

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

LYKIA LODGE KAPODOKYA

UÇİSAR /NEVŞEHİR

20.12.2011
2011/400-113



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKLARI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	7
3.6. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	7
3.7. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	7
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	8
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	16
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	16
5.2. EKONOMİK VERİLER	16
5.2.1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	17
5.2.2. TURİZM SEKTÖRÜ:	19
5.2.3. TÜRKİYE TURİZM SEKTÖRÜ	20
5.3. BÖLGE VERİLERİ	23
5.3.1. NEVŞEHİR İLİ	23
5.3.1.1. COĞRAFİ KONUM VE DOĞAL YAPI	23
5.3.1.2. FİZİKİ ÖZELLİKLER	24
5.3.1.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK ÖZELLİKLER	26
5.3.2. UÇHISAR İLÇESİ	26
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	27
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	27
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	27
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	29
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	29
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	30
7.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ	34
7.5. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ	34
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	35
8.2. RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	35
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	35
8.4. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	35
9. SONUÇ	35
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	36
9.2. NİHAİ DEĞER TABLOSU	36
10. EKLER	37
11. SERTİFİKASYONLAR	52

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.	
RAPORUN KAPSAMI	: Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Uçhisar Köyü, Narderesi Mevkii, Nevşehir-Uçhisar karayoluna cepheli, 122 ada 2 ve 3 parseller üzerine inşa edilmiş Lykia Lodge Kapadokya Otel'in Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışması	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.11.2011	
DEĞERLEME TARİHİ	: 22.11.2011	
RAPORUN TARİHİ	: 20.12.2011	
RAPOR NUMARASI	: 2011_400_113	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: 29.07.2010 / 10_303_0061 27.12.2010 / 10_400_0126_1	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401208	: Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Uçhisar Köyü, Narderesi Mevkii, Nevşehir-Uçhisar karayoluna cepheli, 122 ada 2 ve 3 parseller üzerine inşa edilmiş Lykia Lodge Kapadokya Otel'in Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi, Ürgüp yolu, Uçhisar yol kavşağında yer alan, 122 ada, 28,827 m² yüzölçümlü 2 numaralı parsel ve 11,409 m² yüzölçümlü 3 numaralı parseller üzerinde; 3 katlı konferans merkezi ve bodrum + zemin + 5 normal kat şeklinde B.A.K sistemle inşa edilmiş 4 yıldızlı Lykia Lodge Kapadokya Otel'dir. Otele ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ			
İLİ	:	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR
İLÇESİ	:	MERKEZ	MERKEZ
MAHALLESİ /	:	UÇHISAR	UÇHISAR
SOKAĞI	:	-	-
MEVKİİ	:	NARDERESİ	NARDERESİ
PAFTA NO	:	30.K.1B	30.K.1B
ADA NO	:	122	122
PARSEL NO	:	2	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	28.827,00	11.409,00
NİTELİĞİ	:	BETONARME TURİSTİK OTEL RESTORANT TOPLANTI SALONU	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	162/15634	162/15635
YEVMIYE NO	:	11117	11117
TAPU TARİHİ	:	07.10.2010	07.10.2010
HİSSE ORANI	:	TAM	TAM
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 22.11.2011 tarihli takyidat belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar görülmüş olup, 22.11.2011 tarihli resmi takyidat yazıları ektedir.

122 ada 2 parsel

Beyanlar

*Korunması gerekli kültür varlığıdır. 11.04.1988 tarih ve 1526 yevmiye

*24 Ağustos 2005 tarih ve 11970 teferruat listesinde Beyoğlu 15.Noterliğince tanzimli liste beyanlarda gösterilmiş olup ana dosyasındadır. 04.08.2005 tarih ve 4030 yev. (Başlama Tarih: 04.08.2005)

122 ada 3 parsel

Beyanlar

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 11.04.1988 tarih ve 1526 yevmiye

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakları Değişiklikleri

Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 22.11.2011 tarihinde saat 10.30 itibarıyla yapılan tapu kütüğü incelemesinde rapora konu Nevşehir ili Merkez İlçesi Uçhisar Köyü 122 ada 2 parselde kayıtlı "Betonarme Turistik Otel Restorant Toplantı Salonu ve Arsası" ile 122 ada 3 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki konu gayrimenkullerin 12.01.1990 tarih 118 yevmiye numarası ile Silkar Turizm Yatırım Ve İşletmeleri A.Ş. adına tescil olduğu ancak 07.10.2010 tarih 11117 yevmiye numaralı satış işlemi sonucu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Uçhisar Belde Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 22.11.2011 tarih 754 sayılı imar durum belgesinde "değerleme konusu 122 ada 2 ve 3 parsel sayılı yerler, 02.08.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan Uçhisar Turizm İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup, TAKS:0.30, KAKS:0.60 Hmax:15:50 m yapılanma şartlarına sahiptir. Planda belirtilen kullanım alanları dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir şekilde planda gösterilen amacı dışında kullanılamaz" denilmektedir. Bu alanlara otel, motel ve kamping türünden tesisler yapılabilmektedir. İmar Müdürlüğü'nden taşınmazın 2.derece sit alanında kaldığı öğrenilmiş olup bu alanlarda;

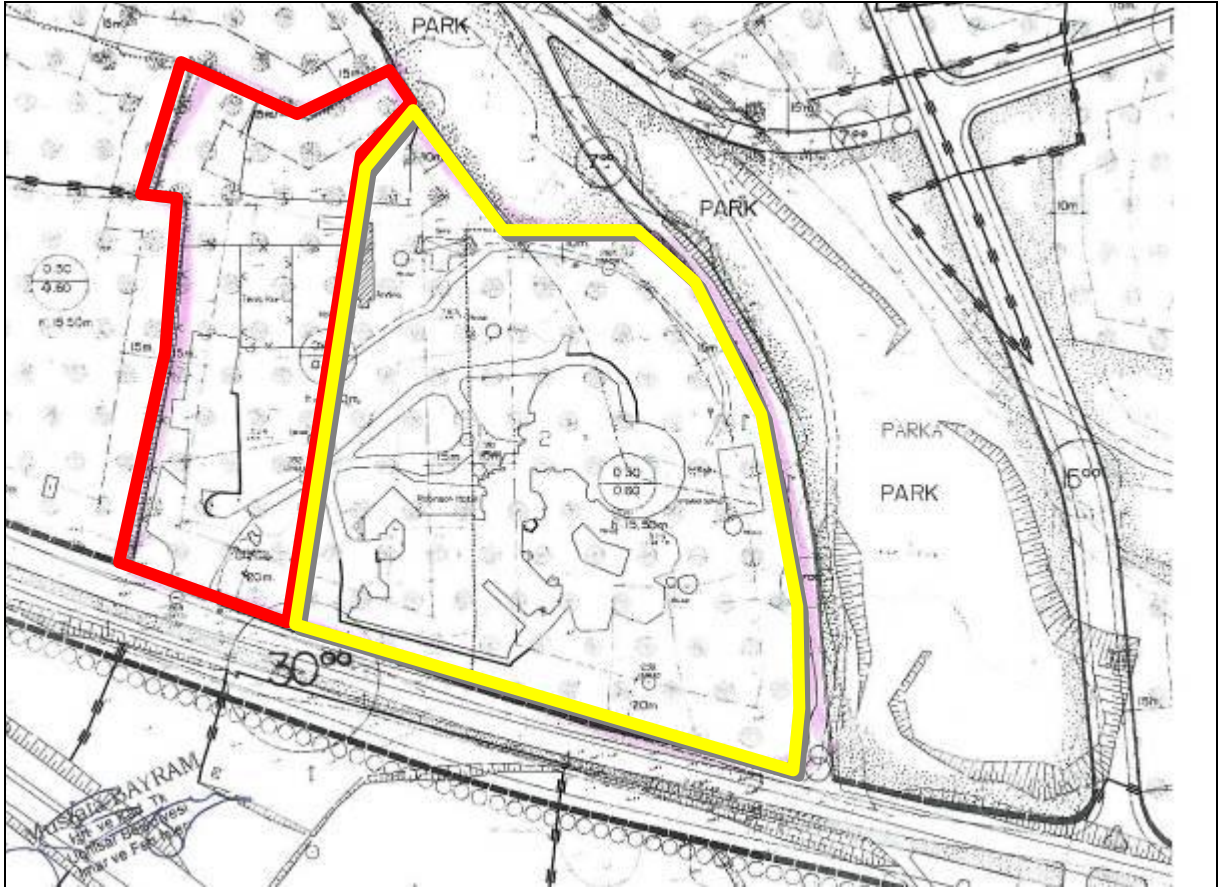
-İlke kararları kapsamında yapılaşma taleplerinin değerlendirilebilmesi için, uygulama imar planları ve uygulama projeleri ile gerekli belge (proje, ağaç, rölevesi, karardan veya varsa havadan çekilmiş fotoğrafları) ve bilgilerin yanı sıra Çevre, Turizm, Tarım, Bayındırlık ve İskân Bakanlıkları alanın özelliğine göre Orman Bakanlığı görüşleri, Nevşehir KTVK Kurulu'na sunulacaktır.

-Kullanıma açılacak alanlar için, yukarıda belirtilen koşullar ve geçiş dönemi yapılaşma koşullarının II.2,3. maddesi doğrultusunda hazırlanacak uygulama imar planları, Nevşehir KTVK Kurulu'nun onayına sunulup karar alındıktan sonra (plan onay sürecinde ortaya çıkacak değişikliklerin de Kurul onayı ile karara bağlanmasından sonra) yürürlüğe girer.

-Turizm amaçlı kaya oyma mekânlar için mevzi imar planı önerisi yanı sıra Bayındırlık ve İskan, Turizm, Çevre ve Orman Bakanlıkları'nın uygun görüşleri ile Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü'nün teknik raporları ve uygun ölçekli mimari ön proje ile birlikte Nevşehir KTVK Kurulu'na başvurulabilir. Konunun özelliğine göre, Nevşehir KTVK Kurulu'nun önereceği düzenleme projesi ve maket(ler) istenebilir.

-Tarımsal faaliyetler sürdürülebilir, ancak bu amaçla kaya oyma depo açılmaz.

Nevşehir İli, Uçhisar Belediye Başkanlığının 122 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin 22.11.2011 tarihli 754 sayılı imar durumu yazısı ekte sunulmuştur.



Kültür ve Turizm Bakanlığı Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünde yapılan incelemede, Bölge Kurulunun 01.04.2011 tarihli Nevşehir Valiliğine yazdığı yazıda;

Söz konusu 122 ada 2 ve 3 parsellerin 1971 yılında belirlenen doğal sit alanı tampon bölgesinde yer aldığı belirtilmiştir. 1999 yılındaki karar ile 1/25.000 ölçekli haritalarda yeniden belirlenen sit sınırı ve tanımlamalarda söz konusu parseller II. Derece doğal sit alanında kalmaktadır. İlke kararları uyarınca bu alanlarda kesin inşaat yasağı olmadığı belirtilmiştir. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların ilgili Bakanlıklarca onaylanması sonucu turizm amaçlı kullanıma açılacakları yazmaktadır. Sonuç olarak söz konusu parsellerde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak I. ve II. Grup eski eser bir yapı bulunmadığı, ayrıca söz konusu parsellerin II. Derece doğal sit alanında yer almakta olup, kesin yapı yasaklı alanda olmayıp turizm amaçlı kullanılacak parseller olduğu belirtilmektedir.

Nevşehir İli, Kültür ve Turizm Bakanlığı Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 122 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin 01.04.2011 tarihli yazısı ektedir.

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Uçhisar Belde Belediyesi ve Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nde yer alan işlem dosyalarında yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde bulunan yapılara ilişkin 7 katlı otel binası için düzenlenmiş 19.03.1990 tarih 2-48 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, zemin katta yer alan restoran için düzenlenmiş 04.09.1997 tarih ve 97/14 sayılı Yapı Ruhsatı, 14.04.1999 tarih ve 9944 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, toplantı salonu için düzenlenmiş 01.10.2003 tarih 2003/15 sayılı Yapı Ruhsatı ve 30.12.2004 tarih ve 2004/06 sayı ile alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde son üç yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

3.7. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde madde 3,2'de takyidat kayıtları açıklanmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin üzerinde 22.11.2011 tarihli Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü yazısında belirtilmiş olan "Kültür Varlığıdır" şerhi ile ilgili olarak Nevşehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda yapılan incelemeye göre taşınmazların bulunduğu bölge 10.11.1976 tarih ve A-69 sayılı kararla "SİT Alanı" 12.11.1999 tarih ve 1123 sayılı kararla "II. Derece Doğal Sit Alanı" ilan edilmiştir. Konu taşınmazlarda konu kararlara uygun yapılaşma tamamlanarak Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup "Kültür Varlığıdır" şerhi konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmemektedir.

Ekli 22.11.2011 tarihli Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü yazısında belirli 2 numaralı parsel üzerindeki 04.08.2005 tarihli Teferruat Listesi Tapu Sicil Müdürlüğünde görülememiş olup taşınmazların yerinde görülen teferruat dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi sınırları içinde kalmaktadır. Rapora konu olan gayrimenkuller Nevşehir Ürgüp Yolunun 3. Kilometresinde Uçhisar Yol ayrımında sol kolda konumlanmıştır. Gayrimenkulün bulunduğu bölge turizm tesis alanı olarak tanımlanmış olup bölgede referans noktası niteliğinde; rapora konu olan Lykia Lodge Otel ve 1 km mesafede yer alan Dedeman Otel bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde boş arazilerin yoğun olduğu görülmektedir.



Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu alan kentin ana arteri olan D302 karayoluna yaklaşık 300 m. mesafededir. Taşınmazlara ulaşım çevredeki ana yollar üzerinden geçen toplu taşıma ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuşuçuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
Nevşehir	4,0
Uçhisar	3,0
Ürgüp	12,5



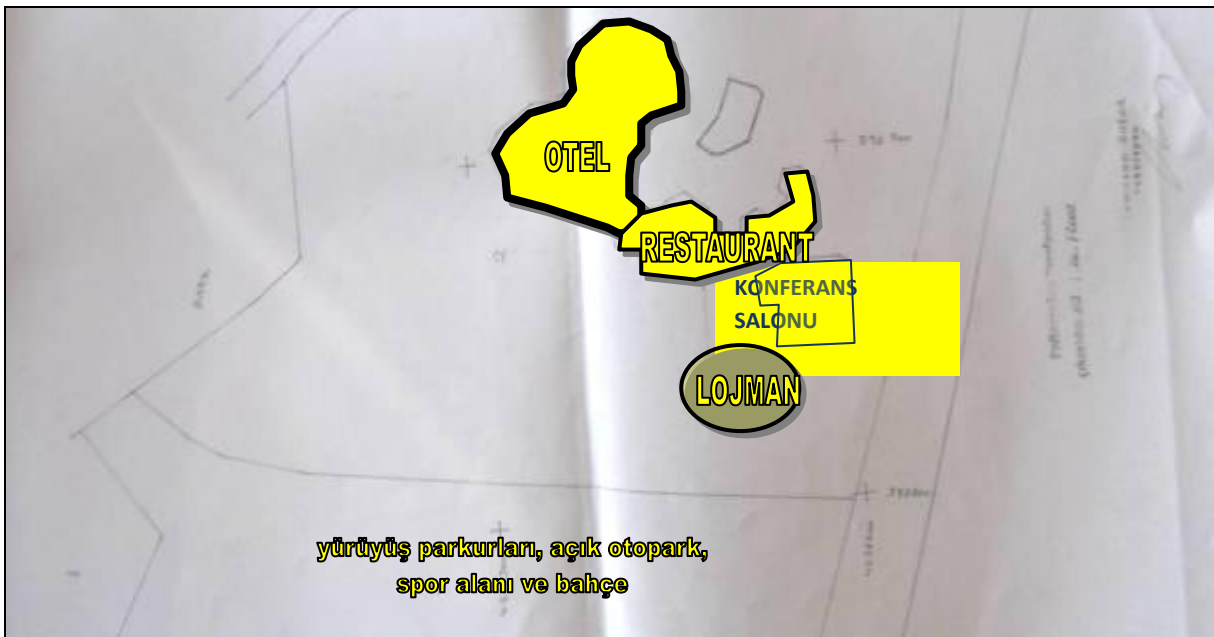
4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi, 30.K.1B pafta 122 ada 2 numaralı parselde kayıtlı 28.827 m² arsa üzerinde inşa edilmiş "Betonarme Turistik Otel, Restoran Toplantı Salonu ve Arsası" niteliğindeki gayrimenkul ve bitişğinde yer alan 122 ada 3 numaralı parselde kayıtlı 11.409,00 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki gayrimenkuldür.



Değerleme konusu 122 ada 2 ve 3 numaralı parsel Göreme – Uçhisar yoluna cepheli olarak konumlanmış olup her iki parsel müştereken Turizm tesisi olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu olan 122 ada 2 nolu parsel üzerinde bodrum + zemin + 5 normal kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş 4 yıldızlı Lykia Lodge Kapadokya Otel ve zemin+galeri+çatı katlı çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş konferans salonu bulunmaktadır. Konu parsellerin çevresi tel örgü çit ile çevrili olup 122 ada 3 numaralı parsel üzerinde otele ait yürüyüş parkurları, açık otopark, spor alanı ve bahçe olarak kullanılan sosyal alanlar mevcuttur.



4.2.1. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

122 ada 2 parsel üzerinde yer alan turizm tesisi mimari projesinde A,B,C,D,E ve F olarak tanımlanmış bloklardan oluşmaktadır. Otel binası A,B,C blokları olarak 3 blok halinde tanımlanmış olup 143 oda+1 suit oda olmak üzere 291 adet yatak kapasiteli 9685 m² kapalı alan için inşaat ruhsatı düzenlenmiştir.



Aynı parsel üzerinde yer alan konferans merkezi ise 1 gala ve toplantı salonu, 2 ayrı salon olarak bölünebilen 1 toplantı salonu, 1 küçük toplantı salonu ve 40'ar kişilik 2 toplantı odasından oluşmakta olup brüt 1114 m² kapalı alan için İnşaat ruhsatı düzenlenmiştir. 122 ada 2 parsel üzerinde yer alan restoran ise 316,84 m² kapalı alana sahiptir.



Projesine göre taşınmazın A blok bodrum katında çamaşırhane, üniforma ve house keeping odaları, B blok bodrum katında jeneratör, tablo odası ve mekanik merkez, C blok bodrum katında tesisat galerisi,

havuz makine dairesi bulunmaktadır. Ayrıca otelin bodrum katında 2 adet kalorifer kazanı, 2 adet buhar kazanı, klima santralleri, soğutma ve ısıtma grupları, 2 adet sıcak su tankı, 350KW jeneratör ve 630KW trafo, kurutma makineleri, 4 adet yıkama makinesi, fitness salonu ve personel duşları ile personel yatakhaneleri bulunmaktadır.



Taşınmazın A blok zemin katında 9 adet oda, B Blok zemin katında 2 adet toplantı salonu, depo, oto kiralama, merdiven holü, asansör, bay-bayan WC ve 1 adet depo, C Blok zemin katında 12 adet oda, bilardo ve oyun salonu ile 3 adet dükkan, asansör ve resepsiyon bulunmaktadır.



Lobi/Resepsiyon



Taşınmazın 1, 2, 3 ve 4. normal katlarının otel odaları bulunmaktadır. Otelin zemin katında 21 adet oda, 1, 2, 3 ve 4. katlarında 26'şar adet oda, 5. Kat 19 adet oda olmak üzere 143 adet standart ve 1 adet suit oda bulunmaktadır. Toplam 144 odada 291 kişi yatak kapasitesi bulunmaktadır.



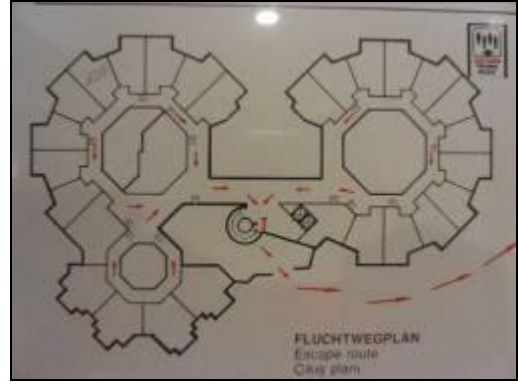
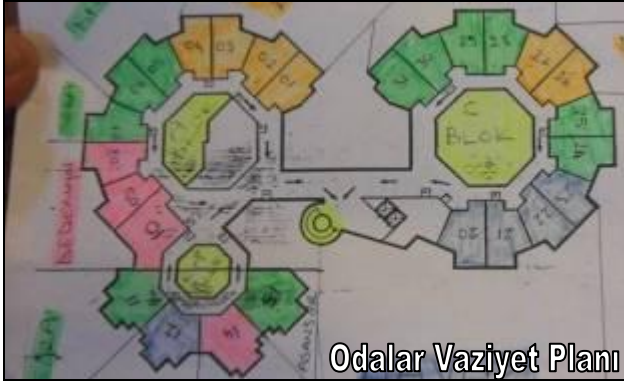
E blok; bodrum kat ve zemin katta restorandan oluşmakla birlikte restoran kısmında 1 adet snack bar bulunmaktadır.



F blok bodrum+zemin+1 normal kattan oluşmakta olup projesine göre bodrum katta; kompresör odası, soyunma odaları, restoran hava santrali, yatak odaları, zemin katta; mutfak, balık hazırlık odası, günlük depo, sıcak mutfak, pasta mutfağı, soğuk mutfak, sebze soğuk oda, personel yemek servisi, 1.normal katta; otel müdürü odası, yatma ve yönetici personel odaları tanımlanmıştır.



Konferans merkezi ise 1114 m² kapalı alanlı olup 1 gala ve toplantı salonu, 2 ayrı salon olarak bölünebilen 1 toplantı salonu, 1 küçük toplantı salonu ve 40'ar kişilik 2 toplantı odasından oluşmaktadır.



4.2.2. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri



Otel girişinde yerler traverten kaplı duvarlar saten boyalı tavanda ise gömme spot lambalar bulunmaktadır.



Taşınmazın oda kısımlarının iç mekânında; zemin halı kaplı duvarları saten boyalıdır. Islak zeminlerde yer ve duvar döşemeleri seramiktir. Banyolarda vitrikiye tam olmakla birlikte, klozet, lavabo ve duşa kabin bulunmaktadır.



Oda kapıları ve mobilyaları ahşaptan mamul olup pencere doğramaları alüminyum malzemedir. Ayrıca odaların her birinde tv, mini bar, telefon ve kablosuz internet bağlantısı bulunmaktadır.



Taşınmazın ara kat koridorlarında zemin halı kaplı duvarları saten boyalı olup tavanlarda gömme spot lambalar ve yangın sprinkleri bulunmaktadır.



Restoranda yerler mermer kaplı duvarlar saten boyalı olup tavanlarda gömme spot lambalar bulunmaktadır.



Mutfak kısmında; sıcak ve soğuk dolaplar, 3 adet derin dondurucu, 2 adet 1000 tabak kapasiteli bulaşık makinesi bulunmaktadır.



Konferans salonunda koridor zeminleri mermer kaplı, duvarları saten boyalı olup tavanlarda gömme spot lambalar bulunmaktadır. Toplantı odalarında yerler halı kaplı duvarlar boyalı olup separatör mevcuttur.



2011 yılı başlı itibari ile yaklaşık 2-3 aylık zaman içinde otel odaları, ortak alanlar, resepsiyon ve restaurant alanlarında tadilat ve renevasyon çalışması ile otel yenilenmiştir.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişi olarak belirlenmiştir. 2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.161.676 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Ülke nüfusunun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 76,3'ü (56.222.356 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,7'si (17.500.632 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

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

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

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2010 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre 2011 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 4,4 büyümesi öngörülmektedir.

	2008	2009	2010	2011*
Dünya	2.8	-0.6	5.0	4.4
ABD	0.2	-2.7	2.8	3.0
Almanya	1.0	-4.7	1.8	1.5
Fransa	0.1	-2.5	3.6	2.2
İngiltere	-0.1	-4.9	1.7	2.0

Büyüme Oranları, Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011, IMF

* IMF Tahmini

Türkiye’de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 10 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı azalmaya başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değeri almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş olup büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011’de yayınladığı tahminlere göre için Türkiye’de büyüme oranı %6,6 olarak öngörülmüş olmakla birlikte bazı otoriteler büyüme hızının 2011 yılı için %7’nin üstünde gerçekleşebileceğini belirtmektedir.

Yıllar	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %
1999	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	-3.4
2000	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	6.8
2001	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	-5.7
2002	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	6.2
2003	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	5.3
2004	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	9.4
2005	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	8.4
2006	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	6.9
2007	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	4.7
2008	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	0,7
2009	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	-4,8
2010	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	8,9

5.2.1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

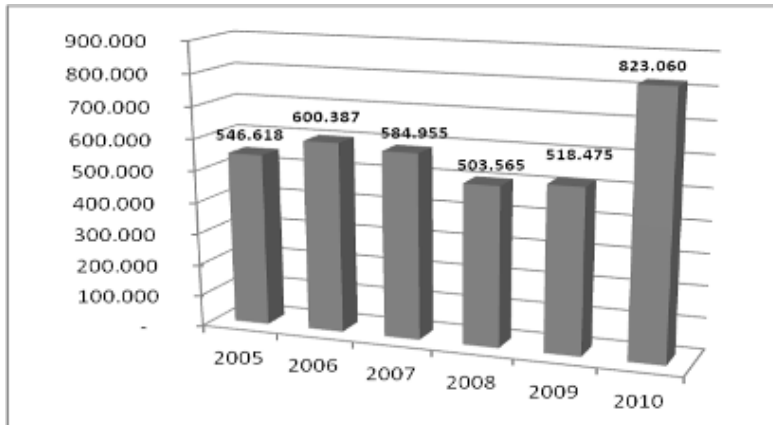
Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak Gayrimenkul Sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da % 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

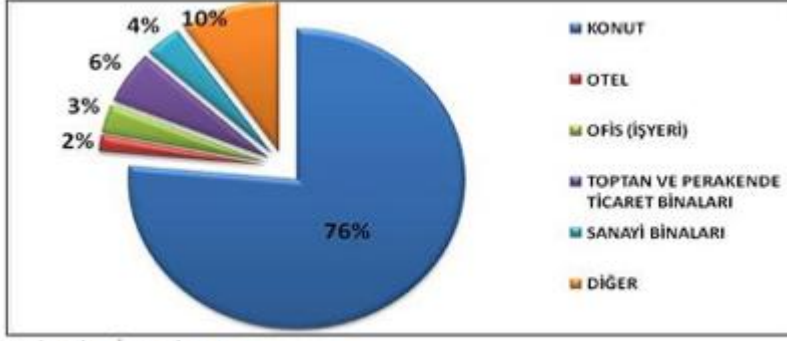
PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibarı ile özellikle Amerika'da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır.

İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibarı ile bina üretimini ve gelişimini göstermektedir.



Yandaki grafik TÜİK verilerine göre son 5 yıl içerisinde Yapı Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yandaki grafikte ise alınan 2010 yılı ruhsat sayıları incelendiğinde ise %76 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

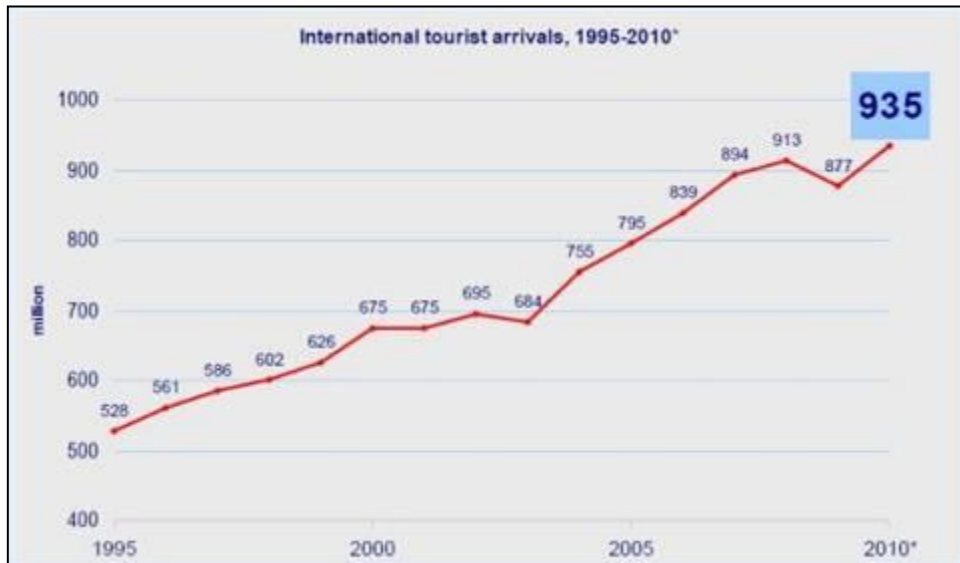
Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

5.2.2. TURİZM SEKTÖRÜ:

Turizm Sektörü, dünya ekonomisinde önemli yer tutan sektör haline gelmiş olup ülkelere döviz girdisini artırıcı özelliği, emek yoğun sektör olması nedeni ile geniş istihdam alanları sağlaması, ülke ekonomisine artı değerler katması, beraberinde diğer sektörlerin gelişimini olumlu yönde etkilemesi nedeni ile önemi gün geçtikçe artmaktadır.

