mimari ile inşa edilmişlerdir. Vaziyet planında ve merkez binası kat planlarında gösterimleri bulunmaktadır. Havuz büyüklükleri 340 m2 seyir havuzu, 1060 m2 açık yüzme havuzu, 75 m2 çocuk havuzu, 485 m2 Anfi önü açık havuz, ve 90 m2 kapalı yüzme havuzu şeklindedir.

Aquapark havuzları hariç tespit edilen havuz alanı ~1960 m2 açık havuz + 90 m2 kapalı havuz şeklindedir.



AÇIK HAVUZ ALANLARI	KAT ALANI(M2)
ANA OTEL CİVARI	1960
AQUA PARK CİVARI	2230
TOPLAM KULLANIM ALANI	4190

HAVUZ YANI WC/SOYUNMA ALANI : Tek katlı basit yapı özelliklidir. 7 m2 büyüklüktedir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



HAVUZ YANI WC ÜNİTESİ	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	7
TOPLAM KULLANIM ALANI	7

AÇIK HAVUZ BAR: 4 tarafı açık basit yapı özelliklidir. 140 m2'dir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



AÇIK HAVUZ BAR	KAT ALANI(M2)
BASİT YAPI	140
TOPLAM KULLANIM ALANI	140

SERA ALANI : Bahçıvan evinin yanında ~65 m2 kullanım alanıdır. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



AÇIK OTOPARK ALANI:

~850 m2 açık alanıdır. Müşteri otoparkıdır.vaziyet planında gösterimi mevcuttur.



SAHİL KISMINA GEÇİŞ TÜNELİ:

Parsel içinden sahil kısmına geçiş amaçlı inşa edilmiş olup yasal yükümlülükleri yerine getirilmiştir. Projelendirilmiştir. Tünel uzunluğu ~65 m.dir. Asansör kuleleri ise ~3 m enindedir. Her kulede 2 adet asansör bulunmaktadır.

**SAHİL KISMI ÜNİTELERİ**

YARI AÇIK RESTORAN/SERVİS ALANI: Sahil kısmında; üst kısmı kapalı, yanları açık belli bir geometrik formu olmayan, ~300 m2 alanlıdır.

WC/DUŞ ALANLARI: ~20 m2'lik tek katlı basit yapı özelliğindedir. Bay/bayan wc'leri ve soyunma kabinleri bulunmaktadır.

DEPO ALANI: ~10 m2'lik büyüklüğe sahiptir.

OFİS ALANI: ~ 15 m2'lik tek katlı basit yapı özelliğindedir.

İSKELE ALANI: ~800 m2 alanlı olarak düzenlenmiştir.

TOPLAM düzenleme alanı:345 m2'dir.





ÇEVRE DÜZENLEMELERİ:(OYUN SAHALARI)



KORUMA ALTINDAKİ SARNIÇ KISMI

Bu kısım tabiat ve kültür varlıklarını koruma kurulu tarafından tespit edilerek koruma altına alınmıştır. Etrafı ve üst kısmı cam örtü ile çevrilmiştir.



PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPILAR DEĞERLENDİRİLDİĞİNDE;

- Yer alan yapıların birçoğu son onaylı mimari projesindeki vaziyet planında gösterilmiştir.
- Bu yapılardan kadastro paftasına işli hiçbir yapı bulunmamaktadır.
- Rapor içinde ayrıntıları belirlenen yapılar ve ünitelerden maliyet analizinde;

-Anex ünitelerin proje gösterimindeki katlar yasal kabul edilmiş olup fazladan oluşturulan kat alanları mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-Anex üniteleri için ruhsat alanı ile proke üzerinden hesaplanan alanlar arasında farklılık bulunmaktadır. Bu farklılığın emsal alanı/emsal harici alan ayırımına göre kaynaklandığı varsayımı ile proje üzerinden hesaplanan ve kapalı alan olarak kabul edilen alanlar yasal alan kabul edilmiş ve bu alanlar üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

-Merkez otel binası proje alanları yasal kabul edilmiş olup büyümeler ve teras kapatmaları mevcut durumda dikkate alınmıştır. Aynı şekilde kat yükseklikleri kullanılarak oluşturulan asma kat alanları da mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-Merkez Otel binası için ruhsat alanı ile proke üzerinden hesaplanan alanlar arasında farklılık bulunmaktadır. Bu farklılığın emsal alanı/emsal harici alan ayırımına göre kaynaklandığı varsayımı ile proje üzerinden hesaplanan ve kapalı alan olarak kabul edilen alanlar yasal alan kabul edilmiş ve bu alanlar üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

-Sıralı Anex yanı ünite vaziyet planı ve proje gösterimi olmadığı için mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-Sıralı Havuz altı odaların olduğu yapı için proje gösterimi olmadığından bu yapı birimi mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-Aquapark kısmında Ki Aquapark binası proje gösterimi olduğu için yasal alanda dikkate alınmıştır.

-Aquapark yanı jeneratör binası mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-House Keeping Binası proje gösterimi ve vaziyet planında olmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-Market Binası proje gösterimi olduğundan yasal durumda dikkate alınmıştır.

-Çocuk kulübü binası proje gösterimi olduğundan yasal durumda dikkate alınmıştır.

-Bahçıvan evi proje ve vaziyet planı gösterimi bulunmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-Cümle kapı güvenlik binası giriş kulesi içinde oluşturulduğundan çevre düzenlemesi unsuru olarak dikkate alınmıştır.

-Güvenlik/personel müdür/wc binası proje ve vaziyet planı gösterimi olmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-Açık otopark altı jeneratör binası proje ve vaziyet planı gösterimi olmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-Açık otopark altı atölye-trafo binası proje ve vaziyet planı gösterimi olmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-Malzeme deposu ünitesi proje ve vaziyet planı gösterimi olmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-Dış duvar kuleleri oda alanları vaziyet planında kule gösterimi olsa da oluşturulan oda alanları gösterimi bulunmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.

-Havuz yanı wc ünitesi basit yapı olup küçük alanlı olduğu için çevre düzenlemesi unsuru olarak dikkate alınmıştır.

-Açık yüzme havuzları vaziyet planındaki gösterimlerine uygun olduğu için yasal durumda dikkate alınmışlardır.

Bu ünitelerin yanı sıra; kumsal kısmında yapılmış olan açık düzenlemeler çevre düzenlemesi olarak dikkate alınmıştır.

AYLARA GÖRE PERSONEL DAĞILIM TABLOSU

DEPARTMAN	POZİSYON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
		Kişi	Kişi	Kişi	Kişi	Kişi	Kişi	Kişi	Kişi	Kişi	Kişi	Kişi	Kişi	Kişi
GENEL MÜDÜRLÜK	TOPLAM	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	84
SATIŞ PAZARLAMA	TOPLAM	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	60
MUHASEBE	TOPLAM	7	7	8	12	13	13	13	13	13	12	9	8	128
İNSAN KAYN.	TOPLAM	2	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	44
SATINALMA	TOPLAM	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24
ÖNBÜRO	TOPLAM	7	9	10	14	21	22	22	22	22	17	10	3	179
GÜVENLİK	TOPLAM	11	11	13	15	24	24	24	24	24	15	11	11	207
TEKNİK SERVİS	TOPLAM	20	20	18	23	23	23	23	23	23	23	21	21	261
BAHÇE	TOPLAM	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	120
H/K KATLAR	TOPLAM	19	19	43	74	103	104	104	104	104	95	39	16	822
MUTFAK	TOPLAM	28	28	37	61	69	83	83	83	83	63	20	13	650
F&B SERVİS	TOPLAM	24	28	42	80	116	135	135	135	124	98	28	12	957
HALKLA İLİŞKİLER	TOPLAM	3	3	3	6	6	6	6	6	6	6	3	3	57
ANİMASYON	TOPLAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AQUA PARK	TOPLAM	1	1	1	6	10	10	10	10	10	6	1	1	67
	TOPLAM	146	152	201	319	413	448	448	448	437	362	169	116	3.659

Tarafımıza ibraz edilen evraka göre; oteldeki personel sayısı aylara göre değişkenlik göstermektedir. ortalama aylık personel sayısı 305 olup, bu sayı sezon ve sezon dışında değişmektedir.

Açıklama: Otelin tarafımıza ibraz ettiği ve itfa olmuş aktifler olarak değerlendirilen demirbaş listesi çok kapsamlı olup rapor içinde sunulmamıştır.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi : Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

Gelir Yöntemi : Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

Maliyet Yöntemi : 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.

Emsallerin karşılaştırılması yada gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapı taşınamaz değeri, imalatla kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Benzer bir gayrimenkule mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gidertahminini ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanı uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul

ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerini üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

Amortismannedeniyle değer kaybı sözkonusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder. Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur : ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir. Değerleme çalışmasında her üç yöntemde dikkate alınmıştır. otel gelirlerinin belirleyici olması nedeniyle takdir edilen değer "Gelir Yöntemi" ile belirlenen değere yakın tutulmuştur.

4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında ;

- Bölgeye olan yabancı turist talebinin ortalama değerlerle devam edeceği,
- Otellerdeki doluluk oranlarının ortalama seviyelerinde devam edeceği,
- Otelin yıllık periyodik bakımlarının yapılmaya devam edileceği,
- Otelin 11 ay boyunca hizmet vereceği,
- Yasal durumda 567 oda 1138 yatak sayısı olarak hesaplamalar yapıldığı,
- Mevcut durumda ise 614 oda 1228 yatak sayısı olarak hesaplamalar yapıldığı,
- Bölgedeki benzer imar durumuna sahip arsa stoğunun yok denecek kadar az olması,
- Otele tahsis edilmiş Maliye Hazinesi'ne ait arazinin otele tahsis durumunun süresi boyunca devam edeceği,
- Oteldeki doluluk oranının sadece otel yatak sayısı ile sınırlı olacağı
- Hizmet kalitesinin günün koşullarına göre korunacağı varsayılmıştır.
- Kumsal kısmının otel tarafından kullanılacağı,
- Kullanılan işçilik ve malzeme kalitesinin vasat seviyelerde olduğu,
- Otelin yapı yaşının küçük olması nedeniyle belli bir süre için renevasyon ihtiyacının olmayacağı,
- Makine ve tchizat açısından genel itibariyle iyi durumda olduğu,
- Erken rezaervasyon, toplu indirim, tur organizasyonu gibi durumlarda belirlenen ücretlerden daha düşük olarak pazarlanacağı varsayımıyla oda ücretlerinin daha düşük olacağı,
- Kiralabilir ünitelerin, kira bedellerinin resmi rakamlar olduğu,
- Yapılaşma koşullarına uygun inşa edildiği,
- Projelerinin onaylı olduğu ve kısmi üniteler hariç projesine uygun işa edildiği,
- Maliyet analizinde yerindeki ölçülerle uyumlu olan proje alan hesaplamalarının esas alındığı,
- Alınan ruhsat ve iskan belgelerindeki alanların, inşa edildiği yıl itibariyle emsale dahil alanlar üzerinden değerlendirildiği ve yasal alanın tespit edilen proje dışı aykırılıklar dışında mevcut durumda uyumluluk gösterdiği,
- Uygun olmaması nedeniyle tarafımıza gösterilemeyen odaların görülen odalar ile aynı standartlara ve işçilik ve dekorasyon özelliklerine sahip olduğu varsayılmıştır.

4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN PROJE DEĞERİ

Ütopya World Otel'in bulunduğu lokasyonda turizm tesis alanlarının yoğunlukta olması ve mevcut yapının turizm tesisi olarak kullanılmasından dolayı, söz konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirme yapılmamıştır.

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

-Kargıcak civarındaki bulunan otellerin her şey dahil (full pansiyon) sistemi ile çalıştığı, yıl boyunca ortalama 7 ay; 23 Mart – 07 Kasım arasında hizmet verdikleri tespit edilmiştir.

-Müşterinin büyük bir çoğunluğunu dış pazar, az yoğunlukla iç pazar oluşturmaktadır.

-Müşterinin büyük bir bölümü otellere tur şirketleri üzerinden gelmekte, tur ile gelmeyen müşterilere daha yüksek fiyatlar sunulmaktadır.

-Bölgede doluluk oranı açısından yüksek değerlerin olduğu, özellikle dolu sezon zamanında doluluk oranlarının %100'lere ve ek yataklar ile birlikte daha yukarılara kadar çıktığı ve dış pazar açısından müşteri sıkıntısının çok fazla olmadığı genel kanaattir.

-Bölgede yapılan araştırmalarda, benzer özelliklerdeki işletmelerde, özellikle full tam pansiyon hizmet verildiği takdirde net kar marjının% 30-50civarında olduğu, buna göre işletme giderlerinin % 50 - % 70 arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Taşınmaz İçin Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Konu mülkün gelir istatistik tablolarına göre ortalama **11 ay hizmet** verdiği, Aralıkta kapalı olduğu
- Doluluk oranlarının aylara göre detay hesabı ile hesaplandığı,
- 2012 -2013 - ve 2014 yılı tesis faaliyet raporları bilgilerinin doğru olduğu ve doluluk oranlarında esas olduğu,
- Bölge genelinde benzer tipte işletme sayısının az olması nedeniyle oda ücretleri ve doluluk oranlarının kıyaslanabileceği otel tipinin az sayıda olduğu,
- Oda/yatak ücretlerinin bölge genelindeki farklı tipteki otel işletmeleri de dikkate alınıp kalibrasyon ile birlikte ortalama sezon boyunca 40-60.Euro/kişi aralığında olacağı,
- 1 odada 2 kişi konaklama olacağı,
- Doluluk oranlarının benzer tipte otel işletmesinin olmaması nedeniyle kendine has bir konjöktürünün olduğu ve otel doluluk tablolarının gerçekçi doluluk oranlarını yansıttığı ve bu nedenle bu doluluk oranlarını kullanmanın yerinde olacağı,
- Otelin sezon dışı aylarda satışa hazır yatak sayısının sezondaki aylarda satışa hazır yatak sayılarından daha düşük olacağı,
- Otel verilerini içeren satışa hazır yatak sayılarının ek yatak v.b. yatak sayılarını da kapsadığı ve bu durumun reel gelir için belirleyici olabileceği,
- İşletme giderlerinin taşınmazın orman arazisi olması, arazi eğiminin fazla olması nedeniyle çevre düzenlemeler/peyzaj/servis hizmetleri ile birlikte genel giderlerinin daha yüksek olacağı,
- Bu yönüyle işletme giderlerinin toplam hasılatdaki payının % 66,5 olacağı,
- Otel kira bedellerinin reel kiralar olduğu ve kira bedellerinin bu rakamlar üzerinden kullanımının doğru olacağı varsayılmıştır.

OTEL DOLULUK ORANLARI VE GECELEME İSTATİSTİKLERİ 2012 YILI

	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM
Satış Hazır Oda	2.594	1.134	7.428	18.390	19.003	18.390	19.003	19.003	18.390	19.003	7.390	2.706	159.226
Satılan Oda	2.989	1.881	5.503	14.468	14.888	18.483	17.505	18.393	18.983	15.178	4.011	827	129.633
Oda Doluluk Oranı %	96%	95%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%
GECELEME İSTATİSTİKLERİ	ACEİTA	ACEİTA	ACEİTA	ACEİTA	ACEİTA	ACEİTA	ACEİTA	ACEİTA	ACEİTA	ACEİTA	ACEİTA	ACEİTA	ACEİTA
Satış Hazır Yatak	9.484	10.460	32.874	82.178	87.068	82.178	87.068	87.068	82.178	87.068	32.140	11.118	477.548
Turistik Geceleme	6.859	2.388	9.354	19.464	20.690	18.995	16.582	16.204	19.077	20.694	7.394	1.153	149.144
Ücretli Gece	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Toplam Ücretli Gece	6.878	2.407	9.373	19.483	20.709	19.014	16.601	16.223	19.096	20.713	7.413	1.172	149.163
Ücretli Yatak	212	223	784	1.889	2.015	1.901	1.527	1.527	1.527	1.527	202	48	21.536
TOPLAM MİSAFİR GECELEME	7.130	2.630	10.157	21.372	22.724	20.915	18.128	17.750	20.623	22.240	7.615	1.220	170.699
Ücretli Konaklama (Oran)	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%
GENEL TOPLAM	7.130	2.630	10.157	21.372	22.724	20.915	18.128	17.750	20.623	22.240	7.615	1.220	170.699
MİSAFİR ÜYRÜMLERİ													
Türkiye	7.094	2.594	10.157	21.372	22.724	20.915	18.128	17.750	20.623	22.240	7.615	1.220	170.699
Almanya	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
Hollanda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Belçika	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rusya	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ukrayna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polonya	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğerleri	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
TOPLAM	7.130	2.630	10.157	21.372	22.724	20.915	18.128	17.750	20.623	22.240	7.615	1.220	170.699

Tablodan anlaşılacağı üzere; 2012 YILI İÇİN

Otelde en düşük doluluk oranı Şubat ayında olup %26'dır.

En yüksek doluluk oranı ise Haziran -Temmuz-Ağustos-Eylül aylarında olup ~%100'dür.

Yıl boyunca satış hazır oda sayısı 259.226 oda olup satılan oda sayısı ise 129.633'tür. Ortalama doluluk oranı 2012 yılı için %81'dir.

Geceleme istatistiği ise; toplam geceleme sayısı 325.186 şeklindedir.

Genel yatak doluluk oranı %68'dir.

Müşteri portföyünün ~%16'sı yerli müşterilerden oluşmaktadır.

En ağırlıklı müşteriler Rusya vatandaşı müşterileri olup %49 civarındadır.

Geri kalan yüzdelere ortalama ağırlık sırasına göre; Ukrayna- diğer-Hollanda- Polonya-Almanya-Belçika şeklindedir.

OTEL DOLULUK ORANLARI VE GECELEME İSTATİSTİKLERİ 2013 YILI

	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM	
Sıra Harcı Öde	2.460	6.888	7.458	18.280	19.003	18.280	19.003	19.003	18.280	19.003	7.280	0	153.538	
Sıra Harcı Öde	1.779	1.666	2.874	1.972	19.121	19.121	17.825	18.732	18.943	1.943	0	127.687		
Öde Detayları Özet: ₺	4.239	8.554	10.332	20.252	38.124	37.401	36.828	37.735	37.223	20.946	7.280	0	381.225	
GEÇİLEME İSTATİSTİKLERİ	ACENTA	ACENTA	ACENTA	ACENTA	ACENTA	ACENTA	ACENTA	ACENTA	ACENTA	ACENTA	ACENTA	ACENTA	ACENTA	
Sıra Harcı Yarat	7.280	20.554	21.580	44.840	46.403	44.840	46.403	46.403	44.840	46.403	21.280	0	380.844	
Tarifiye Geçileme	4.445	3.945	4.782	15.230	17.139	16.783	17.420	18.000	17.123	15.558	3.424	0	230.940	
Diğerli Çıkarı	7	84	25	287	1.378	1.378	2.890	2.443	940	112	81	0	11.285	
Toplam Çıkarı Mikdarı	4.452	4.029	4.807	15.517	18.518	18.161	20.310	20.443	18.063	15.670	3.505	0	142.228	
Çıkarı Gecele	97	871	398	1.894	8.847	13.214	13.214	8.847	1.843	398	45.817	0	83.882	
TOPLAM MİSAFİR GEÇİLEME	4.549	4.905	5.205	17.435	46.565	44.997	49.258	49.786	44.997	49.258	3.734	0	323.882	
Çıkarı Karşılıklı (Çıkarı)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Yatılı Detayları Özet: ₺	5.962	9.623	9.623	5.969	46.108	46.108	46.108	46.118	46.999	46.999	9.617	0	5.962	
GENEL TOPLAM	4.549	4.905	5.205	17.435	46.565	44.997	49.258	49.786	44.997	49.258	3.734	0	323.882	
MİSAFİR ÇIKARILARI														
Tarifiye	4.128	95,0%	5.800	84,2%	1.159	25,0%	3.203	20,0%	1.159	8,7%	0.248	17,0%	48.200	14,2%
Aktörler	0	0,2%	119	2,8%	213	4,2%	249	0,4%	339	0,7%	770	3,8%	3.117	1,0%
Belirli	0	0,0%	218	5,1%	1.247	25,0%	3.283	18,8%	3.056	5,8%	4.284	11,2%	34.488	8,2%
Belirli	0	0,0%	24	0,6%	275	5,9%	445	0,8%	548	1,0%	233	0,6%	2.758	0,8%
Belirli	0	0,0%	562	8,1%	1.813	35,2%	6.224	47,0%	29.890	69,1%	14.928	85,1%	185.688	51,2%
Çıkarı	0	0,0%	0	0,0%	48	0,9%	3.580	11,8%	3.088	6,0%	4.987	12,3%	12.233	3,8%
Belirli	0	0,0%	0	0,0%	793	1,1%	2.819	5,9%	2.819	5,9%	3.283	8,6%	12.465	3,9%
Diğerli	0	0,0%	82	2,3%	710	12,6%	1.123	8,6%	3.550	8,5%	2.124	5,6%	11.239	3,5%
TOPLAM	4.549	100,0%	4.381	100,0%	17.493	100%	46.666	100%	46.108	100%	3.734	100%	323.882	100,0%

Tablodan anlaşılacağı üzere; 2013 YILI İÇİN

Otelde en düşük doluluk oranı Şubat ayında olup %29'dır.

En yüksek doluluk oranı ise Haziran -Temmuz-Ağustos-Eylül aylarında olup $\sim\%100$ 'dür.

Yıl boyunca satış hazır oda sayısı 155.536 oda olup satılan oda sayısı ise 127.687'dir. Ortalama doluluk oranı 2013 yılı için %82'dir.

Geceleme istatistiği ise; toplam geceleme sayısı 323.082 şeklindedir.

Genel yatak doluluk oranı %82'dir.

Müşteri portföyünün ~%15'si yerli müşterilerden oluşmaktadır.

En ağırlıklı müşteriler Rusya vatandaşı müşterileri olup %51 civarındadır.

Geri kalan yüzdeler ortalama ağırlık sırasına göre; Ukrayna- diğer-Hollanda- Polonya-Almanya-Belçika şeklindedir.

OTEL DOLULUK ORANLARI VE GECELEME İSTATİSTİKLERİ 2014 YILI

	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM
Satış Hazır Oda	3.444	1.963	2.651	18.390	19.002	18.390	18.063	18.063	18.390	19.063	2.890	0	145.942
Satılan Oda	2.843	1.796	2.795	6.704	11.350	17.048	19.144	18.702	18.702	14.957	1.101	0	118.935
Oda Doluluk Oranı %	%82	%91	%105	%36	%59	%92	%108	%100	%100	%78	%58	%0	%81
GECELEME İSTATİSTİKLERİ	AGENTA	AGENTA	AGENTA	AGENTA	AGENTA	AGENTA	AGENTA	AGENTA	AGENTA	AGENTA	AGENTA	AGENTA	AGENTA
Satış Hazır Yatak	10.192	5.824	10.744	44.940	46.426	44.940	46.426	46.426	46.940	49.426	10.920	0	349.202
Yatılacak Geceleme	7.024	4.744	7.024	12.768	20.618	31.441	38.182	37.330	36.702	29.342	2.251	0	224.436
Ücretli Geceleme	12	40	251	371	1.202	2.549	2.841	2.734	291	899	147	0	11.427
Toplam Ücretli Misafir	7.046	4.784	7.275	13.139	21.820	33.990	41.023	40.064	37.091	30.241	2.398	0	245.863
Ücretli Geceleme	53	206	412	1.706	8.280	12.458	12.458	12.413	5.707	4.240	248	0	57.221
TOPLAM MİSAFİR GECELEMİ	7.099	4.990	7.687	14.845	30.100	46.448	53.481	52.477	37.798	34.481	2.646	0	303.118
Ücretli Konaklama (Comp)								0	0	0	0	0	0
Yatak Doluluk Oranı %	%87	%82	%81	%30	%66	%92	%93	%91	%80	%70	%25	%0	%83
GENEL TOPLAM	7.899	4.990	7.932	14.845	37.104	47.488	54.648	52.479	37.793	34.722	2.746	0	303.118
MİSAFİR ÜYRÜKLÜKLERİ													
Türkiye	6.913	4.467	6.913	2.430	2.235	1.867	2.467	6.211	6.670	2.850	4.425	0	28.254
Almanya	0	0	0	432	2.874	132	143	417	786	457	20	0	3.584
Hollanda	0	0	0	27	1.844	1.220	2.002	3.503	1.236	4.469	161	0	14.891
Belçika	0	0	0	60	338	381	513	852	281	217	11	0	3.711
Rusya	0	0	0	1.404	22.845	35.015	34.248	28.017	20.286	14.917	785	0	161.521
Ukrayna	0	0	0	618	3.791	2.397	6.328	4.524	3.044	3.009	154	0	21.046
Polonya	0	0	0	227	1.374	722	1.490	2.251	1.119	2.447	0	0	11.206
Diğerleri	186	493	2.422	8.657	4.368	4.854	5.431	6.590	6.781	6.076	210	0	45.013
TOPLAM	7.099	4.990	7.932	14.845	30.100	46.448	53.481	52.479	37.793	34.722	2.746	0	303.118

Tablodan anlaşılacağı üzere; 2014 YILI İÇİN

Otelde en düşük doluluk oranı Nisan ayında olup %36'dır.

En yüksek doluluk oranı ise Temmuz ayında olup ~%101'dir.

Yıl boyunca satış hazır oda sayısı 145.942 oda olup satılan oda sayısı ise 118.935'dir. Ortalama doluluk oranı 2014 yılı için %81'dir.

Geceleme istatistiği ise; toplam geceleme sayısı 303.128 şeklindedir.

Genel yatak doluluk oranı %83'dir.

Müşteri portföyünün ~%12,5'si yerli müşterilerden oluşmaktadır.

En ağırlıklı müşteriler Rusya vatandaşı müşterileri olup %53,5 civarındadır.

Geri kalan yüzdelere ortalama ağırlık sırasına göre; Ukrayna- diğer-Hollanda- Polonya-Almanya-Belçika şeklindedir.

Not: 2014 yılı aralık ayında işletmenin faaliyet göstermediği tahmin edilmektedir.

2012-2013-2014 Yılı Verileri Üzerinden Ortalama Satışa Hazır Oda Sayısı ve Doluluk Oranları Tespiti Tablosu

	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	
Satışa Hazır Oda	3.198	7.134	7.626	18.390	19.003	18.390	19.003	19.003	18.390	19.003	7.380	2.706	159.226
Oda Doluluğu %	93,5%	26,1%	72,2%	56,9%	79%	100,5%	92,1%	102,1%	101,2%	79,9%	54,6%	23,2%	81,4%
Satışa Hazır Oda	2.460	6.888	7.626	18.390	19.003	18.390	19.003	19.003	18.390	19.003	7.380	0	155.536
Oda Doluluğu %	72,3%	29,0%	35,1%	43,3%	101%	104,0%	94,3%	102,5%	101,8%	89,2%	26,3%	#SAYI/0!	82,1%
Satışa Hazır Oda	3.444	1.968	5.658	18.390	19.003	18.390	19.003	19.003	18.390	19.003	1.690	0	145.942
Oda Doluluğu %	76,7%	90,8%	67,1%	36,5%	81%	92,7%	100,7%	98,4%	85,4%	78,7%	84,0%	#SAYI/0!	81,5%
TOPLAM SATIŞA HAZIR ODA (AYLIK)	9.102	14.022	20.910	55.170	57.009	55.170	57.009	57.009	55.170	57.009	14.760	2.706	
ORTALAMA SATIŞA HAZIR ODA (AYLIK)	3034	4674	6970	18390	19003	18390	19003	19003	18390	19003	7380	0	
ORTALAMA DOLULUK ORANI	74,53%	27,33%	69,62%	43,58%	86,77%	99,07%	95,73%	100,98%	96,12%	82,58%	54,99%	0,00%	0,00%
AÇIKLAMALAR: MAYI İSABETLİ RAKAMLAR, KÖNÜKTÜREL DURUMLARDAN DOLAYI STANDART SAPMA DİŞİNDE KALAN RAKAMLAR OLDUĞU DÖŞÜNDÜĞÜNDEN ORTALAMAYA DAHİL EDİLMEMİŞTİR. SABİ İSABETLİ RAKAMLAR, 2012-2013-2014 YILLARI TOPLAM SATIŞA HAZIR YATAK SAYISINI İFADE ETMEK İÇİN KULLANILMIŞTIR. YESİL İSABETLİ RAKAMLAR, STANDART ORTALAMAYA DAHİL EDİLEN RAKAMLARIN ORTALAMASINI İFADE ETMEK İÇİN KULLANILMIŞTIR.													

Açıklama: Yukarıdaki tablo aşağıda detaylı eklenen otel doluluk oranları ve oda satışları istatistikleri tablolarından yararlanılarak oluşturulmuş ortalama satışa hazır oda sayısını belirlemek için düzenlenmiş bir tablodur. Tabloda 2012-2013-2014 yılları dikkate alınarak Nakit akımlarına konu olacak olan satışa hazır oda sayıları ve ortalama doluluk oranları ortaya konmuştur.

AÇIKLAMA: Aşağıdaki tablo; bölge için düşünülen kişi başı ortalama fiyat ile doluluk oranları ile satışa hazır oda sayısı ön görüşü ile yıllık gelir hesaplamasını göstermektedir.

YILLIK GELİR TABLOSU

AYLAR	SATIŞA HAZIR ODA SAYISI (AYLIK)	DOLULUK ORANI(%)	KİŞİ BAŞI ORTALAMA ODA ÜCRETİ(EURO)	1 ODA İÇİN KİŞİ SAYISI	TOPLAM AYLIK GELİR (EURO)
OCAK	3034	74,5%	40	2	180.826,40 EUR
ŞUBAT	4674	27,5%	40	2	102.828,00 EUR
MART	6970	70%	45	2	439.110,00 EUR
NISAN	18390	46%	50	2	836.745,00 EUR
MAYIS	19003	87%	55	2	1.818.587,10 EUR
HAZİRAN	18390	99%	60	2	2.184.732,00 EUR
TEMMUZ	19003	95%	60	2	2.166.342,00 EUR
AĞUSTOS	19003	100%	60	2	2.280.360,00 EUR
EYLÜL	18390	96%	50	2	1.765.440,00 EUR
EKİM	19003	83%	45	2	1.410.972,75 EUR
KASIM	7380	55%	40	2	324.720,00 EUR
TOPLAM YILLIK GELİR					13.510.663,25 EUR

YILLIK REEL KİRA TABLOSU (2015)

UTOPIA WORLD HOTEL 2015 YILI KİRALARI					
S.NO	DÜKKAN	GERÇEK KİRA €	RESMİ KİRA	ÖDENEN KDV	B KİRA EURO
01	MARKET HEDİYELİK EŞYA	60.000 €	32.000 €	5.760 €	33.240 €
02	DERİ ÇANTA, AKSESUAR, EV TEXTİL	33.000 €	7.000 €	1.260 €	26.740 €
03	DERİ GİYİM	100.000 €	25.000 €	4.500 €	70.500 €
04	MODA JEWELLERY	67.500 €	20.000 €	3.600 €	43.900 €
05	FOTOĞRAFÇI	33.000 €	12.500 €	2.250 €	20.250 €
06	OYUN SALONU İNTERNET	10.000 €	4.800 €	810 €	4.690 €
07	SAĞLIK HİZMETLERİ	17.700 €	13.000 €	2.700 €	0 €
08	YILDIRIM KUAFOR	10.000 €	8.300 €	954 €	3.746 €
09	RENTA CAR	5.000 €	1.750 €	315 €	2.935 €
10	SU SPORLARI	5.000 €	3.300 €	630 €	870 €
11	SAUNA VE SPA CENTER	246.000 €	100.000 €	18.000 €	128.000 €
12	BUTİK	30.000 €	11.000 €	1.980 €	17.020 €
13	SİGARCI	3.000 €	0 €	0 €	3.000 €
14	BAZ İSTASYONU	7.080 €	6.000 €	1.080 €	0 €
15	BAZ İSTASYONU	7.080 €	6.000 €	1.080 €	0 €
16	BAZ İSTASYONU	7.080 €	6.000 €	1.080 €	0 €
TOPLAM		645.440 €	255.550 €	45.999 €	343.891 €

Yukarıdaki kira bedelleri tablosundan da anlaşılacağı üzere; 16 adet kiracı için belirlenen sezonluk kira bedelleri toplamı;

~343.891 Euro'dur. Kiracıların uzun süredir kiracı olması kira bedellerinde önemli bir etken olup, kiracı değişimine gidildiğinde bu bedeller değişecektir. Ancak 2015 yılı için reel kira gelirleri olduğu düşüncesi ile kira gelirleri nakit akımlarında yatak gelirlerine dahil edilmiştir.

Bu durumda toplam yıllık gelir ise;

KONAKLAMA GELİRLERİ: 13.510.663.-EURO

KİRA GELİRLERİ: 343.891.-EURO

TOPLAM YILLIK GELİR: 13.854.554.EURO olarak belirlenmiş olacaktır.

YILLARA GÖRE OTEL GELİR TABLOLARI
OTEL GELİR TABLOLARI (2012 YILI)

ODA DURUMLARI	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM	
Tatıl Hane Oda	3.168	7.154	7.626	18.590	19.003	18.390	19.003	19.003	18.390	19.003	7.380	2.706	159.226	
Banlar Oda	2.889	1.961	5.503	10.468	14.918	18.483	17.303	19.395	18.405	13.178	4.031	621	129.653	
Oda Doluluk Oranı %	83,5%	26,1%	72,2%	56,8%	79%	100,5%	92,1%	102,1%	101,2%	79,9%	54,6%	23,2%	81,4%	
Tatıl Hane Yatak	9.464	21.482	22.878	55.170	57.009	55.170	57.009	57.009	55.170	57.009	22.140	8.118	477.548	
Banlar Yatak	8.871	5.414	9.217	19.573	29.754	38.183	37.762	42.424	38.507	30.216	7.097	1.153	264.171	
Yatak Doluluk Oranı %	72,6%	16,0%	40,3%	35,8%	52,2%	69,2%	66,3%	74,4%	69,8%	53,0%	32,1%	14,2%	66,3%	
KUR														
Ortalama Çalışan Personel	108	184	178	271	333	409	428	412	374	338	179	141	178	
GELİRLER	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.
U.A. Asansör Geliri	157.780	22,94	72.771	21,32	202.110	21,83	551.327	28,17	1.277.958	42,93	2.201.865	57,68	2.465.277	65,28
İçecek Elektrik Geliri	232,2	0,03	2.262,3	0,66	2.299,0	0,25	6.174,4	0,21	9.206,5	0,31	7.713,9	0,20	9.403,2	0,23
Tıyosok Elektrik Geliri	240,4	0,03	1.298,8	0,38	1.852,9	0,20	6.913,5	0,23	18.176,4	0,46	18.176,4	0,23	18.176,4	0,23
Çağrı Satış Geliri	125,8	0,02	1.848,8	0,54	2.096,0	0,23	2.010,4	0,10	14.050,3	0,47	9.012,2	0,24	27.764,3	0,74
Diğer Gelirler	2.892,5	0,42	811,0	0,24	39.016,2	3,80	2.103,1	0,11	1.966,1	0,07	2.147,4	0,07	3.326,9	0,09
Oda Satış İndirimi (-)	0,0	0,00	663,3	0,20	246,8	0,03	301,8	0,02	3.758,2	0,19	3.031,4	0,08	167,6	0,00
Kampanya Gelirleri	0,0	0,00	299,2	0,09	16.512,2	1,79	14,4	0,00	22.585,2	0,76	41.303,8	1,09	9.458,8	0,23
Kira Gelirleri	0,0	0,00	0,0	0,00	17.269,5	1,87	42.996,0	2,20	28.726,4	0,97	139.916,8	3,40	0,0	0,00
Kampanya Zuarları (-)	39,0	0,01	335,7	0,10	70.262,0	7,82	3.741,1	0,19	12.290,4	0,41	94.056,0	2,46	2.088,1	0,06
Diğer Oturma Dış Gelirleri	0,0	0,00	14.692,7	4,30	1.630,9	0,18	3.696,1	0,19	14.057,8	0,47	43.946,2	1,15	109.837,2	2,91
Öncelikli Dönem Gelirleri (-)	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
Diğer Oturma Dış Gelirleri (-)	1.313,1	0,19	1.834,3	0,54	637,4	0,07	1.647,3	0,08	764,4	0,03	74,5	0,02	0,0	0,00
GELİRLER TOPLAMI	159.698,7	23,39	81.139,3	24,97	397.646,1	35,89	819.548,8	31,51	1.343.809,0	43,88	2.341.416,3	63,74	2.442.491,2	70,88