Dünya Turizm Örgütü tarafından hazırlanan yıllara göre dünyada turizmdeki büyüme grafiği sektörün gelişimini kanıtlamaktadır.



Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) istatistiği

Dünyada turist sayısındaki yıllık ortalama artışın en yüksek olduğu dönem %9.9 ile 1950-1970 yılları arasında iken, 1970-1990 döneminde bu rakamın %5.2'ye 1990-2010 döneminde ise; %3.7'ye düştüğü görülmektedir. Grafikten de anlaşılacağı gibi 11 Eylül 2001 yılında gerçekleşen saldırı ve 2008 yılında yaşanan küresel Ekonomik kriz sektörün büyümesini engelleyici unsurlar olmuştur.

Son yıllarda Dünyadaki gelişme ve değişmelere paralel olarak turizmde de yeni bir dünya düzeni kurulması yönünde yeni bir sürece girildiğine ilişkin saptama, son dönemde daha yüksek sesle dile getirilmektedir. Uluslararası seyahat endüstrisi bugün itibarıyla Avrupa merkezlidir. Dünya turizm pazarı da Almanya ve İngiltere olmak üzere basını iki Avrupa ülkesinin çektiği Akdeniz bölgesi odaklı bir pazardır. Bu tablo aynı zamanda günümüzde dünya turizm hareketi ve düzeninin ifadesidir. Ancak bu düzen hızla değişmektedir.

Son yıllarda, özellikle turist girişlerinde, Avrupa merkezli dünya seyahat endüstrisi pazarında görülen yavaşlama ve gerilemenin karşısında Çin, Hindistan ve Rusya pazarlarından dışarı yönelen talebin güçlü artış kaydetmesi dikkatlerin buralara yöneltilmesini gerektirmektedir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)'nün hazırladığı raporlarda, dünya turizm hareketinin merkezinin Avrupa'dan Asya'ya kayma sürecinin hızla devam ettiği belirtilmektedir. Günümüz dünya turizminin merkezi olan Avrupa'da önemli gelişmeler yaşanmaktadır. Yunanistan ve İspanya'da yaşanan ekonomik sıkıntıların neden olduğu protestolar, siyasal gelişmeleri de etkileyen sosyal patlama düzeyine ulaşmıştır. AB'nin lokomotifini Almanya'nın bütün çabalarına karşın, Avrupa Para biriminin içine girdiği belirsizlik süreci denetim altına alınamamakta olup Avro'nun geleceği tartışılır hale gelmiştir. Avrupa, hatta dünyanın yurtdışına en çok turist gönderen iki ülkesi İngiltere ve Almanya'nın yurtdışı çıkış vergileri ile ilgili yaptıkları düzenlemeler tüketicilere ek maliyetler getirmektedir.

Avrupanın yanı sıra 2011 yılında arap baharı olayları, deprem, tsunami ve sel felaketleri, Japonyadaki nükleer patlama konjonktürel denebilecek gelişmelerdir. Dünya, bölgeler ve tek tek ülkelerdeki durum incelendiğinde, turizmde yeni bir dünya düzeni kurulma sürecine girildiği ve yeni bir dönemin başladığını açıkça göstermektedir.

5.2.3. TÜRKİYE TURİZM SEKTÖRÜ

Türkiye'nin son 10 yılda dünya ekonomisinde artan ağırlığı ve öne çıkan yapısı turizme de yansımaktadır. Türkiyede Turizm gelir ve turist sayısı açısından sürekli bir değişim göstergesi olmuştur. Türkiye 2002 yılında gelen turist sayısı bakımından dünyada 17. sırada yer alırken, Dünya Turizm Örgütü'nün açıkladığı rakamlara göre turizmde de ilk 10 ülkesi arasına girme başarısını göstermiştir.

Türkiyede son yıllarda ekonomik büyümenin paralelinde yapılan ulaşım yatırımlarının yanı sıra özellikle arap ülkelerinde yaşanan olaylar, Yunanistandaki iç huzursuzluk, Avrupa ülkelerindeki ekonomik çalkantı Türkiyede turizm potansiyelini önemli ölçüde etkilemiş etkenlerdir. Türkiye 2000-2010 yılları arasında yıllık ortalama % 12 artışla özellikle Akdeniz pazarında lider ülkelerden biri olmuştur.

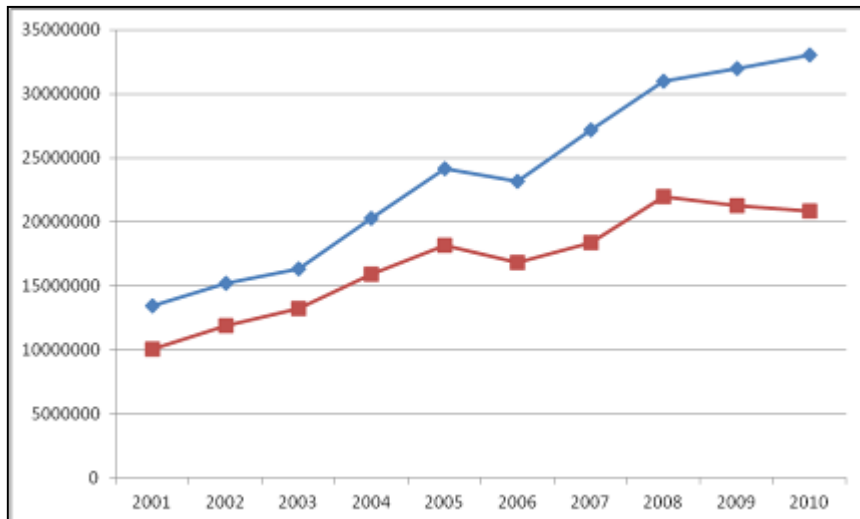
Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, Türkiye dünyanın ilk 10 ülkesi arasında ziyaretçi sayısında 7'nci, turizm geliri sıralamasında 9'uncu sırada yer almaktadır.

SIRA NO:	ÜLKELER:	TURİZM GELİRİ (1000 USD)	SIRA NO:	ÜLKELER	ZİYARETÇİ SAYISI
1	ABD	93.899.000 USD	1	FRANSA	76.800.000
2	İSPANYA	53.200.000 USD	2	ABD	54.900.000
3	FRANSA	49.400.000 USD	3	İSPANYA	52.231.000
4	İTALYA	40.200.000 USD	4	ÇİN	50.900.000
5	ÇİN	39.700.000 USD	5	İTALYA	43.200.000
6	ALMANYA	34.700.000 USD	6	İNGİLTERE	28.000.000
7	İNGİLTERE	30.100.000 USD	7	TÜRKİYE	25.500.000
8	AVUSTURALYA	25.600.000 USD	8	ALMANYA	24.200.000
9	TÜRKİYE	21.249.000 USD	9	MALEZYA	23.650.000
10	AVUSTURYA	19.400.000 USD	10	MEKSİKA	21.500.000

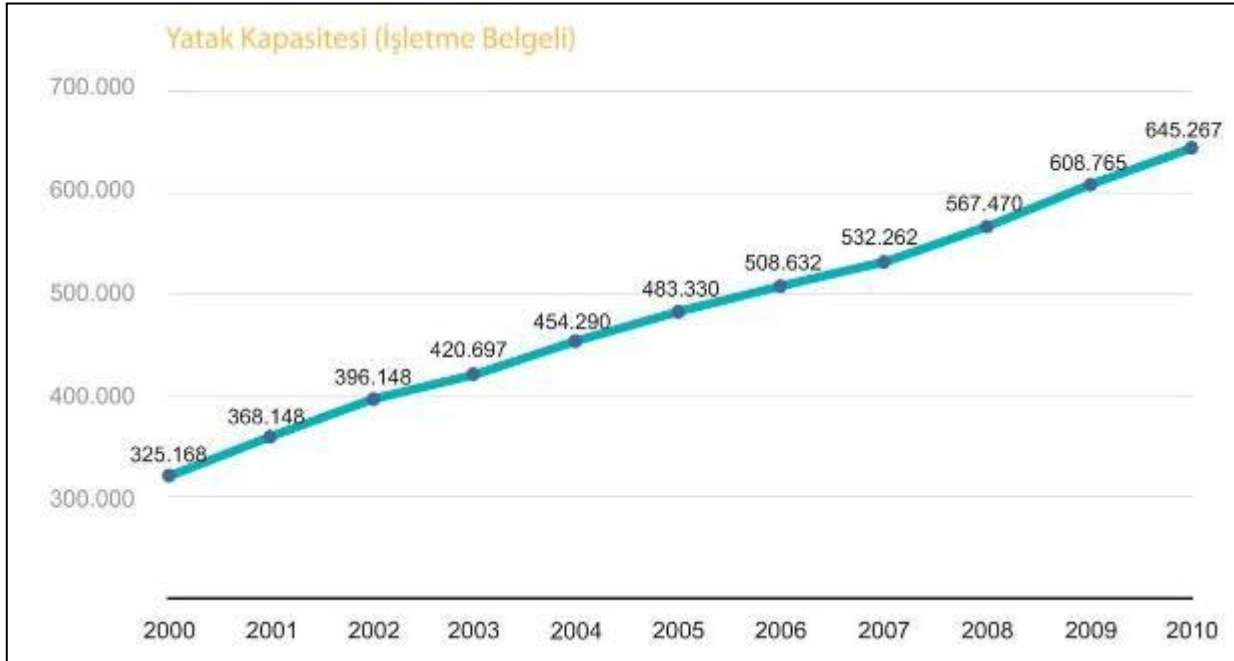
Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO),2010 verileri

TÜİK verilerine göre turizm gelirlerinin yıllara göre dağılımı tabloda gösterilmiştir. Bununla birlikte; grafiklerde de görüleceği gibi turizm gelirindeki azalmaya karşılık olarak turist sayısının arttığı görülmektedir.

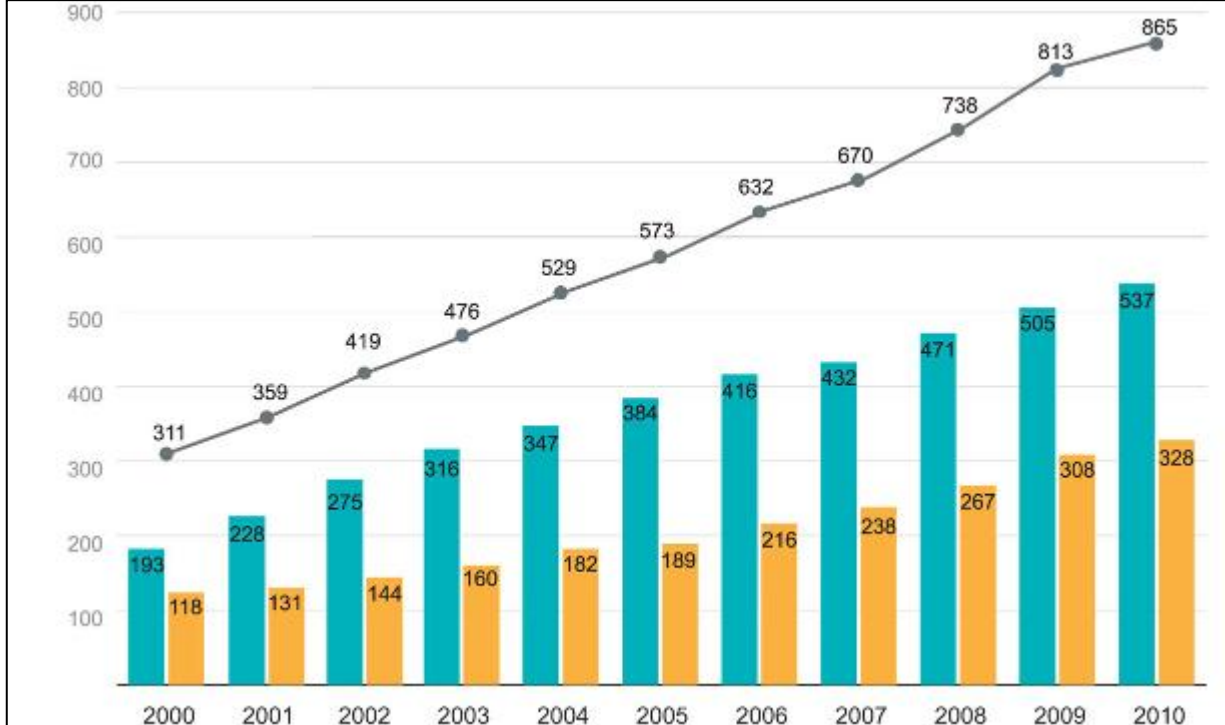
YILLAR	(TURİZM GELİRİ 1000 USD)	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA USD
2001	10.067.155 USD	13.450.121	748
2002	11.900.925 USD	15.214.516	782
2003	13.203.144 USD	16.302.050	810
2004	15.887.699 USD	20.262.640	784
2005	18.153.504 USD	24.124.501	752
2006	16.850.947 USD	23.148.669	728
2007	18.487.008 USD	27.214.988	679
2008	21.950.807 USD	30.979.979	709
2009	21.249.334 USD	32.006.149	664
2010	20.806.708 USD	33.027.943	630



2002 yılında 396.148 işletme belgeli yatak kapasitesine bağlı olan Türkiye, %62,9 oranında bir artış kaydederek, 2010 yılında 645.267 yatak kapasitesine ulaşmıştır. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 893.326 ya yükselmiştir.



2002 yılında Türkiyede İşlerme Belgeli 419 adet 4 ve 5 yıldızlı otel bulunurken bu rakam % 106,4 oranında artarak 2010 yılında 865 e ulaşmıştır.



Türkiye'de turizm denince akla ilk gelen yaz turizmidir. Türkiye' de mevcut turizm potansiyeli ve gelişimine bakıldığında yatak kapasitesinin 2/3 ü sahil turizmine yönelik olarak planlanmıştır. Diğer turizm çeşitleri; Sağlık ve termal turizmi, kış turizmi, yayla turizmi, mağara turizmi, av turizmi, kongre turizmi, golf turizmi, yat turizmi, kültür turizmi, botanik turizmi, gençlik turizmi olarak sıralanmaktadır.

Türkiye'nin en önemli kültür turizm merkezlerinden biri olan ve ilginç yer şekillerinden biri olarak da kabul edilen peribacaları, kayadan oyma kiliseleri ve yeraltı kentler ile ünlü Kapadokya Bölgesi'nde turizm, son yıllarda sıcak hava balonlarıyla hava eksenli olarak da gerçekleşmeye başlamış bulunmaktadır.

Sahip olduğu kültürel ve doğal değerleri ile sayıları 200'e ulaştığı belirtilen Kapadokya'daki yeraltı şehir gezilerinin yanı sıra, peribacaları ve tuf kayalara oyulu dinsel mekânları yer üzerinde izleyen turistlerin yoğunluğu oldukça hareketli durumdadır. 10 bin yıl öncesinde Neolitik dönemle başlayan ve 8'i büyük olmak üzere 20 farklı toplumun yaşam sürdüğü Kapadokya bölgesi, Unesco tarafından 1985 yılında dünyada korunması gerekli kültür miras listesinde Türkiye'de ilk alınan merkezlerin de başında gelmektedir.

Yılda yaklaşık 20 milyon dolarlık döviz girdisinin sağlandığının tahmin edildiği bölgeye özellikle Uzakdoğulu turistlerin yanı sıra, Almanya, İtalya, Fransa, Kanada, Polonya, İspanya ve ABD'li turistler büyük ilgi göstermektedir. 2 milyonu aşkın kişinin ziyaret ettiği bölgede, Kültür ve Turizm Bakanlığı belgeli konaklama tesisleri ile belediye belgeli konaklama tesislerinde 26 bini aşkın yatak bulunmaktadır.

Nevşehir İlçesine ait işletme belgeli tesisler için 2010 yılı doluluk oranları

İLLER	İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
NEVŞEHİR	Merkez	272 815	83 382	356 197	477 222	122 874	600 096	1,7	1,5	1,7	46,34	11,93	58,27
	Avanos	45 036	4 587	49 623	105 989	9 261	115 250	2,4	2,0	2,3	43,67	3,82	47,48
	Kozaklı	8 700	75 237	83 937	15 093	149 193	164 286	1,7	2,0	2,0	2,29	22,68	24,98
	Ürgüp	245 099	41 779	286 878	496 158	68 524	564 682	2,0	1,6	2,0	52,19	7,21	59,40
	Toplam	571 650	204 985	776 635	1 094 462	349 852	1 444 314	1,9	1,7	1,9	37,99	12,14	50,14

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı İstatistik Verileri

5.3. BÖLGE VERİLERİ

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. Nevşehir İli

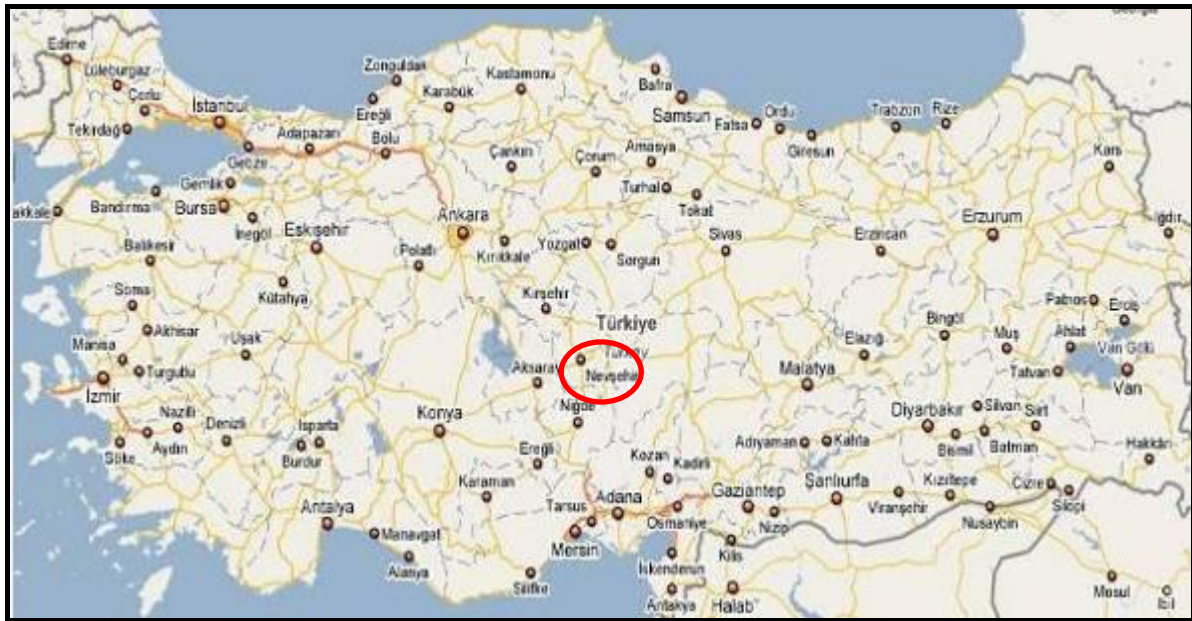
5.3.1.1. Coğrafi Konum ve Doğal Yapı

İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan Nevşehir İli 8.434 km² yüzölçümüne sahip olup bünyesinde 7 ilçesi ile birlikte 309.914 nüfusu barındırmaktadır. Nevşehir İli doğusunda Malatya, kuzeybatısında Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Aksaray, güneyinde Niğde illeri ile çevrilidir.

Nevşehir bölgesi tarih içerisinde çeşitli devlet, toplum ve önemli kişilerin adlarıyla anılan dönemler yaşamıştır. Nevşehir Bölgesi'nin tarihi M.Ö. 3000'lerde yaşamış Asur ticaret kolonileri ve Hititlere kadar gitmektedir. Nevşehir Bölgesi'ni üç ana dönemde incelemek mümkündür.

Birinci dönem paleolitik, neolitik ve antik dönemlerdir. İkinci dönem Roma ve Bizans dönemleri ve son dönem Türk dönemidir. Kapadokya'da paleolitik döneme ilişkin izlere pek az rastlanmakla birlikte, bugüne kadar elde edilen veriler bu izlerin erken paleolitik dönemden çok, son paleolitik döneme ait olduğunu göstermektedir.

Paleolitik dönemden sonra volkan patlamalarının uzun süre insan yerleşimine müsaade etmediği sanılmaktadır. Sürekli iktidar değişikliklerinin yanı sıra, bölgeyi istila edenlerin her seferinde, ürünleri yağmalamaları ve baskı yapmaları ile bunalan Kapadokya halkı, Roma imparatorluk merkezinde Cumhuriyet yönetiminin devrilmesinden sonra, giderek Roma'nın ağır baskısı altına girmiş, bölgedeki krallar Roma yönetiminin birer uydusu haline gelmişlerdir. Kapadokya, M.S. 17'de Roma Kralı Tiberius tarafından Roma'ya bağlanmış, bir yıl sonra da vilayet ilan edilerek bir vali (legat) atanmıştır. Kapadokya Eyaletinin sınırları kuzeyde Samsun'a, güneyde Kiliya'ya, batıda Tuz Gölü'ne, doğuda Fırat kıyılarına kadar uzanmıştır. Kapadokya'da Türk dönemi, Bizans'tan sonra Selçukluların bölgeye hâkimiyeti ile başlamaktadır. Anadolu beylikleri ve Osmanlı Devleti'nin etkileri, Milli Mücadele ve Cumhuriyet dönemi ile devam etmektedir. Cumhuriyet sonrasında gelişip büyüyen, Niğde'ye bağlı bir ilçe olan Nevşehir'e 1954 yılında il statüsü verilmiştir.



5.3.1.2. Fiziki Özellikler

Kapadokya, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden birisidir. Özellikle tarih, kültür ve inanç turizmi değerleri açısından dünyada tek örnektir. Peribacalarının buna eklenmesiyle Kapadokya dünya turizminin gözde merkezlerinden biri olma iddiasını taşımaktadır.

Kapadokya'nın jeolojik özellikleri, tarih öncesi dönem uygarlıkları için çekicidir. Temel ihtiyaç maddesi olan su yataklarına sahip olmasının yanı sıra, Kapadokya herhangi bir alete ihtiyaç duymadan şekillendirilebilecek kayalıkları ile bölgede yaşayan insanların barınma ve korunma ihtiyaçlarını karşılamıştır. İlk Çağ medeniyetlerinden kalan izler arasında arkeolojik kazılar sonucu değerli eserlerin bulunduğu höyüklerin önemli bir yeri bulunmaktadır. Dünyada bir benzerine rastlanmayan yeraltı şehirlerinin hangi dönemde yapıldığı bilinmemekte olup ancak Hıristiyanlığın yayılışından daha önceki dönemlere ait oldukları anlaşılmaktadır. Bazı yeraltı şehirlerinde Hitit ve Frig uygarlıklarına ait kutsal simgelere rastlanmaktadır.

Göller: İldeki baraj göletler, Avanos, Gülşehir, Hacıbektaş ve Kozaklı ilçelerinde bulunmaktadır. Yalıntaş Göleti 10.000.000 m³ kapasiteli su toplama havzasıyla yüksek kapasiteli bir gölettir. Kaynağını Gökçetoprak Çayı'ndan alan gölet Gülşehir ilçesi sınırları içerisinde. Diğer göletlerin kapasitesi 2.500.000 m³'ten küçüktür. Bölgede biri henüz tamamlanmamış dört baraj bulunmaktadır bunlar: Ayhanlar, Doyduk, Tatların ve Damsa baraj gölleridir. Su kapasitesi en fazla olan 39.500.000 m³ ile Avanos'daki Ayhanlar Barajı'dır. Bu baraj kaynağını Kızılöz Deresi'nden almaktadır. Acıgöl'de bulunan Tatların Barajı kaynağını Deriniz-Aciz'den almakta olup, Ürgüp İlçesi sınırları içerisinde olan Damsa Barajı ise Damsa Çayı'ndan kaynağını almakta ve 7.120.000 m³ su kapasitesine sahiptir.

Akarsular: Nevşehir İli, jeolojik yapısı nedeniyle akarsu bakımından fakirdir. Akarsular, faydalanılmaya imkân vermeyecek ölçüde derinden akmaktadır. İlin belli başlı akarsuyu Kızılırmak'tır. Kızılırmak, Nevşehir volkanik kütlesi önünden kuzeybatıya doğru yön değiştirerek akan tek akarsudur. Uzunluğu yaklaşık 1355 km dir.

Ovalar: Nevşehir'in en büyük ovası Derinkuyu ovasıdır. Kızılırmak vadisi, il alanı içinde yer yer genişlese de hiçbir yerde ova sayılabilecek düzlükler oluşturmamaktadır. İlin güneydoğu ucunda yer alan Derinkuyu, Konya kapalı havzası içinde yer almaktadır. Yöreden doğuya doğru çok sayıda küçük vadi açılmakta ve bu vadilerin tabanları Derinkuyu yöresinde birleşerek geniş düzlükler meydana getirmektedir.

Dağlar: Nevşehir'deki dağların oluşumu III. Jeolojik zamana rastlar. Alp kıvrımlaşması sırasında Kuzey Anadolu ve Güney Anadolu dağları sekilenirken ortaya çıkan sıkışmalarla Orta Anadolu'da yükselme ve çökmeler meydana gelmektedir. Çöken kesimde yer alan Nevşehir toprakları, III. Jeolojik zamanda göl suları altında kalmıştır. Daha sonra yörede yoğun volkanik ve tektonik hareketler olmuş, il alanının önemli bir bölümü lav ve tüflerle kaplanırken diğer yandan yeni kırılmalar ve püskürtmelerle dağlar şekillenmiştir. İldeki başlıca dağlar Erdal Dağı, Horul Dağı, Kızıl Dağı, Hırka Dağı, Oylu Dağı, Kermil Dağı, Uçhisar (Akdere) Dağı, Topuz Dağı ve Ziyaret Dağı'dır.

Deprem durumu açısından Nevşehir, 3. derecede tehlikeli deprem bölgesinde bulunmaktadır. Kırşehir ve Kayseri gibi bölgesel deprem sahalarının tesirinde kalabilir. Avanos, Özkonak, Göynük, Sarılar, Hacıbektaş, Kozaklı, Karahasanlı, Ürgüp, Aksalur, Mustafapaşa, Ortahisar yerleşim yerleri ise 3. derecede tehlikeli deprem bölgesindedir.

İklim: Nevşehir, yazları sıcak ve kurak, kışları ise soğuk ve yağışlı geçen tipik bir karasal iklime sahiptir. İlde 1980 - 1997 yılları arasında yapılan ölçümlerden elde edilen bilgilere göre ortalama sıcaklık değeri 10.6 derecedir. İldeki en yüksek sıcaklık değeri 18 Temmuz 1962'de 37.6 derece olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 4 Şubat 1960 tarihinde -23.6 derece olarak ölçülmüştür. Yerden 5 cm yükseklikteki en düşük sıcaklık, 3 Şubat 1992 tarihinde -36.7 derece olarak tespit edilmiştir.

Yağış miktarına bakıldığında, yaz aylarının (Temmuz-Ağustos) ve sonbahar aylarının (Eylül-Ekim) genellikle yağışsız ve kurak geçtiği görülmektedir. 1960-1997 yılları arasında yapılan ölçümlere göre, ildeki ortalama yıllık yağış 429.4 kg/m³'tür. Bu yıllar arasında belirlenen en düşük toplam yağış miktarı 289.3 kg/m³'tür. En yağışlı yıl olan 1962'deki yağış miktarı ise 570.1 kg/m³ olarak ölçülmüştür. Aynı

dönem içinde yapılan değerlendirmeye göre 141.9 kg/m^3 ile 1990 Mayıs'ı en yüksek yağışlı ay olmuştur. İklimin niteliği itibarıyla kış ve bahar aylarında nem oranı daha yüksektir. Yaz aylarında bu oran düşmektedir. 1960-1997 yılları arasında ortalama nem oranı %60.6 olmuştur.

5.3.1.3. Nüfus ve Demografik Özellikler

Nevşehir kent merkezini de içine alan merkez ilçeye 9 belediye ve 9 köy bağlıdır. Merkez İlçenin en büyük belediyesi, kent merkezinde kurulu Nevşehir Belediyesi'dir. Diğer belediyeler kasaba olarak bilinen, köyden büyük, şehirden küçük yerleşim alanları üzerinde kurulu belediyelerdir. Bu kasabalar, Çat, Göre, Göreme, Kavak, Kaymaklı, Nar, Uçhisar ve Sulusaray'dır.