Tablodan anlaşılacağı üzere; 2012 YILI İÇİN Hesaplanmış olan kişi başı gelir 53,3 Euro'dur. **Yıllık gelir miktarı 14.077.642,6 EURO'dur.**

OTEL GELİR TABLOLARI (2013 YILI)

ODA DURUMLARI	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM	
Tatıl Hane Oda	2.460	6.888	7.826	18.590	19.003	18.390	19.003	19.003	18.390	19.003	7.380	0	155.536	
Banlar Oda	1.779	1.996	2.674	7.972	19.131	19.129	17.925	19.474	18.722	16.943	1.942	0	127.687	
Oda Doluluğu %	72,3%	29,0%	36,1%	43,3%	101%	104,0%	94,3%	102,6%	101,8%	89,2%	26,3%	#SAYI!	82,1%	
Tatıl Hane Yatak	7.290	20.584	22.568	44.940	46.438	44.940	46.438	46.438	44.940	46.438	21.840	0	392.644	
Banlar Yatak	4.451	3.781	4.800	15.483	37.831	38.138	36.766	40.221	37.595	33.912	3.430	0	256.430	
Yatak Doluluğu %	61,1%	18,8%	21,3%	34,8%	81,8%	84,9%	79,2%	86,6%	83,7%	73,0%	15,8%	#SAYI!	66,3%	
KUR														
Ortalama Çalışan Personel	140	168	174	239	380	434	442	440	392	337	181	122	288	
GELİRLER	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.
U. A. Asansör Geliri	82.078	18,44	87.919	25,25	113.411	29,63	406.474	26,25	1.435.942	37,96	2.176.691	57,07	2.183.290	64,82
İçecek Elektrik Geliri	28,3	0,01	615,0	0,16	4.020,1	0,84	3.512,4	0,10	2.595,8	0,15	5.691,1	0,15	11.250,6	0,31
Tıyosok Elektrik Geliri	257,3	0,06	1.243,8	0,33	4.113,3	0,86	2.366,6	0,15	7.715,2	0,20	11.322,6	0,30	21.785,2	0,59
Çağrı Satış Gelirleri	1.271,8	0,29	1.258,8	0,19	1.408,0	0,29	4.475,1	0,29	3.629,3	0,15	12.700,3	0,33	39.407,7	1,07
Diğer Gelirler	1.697,4	0,38	4.468,1	1,18	6.203,7	1,29	4.915,2	0,29	12.444,0	0,33	2.514,3	0,07	9.281,8	0,26
Oda Satış İndirimi (-)	0,0	0,00	302,1	0,03	41,3	0,01	490,1	0,03	1.513,0	0,04	2.183,4	0,06	1.109,8	0,03
Kampanya Gelirleri	1.594,2	0,36	229,0	0,06	29.620,7	6,17	3.336,2	0,22	14.276,3	0,38	74.945,5	1,97	1.380,5	0,04
Kira Gelirleri	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	45.444,3	2,85	80.138,2	2,12	77.421,9	2,03	78.838,5	2,14
Kampanya Zuarları (-)	1.713,1	0,39	222,8	0,06	2.428,6	0,51	2.302,4	0,15	8.579,4	0,23	1.424,2	0,04	5.593,7	0,15
Diğer Oturma Dış Gelirler	5.326,0	1,20	6.414,7	1,70	6.469,4	1,35	19.103,5	1,23	16.815,1	0,44	18.122,4	0,48	18.470,5	0,50
Öncelikli Dönem Gelirleri (-)	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
Diğer Oturma Dış Gelirleri (-)	984,3	0,22	1.027,9	0,27	1.665,6	0,22	2.254,8	0,15	0,0	0,00	1.191,9	0,03	1.229,8	0,03
GELİRLER TOPLAMI	89.651,7	20,3	109.260,2	28,9	161.719,4	33,7	402.417,6	31,5	1.568.403,2	41,8	2.374.610,5	62,3	2.849.837,8	89,4

Tablodan anlaşılacağı üzere; 2013 YILI İÇİN Hesaplanmış olan kişi başı gelir 54,6 Euro'dur. **Yıllık gelir miktarı 13.991.784,3EURO'dur.**

OTEL GELİR TABLOLARI (2014 YILI)

ODA DURUMLARI	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM	
Tatlıca Hattı Oda	3.444	1.968	3.658	18.590	19.003	18.390	19.003	19.003	18.390	19.003	3.690	0	143.942	
Tatlıca Oda	2.843	1.786	3.793	8.704	15.350	17.046	19.144	18.707	15.702	34.957	3.101	0	118.993	
Oda Doluluk %	76,7%	90,8%	87,1%	36,8%	81%	92,7%	100,7%	98,4%	85,4%	78,7%	84,0%	#SAYIYI	81,2%	
Tatlıca Hattı Yatak	10.192	5.824	16.744	44.940	46.438	44.940	46.438	46.438	44.940	46.438	10.920	0	364.252	
Tatlıca Yatak	7.867	4.828	7.328	12.954	30.222	33.725	39.513	38.693	31.101	29.613	3.323	0	240.171	
Yatak Doluluk %	89,3%	79,5%	43,8%	28,5%	65,1%	75,0%	83,1%	83,1%	69,2%	63,8%	48,8%	#SAYIYI	65,9%	
KUR														
Ortalama Çalışan Personel	189	145	176	289	375	416	439	436	398	342	180	119	289	
GELİRLER	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	
U.A. Acenta Geliri	119.413	16,47	76.630	16,36	158.433	21,82	362.798	28,01	1.281.948	42,42	1.988.440	58,96	2.510.861	63,53
İşletme Elektrik Geliri	12,0	0,00	208,6	0,05	19.262,7	2,63	2.836,9	0,22	9.447,1	0,31	9.990,9	0,30	11.273,2	0,29
Yıllık Elektrik Geliri	84,8	0,01	487,1	0,11	13.707,4	1,87	2.346,5	0,18	14.163,8	0,47	21.673,2	0,64	27.969,6	0,71
Çapıt Satış Gelirleri	75,2	0,01	189,7	0,04	1.001,0	0,14	7.820,0	0,60	12.917,5	0,43	30.978,3	0,92	40.977,3	1,04
Diğer Gelirler	994,6	0,14	1.508,2	0,33	13.345,7	1,85	30.498,7	2,35	48.984,5	2,28	18.311,9	0,54	20.769,9	0,53
Oda Satış İadeleri (-)	1.718,2	0,23	476,3	0,10	0,0	0,00	394,8	0,03	405,3	0,01	1.195,3	0,04	1.922,4	0,03
Kampanya Gelirleri	7.544,5	1,07	5.637,7	1,22	17.453,2	2,38	703,3	0,05	11.022,4	0,36	35.216,0	0,98	1.332,8	0,03
Kura Gelirleri	1.614,8	0,23	4.254,4	0,92	2.934,6	0,40	83.265,6	6,43	82.798,1	2,74	88.991,0	2,64	89.469,7	2,26
Kampanya Zararları (-)	31,5	0,01	915,5	0,20	16.480,0	2,21	8.713,0	0,52	5.124,4	0,10	15.705,4	0,47	800,6	0,02
Diğer Olmayan Diğer Gelirler	5.448,2	0,77	8.159,3	1,78	6.282,9	0,86	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
Öncelikli Dönem Gelirleri (-)	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
Diğer Olmayan Diğer Gelirler (-)	82,9	0,01	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
GELİRLER TOPLAMI	134.294,4	18,4	95.682,9	20,2	216.166,6	29,2	481.171,4	37,3	1.477.793,8	48,8	2.176.676,4	64,8	2.706.830,6	69,4

Tablodan anlaşılacağı üzere; 2014 YILI İÇİN Hesaplanmış olan kişi başı gelir 56,1 Euro'dur. **Yıllık gelir miktarı 13.473.712,5EURO'dur.**

OTEL GELİR TABLOLARI (2015 YILI)

ODA DURUMLARI	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM	
Tatlıca Hattı Oda	3.690	1.968	3.658	18.390	19.003	18.390	19.003	19.003	18.390	19.003	0	0	142.498	
Tatlıca Oda	2.195	1.710	2.349	5.534	14.037	17.405	18.703	18.951	13.231	13.883	0	0	207.798	
Oda Doluluk %	89,8%	86,3%	41,8%	30,1%	74%	94,6%	98,4%	99,7%	71,9%	72,0%	#SAYIYI	#SAYIYI	75,6%	
Tatlıca Hattı Yatak	10.920	5.824	16.744	44.940	46.438	44.940	46.438	46.438	44.940	46.438	0	0	354.090	
Tatlıca Yatak	3.970	3.385	4.603	9.697	28.116	35.403	39.739	40.280	26.279	26.819	0	0	220.501	
Yatak Doluluk %	84,7%	88,3%	27,6%	21,6%	60,6%	78,8%	86,6%	86,7%	88,6%	87,8%	#SAYIYI	#SAYIYI	62,3%	
KUR														
Ortalama Çalışan Personel	161	182	164	236	366	424	449	420	379	296	0	0	303	
GELİRLER	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	EUR P.P.	
U.A. Acenta Geliri	111.351	16,47	62.122	16,30	101.444	22,03	277.677	28,64	1.176.413	41,84	1.844.528	52,10	2.173.232	54,69
İşletme Elektrik Geliri	104,0	0,02	290,9	0,09	1.513,8	0,20	2.455,3	0,25	3.978,7	0,14	10.460,0	0,24	13.362,7	0,34
Yıllık Elektrik Geliri	436,6	0,07	779,2	0,23	2.013,1	0,44	2.919,5	0,30	9.820,0	0,35	22.436,7	0,64	34.488,6	0,87
Çapıt Satış Gelirleri	1.279,7	0,21	774,3	0,23	452,1	0,10	1.964,9	0,20	9.551,8	0,34	21.376,1	0,60	34.980,8	0,88
Diğer Gelirler	3.810,3	0,64	945,1	0,28	1.901,8	0,41	19.614,8	1,40	29.425,0	0,90	60.245,6	1,70	29.171,3	0,69
Oda Satış İadeleri (-)	0,0	0,00	145,8	0,04	0,0	0,00	483,3	0,03	7.523,1	0,27	4.325,1	0,12	1.716,1	0,04
Kampanya Gelirleri	14.479,3	2,43	3.406,1	1,00	1.673,4	0,38	3.712,3	0,38	0,0	0,00	13.462,3	0,34	23.974,3	0,60
Kura Gelirleri	492,7	0,08	492,7	0,12	492,7	0,11	1.196,1	0,12	66.933,9	2,38	40.448,0	1,14	34.609,5	0,87
Kampanya Zararları (-)	956,9	0,16	2.064,6	0,59	828,4	0,18	1.315,7	0,14	0,0	0,00	4.861,4	0,12	5.747,6	0,14
Diğer Olmayan Diğer Gelirler	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
Öncelikli Dönem Gelirleri (-)	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
Diğer Olmayan Diğer Gelirleri (-)	1.870,1	0,31	2.384,6	0,70	2.973,7	0,65	497,1	0,03	914,1	0,03	1.636,4	0,03	1.181,1	0,03
GELİRLER TOPLAMI	129.146,8	21,4	84.582,5	18,8	105.691,3	23,0	301.213,9	37,6	1.210.746,5	42,7	1.994.212,4	59,3	2.321.249,3	62,4

Tablodan anlaşılacağı üzere; 2015 YILI İÇİN Hesaplanmış olan kişi başı gelir 51,4 Euro'dur. **Yıllık gelir miktarı 11.322.027,5EURO'dur.**

Açıklama: Yıllık gelirler içinde otel içinde ticari amaçlı kira gelirlerinin de olduğu tespit edilmiştir.

Açıklama: Yıllık gelirler içinde aylara göre kur oranları ayrıştırılmış olup her ayın geliri o ayın ortalama kur seviyesi üzerinden hesaplanmıştır.

Açıklama: 2015 yılında tadilat nedeniyle kasım ve aralık aylarında faaliyet gösterilmediği tespit edilmiştir. Ortalama gelirde bu yıl dikkate alınmamıştır.

NAKİT AKIMLARI TABLOSU

Açıklama: tarafımızca bölge verileri ve görüşler dahilinde tahminler yapılarak oluşturulan gelir tablosu, otel tarafından tarafımıza ibraz edilen gelir tabloları ile uyum göstermekte olup küçük farklılıklar arz etmektedir. Bu nedenle bölge verilerinin otelin gelir tablolarına yansıdığı çıkarımı ile otelin gelir tablolarındaki değerlerin kullanılmasında bir sakınca görülmemiştir. ancak 2015 yılı için yukarıda bahsedilen durumdan dolayı dışarıda bırakıldığında nakit akımlarına konu olacak yıllık ortalama gelir miktarı 2012 + 2013 + 2014 yılı ortalaması olan $(14.077.642,6 + 13.991.784,3 + 13.473.712,5) / 3 = 13.847.713$ EURO'dur. **"13.848.000.Euro"** olarak yuvarlanmıştır.

ÖNEMLİ AÇIKLAMA

Gelir tabloları incelendiğinde otel için Turizm Bakanlığınca verilmiş olan belgedeki 567 oda 1138 yatak sayısı üzerinden değil halihazırda mevcut 614 oda ve 1228 yatak sayısı üzerinden gelir tablolarının oluşturulmuş olduğu belirlenmiştir. Bu durumda yapılan nakit akımları tablosu mevcut yatak sayısı üzerinden değer içermektedir. Belgedeki 567 oda ve 1138 yatak için değerlendirme yapmak taşınmazın yasal oda ve yatak sayısı üzerinden değerini ortaya koyacaktır. Ancak yasal odaların fiyat detaylarının belirlenmesinin mümkün olmayacağı ve oda fiyat tarifelerinin farklılık arz edeceği aşikardır.

Bu durumda belgeye konu oda ve yatak sayısı değerlendirilmesi yapılmak istendiğinde doğru orantı kurulması dışında seçenek kalmamaktadır. Doğru orantının ise; oda sayısı üzerinden değil yatak sayısı üzerinden yapılması daha doğru olacaktır.

Gelire göre yatak başı fiyat: $13.847.713 \text{ .Euro} / 1228 \text{ YATAK} = 11.276 \text{ .EURO'DUR.}$

BELGEDEKİ YATAK SAYISI ÜZERİNDEN BELİRLENEN NİHAİ GELİR:

$11.276 \text{ .EURO} \times 1138 \text{ Yatak} = 12.832.088 \text{ .-EURO/YIL'dır.}$

OTELİN YILLIK NAKİT AKIMLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (1138 YATAK ÜZERİNDEN)

ÜTOPYA WORLD OTEL	1 YIL	2 YIL	3 YIL	4 YIL	5 YIL	6 YIL	7 YIL	8 YIL
KAZANÇLAR	12.832.088 EUR	12.832.088 EUR	13.024.569 EUR	13.219.938 EUR	13.418.237 EUR	13.619.510 EUR	13.823.803 EUR	14.031.160 EUR
İŞLETME GİDERLERİ (% 66,5)	8.533.339 EUR	8.533.339 EUR	8.661.339 EUR	8.791.259 EUR	8.923.128 EUR	9.056.974 EUR	9.192.829 EUR	9.330.722 EUR
AMORTİSMAN (% 8)	343.900 EUR	343.900 EUR	349.058 EUR	354.294 EUR	359.609 EUR	365.003 EUR	370.478 EUR	376.035 EUR
VERGİ ÖNCESİ KAZANÇ	3.954.850 EUR	3.954.850 EUR	4.014.172 EUR	4.074.385 EUR	4.135.501 EUR	4.197.533 EUR	4.260.496 EUR	4.324.404 EUR
VERGİLER (%20)	790.970 EUR	790.970 EUR	802.834 EUR	814.877 EUR	827.100 EUR	839.507 EUR	852.099 EUR	864.881 EUR
VERGİ SONRASI KAZANÇ	3.163.880 EUR	3.163.880 EUR	3.211.338 EUR	3.259.508 EUR	3.308.400 EUR	3.358.027 EUR	3.408.397 EUR	3.459.523 EUR
NAKİT AKIŞI	3.507.780 EUR	3.507.780 EUR	3.560.396 EUR	3.613.802 EUR	3.668.009 EUR	3.723.029 EUR	3.778.875 EUR	3.835.558 EUR
İNDİRİLMİŞ NAKİT AKIŞI	3.507.780 EUR	3.394.826 EUR	3.389.816 EUR	3.384.814 EUR	1.709.231 EUR	3.374.832 EUR	3.369.852 EUR	3.364.879 EUR
TOPLAM NAKİT AKIŞINDAN BUGÜNKÜ DEĞER	3.507.780 EUR	6.902.606 EUR	10.292.422 EUR	13.677.236 EUR	15.386.468 EUR	18.761.300 EUR	22.131.152 EUR	25.496.031 EUR