1997 Yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Merkez ilçenin toplam nüfusu 93144, kent merkezi (Nevşehir Belediyesi'nin kurulu olduğu yerleşim alanı) nüfusu ise 60.305'tir. 2000 Yılı Genel Nüfus Sayımı geçici sonuçlarına göre; ilçenin genel nüfusu 105.965, kent merkezi nüfusu ise 67.968'dir. İki nüfus sayımı arasında geçen süre içerisinde ilçenin genel nüfusu % 14 (12.821 kişi), kent merkezinin (Nevşehir Belediyesi'nin) nüfusu ise % 13 (7.663 kişi) oranında artmıştır. İlçe sınırları içindeki kasaba belediyelerinden Göreme ve Sulusaray Belediyelerindeki küçük bir nüfus azalmasının dışında, belediyelerin nüfuslarında artış olmuştur. Özellikle Kaymaklı Belediyesi'nin nüfusu üç yıl içerisinde % 51 oranında artmıştır. Benzeri bir durum ilçenin köyleri için de gözlenebilmektedir; Basansarnıç ve Çiftlik Köylerinin haricinde tüm köylerde nüfus artışı kaydedilmiştir.

5.3.2. Uçhisar İlçesi



Konum ve İdari Yapı: 3820 kişi nüfuslu Uçhisar Beldesi Avanos-Göreme yolu üzerinde, Avanos'a 7 km uzaklıktadır. Bölgenin en yüksek noktasında yer alan Uçhisar, yerleşim birimi açısından Ortahisar'a ve Ihlara Bölgesi'ndeki Selime Kalesi'ne benzemektedir. Üçgen formunda iki büyük kütle ve onları çevreleyen kuleleri andıran kayaların meydana getirdiği bu muhteşem jeolojik oluşum halk tarafından "kale" olarak adlandırılır. Uçhisar Başlıca 3 adet mahalleden oluşur. Bu mahalleler; Aşağı Mahalle, Yukarı Mahalle ve Tekelli Mahalleridir.

İklim: Bölgede şiddetli bir karasal iklim hüküm sürmekle birlikte, kış ayları soğuk, yaz ayları ise sıcak ve kurak geçmektedir.

Tarım: Uçhisar'da en çok yetiştirilen ürünler tahıl ürünleridir. Ekili alanların büyük bir bölümünü tahıl ürünleri kaplar. Buğday, arpa, yulaf, fasulye ve bakla en çok ekimi gerçekleştirilen ürünlerdir. Ayrıca bölgede bağcılık önemli bir geçim kaynağı olup üzüm yetiştiriciliği büyük önem taşımaktadır.

Sanayi: Beldede sanayi gelişmemiş olmakla birlikte bölgedeki un fabrikaları başlıca sanayi kuruluşları arasında yer almaktadır. Bölgede yetişen üzümlerden üretilen şarapta bölgedeki başlıca gelir kaynaklarından birini oluşturmaktadır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemlerle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık

piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların Nevşehir-Ürgüp D302 karayoluna yakın konumda olması,
- Parsellerin topoğrafik yapısının düz olması,
- Parsellerin turizm tesis alanı imarlı olması,
- Özgün mimarisi,
- Taşınmazların tam mülkiyet yapısında olması,(hisseli olmaması),
- Değerleme konusu 3 numaralı parselin ilave inşaat hakkının olması,
- Tesiste renevasyon yapılmış olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların turizm aktivitelerinin yoğun olduğu Kapadokya bölgesine uzak bir konumda bulunması,
- Gayrimenkullerin karayolu ile aynı kotta olmaması, yol seviyesinden daha düşük kotta olması,

❖ FIRSATLAR

- Bölgedeki doğal kimlik ve kültürel birikim,
- Bölgedeki nitelikli tesis sayısının azlığı,
- Bölgedeki turizm faaliyetlerinin gittikçe önem kazanması,

❖ TEHDİTLER

- Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk,

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkulün bulunduğu bölge, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Turizm Tesisi" fonksiyonudur.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi analizi, maliyet yöntemi ve gelir/nakit akımları analizi yöntemleri kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan arsalar incelenmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Nevşehir İli'nde yer alan konaklama tesislerinin büyük bir çoğunluğu Kapdaokya bölgesi olarak adlandırılan Ürgüp, Avanos, Göreme ve Uçhisar bölgesinde yoğunlaşmıştır. Bu alanda bulunan konaklama tesislerinin büyük çoğunluğu bölgenin fiziki ve coğrafi koşullarına uyum sağlayacak şekilde butik oteller biçiminde gelişme göstermiştir. Bölgede nitelikli ve yüksek kapasiteli turizm tesislerinin sayısı az olmakla birlikte bu tür tesisler daha çok Nevşehir İl merkezine yakın olan Uçhisar beldesinde yoğunlaşmıştır.

NEVŞEHİR İLİ'NDEKİ NİTELİKLİ OTELLER



Dedeman Cappadocia Hotel & Convention Center

349 odada toplam 750 yatak kapasitesiyle hizmet veren Dedeman Cappadocia Hotel & Convention Center'da odalar dağ, bahçe ve havuz manzaralarından birine karşı konumlanmıştır. 349 odanın, 32 adedi süit, 313 adedi standart oda ve kral dairesinden oluşmaktadır.

Dedeman Cappadocia Hotel & Convention Center

Ürgüp Yolu 2. km 50200 Nevşehir, Turkey

Telefon: +90 (384) 213 99 00 **Faks:** +90 (384) 213 21 58

DİNLER HOTEL



Kapadokya'nın Ürgüp şehir merkezine sadece 500 metre mesafede bulunan Dinler Hotels - Ürgüp, 20.000 m² alanda kurulmuştur. Otelde toplam 172 adet oda bulunmaktadır.

DİNLER HOTELS - ÜRGÜP

Adres: Mehmet Dinler Bulvarı

50400 Ürgüp / NEVŞEHİR/TÜRKİYE

Telefon: +90 384 341 3030 **Faks:** +90 384 341 4896 **Email:** urgup@dinler.com

UÇİSAR KAYA OTEL



Uçhisar Kaya Hotel, 37'si Standart, 16'sı Deluxe, 15'i Sigara İçilmeyen, 1'i Engelli, 2 Aile Odası, 1 Junior Suit ve 1'i Valley Suit olmak üzere toplam 73 odası ile size hizmet vermektedir. Ana Restoran 140 kişi, Teras Cafe & Restaurant 160 kişi, Havuz Başı Restoran 500 kişi kapasiteli olup, kahvaltı, öğle ve akşam yemeği servisleri verilmektedir.

UÇİSAR KAYA OTEL

Adres: Yukari Mah Mevkii Adnan Menderes Cad. No: 15

Uçhisar Nevşehir Türkiye

Tel: +90 384 219 2007 (Pbx) **Fax :** +90 384 219 2363 **E-Mail :** info@uchisarkayaotel.com

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Bölgede yapılan emsal araştırmasında, söz konusu otelin üzerine kurulu bulunduğu alan büyüklüğünde parsellerin bölgede nadiren bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bölgede satılık yahut kiralık otel emsal verisine ulaşılamamıştır. Bu nedenle, yakın çevrede satılık olan benzer imarlı ve büyüklükteki arsalar değerlendirme esnasında temel alınmıştır.



Emsal Karşılaştırma	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı,m ²	2000000	6000000	400000	55000
Satış Fiyatı, TL	15000	60000	4000	500
Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	133	100	100	110
Konum	Göreme-Uçhisar Yolu Üzeri	Göreme-Uçhisar Yolu Üzeri	Uçhisar Merkez	Uçhisar Merkez
İmar	Turizm	Turizm	Konut	Konut

Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, TL	2000000	6000000	400000	55000
Alanı, m ²	15000	60000	4000	500
Birim Satış Fiyatı TL/m ²	133	100	100	110
Satış İskontosu, %	10%	10%	10%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	120	90	90	105
Konum	Göreme-Uçhisar Yolu Üzeri	Göreme-Uçhisar Yolu Üzeri	Uçhisar Merkez	Uçhisar Merkez
Ayarlama	30%	30%	15%	10%
İmar	Turizm	Turizm	Konut	Konut
Ayarlama	0%	0%	30%	30%
Büyükük	15000	60000	4000	500
Ayarlama	-10%	20%	-15%	-20%
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	144	135	117	125
Ayarlanmış Birim Değer, (TL/m ²)	130			

Emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirme sonucunda 122 ada 3 ve 2 no'lu parselin birim değeri 130 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Değerleme Tablosu

Parsel No	Parsel Alanı, m ²	Arsa Birim Değeri, TL	Toplam Arsa Değeri, TL
122 Ada 2 Parsel	28.827,00	130	3.747.510
122 Ada 3 Parsel	11.409,00	130	1.483.170
TOPLAM DEĞER			5.230.680

Sonuç olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ile konu gayrimenkullerin toplam arsa değeri 5.230.680.- TL olarak hesaplanmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Boş arazi üzerinde geliştirilmiş projenin maliyet bedelleri piyasa kabullerine dayanılarak ve Lykia Lodge Otel tarafından sağlanan verilerle hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Binalar		Kapalı İnşaat Alanı (m²)		
Otel Binası				9.685
Konferans Salonu+Hamam Sauna				1.420
Restorant				316,84
Arsa		Alanı (m²)		
		2 parsel 28,827.00		
		3 parsel 11,409.00		
		Toplam:40,236.00		
Arsa Değeri (2 ve 3 parseller) (-TL)		40.236,00	130,00	5.230.680,00
Otel Binası Değeri (-TL)	9.685,00	1.415,00	0,85	11.648.633,75
Konferans Salonu ve Hamam Sauna Değeri (-TL)	1.420,00	819,00	0,85	988.533,00
Restorant Değeri (-TL)	316,84	565,00	0,85	152.162,41
TOPLAM MALİYET (-TL)				12.789.329,16
TOPLAM DEĞER (-TL)				18.020.009

Nevşehir İli Merkez ilçesi Uçhisar Köyü Narderesi Mevkii 122 ada 2 ve 3 parsel üzerinde yer alan Lykia Lodge Kapadokya Otel'in bina değeri; 12.789.329,16.-TL olarak hesaplanmıştır.

* Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2011 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliğine göre otel binası maliyet birim değeri 5 C yapı sınıfı birim değeri olan 1.415 TL/m², konferans salonu ve hamam sauna maliyet birim değeri 4 C yapı sınıfı birim değeri olan 819 TL/m², restoran maliyet birim değeri 3 B yapı sınıfı birim değeri olan 565 TL/m² esas alınmış olup % 15 amortisman uygulanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu Lykia Lodge Kapadokya Oteli için ilk yıl KDV Hariç 675.000 Euro kira belinden başlamak üzere 12 yıl süre ile kira sözleşmesi bulunmaktadır. Bölgede benzer niteliklerde satılık ve kiralık otel verilerine rastlanmadığından geçerli kapitalizasyon oranı belirlenememiştir.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları analizinde 122 ada 2 ve 3 parsel no'lu gayrimenkul için dolaylı kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yaklaşımda gayrimenkuller üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

- Değerleme çalışmasında, otel oda fiyatları ve doluluk oranları gibi datalar değerlendirilmesi yapılan otelin işletmesinden alınarak, pazardan alınan datalar ile karşılaştırılmıştır.
- Otel konseptine bağlı olarak geliştirilen otel cirosunun % 70 oranında oda gelirleri; % 30 oranında operasyonel gelirler olacağı ilk yıl için varsayılmıştır. Buna göre; Otelin yenilenme sonrası her yıl doluluk oranının artacağı ön görülmüş, stabil doluluğa ulaşmak için doluluk oranları doğrusal olarak artırılmış 5. Yılında stabil döneme ulaşacağı öngörülmüştür. TÜİK verilerine göre 5. Yılda ulaşılan stabil doluluk oranı bölge ortalaması olan %55 kabul edilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU							
Oda Sayısı	144	units					
İnşaat Alanı	10.799,00						
Arsa Alanı	40.236,00	net sqm					
Enflasyon	3,0%						
		Stabilize Yıllar				(USD)	
		1	2	3	4	5	6
		7					
GELİRLER							
Oda Gelirler							
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı, %	45%	48%	51%	54%	55%	55%	55%
Ortalama Oda Fiyatı, USD	90	93	95	98	101	104	107
Toplam Oda Gelirler	2.128.680	2.338.710	2.559.425	2.791.279	2.928.259	3.016.107	3.106.590
DEPARTMAN GELİRLERİ							
Operasyonel Gelirler							
Yiyecek & İçecek	684.219	751.728	871.688	985.157	1.033.503	1.064.508	1.096.443
Telefon & İnternet	60.819	66.820	81.605	98.516	103.350	106.451	109.644
Kiralamalar	91.229	100.230	111.279	123.145	129.188	133.064	137.055
Diğer Gelirler	76.024	83.525	85.314	106.725	111.963	115.322	118.781
Toplam Departman Gelirleri	912.291	1.002.304	1.149.887	1.313.543	1.378.004	1.419.344	1.461.925
TOPLAM GELİRLER	3.040.971	3.341.014	3.709.312	4.104.823	4.306.263	4.435.451	4.568.514
GİDERLER							
İŞLETME GİDERLERİ							
Oda Harcamaları	255.442	268.952	271.299	281.919	295.754	304.627	313.766
Yiyecek & İçecek	533.690	586.348	653.766	719.165	754.457	777.091	800.404
Telefon & İnternet	27.369	30.069	35.906	42.854	44.957	46.306	47.695
Genel Yönetim Giderleri	273.687	300.691	296.745	328.386	344.501	354.836	365.481
Pazarlama	167.253	183.756	204.012	184.717	193.782	199.595	205.583
Enerji	364.917	400.922	445.117	492.579	516.752	532.254	548.222
Basit Tamiratlar	304.097	334.101	370.931	418.692	439.239	452.416	465.988
Diğer Harcamalar	10.035	11.025	11.796	11.494	12.058	12.419	12.792
Toplam İşletme Giderleri	1.936.491	2.115.864	2.289.573	2.479.805	2.601.500	2.679.545	2.759.931
BRÜT İŞLETME KARI	1.104.481	1.225.150	1.419.739	1.625.017	1.704.763	1.755.906	1.808.583
SABİT GİDERLER							
Yönetim Giderleri	5,0%	152.049	167.051	185.466	205.241	215.313	221.773
Gayrimenkul Vergisi	0,5%	18.898	19.465	20.049	20.651	21.270	21.908
Sigorta	0,2%	5.292	5.292	5.450	5.614	5.782	5.956
Yenileme Fonu	3,0%	91.229	100.230	111.279	123.145	129.188	133.064
Toplam Sabit Giderler	267.467	292.038	322.244	354.650	371.553	382.700	394.181
TOPLAM GİDERLER	2.203.958	2.407.902	2.611.817	2.834.456	2.973.053	3.062.244	3.154.112
NET İŞLETME GELİRİ	837.013	933.112	1.097.495	1.270.367	1.333.210	1.373.206	1.414.402
Geliştirici Primi	8,0%	66.961	74.649	87.800	101.629	106.657	109.857
Dönem Sonu Değer	8,0%						14.268.095
NET NAKİT AKIŞI		770.052	858.463	1.009.695	1.168.738	1.226.553	15.531.445
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		770.052	1.628.515	2.638.211	3.806.948	5.033.501	20.564.947
Net Bugünkü Değer, USD	14,0%	10.422.497					
Net Bugünkü Değer, TL		18.760.494					

7.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi

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

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde olmayıp değerlendirme konusu parseller üzerinde hâlihazırda kullanılan ruhsatlı ve iskânlı yapılar bulunmaktadır.

7.5. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi

Değerleme Konusu gayrimenkuller için geçerli bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşme bulunmadığından değerlememizde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

7.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme Konusu 122 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde müşterek ya da bölünmüş mülkiyete esas bir kısım bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu 122 ada 2 ve 3 no'lu parsel için hesaplanan maliyet yöntemi ve gelir/nakit akımları analizi ile hesaplanan değerler tablolardaki gibidir. Değerleme konusu 3 numaralı parselin ilave yapılaşma hakkının olması arsa değerinin takdirinde kullanılmıştır.

Yaklaşımlar sonucu elde edilen sonuçlarda uyumlaştırma yapılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Yaklaşımların Uyumlaştırması

Maliyet Analizi Yaklaşımı, TL	18.020.009
Gelir/nakit akımları Yaklaşımı TL	18.760.494
Uyumlaştırılmış Değer TL	18.250.000

8.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmevenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin olarak mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planı bulunmaktadır. Gayrimenkuller üzerinde bulunan yapılar ile ilgili olarak; 7 katlı otel binası için 19.03.1990 tarih 2-48 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Zemin katta yer alan restoran için 14.04.1999 tarih 9944 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Konferans Salonu için 30.12.2004 tarih 2004/06 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş olup tapu sicilinde cins tashihi yapılarak imar mevzuatı gereği yasal prosedür tamamlanmıştır.

8.4. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar sonucunda gayrimenkullerin devredilmesine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bulunmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.

9. SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapıların fiziksel durumu gibi faktörler ışığında, sonuç değere ulaşılmıştır.

Bu çalışmada, tüm veriler pazardan alınmış olup, veriler ile ilgili herhangi bir varsayım kullanılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin Tapu Sicil Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

Taşınmazın mimari projeleri Üçhisar Belediyesinde bulunmamıştır. Sadece Konferans Binasına ait projeler Nevşehir K.T.V.K. Bölge Kurulu Müdürlüğünde görülmüştür. Değerleme konusu parsel ilgisinde görülen projeler onaylı olduğundan değerlemede esas alınmıştır.

Bölgede turizm tesis alanı olarak kullanılmaya uygun büyüklükte parsel bulunamaması nedeniyle emsal karşılaştırma analizinde yeterli veri kullanılamamıştır.

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, altyapı ve ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, bölgenin gelişim eğilimi, mülkiyet yapısı, imar durumu, yapılaşma şartları ve yasal durum gibi faktörler ışığında, 122 ada 2 ve 3 no'lu parsellerin değeri maliyet yöntemi ve gelir/nakit akımları analizi ile takdir edilmiştir. 2011 yılı başı itibari ile yaklaşık 2-3 aylık zaman içinde otel odaları, ortak alanlar, resepsiyon ve restaurant alanlarında tadilat ve renevasyon çalışması ile otel yenilenmiştir. Değerlemede yenilenme işlemi göz önünde bulundurulmuştur.

9.2. Nihai Değer Tablosu

PAZAR DEĞERİ,	10.138.890
KDV HARİÇ, USD	(ONMİLYONYÜZOTUZSEKİZBİNSEKİZYÜZDOKSAN)
PAZAR DEĞERİ,	7.448.980
KDV HARİÇ, EURO	(YEDİMİLYONDÖRTYÜZKIRKSEKİZBİNDOKUZYÜZSEKSEN EURO)
*PAZAR DEĞERİ,	18.250.000
KDV HARİÇ, TL	(ONSEKİZMİLYONİKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)

1 USD = 1,80.-TL, 1 EURO = 2.45.-TL alınmıştır.

Değerler yuvarlatılmıştır.

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV KARİÇ değerlerdir.

➤ Sigortaya Esas Yapı değerleri:

GAYRİMENKUL	YAPI ALANI, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	YAPI DEĞERİ, TL
OTEL YAPI DEĞERİ	9.685	1.415	13.704.275
KONFERANS SALONU YAPI DEĞERİ	1.420	819	1.162.980
RESTAURANT BİNASI	316,84	565	179.015

* Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2011 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliğine göre otel için 5/C yapı grubu, konferans salonu için 4C, restaurant binası için 3 B yapı grubu maliyetleri esas alınmıştır.

** Yapı Kullanma İzin Belgesindeki alan esas alınmıştır.

✓ **Lirası**) olarak takdir edilmiştir.

1 USD = 1,80.-TL, 1 € = 2,45 TL

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV KARİÇ değerlerdir.

***MUSTAFA ÖZGÜR SENGÜ**
Harita Mühendisi



Olca Serdar YILMAZ
Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 401208
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



*Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.

10. EKLER
TAKYİDAT

TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz
Zemin No	: 10322894
İl / İlçe	: NEVŞEHİR/MERKEZ
Kurum Adı	: Nevşehir TM
Mahalle / Köy Adı	: UÇHISAR Köyü
Mevkii	: NARDERESİ
Cilt / Sayfa No	: 162 / 15633
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 1223
Yüzölçüm	: 11.409,00 m2
Ana Tag, Nitelik	: ARSA

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/İ/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 11/04/1988 Y. 1526		11/04/1988 - 1526	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Merrehare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
11825265	Ş GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		11.409,00	Satis - 07/10/2010 - 11117-	-

TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz
Zemin No	: 10323432
İl / İlçe	: NEVŞEHİR/MERKEZ
Kurum Adı	: Nevşehir TM
Mahalle / Köy Adı	: UÇHISAR Köyü
Mevkii	: NARDERESİ
Cilt / Sayfa No	: 162 / 15634
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 1222
Yüzölçüm	: 28.827,00 m2
Ana Tag, Nitelik	: BETONARME TURİSTİK OTEL RESTORAN/TOPLANTI SALONU VE ARSASI

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/İ/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 11/04/1988 Y. 1526		11/04/1988 - 1526	-
İrtifak	2.4 AGUSTOS 2005 TARİH VE 11970 TEFERUKAT LİSTESİNDE (BEYOĞLU 15. NOTERLİĞİNCE TANZİMLİ LİSTE BEYANLARDA GÖSTERİLMİŞ OLUP ANA DOSYASINDADIR. 04/08/2005 TARİHİ VE YEV. 4030 (Bağlama Tarih:04/08/2005-Bas Tarih:04/08/2005 - Sure:.)		04/08/2005 - 4030	-



Ş GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Edinme Sebbei - Tarih - Yev.	Terkin Sebbei - Tarih - Yev.
TU825264	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Sonuç - 07/10/2010 - 11117-	- - -
	Elbirliği No - Hiss Payı/Payda	Mercekkare	
	TAM	-28.827,00	



Raporlayan: 2656-KADINLAR DOĞMUS

Kayıtlı Üyeleri

Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2011 10:33

İMAR DURUMU



T.C.
NEVŞEHİR İLİ
Uçhisar Belediye Başkanlığı

Sayı : M.50.8.UÇH.0.11/ 7 5 4
Konu : 122 Ada 2,3 parseller.

22.11.2011

Sayın: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi
Uçhisar/NEVŞEHİR

İLGİ: a) 22.11.2011 tarih ve 449 sayılı dilekçeniz.

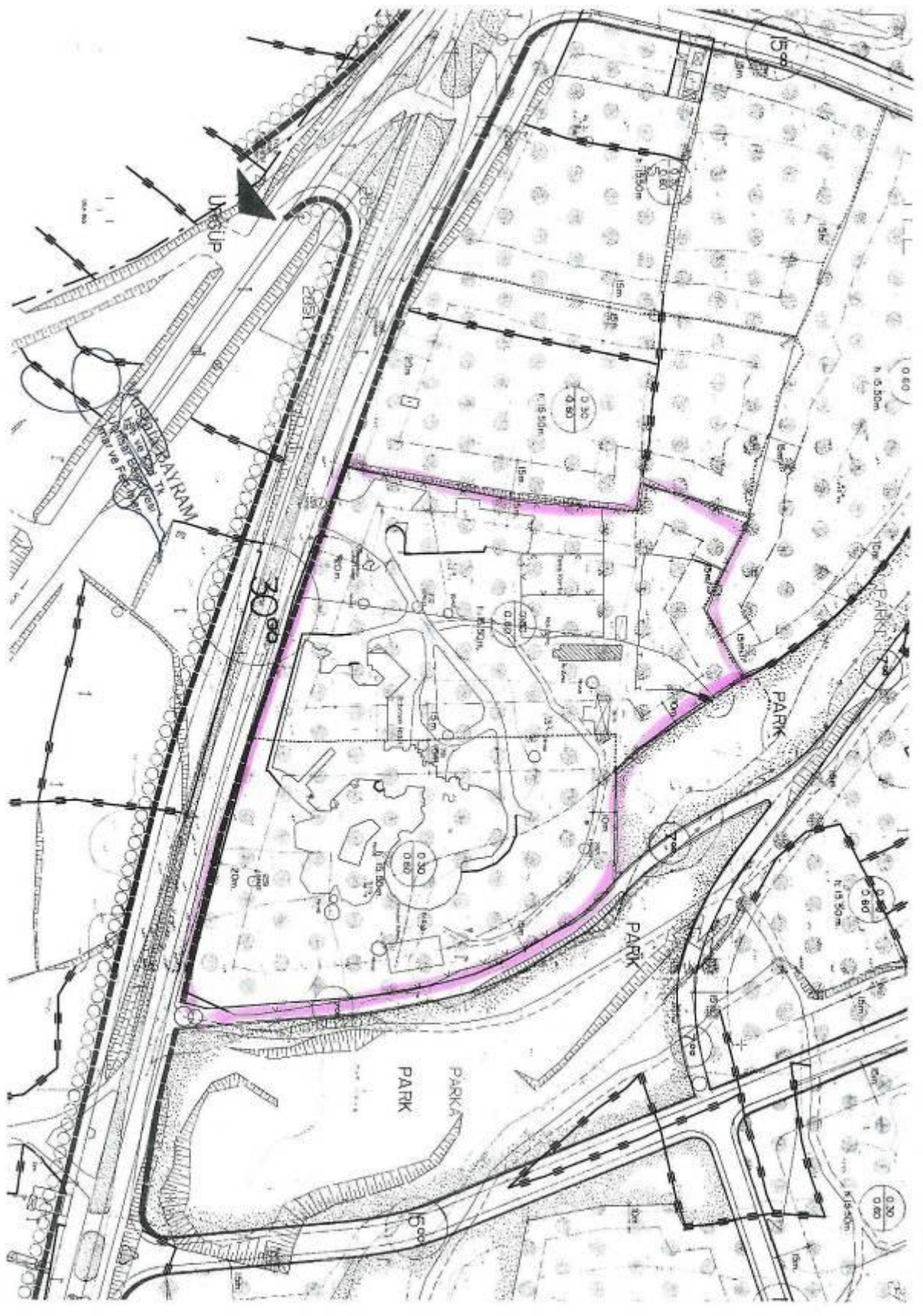
İlgi (a) dilekçenizde bahse konu olan 122 Ada 2,3 parsellerin İmar Durumunun tarafınıza iletilmesini istemektesiniz.

Söz konusu parseller Uçhisar Turizm İmar Planı Sınırları içerisinde kalmakta olup, TAKS 0,30,KAKS 0,60,H.MAX 15,50 şeklindedir. Planda belirtilen kullanım alanlarında, kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir şekilde planda gösterilen amacı dışında kullanılmaz.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Mehmet YEDEKÇİ
Belediye Başkan V.





TURİZM İŞLETME BELGESİ

 T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI 

**TURİZM İŞLETMESİ
BELGESİ**

İŞLETMENİN

Adı : LYKIA LODGE KAPADOKYA
Sınıf ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL
Adresi : UÇHISAR KÖYÜ, NARLIDERESİ MEVKİİ-NEVŞEHİR
Belge Sahibi : SİLKAR TUR.YAT.VE İŞL.A.Ş.LYKIA LODGE KAPADOKYA ŞUBESİ
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Tarih ve Sayı : 18.09.1987-3089
Kapasite : 142 ODA (2Y)+2 ODA (1Y)+1 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2Y)+1 SUİT (3Y)-TOPLAM 146 ODA-291 YATAK, 180 KİŞİLİK 1. SINIF LOKANTA, 400 KİŞİLİK KONFERANS SALONU, 150 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 100 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 40 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 28 KİŞİLİK OYUN-TV SALONU, LOBİ BAR, ÇALIŞMA OFİSİ, AÇIK YÜZME HAVUZU, HAVUZ BAR, MİNİ FUTBOL SAHASI, TENİS KORTU, SATIŞ ÜNİTELERİ (3 ADET), 50 ARAÇLIK OTOYOL

N: 004417

Ayla MİRMAH MUTUGULLU
Bakanlık
Genel Müdür

Bu belge 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.

Nevşehir İli, Kültür ve Turizm Bakanlığı Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 122 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin 01.04.2011 tarihli yazısı



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
NEVŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ



NEVŞEHİR
01.04.2011

Sayı : B.16.0.KVM.4.50.00.02/ (50.00.8.422)- 782
Konu : Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar
Beldesi, 122 ada, 2-3 parseller.

NEVŞEHİR VALİLİĞİNE
(Defterdarlık Gelirler Müdürlüğü)
NEVŞEHİR

İlgi : 08.02.2011 gün ve 331 sayılı yazımız.

Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi, 122 ada, 2-3 parsellerde bulunan taşınmazın korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kaydı konulmuş I. ve 2. grup yapılardan olup olmadığı, arkeolojik ve sit alanında olup da kesin inşaat yasağı getirilmey taşınmaz kültür ve tabiat varlığı olup olmadığının sorulduğu ilgi yazımız incelenmiştir.

Sözü edilen 122 ada, 2 ve 3 nolu parseller 1710 sayılı yasa gereği, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 10.07.1971 gün ve A-69 sayılı kararı ile belirlenen doğal sit alanı tampon bölgesinde yer almıştır.

1710 sayılı yasanın yerine getirilen 2863 sayılı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca ve 2981 sayılı imar affı yasası gereği 10.07.1976 gün ve A-69 sayılı Kurul kararı irdelenmiştir.

Bunun sonucu olarak, Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.11.1999 gün ve 1123 sayılı kararı eki 1/25000 ölçekli haritalarda sit sınırı ve tanımlamaları yeniden belirlenmiştir. Bu nedenle 122 ada, 2 ve 3 parseller II. derece doğal sit alanında yer almıştır. Dolayısı ile ilke kararları uyarınca II. derece doğal sit alanında kesin inşaat yasağı yoktur. Yani 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar ilgili Bakanlıklarca onaylanması sonucu turizm amaçlı kullanıma açılabilen alanlardır.