9 YIL	10 YIL	11 YIL	12 YIL	13 YIL	14 YIL	15 YIL	16
14.241.628 EUR	14.455.252 EUR	14.672.081 EUR	14.892.162 EUR	15.115.544 EUR	15.342.278 EUR	15.572.412 EUR	15.805.998 EUR
9.470.682 EUR	9.612.743 EUR	9.756.934 EUR	9.903.288 EUR	10.051.837 EUR	10.202.615 EUR	10.355.654 EUR	10.510.989 EUR
381.676 EUR	387.401 EUR	393.212 EUR	399.110 EUR	405.097 EUR	411.173 EUR	417.341 EUR	423.601 EUR
4.389.270 EUR	4.455.109 EUR	4.521.935 EUR	4.589.764 EUR	4.658.611 EUR	4.728.490 EUR	4.799.417 EUR	4.871.409 EUR
877.854 EUR	891.022 EUR	904.387 EUR	917.953 EUR	931.722 EUR	945.698 EUR	959.883 EUR	974.282 EUR
3.511.416 EUR	3.564.087 EUR	3.617.548 EUR	3.671.811 EUR	3.726.889 EUR	3.782.792 EUR	3.839.534 EUR	3.897.127 EUR
3.893.091 EUR	3.951.488 EUR	4.010.760 EUR	4.070.921 EUR	4.131.985 EUR	4.193.965 EUR	4.256.874 EUR	4.320.728 EUR
3.359.914 EUR	3.354.956 EUR	3.350.005 EUR	3.345.062 EUR	3.340.125 EUR	3.335.197 EUR	3.330.275 EUR	3.325.361 EUR
28.855.945 EUR	32.210.901 EUR	35.560.906 EUR	38.905.967 EUR	42.246.093 EUR	45.581.289 EUR	48.911.564 EUR	52.236.925 EUR

- Tabloda kullanılan parasal tüm değerler % 18 KDV HARİÇ değerlerdir.
- Otel gelirlerinin Euro bazın olması nedeniyle kazanç artışları Euro faiz oranı olarak artışı öngörülmüştür. (EURO faiz oranı %1,5 olarak alınmıştır.)
- Gelecekte oluşacak nakit akımlarını bugüne getirirken, iskonto oranı olarak;Euro yıllık ortalama faiz oranı % 1,65 kabul edilmiştir.
- Nakit Akımlarının her yılın sonunda olduğu varsayılmıştır.
- Yapılan araştırmalar ile işletme giderleri toplam hasılatın % 66,5'i olarak hesaplanmıştır.
- Amortisman süresi olarak 10 yıl, amortisman oranı % 8 alınmıştır.
- 15. Yılın sonunda 16. Yılın başında oluşan toplam nakit akımlarının net bugünkü değeri **52.236.925.EURO'dur.**
- Vergi sonrası net gelirden hareket ile kapitilizasyon oranı belirlenirse :

$$3.507.780.-\text{EURO} / k = 52.236.925.-\text{EURO}, \text{ buradan } k : \sim\% 6,71 \text{ olarak hesaplanır.}$$

OTELİN YILLIK NAKİT AKIMLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (1228 YATAK ÜZERİNDEN)

ÜTOPYA WORLD OTEL	1 YIL	2 YIL	3 YIL	4 YIL	5 YIL	6 YIL	7 YIL	8 YIL
KAZANÇLAR	13.848.000 EUR	13.848.000 EUR	14.055.720 EUR	14.266.556 EUR	14.480.554 EUR	14.697.762 EUR	14.918.229 EUR	15.142.002 EUR
İŞLETME GİDERLERİ (% 66,5)	9.208.920 EUR	9.208.920 EUR	9.347.054 EUR	9.487.260 EUR	9.629.569 EUR	9.774.012 EUR	9.920.622 EUR	10.069.432 EUR
AMORTİSMAN (% 8)	371.126 EUR	371.126 EUR	376.693 EUR	382.344 EUR	388.079 EUR	393.900 EUR	399.809 EUR	405.806 EUR
VERGİ ÖNCESİ KAZANÇ	4.267.954 EUR	4.267.954 EUR	4.331.973 EUR	4.396.952 EUR	4.462.907 EUR	4.529.850 EUR	4.597.798 EUR	4.666.765 EUR
VERGİLER (%20)	853.591 EUR	853.591 EUR	866.395 EUR	879.390 EUR	892.581 EUR	905.970 EUR	919.560 EUR	933.353 EUR
VERGİ SONRASI KAZANÇ	3.414.363 EUR	3.414.363 EUR	3.465.578 EUR	3.517.562 EUR	3.570.325 EUR	3.623.880 EUR	3.678.239 EUR	3.733.412 EUR
NAKİT AKIŞI	3.785.489 EUR	3.785.489 EUR	3.842.272 EUR	3.899.906 EUR	3.958.404 EUR	4.017.780 EUR	4.078.047 EUR	4.139.218 EUR
İNDİRİGENMİŞ NAKİT AKIŞI	3.785.489 EUR	3.663.593 EUR	3.658.187 EUR	3.652.789 EUR	1.844.550 EUR	3.642.016 EUR	3.636.642 EUR	3.631.276 EUR
TOPLAM NAKİT AKIŞINDAN BUGÜNKÜ DEĞER	3.785.489 EUR	7.449.083 EUR	11.107.270 EUR	14.760.059 EUR	16.604.609 EUR	20.246.625 EUR	23.883.267 EUR	27.514.543 EUR

9 YIL	10 YIL	11 YIL	12 YIL	13 YIL	14 YIL	15 YIL	16
15.369.132 EUR	15.599.669 EUR	15.833.664 EUR	16.071.169 EUR	16.312.237 EUR	16.556.920 EUR	16.805.274 EUR	17.057.353 EUR
10.220.473 EUR	10.373.780 EUR	10.529.387 EUR	10.687.328 EUR	10.847.638 EUR	11.010.352 EUR	11.175.507 EUR	11.343.140 EUR
411.893 EUR	418.071 EUR	424.342 EUR	430.707 EUR	437.168 EUR	443.725 EUR	450.381 EUR	457.137 EUR
4.736.767 EUR	4.807.818 EUR	4.879.935 EUR	4.953.134 EUR	5.027.431 EUR	5.102.843 EUR	5.179.386 EUR	5.257.076 EUR
947.353 EUR	961.564 EUR	975.987 EUR	990.627 EUR	1.005.486 EUR	1.020.569 EUR	1.035.877 EUR	1.051.415 EUR
3.789.413 EUR	3.846.254 EUR	3.903.948 EUR	3.962.508 EUR	4.021.945 EUR	4.082.274 EUR	4.143.508 EUR	4.205.661 EUR
4.201.306 EUR	4.264.326 EUR	4.328.290 EUR	4.393.215 EUR	4.459.113 EUR	4.526.000 EUR	4.593.890 EUR	4.662.798 EUR
3.625.917 EUR	3.620.567 EUR	3.615.224 EUR	3.609.889 EUR	3.604.562 EUR	3.599.243 EUR	3.593.932 EUR	3.588.628 EUR
31.140.460 EUR	34.761.026 EUR	38.376.250 EUR	41.986.139 EUR	45.590.701 EUR	49.189.944 EUR	52.783.876 EUR	56.372.504 EUR

- 15. Yılın sonunda 16. Yılın başında oluşan toplam nakit akımlarının net bugünkü değeri **56.372.504.EURO'dur.**
- Vergi sonrası net gelirden hareket ile kapitalizeasyon oranı belirlenirse :
 $3.620.597.-\text{EURO} / k = 56.372.504.-\text{EURO}$, buradan $k : \sim\% 6,42$ olarak hesaplanır.

4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

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 göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, binanın yaşı ve değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Maliyet analizleri yapılırken, 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 **2015** yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinden ve Kültür ve Turizm bakanlığı tarafından yayınlanan turizm tesis tipine göre 2015yatak başı maliyet verilerinden yararlanılmıştır.

ARSA DEĞERİ (192ADA 14 PARSEL):

131.724,71,00 m² alanlı192 ada 14 parsel için emsal veri toplama işlemi göz önünde bulundurulduğunda; bölgede; taşınmaz gibi orman vasıflı satılık emsal arazi bulunmamaktadır. Mevcut orman vasıflı arazilerin ise tahsisli oldukları tahmin edilmektedir. Bu nedenle bölge itibarıyla TTA imarlı, denize sıfır yada denize mesafeli Turizm Tesis Alanı Lejantlı yapılaşma koşulları benzer çıplak arsa değerleri için birim m² fiyatları üzerinden kalibrasyona gidilmiştir. 900-1.250.TL arasında değiştiği bilgisi alınmıştır. Ortalama değer 850.TL/m² olarak belirlenmiştir.

Bölgedeki aktif emlakçılarla yapılan görüşmeler ve bölge genelinde daha önce düzenlenmiş otel raporları doğrultusunda bu birim değerler doğrulanmıştır.

Taşınmazın konum, olumlu ve olumsuz özellikleri ile arazi yeterliliği de göz önünde bulundurularak çıplak arazi değeri olarak 2/3 oranında tahsis arazi değeri kalibrasyonu ile 1050.TL/m² X 2/3 = ~700.TL/m² değer belirlenmiştir.

Arsa değeri üzerinden takdir edilecek değerde tahsis süresi önem arz etmektedir. Taşınmazüzerinde kurulmuş Üst hakkı'nın 10/49 = %20,40'lık bir zaman dilimi geride bırakılmıştır.

Bu nedenle geriye kalan tahsis süresi üzerinden; 39/49 zaman dilimi ile doğru orantılı olarak değerlendirme yapılmıştır.

Arsa Değeri:700,-TL'nin 30/49'u şeklinde yapılmış ve arazi değeri takdir edilmiştir.

Nihai olarak bu değer; 700,-TL/m² X 30/49 = ~428.TL olarak düşünülmüştür ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın konum, mevki, manzara imkanı, kullanım şekli ve 5 yıldızlı otel vasıflı olması da dikkate alınarak bu değer yukarı kalibre edilerek 450.TL/m² olarak belirlenmiştir.

Arsa Bedeli olarak ise; tahsisli arazi miktarı olan 105.300.m²'lik alan dikkate alınmıştır.

Arsa Bedeli;105.300,00m² X 450,-TL/m²= **~47.400.000.-TL**

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI 2015 YILI İNŞAAT BİRİM FİYATLARINA GÖRE**Yapı Değeri Taşıyan Ünitelerin Maliyet Bedelleri**

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2015 Yılı Yapı Maliyetleri Tablosu dikkate alınmıştır. Ana otel binası ve Anex Üniteler için aynı yapı maliyetleri söz konusu olamayacağından bu yapı türleri için için ayrı ayrı maliyet hesapları uygulanmıştır.

Ana Otel Binası için; 5-C (5 Yıldızlı Otel) yapı sınıfı için belirlenen birim m2 maliyeti 1.710.-TL/m2

Anex Ünite İçin ise; 4-B (Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 151 m² ~ 600 m² villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi vb.) yapı sınıfı için belirlenen birim m2 maliyeti 860.TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Ancak bu maliyet değerlerinde otel iç ve dış tefrişat unsuru bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmaz için inşaat maaliyeti aşağıdaki tablodaki unsurları da içine alarak hesaplanmıştır.

Ana Otel Binası İçin Maliyet Hesabı

CİNS	ORAN	MİKTAR
1 m ² İnşaat Maliyeti	% 100	1.710,00 TL
1 m ² Tefrişat Maliyeti	% 50	~855,00 TL
1 m ² Altyapı Maliyeti	% 25	~427,50 TL
1m ² Çevre Düzenleme Ve Peyzaj Maliyeti	% 20	~342,00 TL
1m ² Plan-Proje-Ruhsat-Harçlar Maliyeti	% 10	~171,00 TL
1m² Toplam Maliyet	---	~3.505-TL
1m ² Ham Arsa Fiyatı	% 100	450,-TL

Açıklama: Tefrişat Hariç 1 m2 Maliyeti: 2.650.TL/m2 dir.

Anex Üniteler İçin Maliyet Hesabı

CİNS	ORAN	MİKTAR
1 m ² İnşaat Maliyeti	% 100	860,00 TL
1 m ² Tefrişat Maliyeti	% 50	~430,00 TL
1 m ² Altyapı Maliyeti	% 25	~215,00 TL
1m ² Çevre Düzenleme Ve Peyzaj Maliyeti	% 20	~175,00 TL
1m ² Plan-Proje-Ruhsat-Harçlar Maliyeti	% 10	~85,00 TL
1m² Toplam Maliyet	---	~1.765-TL
1m ² Ham Arsa Fiyatı	% 100	450,-TL

Tefrişat Hariç 1 m2 Maliyeti: 1.335.TL/m2 dir.

Rapor içinde detaylı kullanım alanları bilgisi verilen üniteler için yasal ve mevcut duruma ilişkin maliyet tabloları aşağıda sunulmuştur.

YASAL DURUM

ünite adı	maliyete konu alan (m2)	birim: m2 maliyeti (TL/m2)	ünite maliyet değeri (TL)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Sonrası Maliyet Değeri (TL)	Birim: m2 Tefrişat Maliyeti	% 40 Yıpranma Sonrası Birim m2 Tefrişat Maliyeti	Yıpranma Sonrası Tefrişat Maliyeti	Toplam Maliyet Değeri
ANEX ÜNİTELER (26 ADET)	13730	1335	18.329.550 TL	10%	16.496.395 TL	667 TL	400 TL	5.494.746 TL	21.991.341 TL
ANA OTEL BİNASI	25225	2650	66.846.250 TL	10%	60.161.625 TL	1.825 TL	1.095 TL	27.621.375 TL	87.783.000 TL
AQUA BİNASI	1260	700	882.000 TL	5%	793.800 TL	-	-	-	793.800 TL
MARKET BİNASI	230	590	135.700 TL	5%	122.130 TL	-	-	-	122.130 TL
ÇOCUK KULUBÜ	160	590	94.400 TL	5%	84.960 TL	-	-	-	84.960 TL
AÇIK HAVUZLAR	4051	750	3.038.250 TL	5%	2.734.425 TL	-	-	-	2.734.425 TL
YAPILARDAKİ AÇIK TERAS ALANLARI	3200	400	1.280.000 TL	10%	1.152.000 TL	-	-	-	1.152.000 TL
TOPLAM MALİYET UNSURLU					81.545.535 TL				114.661.656 TL

* Anex Ünitesi için tefrişat m2 birim maliyeti; inşaat maliyetinin yaklaşık %50 si olarak öngörülmüş olup 667 TL/m2 olarak belirlenmiştir.
ana otel binası için ise tefrişat birim m2 maliyeti; inşaat maliyetinin yaklaşık %50 si olarak öngörülmüş olup 1825 TL/m2 olarak belirlenmiştir.
Ana otel ve Anex Ünitesi için tefrişat yıpranma payı yapı yıpranma payından daha yüksek olacaktır.
Bu nedenle Tefrişat m2 birim maliyet bedelinin %40 yıpranma payı olacağı ön görülmüştür.
Bu durumda Anex Ünitesi için yıpranma sonrası birim m2 tefrişat maliyeti 667 TL/m2 X 0,60 = 400 TL olarak belirlenmiştir.
Ana Otel Binası için tefrişat m2 birim maliyeti ise 1825 TL/m2 X % 60 = 1095 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Yıpranma Payları: Değerleme konusu yapılar ~10 yaşındadır, bu yaştaki yapılar için kullanılan yapı yıpranma payı % 10'dur.

Yapı Maliyet Unsuru: ~114.660.000.TL'dir.

ARSA ÜST HAKKI + YAPI TOPLAM DEĞERİ: 47.400.000.TL + 114.660.000= ~**162.000.000.TL'DİR.**

MEVCUT DURUM

ünite adı	maliyete konu alan (m2)	birim: m2 maliyeti (TL/m2)	ünite maliyet değeri (TL)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Sonrası Maliyet Değeri (TL)	Birim: m2 Tefrişat Maliyeti	% 40 Yıpranma Sonrası Birim m2 Tefrişat Maliyeti	Yıpranma Sonrası Tefrişat Maliyeti	Toplam Maliyet Değeri
ANEX ÜNİTELER (26 ADET)	13730	1335	18.329.550 TL	10%	16.496.395 TL	667 TL	400 TL	5.494.746 TL	21.991.341 TL
ANA OTEL BİNASI	25225	2650	66.846.250 TL	10%	60.161.625 TL	1.825 TL	1.095 TL	27.621.375 TL	87.783.000 TL
AQUA BİNASI	1260	700	882.000 TL	5%	837.900 TL	-	-	-	837.900 TL
MARKET BİNASI	230	590	135.700 TL	5%	128.915 TL	-	-	-	128.915 TL
ÇOCUK KULUBÜ	160	590	94.400 TL	5%	89.680 TL	-	-	-	89.680 TL
AÇIK HAVUZLAR	4051	750	3.038.250 TL	5%	2.886.338 TL	-	-	-	2.886.338 TL
YAPILARDAKİ AÇIK TERAS ALANLARI	3200	400	1.280.000 TL	10%	1.152.000 TL	-	-	-	1.152.000 TL
SIRALI ANEX YANİ YATAK ÜNİTESİ	360	1335	480.600 TL	10%	480.600 TL	667 TL	400 TL	144.672 TL	624.672 TL
SIRALI HAVUZ ALTİ YATAK ÜNİTESİ	540	1335	720.900 TL	10%	720.900 TL	667 TL	400 TL	216.108 TL	937.008 TL
AQUA YANİ JENERATÖR BİNASI	40	500	20.000 TL	5%	19.000 TL	-	-	-	19.000 TL
HOUSE KEEPİNG BİNASI	40	500	20.000 TL	5%	19.000 TL	-	-	-	19.000 TL
BAHÇIVAN EVİ	40	300	12.000 TL	5%	11.400 TL	-	-	-	11.400 TL
GUVENLİK/PERSONEL MÜDÜSİ BİNASI	50	500	25.000 TL	5%	23.750 TL	-	-	-	23.750 TL
AÇIK OTOPARK ALTİ JENERATÖR BİNASI	60	300	18.000 TL	5%	17.100 TL	-	-	-	17.100 TL
MALZEME DEPOSU ÜNİTESİ	310	450	139.500 TL	5%	132.525 TL	-	-	-	132.525 TL
DIŞ DUVAR KULELERİ ODA ALANLARI	700	450	315.000 TL	10%	283.500 TL	-	-	-	283.500 TL
TOPLAM MALİYET UNSURLU					81.460.828 TL				116.937.129 TL

* Anex Ünitesi için tefrişat m2 birim maliyeti; inşaat maliyetinin yaklaşık %50 si olarak öngörülmüş olup 667 TL/m2 olarak belirlenmiştir.
ana otel binası için ise tefrişat birim m2 maliyeti; inşaat maliyetinin yaklaşık %50 si olarak öngörülmüş olup 1825 TL/m2 olarak belirlenmiştir.
Ana otel ve Anex Ünitesi için tefrişat yıpranma payı yapı yıpranma payından daha yüksek olacaktır.
Bu nedenle Tefrişat m2 birim maliyet bedelinin %40 yıpranma payı olacağı ön görülmüştür.
Bu durumda Anex Ünitesi için yıpranma sonrası birim m2 tefrişat maliyeti 667 TL/m2 X 0,60 = 400 TL olarak belirlenmiştir.
Ana Otel Binası için tefrişat m2 birim maliyeti ise 1825 TL/m2 X % 60 = 1095 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Yıpranma Payları :Değerleme konusu yapılar ~10 yaşındadır, bu yaştaki yapılar için kullanılan yapı yıpranma payı % 10'dur.