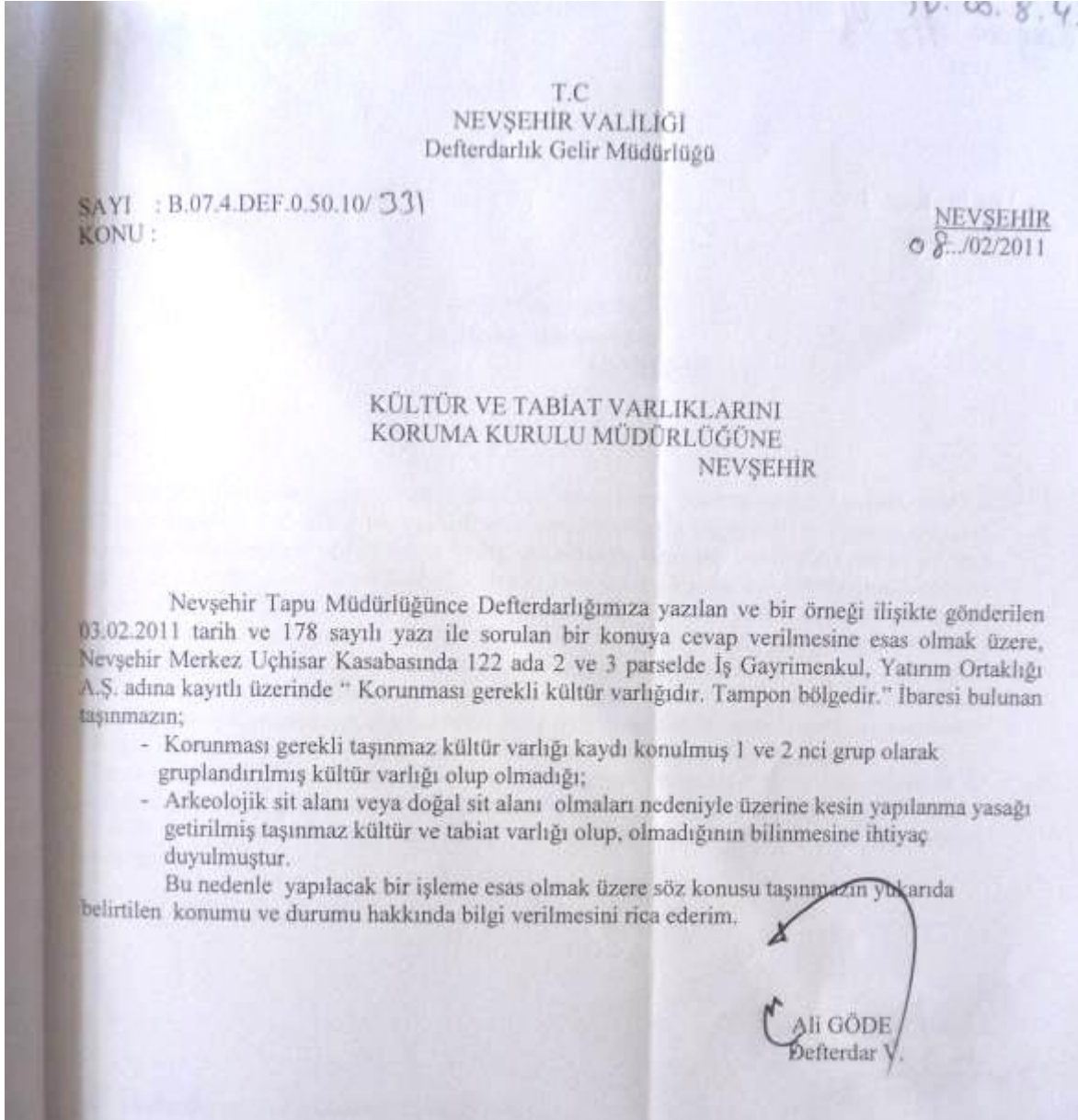
Sonuç olarak söz konusu parseller üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak I. ve II grup eski eser bir yapı bulunmamaktadır. Ayrıca söz konusu yapı II. derece doğal sit alanında yer almakta olup, kesin yapı yasaklı alanda olmayıp turizm amaçlı kullanılabilen bir parseldir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Abdurrahim DENİZ
Bölge Kurulu Müdür V.

1/4

31.03.2011
Dok. Mem. I. KESKİN



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
NEVŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR

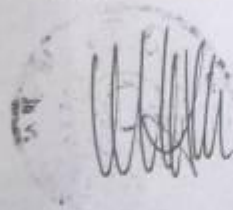
Toplantı Tarihi : 25-26/09/2003-167
Karar Tarihi ve No : 26/09/2003-2389

Toplantı Yeri
NEVŞEHİR

Nevşehir İli, Merkez İlçe, Uçhisar Beldesinde Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.11.1999 gün ve 1123 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Kapadokya Bölgesi sit irdeleme ve derecelendirme çalışmalarında II. derece doğal sit alanı içerisinde kalan 30 K. 1 b pafta, 122 ada, 2 ve 3 parsellerde kayıtlı taşınmaza ek olarak yapılmak istenen yapılara ait Kurulumuzun 28.08.2003 gün ve 2338 sayılı kararı gereği hazırlanan uygulama projelerine ilişkin Selçuk ÖZGÜNSUR'un 12.09.2003 günlü başvurusu okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda ;

Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi, 30 K. 1 b. Pafta, 122 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin Kurulumuza sunulan, Kurulumuzun 26.11.1999 gün ve 1148 sayılı geçiş dönemi yapılaşma koşulları doğrultusunda hazırlanan projenin uygun olduğuna, uygulamanın proje müellifinin sorumluluğunda yürütülmesine, uygulama sonrası gösteren rapor ve fotoğrafların Müdürlüğümüze gönderilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR



Mehmet C. ÖZGÜNSUR

BAŞKAN
Dr. Ahmet UZEL

İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof. Dr. Aliye ÖZTAN

İMZA

ÜYE
Doç. Dr. Aydın BALAMİR
(Bulunmadı)

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Sema BİLİCİ
İMZA

ÜYE
Serdar ALTUNTUĞ
İMZA

ÜYE
Belediye Temsilcisi
(Bulunmadı)

ÜYE

ÜYE

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
NEVŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi : 28-29/08/2003-164
Karar Tarihi ve No : 28/08/2003-2338

Toplantı Yeri
NEVŞEHİR

Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi, 30 K. 1. b. Pafta, 122 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin Kurulumuzun 16.05.2003 gün ve 2231 sayılı kararı doğrultusunda, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 8 Temmuz 2003 gün ve 1189 - 3523- 18545 sayılı yazısı okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi Turizm alanlarındaki uygulamalar konusunda, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 08 Temmuz 2003 gün ve 18545 sayılı yazısında, uygulama imar planlarının onaylanmakta olduğunu, bu nedenle onay süresi tamamlanıncaya kadar uygulamaların Geçiş Dönemi Yapılanma Koşullarına uygun olarak hâreket edilebileceğini ifade edilmesi nedeni ile 122 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin Kurulumuzun 16.05.2003 gün ve 2231 sayılı kararında belirtildiği gibi uygulama projesinin hazırlanarak Kurulumuza sunulmasından sonra konunun değerlendirilebileceğine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

BAŞKAN
Dr. Ahmet UZEL

imza

ÜYE
Doç. Dr. Aydan BALAMİR

imza

ÜYE
Belediye Temsilcisi
(Bulunmadı)

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof. Dr. Aliye ÖZTAN

imza

ÜYE
Serdar ALTUNTUĞ

imza

ÜYE

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Sema BİLİCİ

imza

ÜYE

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
NEVŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi : 15-16/05/2003-158
Karar Tarihi ve No : 16/05/2003-2231

Toplantı Yeri
NEVŞEHİR

Nevşehir İli, Merkez ilçesi, Uçhisar Beldesi, Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.11.1999 gün ve 1123 sayılı karar eki Kapadokya Sit İrdeleme ve Derecelendirme aşamaları 1/25.000 ölçekli sit haritasında II. Derece doğal Sit Alanı içerisinde kalan, 30.K.1.b pafta, 122 ada, 2 ve 3 parsellerde kayıtlı taşınmaz ek olarak yapılmak istenen yapılar için hazırlanan mimari tadilat projelerine ilişkin Selçuk ÖZGÜNSUR'un 07.05.2003 günlü başvurusu kunda, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Nevşehir İli, Merkez ilçesi, Uçhisar Beldesi, 30.K.1.b pafta, 122 ada, 2 ve 3 parsellerde yerli taşınmazlar için hazırlanan mimari avan projelerinin Kurulumuzun 26.11.1999 gün ve 1148 sayılı karar eki Kapadokya Bölgesi Geçici Dönem Yapılanma Koşullarının II. 2.3.1. maddesine göre rantsipte uygun olduğuna, aynı koşulların II. 2.3. maddesinin a ve b fıkrası doğrultusunda arızlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve mimari uygulama projelerinin Kurulumuza sunulmasından sonra konunun yeniden değerlendirilebileceğine karar verildi.

ASLI GİBİDİR



Mevlüt ÇELİKÜN

BAŞKAN
Dr. Ahmet UZEL

İmza

ÜYE
Doç. Dr. Ayhan BALAMİR

İmza

ÜYE
Bölgeye Başkan
Savaş TAŞKIN

İmza

ÜYE
Prof. Dr. Aliye ÖZTAN

İmza

ÜYE

BAŞKAN YARDIMCISI

ÜYE
Doç. Dr. Nur ÇAĞLAR

İmza

ÜYE

Zemin Kattaki Restoran İçin Verilmiş Ruhsat Belgesi

YAPI RUHSATI											
1 Adresin verildiği kurum UCHİSAR BELEDİYESİ				2 Ruhsat Tarihi 04.09.1997				3 Ruhsat numarası 92/14			
4 Adresin verildiği maksadı İLAVE YAPI			5 Mahallesi Harbleresi			6 Parça no 302-1B		7 Ada no 122		8 Parsel no 2-3	
9 İmar durumu tarihi 1996			10 İmar durumu numarası 96/28			11 İmar türü Kalorifer			12 Yıkılma türü 5101		
13 Tapu tescil belgesi veren kurum Tapu Tescil Müd. N'evşehir						14 Tapu tescil belgesi tarihi 12.1.1990			15 Tapu tescil belgesi numarası 118		
16 Adı soyadı / ünvanı SİLKAR TUR.-YAT. İŞL.A.Ş. UCHİSAR						20 Adı soyadı / ünvanı Kendisi			21 Kurum sicil numarası		
17 Bağlı olduğu vergi dairesi Beğözü			18 Vergi dairesi sicil numarası 780 002 46.50			22 Bağlı olduğu vergi dairesi			23 Vergi dairesi uç numarası		
19 Adres Kapadokya Lodje Country Club UCHİSAR						24 Adres					
25 Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı		26 Ünite sayısı	27 Yüz ölçümü	28 Yol seviyesi Altında kat sayısı	29 Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30 Toplam kat sayısı	31 Yapının yüksekliği	32 1 m ² 'sinin maliyeti	33 Yapının inisi	34 Yapının inisi	
Zemin Kat Restoran		1	716.84	-	1	1	6.00	25.818.507	3	8	
Toplam		1	716.84								
35 İnşaatın toplam maliyet kayması (Arsa hariç) 8.480.757-757-				36 Art. olduğu yıl 1997		37 Yapının arsa değeri 99.255.000		38 Toplam maliyet (Arsa dahil) 8.279.540.757-			
39 İskeletin cinsi Betonarme			40 İskeletin Doğru Maddesi TU1			41 Yığma yapının cinsi TU1					
RUHSAT ETKİ PROJELER						FENNİ MÜS'ULUN (TUS)					
42 Mimari proje Tuncay ÇAVDAR Ysh. Mm.						49 Adı soyadı Ali AKBİLUT İnş. M.Ş.					
43 Statik proje (Ayhan) Çorhan Akıncı						50 Adresi Modern İş Hanı Kat: 4. No: 195 Nevşehir					
44 Tesisat projeleri						51 Taahhüdü 2.9.1997			54 İmzası		
45 Doğru toplamı 1670 m²		46 Kazı Toplamı 821 m²		47 Harice çıkacak kazı toplamı 474 m²		52 Kurum sicil no 016 004 0032			53 Ada sicil no 29803 inş. M.Ş.		
48 Harice çıkacak kazı toplamının ödenileceği yer Kendi Parseli ve Belediye Göz. 100						53 Ada sicil no 29803 inş. M.Ş.					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER											
55 Gelirin mahiyeti		56 Makbuz tarihi		57 Makbuz no		58 Tutarı (TL.)		59 Açıklama		60 Otopark harcı	
Yol kanal harcı						1800.000				Trafik komisyonunun ... gün ve ... sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından ... TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
Bina inşaat harcı		09.1997		10759		2700.000					
Harç Harcı						950.000					
P.T. Harcı		04				950.000					
Toplam						6.000.000					
1194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23. ve 26. maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan Fennî Adammının da imzası alınarak bu YAPI RUHSATI verilmiştir.											
61 Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası Yakup AÇAR Pen. Elemanı				62 Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası				63 Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür Selçuk ÇAVDAR Belediye Başkanı			