Yapı Maliyet Unsuru: ~116.940.000.TL'dir.

ARSA ÜST HAKKI + YAPI TOPLAM DEĞERİ: 47.400.000.TL + 101.460.000= ~**164.350.000.TL'DİR.**

TURİZM BAKANLIĞI 2015 YILI YATAK BAŞI TESİS MALİYETLERİNE GÖRE;

BİRİM MALİYETLER LİSTESİ			
TESİSİN TÜRÜ	SINIFI	2015 YILI	BİRİM
OTEL	5*	109.219,00	TL/yatak
	4*	75.473,00	TL/yatak
	3*	55.969,00	TL/yatak
	2* + Lokanta	33.795,00	TL/yatak
	2*	23.450,00	TL/yatak
	1*	20.085,00	TL/yatak

ÜTOPYA WORLD OTEL'i için, yapılan son denetim neticesinde; tesisin 5 yıldızlı otel standartlarını sağlaması nedeniyle 5 yıldızlı olarak turizm işletme belgesi düzenlenmiştir. Bu sebeple Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan turizm tesis tipine göre 2015 yılı yatak başı birim maliyetleri tablosundaki 5 yıldızlı otel maliyetleri kullanılmıştır. Bakanlığın tespitine göre, tüm inşaat yatırımları ve iç tefrişatlar dahil 5 yıldızlı tesis yatak başı birim maliyet fiyatı 109.219.-TL'dir.

Tesis için hazırlanmış olan belge üzerinden; yatak kapasitesinin 1138 olduğu görülmüştür.

Maliyet hesaplanırken, GreenHill Tatil Köyü için, 0-10 ile 20 yıl arası farklı bina yaşları söz konusudur. Yapı ağırlığı olarak değerlendirildiğinde yapı yaşı 10 yıl olan yapı sayısı çoktur. Normal şartlar altında %10 yıpranma payı düşülmüştür.

YASAL YATAK SAYISI ÜZERİNDEN TOPLAM MALİYET DEĞERİ :

1138 Yatak X 109.219.-TL = ~124.300.000.-TL

124.300.000.-TL X % 10 Yıpranma Payı = ~111.870.000.-TL

ARSA + YATAK BAŞI MALİYET DEĞERİ TOPLAMI

47.400.000.-TL + 111.870.000.-TL = ~**160.000.000.-TL**

MEVCUT YATAK SAYISI ÜZERİNDEN TOPLAM MALİYET DEĞERİ :

1228 Yatak X 109.219.-TL = ~134.000.000.-TL

134.000.000.-TL X % 10 Yıpranma Payı = ~120.600.000.-TL

ARSA ÜST HAKKI + YATAK BAŞI MALİYET DEĞERİ TOPLAMI

47.400.000.-TL + 120.600.000.-TL = ~**168.000.000.-TL**

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

OTEL EMSALLERİ

EMSAL 1: Antalya ili, Kargıcak bölgesinde, 290 odalı, 760 yatak kapasiteli, 20.000 m2 arazi üzerinde 8500 m2 inşaat alanlı 5 yıldızlı faal oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. İstenen bedel 46.000.000.Euro'dur.(~147.000.000.TL) Larabest Gayrimenkul: 0539 661 06 00

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 193.421.TL

EMSAL 2: Antalya ili, Kargıcak bölgesinde, 300 odalı, 790 yatak kapasiteli, 13.000 m2 hazine arazisi üzerinde 7000 m2 inşaat alanlı 5 yıldızlı faal oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. İstenen bedel 20.000.000.Dolardır.(~58.500.000.TL) REMAX AVANTAJ: 0532 065 76 22

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 74.050.TL (standart sapmanın dışında kaldığı için emsal ortalamasına dahil edilmemiştir.)

EMSAL 3: Antalya ili, Mahmutlar bölgesinde, 370 odalı, 850 yatak kapasiteli, 20.000 m2 arazi üzerinde 10000 m2 inşaat alanlı 5 yıldızlı faal oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. İstenen bedel 35.000.000.EURODUR.(~112.000.000.TL) IRMAK EMLAK MANAVGAT: 0532 747 88 86

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 131.765.TL

EMSAL 4: Antalya ili, Okurcalar bölgesinde, 520 odalı, 1100 yatak kapasiteli, 13.000 m2 arazi üzerinde 28000 m2 inşaat alanlı 5 yıldızlı faal denize 0 oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. İstenen bedel 44.000.000.EURO'dur.(~140.000.000.TL) REMAX KARUN: 0532 595 35 00

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 127.272.TL

EMSAL 5: Antalya ili, Okurcalar bölgesinde, 250 odalı, 570 yatak kapasiteli, 18.000 m2 arazi üzerinde kapalı inşaat alını bilgisi verilmeyen 5 yıldızlı faal denize 0 konumlu olduğu söylenen oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. İstenen bedel 40.000.000.DOLAR'dır.(~117.000.000.TL) TURKISH RİVİERA HOMES: 0546 551 43 77

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 205.263.TL

EMSAL 6: Antalya ili, Türkler bölgesinde, 760 odalı, 1500 yatak kapasiteli, 21.000 m2 arazi üzerinde 21.000 m2 kapalı inşaat alanı olduğu bilgisi verilen 5 yıldızlı faal denize 0 konumlu olduğu söylenen oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. İstenen bedel 50.000.000.EURO'dur..(~160.000.000.TL) ESİNTİ GAYRİMENKUL: 0531 868 27 11

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 106.666.TL

EMSAL 7: Antalya ili, Konaklı bölgesinde, GreenHill olarak bilinen 70.194 m2 tahsisli orman arazi ve komşu parsel olan 18 dönüm özel mülkiyet arazisi ile birlikte satın alınmış olan 397 oda + konuk evi şeklinde toplam 802 yatak kapasiteli 5 yıldızlı tatil köyü sınıfında olan turizm tesisi yakın zaman önce 30.000.000.Dolar(85.000.000.TL) bedelle satın alınmıştır. Denize doğrudan bağlantısı olmayan ancak denize ilk sıra parseldir. İşletme olarak taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı olup tahsis süresinin neredeyse yarısına gelinmiştir.

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 105.985.TL

ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 –

Taşınmaza yakın bölge olan Konaklı bölgesinde; 38.000 m2 denize sıfır 5 kat müsadeli E:0,50 olduğu bilgisi alınan TTA imarlı arsadır. İstenen bedel: 28.000.000.Euro'dur(~90.000.000.-TL) Denize sıfır olması nedeniyle daha değerlidir. Bir süredir pazarlanmakta olup istenen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir. Birim değer: 2355.TL/m2 (TATLISOY GROUP: 0507 645 06 98)

EMSAL 2 –

Taşınmaza yakın bölge olan Payallar bölgesinde; 8.900 m2, TTA imarlı %40 imarlı arsadır. İstenen bedel: 5.000.000.Euro'dur(~16.000.000.-TL) Deni + yol + arsa konumludur. Bir süredir pazarlanmakta olup istenen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir. Birim değer: 1795.TL/m2 (EMERALD GROUP: 0532 724 59 01)

EMSAL 3 –

Taşınmaza yakın bölge olan Türkler bölgesinde; 16.000 m2, TTA imarlı, 5 kat müsadeli, deniz + yol + arsa konumludur. Plan proje ve ruhsatı alınmış bir arsadır. İstenen bedel: 5.500.000.Euro'dur(~17.600.000.-TL) Birim değer: 1098.TL/m2 (YILSOY EMLAK: 0553 131 18 18)

EMSAL 4 –

Taşınmaza yakın bölge olan Payallar bölgesinde; 13.000 m2, TTA imarlı, 5 kat müsadeli, deniz + yol + arsa konumludur. İstenen bedel: 4.500.000.Euro'dur(~14.400.000.-TL) Birim değer: 1106.TL/m2 (AKKA GAYRİMENKUL: 0532 569 36 63)

EMSAL 5 –

Taşınmaza yakın bölge olan Payallar bölgesinde; 29.700 m2, TTA imarlı 0,18 - 0,90 imarlı arsadır. İstenen bedel: 25.000.000.Euro'dur(~80.000.000.-TL) Deniz + yol + arsa konumludur. 5 yıldızlı 1000 adet oda kapasiteli olarak otel tasarısı yapılmıştır. Bir süredir pazarlanmakta olup istenen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir. Birim değer: 2690.TL/m2 (EMERALD GROUP: 0532 724 59 01)

OTEL EMSAL ANALİZİ

Yapılan araştırmalar sonucunda,

SATILIK VE SATILMIŞ OTEL EMSALLERİ ÜZERİNDEN;

YATAK BAŞI ORTALAMA BİRİM M2 DEĞERİ:

$193.421 + 131.765 + 127.272 + 205.263 + 106.666 + 105.985 = 870.372 / 6 = \mathbf{145.062.TL/YATAK}$

BELGE YATAK SAYISI ÜZERİNDEN YATAK BAŞI EMSAL ORTALAMASI İLE OTELİN DEĞERİ:

$145.062.TL/YATAK \times 1138 \text{ YATAK} = \mathbf{\sim 165.000.000,-TL}$

MEVCUT YATAK SAYISI ÜZERİNDEN YATAK BAŞI EMSAL ORTALAMASI İLE OTELİN DEĞERİ:

$145.062.TL/YATAK \times 1228 \text{ YATAK} = \mathbf{\sim 178.000.000,-TL}$

Arsalar İçin; toplanan emsaller yol + deniz özelliği ile denize sıfır özellikli olarak ayrılmaktadır. Bu yönüyle denize sıfır olarak tabir edilen arsalar; deniz + yol özellikli (denize ulaşım için mesafe katedilmesi gerekli olduğu durum özelliği) arsalarla kıyasla daha değerlidir. Emsaller Alanya İçesi güney sahil bandında yer alan benzer turizm potansiyeline sahip mahallelerden alınmıştır.

Taşınmaz gibi orman vasıflı tahsis arazi emsali bulunmamaktadır. Bu nedenle emsal karşılaştırma özel mülke konu olan TTA imarlı parseller üzerinden elde edilen ortalama değer kalibre edilmesi ve tahsis süresi dikkate alınarak belirlenmiştir.

Genel Değerlendirme:

Antalya ilinde otel bölgeleri için arsa birim m2 fiyatları için denize yakın olup olmamasına göre Antalya Merkez Kundu Oteller Bölgesinde; 4500-9.000.TL/m2 aralığında değişmektedir. Serik İlçesi'ne bağlı, Belek Bölgesinde ise; 1750-3000.TL aralığında değişmektedir. Kemer İlçesine bağlı Tekirova Bölgesinde; 1500-2500.TL/m2 aralığında değişmektedir. Manavgat İli Side Bölgesinde ise; 2000-5000.TL/m2 aralığında değişmektedir. Alanya İlçesinde ise güney sahil bandı boyunca 1000-2500.TL/m2 aralığında değişmektedir.

4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bölgede kiralık olarak işletilen benzer 5 yıldızlı tesis bulunamadığından, kira değeri analizi kullanılmamıştır.

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

Üst Hakkı: Taşınmaz için üst hakkı sözleşmesi yapılmış durumdadır. Resmi senet 15.07.2005 tarihinde başlamış durumdadır. Taşınmazın üst hakkı süresi ~10 yıl geçmiş olup kalan izin süresi 39 yıldır.

Turizm Kesin İzin Taahhütnamesi: 15.05.2001 tarihinde yasal evraka bağlanmıştır. Turizm bakanlığından Turizm Yatırımı için kesin izin alınmıştır.

Onaylı turizm İşletme Belgesi: 17.02.2000 tarihinde Turizm işletme Belgesi alınmıştır. Son denetim ise; 27.06.2012 tarihinde gerçekleştirilmiştir. 5 yıldız standartlarını sağlamıştır.

Belgeye Göre;

Toplam Oda Sayısı: 567 oda

Toplam Yatak Sayısı: 1138 yatak şeklindedir.

Mahalline Göre;

Toplam Oda Sayısı: 614 oda

Toplam Yatak Sayısı: 1228 yatak şeklindedir.

Oda sayısı detayları rapoun ilgili kısımlarında açıklanmıştır.

Yapı Ruhsatı ve YAPı Kullanma İzin Belgeleri: (26 bloklu Tatil köyü için) ve Merkez Otel Binası için ruhsat ve Yapı kullanım belgeleri alınmıştır. Proje eklerine uygundur. Toplam alanlar açısından proje alanları ile farklılık bulunmaktadır. Bu farklılığın emsal ve emsal harici alan hesaplamalarından kaynaklandığı tahmin edilmektedir. Rapor için yasal alan proje alanı üzerinden değerlendirilmiştir.

Onaylı Vaziyet Planı: Taşınmazın vaziyet planına göre büyük oranda mevcut yapıların uyumlu olduğu görülmüştür. Vaziyet planında gösterimi olmayıp projesi olmayan yapılar ve üniteler mevcut durumda değerlendirmeye alınmıştır. Rapor içinde detaylandırılmıştır.

Onaylı Mimari Projeler: (Otel Merkez binası İçin) ve (Tatil Köyleri İçin) mimari projeleri tam olup onaylıdır. Proje alanları ve mahallinde tespitler ile yapıların genel olarak projelerine uygun inşa edildikleri tespit edilmiştir. Bu nedenle mimari proje alanları baz alınarak yasal alan tespitleri yapılmıştır.

Onaylı Mimari Proje: (Aqua Park Binası İçin) ve (Sahil Kısımına Geçiş Tüneli İçin) mimari projeleri tam olup onaylıdır.

Onaylı Aplikasyon Planı ve Onaylı Kumsal - İskele -Plaj için Vaziyet Planı: Bu belgeler tam olup halihazır durum ile büyük ölçüde uyumludur.

İmar Durumu: Alanya Belediyesi'nde Taşınan Kargıcak Belediyesi arşiv düzenlenemeleri tam olmadığı için taşınmaz ile ilgili imar urum paftalarına ulaşılammıştır. İmar arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaz için düzenlenmiş olan arşiv dosyası incelenmiş ve imar durumuna ilişkin yazılı ve onaylı belgeler elde edilmiştir. Bu belgeler Alanya Belediyesi'nde teyit ettirilmiştir. İmar durumuna konu olan nazım imar planları paftasını hazırlayan Harita-Planlama bürosu arşiv kayıtlarından hazırlanmış olan pafta suretleri sayısal ortamda tedarik edilmiş olup belediye yetkililerine teyit ettirilmiştir. Bu nedenle bu evraklar ve pafta suretleri rapor içinde kullanılmıştır. Taşınmaz imar durumuna ve plan/yapılaşma koşullarına uygun inşa edilmiştir. Halihazırda alınmış olan ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri üzerinden emsal hakkı olduğu tespit edilmiştir. ne kadarlık bir emsal müsadeseinin olduğu yetkili kurumlarca resmi başvuru ile kesinlik kazanacaktır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı:Müşteri tarafından tedarik edilen ve Kargıcak Belediye Başkanlığı'nca onaylanmış olan 29.02.2012 tarih, 1/1 sicil no ile, faaliyet konusu "Konaklama Tesisi, Aqua Park, SPA ve Yan Üniteleri olan, 1.Sınıf Sıhhi Müessese sınıflı UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETME TİCARET A.Ş. adına düzenlenmiş İşyeri açma ve Çalışma ruhsatına ulaşılmıştır.

Turizm amaçlı Sportif Faaliyet İzin Belgesi: Müşteri tarafından tedarik edilen ve İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan 31.10.2009 tarihli belgeye ulaşılmıştır.

Tapu Kayıt Belgeleri: (Ana Taşınmaz) ve (Üst Hakkı İçin) tapu kayıtları incelenmiş olup onaysız suretlere ulaşılmıştır. Bu bilgilerin doğruluğu ilgili tapu müdürlüğünde teyit edilmiştir. Tapu kayıtlarının taşınmazın alım-satımına engel bir durumu yoktur.

4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

Arazi üzerinde yapı ruhsatlı, projelendirilmiş yapı bulunmaktadır. Bu nedenle proje geliştirilememiştir.

4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. 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 gerçekleştirebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

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 getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının,lokasyonu, imar durumu, yapısal nitelikleri ve gelir getirme kapasitesi doğrultusunda Turizm Tesisi olarak mevcut kullanımdurumu olduğu düşünülmektedir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar ile yapılan görüşme neticesinde de arsa m2 birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vs. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibarıyla birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin karşılaştırılması ve uyumlaştırılması" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre ayrılarak değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir. Bina değer tespiti için "Maliyet Yöntemi" ve bir bütün olarak gayrimenkulün değer tespiti için ise asli olarak "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemi kullanılmıştır.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış emsalleri olacaktır. Ayrıca, satışlardaki rakamların doğruluğunu desteklemek amacıyla, değerlendirme tarihindeki resmi veriler ile maliyet hesaplaması gereklidir. Ancak konu gayrimenkulün niteliği bakımından, benzer özellikte reel satış emsali bulmanın güçlüğü ve gayrimenkulün aslen gelir getiren bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde gelir yöntemi öncelikli olarak baz alınmıştır. Raporda kullanılan diğer yöntemler, gelir yöntemi ile elde edilen veriyi desteklemek ve test etmek amaçlı olarak sunulmaktadır.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. İlgili belediyenin önceki belediyeden arşiv aktarma işlemini tam olarak yapamamış olması nedeniyle 1/1000 ölçekli imar paftasına ulaşamamıştır. Resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir edilen fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI

YASAL EVRAKLARIN ÖZETİ

- Üst Hakkı Resmi Senet	:15.07.2005 tarih 9822 nolu
- Turizm Kesin İzin Taahhütnamesi	:15.01.2001 tarih KDM 5.0502-430/300 s.olur
- Onaylı Turizm İşletme Belgesi	:17.02.2000 tarih ve 7823 sayılı
- Onaylı Yapı Ruhsatı Belgesi	:08.07.2005 tarih 2005/16nolu (Tatil köyü İçin)
- Onaylı Yapı Ruhsatı Belgesi	:02.10.2006 tarih 2006/27nolu(Merkez bina için)
- Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi	:10.06.2010 tarih 467 nolu
- Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi	:11.06.2010 tarih 468nolu
- Onaylı Vaziyet Planı	:02.10.2006 tetkik tarihli
- Onaylı Mimari Proje	:02.10.2006 tetkik tarihli (otel merkez binası için)
- Onaylı Mimari Proje	:08.07.2005 tetkik tarihli (Tatil Köyü binaları için)
- Onaylı Mimari Proje	:02.10.2006 tetkik tarihli (aqua park binası için)
- Onaylı Mimari Proje	: 23.01.2008 tarihli (Sahil kısmına geçiş tüneli için)
- Onaylı Aplikasyon Planı	: 29.12.2006 tarihli
- Onaylı Vaziyet planı	: Tarih belirtilmemiştir (Kumsal-İskele-Plaj kısmı için)
- İmar Durum Belgisi Resmi Evrakı	:16.06.2005 tarihli
- Onaysız Takbis Belgesi	:14.12.2015 tarihli
- Onaylı İşyeri Açma Ruhsatı	:29.02.2012 Tarih, 1-1 sayılı

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için düzenlenmemiştir.

6.SONUÇ

Rapor içerisinde ayrı ayrı incelenen yöntemler sonucu, değerleme konusu taşınmaz için ulaşılan sonuçlar aşağıda verilmiştir. Elde edilen veriler, değerleme uzmanlarının deneyimleri, bölgede daha önce yapılan değerleme çalışmaları, gayrimenkulün faaliyet gösterdiği sektörün genel durumu ve ülkenin genel konjonktürü çerçevesinde, aşağıda ulaşılan olan sonuçlar analiz edilerek raporun ilgili bölümünde nihai değer takdiri yapılmıştır.

GELİR YÖNTEMİ	YASALDEĞER	KDV HARİÇ DEĞER ~52.237.000.-EURO
	MEVCUT DEĞER	~56.370.000.-EURO
MALİYET YÖNTEMİ	YASAL ALAN	162.000.000.-TL
	MEVCUT ALAN	164.350.000.-TL
	TURİZM BAKANLIĞI YATAK BAŞI BİRİM FİYATLARINA GÖRE(YASAL)	160.000.000.-TL
	TURİZM BAKANLIĞI YATAK BAŞI BİRİM FİYATLARINA GÖRE(MEVCUT)	168.000.000.-TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	YASAL ODA SAYISI ÜZERİNDEN DEĞER	~165.000.000.-TL
	MEVCUT ODA SAYISI ÜZERİNDEN DEĞER	~178.000.000.-TL

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerleme neticesinde, taşınmaz için belirlenmiş olan hukuki durumlar ortaya konulmuştur. Taşınmaz tahsisli alan olup tahsis durumuna ilişkin olumsuzluk oluşturacak herhangi bir unsura rastlanmamıştır. Taşınmaz için yapılan incelemeler ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde; KargıcakBeldesi bölgesinde çok fazla sayıda turizm işletmesinin bulunduğu, bu işletmelerin bir çoğunun özellikle alt-orta gelir grubuna yönelik portföy sahibi olduğu, hizmet standartları açısından prestijli otel işletmesinin sayıca az olduğu, her şey dahil sistem ile birlikte belli bir doluluk oranı üzerinden gelir elde etme şeklinde bir yapının hakim olduğu belirlenmiştir. Yakın civar otel yapılarının bir çoğunun düz arazi üzerinde, 5 katlı otel + tatil köyü yapıları şeklinde inşa edildiği genel gözlem ve veridir. Bu yönüyle taşınmazın tahsisli arazi üzerinde yer alması ve rapor içinde bahsedilen olumlu-olumsuz özellikleri dikkate alınmıştır. Normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkulün taşınmazın değerleme tarihindeki nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmıştır. Taşınmaz, bölgedeki bir çokdiğer otel gibi hitab ettiği kısıtlı alıcı kitlesi nedeniyle, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden taşınmazın satış kabiliyeti **"Alıcısı Az/Özel"** niteliktedir.

Nihai değer takdiri gerçekleştirilirken farklı yöntemlerle ortaya konan değerler değerlendirilmiştir. Gelir yöntemi değer takdirinde belirleyici olmuş, değer takdirini teyid için, raporda farklı yöntemlerde kullanılmıştır.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

% 18 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM PİYASA RAYIÇ DEĞERİ
166.500.000.-TL
YÜZ ALTMIŞ ALTI MİLYON BEŞ YÜZ BİN TÜRK LİRASI

% 18 KDV HARIÇ MEVCUT DURUM TOPLAM PİYASA RAYIÇ DEĞERİ
179.000.000.-TL
YÜZ YETMİŞ DOKUZ MİLYON TÜRK LİRASI

% 18 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)
~196.500.000.-TL
YÜZ DOKSAN ALTI MİLYON BEŞ YÜZ BİN TÜRK LİRASI

% 18 KDV DAHİL MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)
~211.000.000.-TL
İKİ YÜZ ON BİR MİLYON TÜRK LİRASI

% 18 KDV HARIÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ	
~57.000.000,- \$	~52.000.000,- €

31.12.2015 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları

$$1 \$ = \sim 2,92 \text{ TL} / 1 € = \sim 3,20$$

(*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(**) "2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır." Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI
EMRAH ÖZDEMİR
SPK LİSANS NO: 402 534

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
CEM ERKAN
SPK LİSANS NO: 400 369

MAKİNE MÜHENDİSİ
ORKUN DEĞERLİ (*)
ODA SİCİL NO : 55293

[Signature]

ANNEVA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler, Katilim, Çayyolu, Beşiktaş, İstanbul Şişli Şişli
12211 Sokak, Katilim, Çayyolu, Beşiktaş, İstanbul Şişli Şişli
Teli: 0212 250 74 74 Fax: 0212 474 00 65 ANKARA
Sakart, Veli, Dergi: 089 042 9124

(* Değerleme uzmanları dışında, yukarıda ismi geçen kişi kendi uzmanlık alanı içerisinde veri toplanmasını ve tespitlerin yapılmasını sağlamıştır.

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında değişiklik olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirletici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- Turizm ve Kültür Bakanlığı Resmi Kaynakları
- Turizm ve Kültür Bakanlığı Resmi Web Sitesi,
- Antalya Belediyesi Resmi Web Sitesi,
- Alanya Belediyesi
- Alanya Kaymakamlığı
- Alanya Tapu Müdürlüğü,
- Alanya Kadastro Müdürlüğü,
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
- Piyasa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren müteahhit firmalar, emlak komisyoncuları
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler
- Antalya İl Nüfus Müdürlüğü Resmi Web Sitesi,
- Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Resmi Web Sitesi,
- Diğer Resmi Web Kaynakları
- Alanya Belediyesi Arşivi

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartların haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Rapor SPK mevzuatı kapsamında halka açık şirket için hazırlandığından, raporun kullanılmasına ve müşterinin kamuyu aydınlatma zorunlulukları sebebiyle, internet sitesinde yayınlanmasına değerlendirme uzmanları tarafından izin verilmiştir.”

11. EKLER

11.1. YASAL BELGELER

Üst Hakkı Resmi Senet:

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen RESMİ SENET		Y. Tarihi 15.7.2005 Y. Numarası: 9822
Alanya/Antalya Tapu Sicil Müdürü (1) huzurunda (2) incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde bulundukları anlaşılan ve kendilerine tebligat kanunlu hükümleri anlatılan: BİR TARAFTAN Maliye Hazinesini temsilen Alanya Mal Müdürü A. Ruşan ERTUNÇ bilyetki DİĞER TARAFTAN Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'ni temsilen Ankara Tic.Sicil Memurluğundan verilen 01.02.2005 tarih 2005/5620 sayılı yetki belgesi gereğince Zekai DURSUN' un Ankara 41. aşğıdaki hususlarda noterliğinden vermiş olduğu 04.02.2005 tarih ve 6395 sayılı vekaletnamesi gereğince Abdulvahap oğlu Rüştü MÜTEVELLİZADE bilve kale hareketle Bu resmi senedin arka sahifesinde diğer özellikleri yazılı Kargıcak Köyü 192 ada 14 parsel sayılı, 131724.71 m2 miktarındaki Orman vasıflı taşınmazın tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken bu kerre ; Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü' nün 09.05.2005 tarih ve B.07.MEG.0.17/3129-12149- sayılı yazılarında ve Çevre ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Dairesi Başkanlığının 11.03.2005 tarih ve B 181 OGM 0 00 02 05- 0502- 430-1070 sayılı yazılarında belirtildiği üzere taşınmaz mal üzerine Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. 105.300 m2 lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü tesisleri yapılmak amacıyla 21.04.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle yıllık 67.486 YTL (Altmışyedibindörtüylüzseksenaltı) bedelle ve bu taşınmazın üzerinde yapılacak tesislerin işletmeye geçtiği yılı takip eden ikinci yıldan itibaren tesislerin işletmesinden elde edilecek yıllık toplam hasılatdan yüzde iki (%2) oranında pay alınması karşılığında 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca bagımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilmesi ve Çevre ve Orman Bakanlığı 11.03.2005 tarih ve B 181 OGM 0 00 02 05- 0502-430-1070 sayılı izin belgesi taahhüt senedindeki şartlar ile Ankara 13. Noterliğinden 05.12.1990 tarih ve 84598 sayılı ile tanzim edilen Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. tarafından verilen taahhütnamede belirtilen ; 1- Müteşebbis; İzin sahasında kesin izin alınırken verdiği tasdikli mimari proje ve imar planı haricinde tesis yapamaz. İzne konu saha sınırları içinde kalmak, imar plan ve alan notlarına ağaç röleve sınırlarına uymak kaydıyla, hazırlanacak projelerin turizm bakanlığınca uygun görülecek onaylanmış ve turizm yatırım belgesi verilmiş ilave tadilat projelerinden gerekli ve uygun görülenlere 6831 sayılı yasa ve mevzuatına göre ilave tadilat yapılacak tesislerle proje maliyet bedeli üzerinden ilave bedellerinin ödenmesi şartıyla orman bakanlığınca izin verilebilir. İzinsiz yapılan tesislere 6831 sayılı orman kanunun hükümlerine göre orman idaresince el konulur. 2-Bedeller a. "Bedeller" 21.04.2005 tarihi itibarıyla Zekai Dursun İnş. Tur. Tic. A.Ş'nden tahsil edilmesi gereken, üst hakkı (kesin izin) bedeli 67.486.- YTL'dir. Bu Bedel en geç hakkın tapuya tescil edildiği tarihten önce ödenecektir. Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ise her yıl Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından açıklanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tespit edilir. Ancak bu bedel Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş'nce o yıl için belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen Turistik tesislerin birim fiyatlarına göre hesaplanan proje bedelinin %05 (binde beş)'inden az olamaz. Ayrıca müteakip Yıllar üst hakkı bedelleri her yıl nisan ayının 21 inci günü akşamına kadar yatırılır Ağaçlandırma Bedeli: İzin bitiminde sahanın ağaçlandırılması için bir defaya mahsus alınan bedeldir. Saha teslimi yapılırken peşin alınır. b. Fon Bedeli: Proje toplam bedelinden orman sahasına isabet eden kısmının yüzde üçü (%3) oranında bir defaya mahsus olmak üzere alınır. Bu Bedel ilgililer tarafından kendilerine izin verildiğinin tebliğ edildiği tarihten en geç bir ay içinde defaten ORKÖY fonu hesabına yatırılacaktır. Yatırılmadığı takdirde verilmiş izin tesisi işlemi hükümsüz sayılır. Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösteril- miştir. Taraflar, bu <u>Üst Hakkı Tesis</u> akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler. Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikubün say yıl Temmuz ayının Onbeş meci Cuma günü saat 08.30 da hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu. Tapu Sicil Müdürü Resmi Senedi Düzenleyen Taraf Taraf Görevli Memur Ayça TEKİN Osman ÖZKAN A. Ruşan ERTUNÇ Rüştü MÜTEVELLİZADE Ankara Şek. No: 139		

Turizm Kesin İzin Taahhütnamesi

KARAR SIRA NO : 63

KARAR TARİHİ : 13/12/2002

KATILANLAR : Zekai DURSUN, Ömer Lütfi LÖK, Zeynep Didem DURSUN

16 ARA 2002

KARARIN METNİ

Şirket ortakları Şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki kararları almışlardır.

49581

TURİZM KESİN İZİN TAAHHÜT SENEDİ :

İZİN SAHİBİ : ZEKAİ DURSUN İNŞ. TUR. TİC. A.Ş.
ADRESİ : Ahmet Mithat Efendi Sokak No: 28/4 Çankaya Ankara
KONUSU : 400 Yaraklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü
İLİ, İLÇESİ, KÖYÜ : Antalya- Alanya- Kargıcak
ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ : Antalya
ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ : Alanya
MEVKİİ VE HUDUTLARI : Dosyasında mevcut
TOPLAM İZİN ALANI (m²) : 105.300
BAKANLIK OLURU (TARİH-SAYI) : 15.05.2001 tarih ve Kdm.5.0502-430/300 s.Olur
İZİNİN BAŞLAMA TARİHİ : 16.05.2001
İZİNİN SÜRESİ : 49 Yıl

PROJE MALİYET BEDELİ : 4,257,600,000,000,-TL

AĞAÇLANDIRMA BEDELİ : 10,424,700,000,-TL

İLK YIL ARAZİ TAHSİS BEDELİ : 21,288,000,000,-TL
(Proje Maliyet Bedeli %05'i)

ORKÖY FON BEDELİ : 127,728,000,000,-TL
(Proje Maliyet Bedeli %3'ü)

AĞAÇLANDIRMA FONU : 85,152,000,000,-TL
(Proje Maliyet Bedeli %2'si)

TEMİNAT BEDELİ : 127,728,000,000,-TL
(Proje Maliyet Bedeli %3'ü)

NOT : Her bedel için % 18 KDV ayrıca ödenecektir.

6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 17'nci maddesi gereğince özellikleri yukarıda belirtilen Devlet ormanında Hak Lehtarı adına turistik tesis yapmak üzere izin verilmiştir. Noterden re'sen taahhütname düzenlenmesi ve sahanın teslimini takiben hak lehtarı Devlet Ormanından aşağıdaki şart ve esaslarda yararlanacaktır.

1- Müteşebbis; izin sahasında kesin izin alınırken verdiği tasdikli mimari proje ve imar planı haricinde tesis yapamaz. İzne konu saha sınırları içinde kalmak, imar planı ve beşerî plan notlarına ağaç rüleve planına uymak kaydıyla, hazırlanacak projelerin Turizm

[Signature]

[Signature]



[Signature]

Onaylı turizm İşletme Belgesi:

№02224
22 Ocak 2004

T.C. ORNEK
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

Adı	: UTOPIA WORLD
Sınıfı ve Türü	: 5 YILDIZLI OTEL
Adresi	: KARAGEDİK MAH. ASAR SK. KARGIÇAK ALANYA/ANTALYA
Belge Sahibi	: UTOPIA TUR. İNŞ. İŞLETMECİLİK TİC. A.Ş.
Mal Sahibi	: ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Tarih ve Sayı	: 17/02/2000 - 7823
Çalışma Saatleri	: GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite	: 189 ODA(2Y)+53 SUIT(2Y)+5 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)- TOPLAM:247 ODA-494 YATAK, ANEX:25 ADET 12 ODA(2Y) BUNGALOV+10 ADET 1 ODA(2Y)BUNGALOV, 1 ADET 2 SUIT(2Y) BUNGALOV, 6 ODA(2Y)+2 AİLEODASI(4Y)-TOPLAM:320 ODA-644 YATAK, TOPLAM:567 ODA-1138 YATAK, 700 KİŞİLİK 1.SINIF LOKANTA, 400 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 140 KİŞİLİK ALAKART RESTORAN, 100 KİŞİLİK ALAKART RESTORAN, 80 KİŞİLİK ALAKART RESTORAN, 400 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 180 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 110 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 250 KİŞİLİK DISKOTEK, SATIŞ ÜNİTESİ(12 ADET),LOBİ BAR, SAUNA, TÜRK HAMAMI, BUHAR ODASI, MASAJ ÜNİTELERİ(6 ADET),JİMNASTİK SALONU, BAY-BAYAN KUAFÖRÜ, KAPALI YÜZME HAVUZU, AÇIK YÜZME HAVUZU(4 ADET), KAYDIRAKLI HAVUZ(3 ADET), RAFTING HAVUZU, TENİS KORTU, ANİMASYON ALANI-AÇIK DANS ALANI, 60 ARAÇLIK OTOPARK.PERSONEL ÜNİTESİ:26 ODA-52 YATAK.

Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür

T.C. İSTİŞARET KURULU

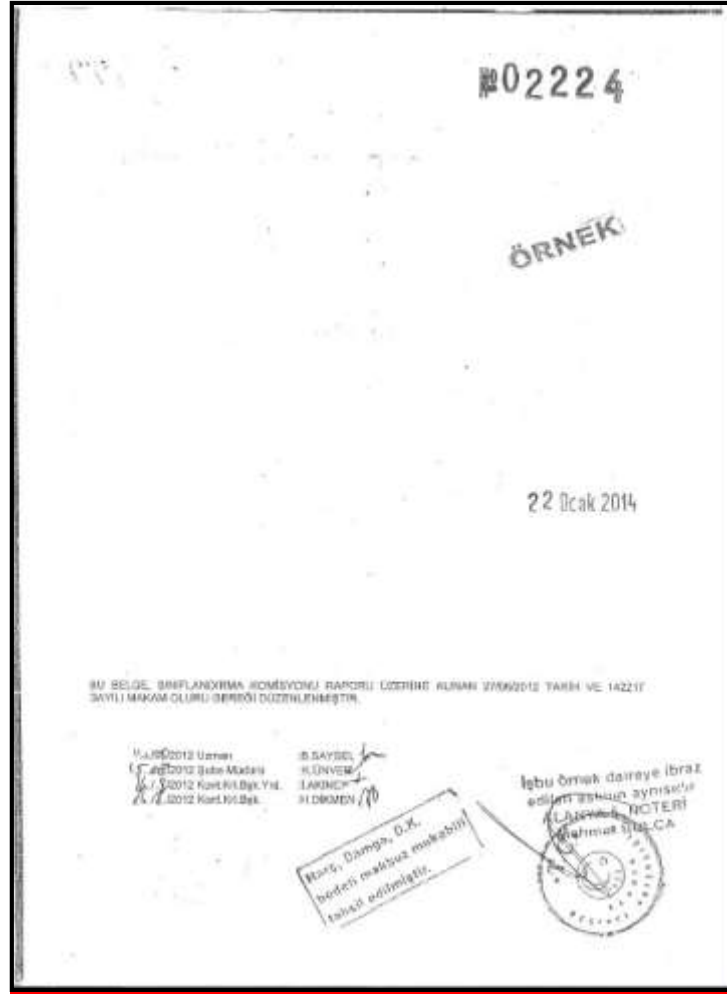
T-1 SERİSİ No: 002543

17.02.2000 tarih 7823 sayılı Turizm İşletme Belgesine göre (son denetimin 2012 yılında yapıldığı bilgisi alınmıştır)

5 Yıldızlı Otel: 189 oda (2Y) + 53 Suit (2Y) + 5 Bedensel Engelli Odası (2Y) Toplam 247 oda-494 yatak
Anex: 25 adet 12 oda (2Y) Bungalov + 10 adet 1 oda (2Y) Bungalov + 1 adet 2 Suit(2Y) bungalov + 6 oda(2Y) + 2 aile odası (4Y) Toplam 320 oda-644 Yatak

Nihai Toplam: 567 oda 1138 yatak olarak belgelendirilmiştir.

Bunun yanı sıra; 700 kişilik 1.Sınıf Lokanta, 400 kişilik açık yemek alanı, 140 kişilik alakart restoran, 100 kişilik alakartresrestoran, 80 kişilik alakart restoran, 400 kişilik çok amaçlı salon, 180 kişilik çok amaçlı salon, 110 kişilik çok amaçlı salon, 250 kişilik diskotek, satış ünitesi(12 adet) Lobi bar, sauna, türk hamamı, buhar odası, masaj üniteleri (6 adet) jimnastik salonu, Bay-Bayan kuaförü, Kapalı yüzme havuzu, Açık yüzme havuzu (4 adet) Kaydıraklı havuz (3 adet) rafting havuzu, tenis kortu, animasyon alanı-açık dans alanı, 60 araçlık otopark, personel ünitesi:26 oda-52 yatak şeklinde kapasite belirlemesi bakanlık tarafından belgeye bağlanmıştır.

**Belgeye Göre;**

Toplam Oda Sayısı: 567 oda

Toplam Yatak Sayısı: 1138 yatak şeklindedir.

Mahallinde ise; açıklanmış olan bu kapasitelerin büyük ölçüde aynı olmakla birlikte gerek yapılan tespit gerekse otelin belirlemiş olduğu oda sayısının farklılık arz ettiği görülmüştür.

Mahalline Göre;

Toplam Oda Sayısı: 614 oda

Toplam Yatak Sayısı: 1228 yatak şeklindedir.

Oda sayısı detayları rapoun ilgili kısımlarında açıklanmıştır.

Yatak sayısı bazında ise bütün odalar sayılmış olup tam tespit yapılmıştır.

Bu nedenle rapor içinde değere ilişkin bütün hesaplamalarda bu oda sayısı ve yatak sayıları kullanılmıştır.

Yapı Ruhsatı Belgesi:(26 bloklu Tatil köyü için)

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 2 0 0 5 2 1 8	
1. Ruhsat alanı: KARGICAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsat alanı: 08 Tem 2005	
3. Ruhsat alanı: ANTALYA		4. Ruhsat alanı: 2005/16	
5. Ruhsat alanı: KARGICAK		6. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
7. Ruhsat alanı: TURİSTİK TESİSLER 300M2		8. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
9. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		10. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
11. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		12. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
13. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		14. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
15. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		16. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
17. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		18. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
19. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		20. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
21. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		22. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
23. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		24. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
25. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		26. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
27. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		28. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
29. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		30. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
31. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		32. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
33. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		34. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
35. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		36. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
37. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		38. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
39. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		40. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
41. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		42. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
43. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		44. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
45. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		46. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
47. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		48. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
49. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		50. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
51. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		52. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
53. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		54. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
55. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		56. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
57. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		58. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
59. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		60. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
61. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		62. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
63. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		64. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
65. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		66. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
67. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		68. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
69. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		70. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
71. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		72. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
73. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		74. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
75. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		76. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
77. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		78. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
79. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		80. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
81. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		82. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
83. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		84. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
85. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		86. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
87. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		88. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
89. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		90. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
91. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		92. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
93. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		94. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
95. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		96. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
97. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		98. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	
99. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420		100. Ruhsat alanı: 15.06.2005/420	

Yapı Ruhsatı Belgesi: (2b+ z + 4 + çatı katlı merkez bina için)

[illegible]

Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi ((26 bloklu Tatil köyü için)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										117878
1. Başvuru yapan Kurum KARACAR BELDİYESİ			2. Başvuru tarihi 01.07.2006			3. Başvuru türü Yeni Kurulum			4. Başvuru no 467	
5. Adres KARACAR BELDİYESİ			6. Adres KARACAR BELDİYESİ			7. Adres KARACAR BELDİYESİ			8. Adres KARACAR BELDİYESİ	
9. Başvuru türü Yeni Kurulum			10. Başvuru türü Yeni Kurulum			11. Başvuru türü Yeni Kurulum			12. Başvuru türü Yeni Kurulum	
13. Başvuru türü Yeni Kurulum			14. Başvuru türü Yeni Kurulum			15. Başvuru türü Yeni Kurulum			16. Başvuru türü Yeni Kurulum	
17. Başvuru türü Yeni Kurulum			18. Başvuru türü Yeni Kurulum			19. Başvuru türü Yeni Kurulum			20. Başvuru türü Yeni Kurulum	
21. Başvuru türü Yeni Kurulum			22. Başvuru türü Yeni Kurulum			23. Başvuru türü Yeni Kurulum			24. Başvuru türü Yeni Kurulum	
25. Başvuru türü Yeni Kurulum			26. Başvuru türü Yeni Kurulum			27. Başvuru türü Yeni Kurulum			28. Başvuru türü Yeni Kurulum	
29. Başvuru türü Yeni Kurulum			30. Başvuru türü Yeni Kurulum			31. Başvuru türü Yeni Kurulum			32. Başvuru türü Yeni Kurulum	
33. Başvuru türü Yeni Kurulum			34. Başvuru türü Yeni Kurulum			35. Başvuru türü Yeni Kurulum			36. Başvuru türü Yeni Kurulum	
37. Başvuru türü Yeni Kurulum			38. Başvuru türü Yeni Kurulum			39. Başvuru türü Yeni Kurulum			40. Başvuru türü Yeni Kurulum	
41. Başvuru türü Yeni Kurulum			42. Başvuru türü Yeni Kurulum			43. Başvuru türü Yeni Kurulum			44. Başvuru türü Yeni Kurulum	
45. Başvuru türü Yeni Kurulum			46. Başvuru türü Yeni Kurulum			47. Başvuru türü Yeni Kurulum			48. Başvuru türü Yeni Kurulum	
49. Başvuru türü Yeni Kurulum			50. Başvuru türü Yeni Kurulum			51. Başvuru türü Yeni Kurulum			52. Başvuru türü Yeni Kurulum	
53. Başvuru türü Yeni Kurulum			54. Başvuru türü Yeni Kurulum			55. Başvuru türü Yeni Kurulum			56. Başvuru türü Yeni Kurulum	
57. Başvuru türü Yeni Kurulum			58. Başvuru türü Yeni Kurulum			59. Başvuru türü Yeni Kurulum			60. Başvuru türü Yeni Kurulum	
61. Başvuru türü Yeni Kurulum			62. Başvuru türü Yeni Kurulum			63. Başvuru türü Yeni Kurulum			64. Başvuru türü Yeni Kurulum	
65. Başvuru türü Yeni Kurulum			66. Başvuru türü Yeni Kurulum			67. Başvuru türü Yeni Kurulum			68. Başvuru türü Yeni Kurulum	
69. Başvuru türü Yeni Kurulum			70. Başvuru türü Yeni Kurulum			71. Başvuru türü Yeni Kurulum			72. Başvuru türü Yeni Kurulum	
73. Başvuru türü Yeni Kurulum			74. Başvuru türü Yeni Kurulum			75. Başvuru türü Yeni Kurulum			76. Başvuru türü Yeni Kurulum	
77. Başvuru türü Yeni Kurulum			78. Başvuru türü Yeni Kurulum			79. Başvuru türü Yeni Kurulum			80. Başvuru türü Yeni Kurulum	
81. Başvuru türü Yeni Kurulum			82. Başvuru türü Yeni Kurulum			83. Başvuru türü Yeni Kurulum			84. Başvuru türü Yeni Kurulum	
85. Başvuru türü Yeni Kurulum			86. Başvuru türü Yeni Kurulum			87. Başvuru türü Yeni Kurulum			88. Başvuru türü Yeni Kurulum	
89. Başvuru türü Yeni Kurulum			90. Başvuru türü Yeni Kurulum			91. Başvuru türü Yeni Kurulum			92. Başvuru türü Yeni Kurulum	
93. Başvuru türü Yeni Kurulum			94. Başvuru türü Yeni Kurulum			95. Başvuru türü Yeni Kurulum			96. Başvuru türü Yeni Kurulum	
97. Başvuru türü Yeni Kurulum			98. Başvuru türü Yeni Kurulum			99. Başvuru türü Yeni Kurulum			100. Başvuru türü Yeni Kurulum	

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		118. Bölge YTL 157233,47	118. Makas para 10.04.2008	150. Makas tutarları 100007
Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili Olarak Ödenen Vergiler				
Öl. Dönemin vergi sayısı	Öl. Dön.	Öl. Tarihi	Öl. Kurumları	Öl. Dönem tutarı
1. ALANYA VERGİ DAİRESİ	İLİŞİK KESME	15.04.2008	17332	DEKAY GURURU INŞ.TI.İ.İ.İ.İ.İ.
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
126. Diğer Hususlar				
19A İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.(TOPLAM : 1 İÇKAPI) 19A İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR (TOPLAM: 1 İÇKAPI)192 ADA 14 PARSELDE, 26 ADET TATİL KÖYÜ(TURİSTİK TESİS) 10907 M2 İÇİN İSKAN VERİLMİŞTİR. İSKAN HARCININ TAHSİLİ:10.04.2008 TARİHİ VE 76 SAYILI OTEL BİNASI YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE İŞLENEN HARÇLAR BİRLİKTE ALINMIŞTIR. 15.04.2008 TARİHİ VE 60307 NOLU MAKBUZ İLE 10000.00YTL. NAKIT, 11.04.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO:0400072, TUTARI 20920.00 YTL, 18.04.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO:040073, TUTARI 60793.00 YTL, 11.07.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO:040074, TUTARI:80000.00YTL VE 22.08.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO:040075 TUTAR: 10560.47 YTL ÇEKLER ALINMIŞTIR. AÇIKLAMA:10.04.2008 TARİHİ VE 77 NOLU YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, VERGİ DAİRESİ İLİŞİK KESME BELGESİ, KANALİZASYON SERİKESİRE BAĞLANTI YAPILMAMIŞ VE SAĞLIK GRUP BAŞKANLIĞI YAZISININ GETİRİLMEMESİ SEBEBİ İLE; 12.05.2008 TARİHİ VE 763 SAYILI BAŞKANLIK YAZISI İLE YAPI KULLANMA İZİN RUHSATI İPTAL SÖZLÜMÜ. SÖZ KONUSU OTELİN KANALİZASYON BAĞLANTISI YAPILMIŞ OLUŞU, 15.04.2009 TARİHİ VE 17332 SAYILI VERGİ DAİRESİ İLİŞİK KESME BELGESİ GETİRİLDİĞİNDEN DOLAYI YENİDEN YAPI KULLANMA İZİN RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR.				

Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi (2b+ z + 4 + çatı katlı merkez bina için)

[illegible]

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili Olacak Diğerlerin Verilmesi					
101 Başvuru No ve Tarihi	102 Öne	103 Tarih	104 Tutarı	105 Durum	
1 ALANYA VERGİ DAİRESİ	LİŞİK KESME	BAKA 2008	17337	ZKAN DURUMUNDA TUTULU A.B.	
2					
3					
4					
5					
6					

125. Diğer Hususlar:

A İÇKAPILARI İÇİN VERİLİMİSTİR (TOPLAM : 1 İÇKAPI)
 A İÇKAPILARI İÇİN VERİLİMİSTİR (TOPLAM : 1 İÇKAPI) 192 ADA 14 PARSELE OTEL BİNASINA, 10176.90 M² İÇİN İSKAN VERİLİMİSTİR. İSKAN HARCININ TAKSİTİ, 10.04.2008 TARİH VE 96307 NOLU A İÇKAPILIĞI İÇİN VERİLİMİSTİR (TOPLAM : 1 İÇKAPI) 192 ADA 14 PARSELE OTEL BİNASINA, 10176.90 M² İÇİN İSKAN VERİLİMİSTİR. İSKAN HARCININ TAKSİTİ, 10.04.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO:9649072 TUTAR:39326.00 YTL, 10.04.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO:9649073 TUTAR:15073.90 YTL, 15.07.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO:9649074 TUTAR:89036.00 YTL VE 22.06.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO:9649075 TUTAR:16560.47 YTL ÇEKLERİ ALINMIŞTIR.

ACIKLAMA: 10.04.2008 TARİH VE 77 NOLU YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, VERGİ DAİRESİ LİŞİK KESME BELGESİ, KANALİZASYON ŞEBEKESİNE BAĞLANTI YAPILMAMIŞ VE SAĞLIK GRUP AKCIKLALIĞI YAZISININ GETİRİLMEMESİ SEBEBİ İLE, 13.06.2008 TARİH VE 753 SAYILI BAŞKANLIK YAZISI İLE YAPI KULLANMA İZİN RUHSATI İPTAL EDİLMİŞTİ. SÖZ KONUSU OTELYN KANALİZASYON BAĞLANTISI YAPILMIŞ OLUP, 10.04.2008 TARİH VE 17332 SAYI İLE VERGİ DAİRESİ LİŞİK KESME BELGESİ GETİRİLDİĞİNDEN OLAĞI YENİDEN YAPI KULLANMA İZİN RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR.

Yapı sahibinin ...03.04.2008... gündü beyanını üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile ilgilili içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİN verilen bölümün bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri kısıtlanmı, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı dairesine hükümlerine uygun olduğu ve kullanılması sırasında her türlü sağlık bakımından sakınca görülmeydiği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırı olarak doğabilecek sorumlulukları ve her türlü vergi, resim ve harç idaresi yükümlülüklerinden kurtarmaz.

Onaylı Vaziyet Planı:

TC
KARAGÖK BELEDİYESİ
BAŞKANLIĞI

Zekai Dursun A.Ş. 2017 Yılı
Yapılaşma 2017 Yılı
Görsel Yıkılma 2017 Yılı

ADRESİ: KARAGÖK YERİ

UTOPIAWORLD HOTEL
DOĞU ALANYA KARGIÇAK KÖYÜ KARAGÖK MEVRESİ

ZEKAI DURSUN A.Ş.
Sicil No: 271800 / Şirket No: 271800 / Şirket Adı: ZEKAI DURSUN A.Ş.

KED PROJE LTD. ŞTİ.
Sicil No: 271800 / Şirket No: 271800 / Şirket Adı: KED PROJE LTD. ŞTİ.

PROJE GRUBU	ADRES	TEL-FAKS	ODAK NO	ODAK ADI	YERİ
YAPIM	DOĞU ALANYA KARGIÇAK KÖYÜ	0242 222 2222	0001	0001	0001
STATİK	YAPIM				
TEKİRAT	YAPIM				
ELEKTRİK	YAPIM				

KED PROJE LTD. ŞTİ.
Sicil No: 271800 / Şirket No: 271800 / Şirket Adı: KED PROJE LTD. ŞTİ.

ADRESİ: KARAGÖK YERİ

VAZİYET PLANI

PAFTA NO: 0001

Onaylı Mimari Proje (Otel Merkez binası İçin)

TC
KARAGÖK BELEDİYESİ
BAŞKANLIĞI

Zekai Dursun A.Ş. 2017 Yılı
Yapılaşma 2017 Yılı
Görsel Yıkılma 2017 Yılı

ADRESİ: KARAGÖK YERİ

UTOPIA TATİL KÖYÜ
DOĞU ALANYA KARGIÇAK KÖYÜ KARAGÖK MEVRESİ

ZEKAI DURSUN A.Ş.
Sicil No: 271800 / Şirket No: 271800 / Şirket Adı: ZEKAI DURSUN A.Ş.

KED PROJE LTD. ŞTİ.
Sicil No: 271800 / Şirket No: 271800 / Şirket Adı: KED PROJE LTD. ŞTİ.

PROJE GRUBU	ADRES	TEL-FAKS	ODAK NO	ODAK ADI	YERİ
YAPIM	DOĞU ALANYA KARGIÇAK KÖYÜ	0242 222 2222	0001	0001	0001
STATİK	YAPIM				
TEKİRAT	YAPIM				
ELEKTRİK	YAPIM				

KED PROJE LTD. ŞTİ.
Sicil No: 271800 / Şirket No: 271800 / Şirket Adı: KED PROJE LTD. ŞTİ.

ADRESİ: KARAGÖK YERİ

OTEL MERKEZ BİNA

PAFTA NO: 0001

Onaylı Mimari Proje (Tatil Köyleri İçin)

UTOPIA TATİL KÖYÜ
DOĞU ALANYA KARĞIÇAK KÖYÜ KARAGEDİK MEVKİİ

ZEKAI DURSUN A.Ş.
Genel Kurul 2014 Tarihinde Kararlaştırılmış
Tic. Sic. No: 270303 - Kuruluş Yılı: 2014

KED PROJE LTD. ŞTİ.
Kurum Adres: Etiler Cad. 26/1 - Kat: 5 - Beşiktaş - İstanbul - 34349

PROJE GRUBU	YAPININ ADI	ADRES	TEL-FAX	COA NO	DİPLOMA NO	İMZA
MİMARİ	MÜSTÜ MÜTEVELLİK		0212 282 28 28	8801	0000	
ETATİK						
TEKNİK						
ELEKTRİK						

KED PROJE
Genel Kurul 2014 Tarihinde Kararlaştırılmış
Tic. Sic. No: 270303 - Kuruluş Yılı: 2014

ADL SOYADI COA NO DİPLOMA NO İMZA
TASARRUF ÖZEN MİNE LÖN BEYAZ 25405 1038

PAFTA ADI
TATİL KÖYÜ A TİPİ MODÜL

PAFTA NO **ÖLÇEK** **TARİH**
1/100

Onaylı Mimari Proje: Aqua Park Binası İçin)

UTOPIA TATİL KÖYÜ
DOĞU ALANYA KARĞIÇAK KÖYÜ KARAGEDİK MEVKİİ

ZEKAI DURSUN A.Ş.
Genel Kurul 2014 Tarihinde Kararlaştırılmış
Tic. Sic. No: 270303 - Kuruluş Yılı: 2014

KED PROJE LTD. ŞTİ.
Kurum Adres: Etiler Cad. 26/1 - Kat: 5 - Beşiktaş - İstanbul - 34349

PROJE GRUBU	ADRES	TEL-FAX	COA NO	DİPLOMA NO	İMZA
MİMARİ	MÜSTÜ MÜTEVELLİK	0212 282 28 28	8801	0001	
ETATİK					
TEKNİK					
ELEKTRİK					

KED PROJE
Genel Kurul 2014 Tarihinde Kararlaştırılmış
Tic. Sic. No: 270303 - Kuruluş Yılı: 2014

ADL SOYADI COA NO DİPLOMA NO İMZA
TASARRUF ÖZEN MİNE LÖN BEYAZ 25405 1038

PAFTA ADI
AQUAPARK BİNASI

PAFTA NO **ÖLÇEK** **TARİH**
1/100

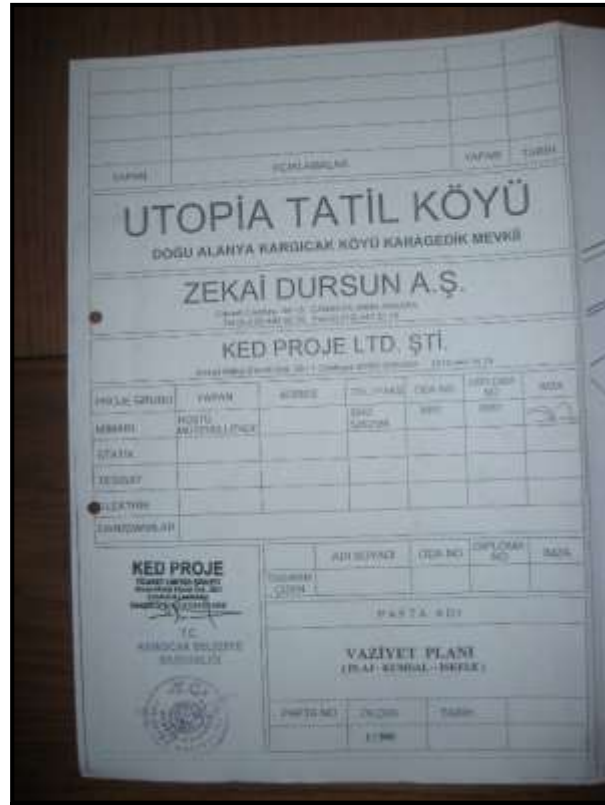
Onaylı Mimari Proje: (Sahil Kısımına Geçiş Tüneli İçin)



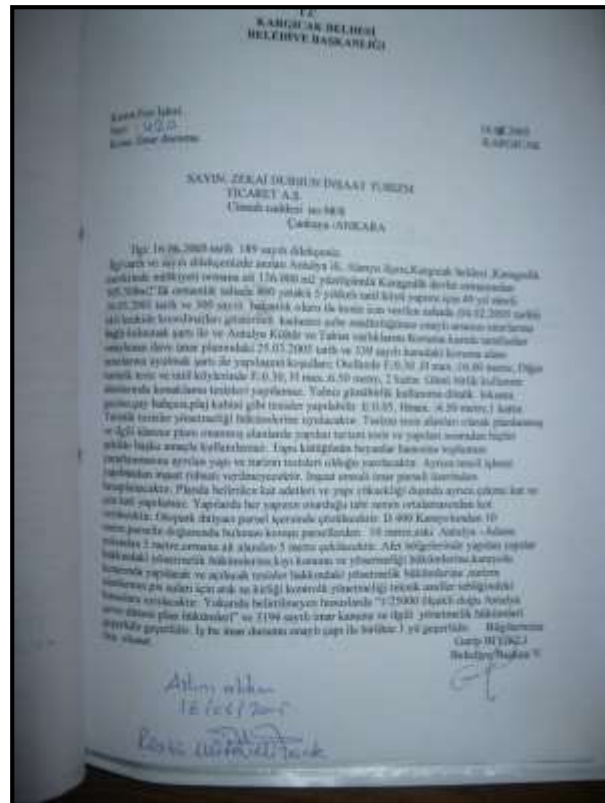
Onaylı Aplikasyon Planı:



Onaylı Vaziyet Planı: (Kumsal İskele Plajı İçin)



İmar Durum Belgesi Evrakı:



İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı:Müşteri tarafından tedarik edilen ve KargıcakBelediye Başkanlığı'nca onaylanmış olan 29.02.2012 tarih, 1/1 sicil no ile, faaliyet konusu "Konaklama Tesisi,

AquaPark, SPA ve Yan Üniteleri olan, 1.Sınıf Sıhhi Müessese sınıflı UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETME TİCARET A.Ş. adına düzenlenmiş İşyeri açma ve Çalışma ruhsatına ulaşılmıştır.

 T.C. KARGICAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI	
Ruhsat Veriliş Tarihi	29.02.2012
Ruhsat Sıra No	1
Stil No	1
T.C. Kimlik No	18256847270
Adı Soyadı	UTOPYA TUR. İNŞ. İŞL. TİC. A.Ş.
İş Yerinin Ünvanı	UTOPIA WORLD HOTEL
Faaliyet Konusu	KONAKLAMA TESİSİ, AQUA PARK, SPA VE YAN ÜNİTELERİ
İşYeri Adresi	KARAGEDİK MAH ASAR SOK TAHSİSLİ ALAN
İşyerinin Sınıfı	1 SINIF SIHHİ MÜESSESE
Açıklamalar: 1- MÜSTECİR İŞLETMENİN AÇIK OLDUĞU SAATLERDE İŞYERİNDE BULUNMAK ZORUNDADIR 2- RUHSAT SAHİBİNDEN BAŞKASI ÇALIŞTIRAMAZ VE BİR BAŞKASINA DEVREDEMEZ 3- ÇEVREYİ RAHATSIZ EDECEK ŞEKİLDE GÜRÜLTÜ YAPILAMAZ 4- ÇEVRE TEMİZLİĞİNE GEREKEN ÖNEM VERİLİR 5- İŞYERİ SAHİBİNİN VE ÇALIŞAN PERSONELİN MUTLAKA YAKA KARTI TAKILACAKTIR 6- YUKARIDA BERLİTİLEN HUSUSLAR TEBLİĞ NİTELİĞİNDEDİR	
	



T.C.
KARGIÇAK
BELEDİYE BAŞKANLIĞI



UMUMA AÇIK EĞLENCE VE İSTİRAHAT YERİ
İŞLETME İZİN BELGESİ

Ruhsat Tarihi ve No:	29.02.2012
Adı Soyadı:	UTOPIYA TUR. İNŞ. İŞL. TİC. A.Ş.
Baba Adı:	İRAHİM
D. Yeri ve Tarihi:	ÇERMİK 01.10.1948
İl:	DİYARBAKIR
İlçe:	ÇERMİK
Mahalle/Köy:	ÇUKUR
İkametgahı:	ÇIRNAH CAD 98/8 ÇANKAYA/ANKARA
Müessesenin	İşyerinin Ünvanı UTOPIA WORLD HOTEL
	Faaliyet Konusu KONAKLAMA TESİSİ AQUA PARK VE Sİ
	Bulunduğu Yer KARAGEDİK MAH .
	İzin Verildiği Tarih 10.04.2008
	Ada Parsel TAHSİSLİ ALAN
	İzin Veren Makam BAŞKANLIK

İŞLETME ŞARTLARI

- 1- Müstecir işletmenin açık olduğu saatlerde işyerinde bulunmak zorundadır.
- 2- Ruhsat sahibinden başkası çalıştıramaz ve bir başkasına devredemez.
- 3- 18 yaşından küçüklere ve fazla alkollülere içki servisi yapılması yasaktır.
- 4- Çevreyi rahatsız edecek şekilde gürültü yapılamaz.
- 5- Çevre temizliğine gereken önem verilir.
- 6- Personeli kimlikleri mutlaka ilgili karakola bildirilir.
- 7- Belediye Encümeninin belirlediği saat ve koşullar dahilinde açık kalacaktır.
- 8- Çalışan personelin düzenli olarak portör muayeneleri yaptırılacaktır.
- 9- İşyeri sahibinin ve çalışan personelin mutlaka yaka kartı takılacaktır.
- 10- Hanuççuluk yapmak ve yaptırmak yasaktır.
- 11- Yukarıda belirtilen hususlar tebliğ niteliğindedir.

Yukarıda adı geçen yerde şirket adına foğrafi yapışık UTOPIYA TUR. İNŞ. İŞL. TİC. A.Ş. Mülkiyeti kaidelerine ait binayı UTOPIA WORLD HOTEL olarak çalıştırmasına 5259 sayılı Kanun ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 15. maddesine istinaden izni verilmiştir. Bu ruhsat sahip ve yer değişikliği halinde geçersizdir. 29.02.2012

Zihni ASILTÜRK
Belediye Başkanı

Turizm amaçlı Sportif Faaliyet İzin Belgesi: Müşteri tarafından tedarik edilen ve İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan 31.10.2009 tarihli belgeye ulaşılmıştır.



**T.C.
ANTALYA VALİLİĞİ
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ**



**TURİZM AMAÇLI SPORTİF FAALİYET
İZİN BELGESİ**

İŞETMENİN :

Belge No : 7823

Ünvanı : UTOPIA WORLD

Adresi : Karagedik Mah. Asar Sok. Kargıcak Alanya/Antalya

Merkezi :

Sahibinin Adı : Çevre Ve Orman Bakanlığı

Tarih : 31.10.2009

Sportif Faaliyetin Türü : Su Üstü

Parkur Alanı : Kargıcak 47-Utopia Otel

15m.-25m eninde giriş-çıkış koridoru oluşturmak, kıydan 200.m uzaklıktaki iskele yönünde 4 mtl, sancak 4 mtl, İleri 3 millik bir çap içerisinde faaliyeti gerçekleştirmek ve aşağıda listede belirtilen araç ve gereçler kullanılmak kaydı ile

Sportif Faaliyette Kullanılacak Malzeme ve Araç Listesi :

Araçın Türü	Sayısı	Araçın Türü	Sayısı
1-Jet Ski (151-152-153)	3 Adet	2- Su Kayığı	2 Adet
3-Parasüt Tek. (Sinem)	1 Adet	4- Ringo	5 Adet
5-Can Yeleği	30 Adet	6- Kano	8 Adet
7- Banana	1 Adet	8- Sörf	1 Adet
9-Deniz Bisikleti	2 Adet	10- Patriot	2 Adet



Yıldırım UÇAR
Vali a.
Vali Yardımcısı

SERİ NO:094

Bu belge 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'na dayanılarak çıkarılan Turizm Amaçlı Sportif Faaliyet Yönetmeliği uyarınca verilmiş olup, 31.10.2009 tarihine kadar geçerlidir.

Tapu Kayıt Belgesi (Ana Taşınmaz)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada Parcel	: 192/14			
Zemin No	: 15432384	Yatılışım	: 131.724,71 m ²			
B / Bçe	: AYTALYA/ALANYA	Ana Tap. Niteliği	: ORJENAT			
Kararın Adı	: Alanya TİM					
Mukadd / Kily Adı	: KARAGÖÇMEK Kaya					
Mevki	:					
Çiz / Sayfa No	: 10 / 2013					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
SİRE	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yevmiye	Tarhihi Sahibi - Tarih - Yev.		
İrtifa	A.M.ZEKAI DURSUNİDİŞAAT TUREZİM TİCARİET A.Ş.İLE 22.04.2009 ZEKAI DURSUNİDİŞAAT TUREZİM TİCARİET A.Ş. TAREHİNDE BAŞLAYARAK 49 YILLEĞİ ADANİYE MÜDİARİET ÜST HAKKI OLARAK 2016 SADEYE TEŞCİ EDİLMİŞTİR. (Şeytan Tarih 15.07.2005, Şeytan Tarih 15.07.2004 - Şeytan)		15.07.2005 - 9811			
Beyan	Korunması Gerekli Tapınmaz Kilitli Vahşetir		15.11.2010 - 14078			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ehliyeti No	Hiss Pay / Payda	Metrokara	Edinme Sahibi - Tarih - Yev.	Tarhihi Sahibi - Tarih - Yev.
1621133	MALİYE HAZİNE	TAM		131.724,71	İrtifa (TİM) - 15.07.2005 - 9811	

Tapu Kayıt Belgesi (Üst Hakkı Tapusu)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Dikme ve Marmarık Mülk	Ada Parcel	: 192/14					
Zemin No	: 1778228	Yatılışım	:					
B / Bçe	: AYTALYA/ALANYA	Ana Tap. Niteliği	: ORJENAT					
Kararın Adı	: Alanya TİM							
Mukadd / Kily Adı	: KARAGÖÇMEK Kaya							
Mevki	:							
Çiz / Sayfa No	: 10 / 2016							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
SİRE	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yevmiye	Tarhihi Sahibi - Tarih - Yev.				
İrtifa	A.M.ZEKAI DURSUNİDİŞAAT TUREZİM TİCARİET A.Ş.İLE 22.04.2009 ZEKAI DURSUNİDİŞAAT TUREZİM TİCARİET A.Ş. TAREHİNDE BAŞLAYARAK 49 YILLEĞİ ADANİYE MÜDİARİET ÜST HAKKI OLARAK 2016 SADEYE TEŞCİ EDİLMİŞTİR. (Şeytan Tarih 15.07.2005, Şeytan)		15.07.2005 - 9811					
Beyan (AT)			Korunması Gerekli Tapınmaz Kilitli Vahşetir	11.11.2010 -				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Mülk	Ehliyeti No	Hiss Pay / Payda	Metrokara	Edinme Sahibi - Tarih - Yev.	Tarhihi Sahibi - Tarih - Yev.		
17906894	UTOPYA TUREZİM İDİŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		131.724,71	Tamir Kuyulması Üstüne Değişikliği - 24.05.2012 - 1601			
İpotek								
Mevki	Müşterinin Adı	Borç	Faiz	Derece / Şey	Sıra	Tarih Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
150.7784111	UTOPYA TUREZİM İDİŞAAT	232.999.999 TL	YILLIK	1-0	F.B.E.	30.04.2015-13977	İŞLETMECİLİK TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	
Vergi No: 6169421071	Kayıt No: 012015		1/24,24	DEĞİŞİKLİK				
İpotekle Korunmuş Hiss Bilgisi								
Tapınmaz	Hiss Pay / Payda	Borçlu Mülk	Mülk Borç	Tarih Tarih - Yev.	Tarhihi Sahibi - Tarih - Yev.			
Alanya TİM - KARAGÖÇMEK Kaya 192 Ada 14 Parcel korundaki DİRE (Şey Tarih - Şeyan)	1:1	UTOPYA TUREZİM İDİŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	4.999.999.999 TL	30.04.2015-13977				
Alanya TİM - KARAGÖÇMEK Kaya 192 Ada 14 Parcel korundaki DİRE (Şey Tarih - Şeyan)	1:1	UTOPYA TUREZİM İDİŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	20.714.999.94 TL	24.05.2015-1601				

Açıklama: İpotek dereceleri farklı olan rehin kayıtları için aynı tarih/yevmiye ve miktarda kayıt olduğundan tek sayfa çıktı eklenmiştir.

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ



11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce firmamızca düzenlenmiş değerleme raporları bulunmamaktadır.