Toplantı Salonu İçin Verilmiş Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 1503	
1. Ruhsat veren kurum UÇHISAR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> Yineleme <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fossegeçik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yarılmama <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	
3. Ruhsatın onay tarihi 01.10.2003		4. Ruhsat no. 2003/15	
5. Pafta no. 30X-1-b		6. Ada no. 122	
7. Parsel no. 2		8. İmar planı onay tarihi 1982	
9. Parselasyon planı onay tarihi 1996		10. İmar durumu tarihi ve no.	
11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) WALİTİK TESİS		12. Tapu tesviye belgesi veren kurum NEVŞEHİR	
13. Tapu tesviye belgesi tarihi ve no. 23.03.2001/15634		14. Zemin etüdü onay tarihi	
15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 01.10/2003	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 01.10/2008		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 01.10/2008	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı SULAR GÜRİZM SATIŞ VE İŞLETMELERİ A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi BEYOĞLU İST.		25. Hukuki durumu	
21. Vergi dairesi sicil no. 270 0024450		26. Hukukî sicil no.	
22. Adres NAR DÜRESİ UÇHISAR		27. Bağlı olduğu vergi dairesi	
23. Adres		28. Vergi dairesi sicil no.	
24. Adres		29. Sigorta sicil no.	
25. Adres		30. Gözleme tarihi ve no.	
26. Adres		31. Mülkiyet hakkı no.	
27. Adres		32. Adres	
28. Adres		33. İmza	
29. Adres		34. Adı soyadı, ünvanı	
30. Adres		35. Oda sicil no.	
31. Adres		36. Büro tesviye no.	
32. Adres		37. Oda belge no.	
33. Adres		38. Sözcüme tarihi ve no.	
34. Adres		39. Sözcüme tarihi ve no.	
35. Adres		40. Adres	
36. Adres		41. İmza	
37. Adres		42. Adres	
38. Adres		43. Adres	
39. Adres		44. Adres	
40. Adres		45. Adres	
41. Adres		46. Adres	
42. Adres		47. Adres	
43. Adres		48. Adres	
44. Adres		49. Adres	
45. Adres		50. Adres	
46. Adres		51. Adres	
47. Adres		52. Adres	
48. Adres		53. Adres	
49. Adres		54. Adres	
50. Adres		55. Adres	
51. Adres		56. Adres	
52. Adres		57. Adres	
53. Adres		58. Adres	
54. Adres		59. Adres	
55. Adres		60. Adres	
56. Adres		61. Adres	
57. Adres		62. Adres	
58. Adres		63. Adres	
59. Adres		64. Adres	
60. Adres		65. Adres	
61. Adres		66. Adres	
62. Adres		67. Adres	
63. Adres		68. Adres	
64. Adres		69. Adres	
65. Adres		70. Adres	
66. Adres		71. Adres	
67. Adres		72. Adres	
68. Adres		73. Adres	
69. Adres		74. Adres	
70. Adres		75. Adres	
71. Adres		76. Adres	
72. Adres		77. Adres	
73. Adres		78. Adres	
74. Adres		79. Adres	
75. Adres		80. Adres	
76. Adres		81. Adres	
77. Adres		82. Adres	
78. Adres		83. Adres	
79. Adres		84. Adres	
80. Adres		85. Adres	
81. Adres		86. Adres	
82. Adres		87. Adres	
83. Adres		88. Adres	
84. Adres		89. Adres	
85. Adres		90. Adres	
86. Adres		91. Adres	
87. Adres		92. Adres	
88. Adres		93. Adres	
89. Adres		94. Adres	
90. Adres		95. Adres	
91. Adres		96. Adres	
92. Adres		97. Adres	
93. Adres		98. Adres	
94. Adres		99. Adres	
95. Adres		100. Adres	
96. Adres		101. Adres	
97. Adres		102. Adres	
98. Adres		103. Adres	
99. Adres		104. Adres	
100. Adres		105. Adres	
101. Adres		106. Adres	
102. Adres		107. Adres	
103. Adres		108. Adres	
104. Adres		109. Adres	
105. Adres		110. Adres	
106. Adres		111. Adres	
107. Adres		112. Adres	
108. Adres		113. Adres	
109. Adres		114. Adres	
110. Adres		115. Adres	
111. Adres		116. Adres	
112. Adres		117. Adres	
113. Adres		118. Adres	
114. Adres		119. Adres	
115. Adres		120. Adres	
116. Adres		121. Adres	
117. Adres		122. Adres	
118. Adres		123. Adres	
119. Adres		124. Adres	
120. Adres		125. Adres	
121. Adres		126. Adres	
122. Adres		127. Adres	
123. Adres		128. Adres	
124. Adres		129. Adres	
125. Adres		130. Adres	
126. Adres		131. Adres	
127. Adres		132. Adres	
128. Adres		133. Adres	
129. Adres		134. Adres	
130. Adres		135. Adres	
131. Adres		136. Adres	
132. Adres		137. Adres	
133. Adres		138. Adres	
134. Adres		139. Adres	
135. Adres		140. Adres	
136. Adres		141. Adres	
137. Adres		142. Adres	
138. Adres		143. Adres	
139. Adres		144. Adres	
140. Adres		145. Adres	
141. Adres		146. Adres	
142. Adres		147. Adres	
143. Adres		148. Adres	
144. Adres		149. Adres	
145. Adres		150. Adres	
146. Adres		151. Adres	
147. Adres		152. Adres	
148. Adres		153. Adres	
149. Adres		154. Adres	
150. Adres		155. Adres	
151. Adres		156. Adres	
152. Adres		157. Adres	
153. Adres		158. Adres	
154. Adres		159. Adres	
155. Adres		160. Adres	
156. Adres		161. Adres	
157. Adres		162. Adres	
158. Adres		163. Adres	
159. Adres		164. Adres	
160. Adres		165. Adres	
161. Adres		166. Adres	
162. Adres		167. Adres	
163. Adres		168. Adres	
164. Adres		169. Adres	
165. Adres		170. Adres	
166. Adres		171. Adres	
167. Adres		172. Adres	
168. Adres		173. Adres	
169. Adres		174. Adres	
170. Adres		175. Adres	
171. Adres		176. Adres	
172. Adres		177. Adres	
173. Adres		178. Adres	
174. Adres		179. Adres	
175. Adres		180. Adres	
176. Adres		181. Adres	
177. Adres		182. Adres	
178. Adres		183. Adres	
179. Adres		184. Adres	
180. Adres		185. Adres	
181. Adres		186. Adres	
182. Adres		187. Adres	
183. Adres		188. Adres	
184. Adres		189. Adres	
185. Adres		190. Adres	
186. Adres		191. Adres	
187. Adres		192. Adres	
188. Adres		193. Adres	
189. Adres		194. Adres	
190. Adres		195. Adres	
191. Adres		196. Adres	
192. Adres		197. Adres	
193. Adres		198. Adres	
194. Adres		199. Adres	
195. Adres		200. Adres	
196. Adres		201. Adres	
197. Adres		202. Adres	
198. Adres		203. Adres	
199. Adres		204. Adres	
200. Adres		205. Adres	
201. Adres		206. Adres	
202. Adres		207. Adres	
203. Adres		208. Adres	
204. Adres		209. Adres	
205. Adres		210. Adres	
206. Adres		211. Adres	
207. Adres		212. Adres	
208. Adres		213. Adres	
209. Adres		214. Adres	
210. Adres		215. Adres	
211. Adres		216. Adres	
212. Adres		217. Adres	
213. Adres		218. Adres	
214. Adres		219. Adres	
215. Adres		220. Adres	
216. Adres		221. Adres	
217. Adres		222. Adres	
218. Adres		223. Adres	
219. Adres		224. Adres	
220. Adres		225. Adres	
221. Adres		226. Adres	
222. Adres		227. Adres	
223. Adres		228. Adres	
224. Adres		229. Adres	
225. Adres		230. Adres	
226. Adres		231. Adres	
227. Adres		232. Adres	
228. Adres		233. Adres	
229. Adres		234. Adres	
230. Adres		235. Adres	
231. Adres		236. Adres	
232. Adres		237. Adres	
233. Adres		238. Adres	
234. Adres		239. Adres	
235. Adres		240. Adres	
236. Adres		241. Adres	
237. Adres		242. Adres	
238. Adres		243. Adres	
239. Adres		244. Adres	
240. Adres		245. Adres	
241. Adres		246. Adres	
242. Adres		247. Adres	
243. Adres		248. Adres	
244. Adres		249. Adres	
245. Adres		250. Adres	
246. Adres		251. Adres	
247. Adres		252. Adres	
248. Adres		253. Adres	
249. Adres		254. Adres	
250. Adres		255. Adres	
251. Adres		256. Adres	
252. Adres		257. Adres	
253. Adres		258. Adres	
254. Adres		259. Adres	
255. Adres		260. Adres	
256. Adres		261. Adres	
257. Adres		262. Adres	
258. Adres		263. Adres	
259. Adres		264. Adres	
260. Adres		265. Adres	
261. Adres		266. Adres	
262. Adres		267. Adres	
263. Adres		268. Adres	
264. Adres		269. Adres	
265. Adres		270. Adres	
266. Adres		271. Adres	
267. Adres		272. Adres	
268. Adres		273. Adres	
269. Adres		274. Adres	
270. Adres		275. Adres	
271. Adres		276. Adres	
272. Adres		277. Adres	
273. Adres		278. Adres	
274. Adres		279. Adres	
275. Adres		280. Adres	
276. Adres		281. Adres	
277. Adres		282. Adres	
278. Adres		283. Adres	
279. Adres		284. Adres	
280. Adres		285. Adres	
281. Adres		286. Adres	
282. Adres		287. Adres	
283. Adres		288. Adres	
284. Adres		289. Adres	
285. Adres		290. Adres	
286. Adres		291. Adres	
287. Adres		292. Adres	
288. Adres		293. Adres	
289. Adres		294. Adres	
290. Adres		295. Adres	
291. Adres		296. Adres	
292. Adres		297. Adres	
293. Adres		298. Adres	
294. Adres		299. Adres	
295. Adres		300. Adres	
296. Adres		301. Adres	
297. Adres		302. Adres	
298. Adres		303. Adres	
299. Adres		304. Adres	
300. Adres		305. Adres	
301. Adres		306. Adres	
302. Adres		307. Adres	
303. Adres		308. Adres	
304. Adres		309. Adres	
305. Adres		310. Adres	
306. Adres		311. Adres	
307. Adres		312. Adres	
308. Adres		313. Adres	
309. Adres		314. Adres	
310. Adres		315. Adres	
311. Adres		316. Adres	
312. Adres		317. Adres	
313. Adres		318. Adres	
314. Adres		319. Adres	
315. Adres		320. Adres	
316. Adres		321. Adres	
317. Adres		322. Adres	
318. Adres		323. Adres	
319. Adres		324. Adres	
320. Adres		325. Adres	
321. Adres		326. Adres	
322. Adres		327. Adres	
323. Adres		328. Adres	
324. Adres		329. Adres	
325. Adres		330. Adres	
326. Adres		331. Adres	
327. Adres		332. Adres	

Toplantı Salonu İçin Verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Ruhsat Takip No : 2 0 0 4 0 6			
1. Ruhsat veren kurum UÇHİSAR BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Kısımlı Kullanma İzin <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin		4. Belgenin onay tarihi 30.12.2004		5. Belge no 2004/06	
3. Belgeye esas ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni Yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İlavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İçinlat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yeniden		6. Plafit no 130 K-1-b		7. Ada no 122		8. Parsel no 2	
9. İmar Planı Onay tarihi 1987		10. Parselasyon Planı Onay tarihi 1996		11. İmar durum tarihi ve no 26.05.2003		12. Parselin kullanım amacı Turistik tesis-28827	
13. ÇED raporu onay tarihi .../.../20...		14. Zemin Etüd onay tarihi .../.../200...		15. Yapı tescil belgesi veren kurum NEVŞEHİR TAPU SİCİL		16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 25.3.2001/894	
17. Yapı ruhsat tarihi ve no 01.10.2003		18. Tadilat ve İlave ruhsat tarihi 01.10.2003		19. Ruhsat yenileme tarihi .../.../20...		20. Yeniden ruhsat tarihi .../.../20...	
21. Ruhsat takip no 2003/15		22. Adı soyadı unvanı SİLKAR Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş.		27. Adı soyadı unvanı		28. Hukuki durumu	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi Beyoğlu /İstanbul		29. Kurum sicil no.		30. Bağlı olduğu vergi dal.		31. Vergi dairesi sicil no.	
24. Vergi dairesi sicil no. 7700024450		32. Sigorta sicil no.		33. Sözcüleme tarihi ve no.		34. Müteahhik kame no.	
25. Adres Nar Deresi UÇHİSAR		26. İnceleme tarihi		35. Adres		36. İnceleme tarihi	
27. Adı soyadı unvanı SİLKAR Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş.		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı unvanı		38. Oda sicil no.	
29. Kurum sicil no.		30. Bağlı olduğu vergi dal.		31. Vergi dairesi sicil no.		32. Büro tescil no.	
33. Sözcüleme tarihi ve no.		34. Müteahhik kame no.		35. Sigorta sicil no.		36. Sözcüleme tarihi ve no.	
37. Adres		38. İnceleme tarihi		39. Adres		40. İnceleme tarihi	
41. Yapının dış kullanım amacı		42. Ünite sayısı		43. Yüzölçümü (m ²)		44. Bender yapı sayısı	
45. Toplantı Salonu		1		1114		45. Toplam yapı sayısı	
46. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		1		1114		46. Toplam yapı bağımsız bölüm sayısı	
47. Yapının yol kolu altı kat sayısı		1		1114		47. Toplam yapı bağımsız bölüm sayısı	
48. Yapının yol kolu üstü kat sayısı		1		1114		48. Yapının toplam kat sayısı	
49. Yapının yüksekliği (m)		9.30		1114		49. Kat sayısı	
50. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		300.000.-		1114		50. Yapının birim maliyeti (Bin TL.)	
51. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		51. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
52. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		52. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
53. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		53. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
54. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		54. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
55. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		55. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
56. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		56. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
57. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		57. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
58. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		58. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
59. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		59. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
60. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		60. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
61. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		61. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
62. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		62. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
63. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		63. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
64. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		64. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
65. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		65. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
66. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		66. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
67. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		67. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
68. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		68. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
69. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		69. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
70. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		70. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
71. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		71. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
72. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		72. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
73. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		73. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
74. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		74. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
75. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		75. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
76. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		76. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
77. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		77. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
78. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		78. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
79. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		79. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
80. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		80. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
81. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		81. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
82. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		82. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
83. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		83. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
84. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		84. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
85. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		85. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
86. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		86. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
87. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		87. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
88. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		88. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
89. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		89. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
90. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		90. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
91. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		91. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
92. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		92. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
93. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		93. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
94. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		94. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
95. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		95. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
96. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		96. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
97. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		97. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
98. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		98. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
99. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		99. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
100. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		100. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
101. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		101. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
102. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		102. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
103. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		103. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
104. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		104. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
105. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		105. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
106. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		106. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
107. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		107. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
108. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		108. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
109. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		109. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
110. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		110. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
111. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		111. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
112. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		112. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
113. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		113. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
114. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		114. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
115. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		115. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
116. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		116. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
117. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		117. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
118. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		118. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
119. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		119. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
120. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		120. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
121. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		121. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
122. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		122. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
123. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		123. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
124. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		124. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
125. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		125. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
126. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		126. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
127. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		127. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
128. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		128. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
129. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		129. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
130. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		130. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
131. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		131. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
132. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		132. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
133. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		133. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
134. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		134. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
135. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		135. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
136. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		136. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
137. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		137. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
138. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		138. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
139. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		139. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
140. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		140. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
141. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		141. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
142. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		142. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
143. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		143. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
144. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		144. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
145. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		145. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
146. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		146. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
147. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		147. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
148. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		148. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
149. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		149. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
150. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		150. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
151. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		151. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
152. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		152. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
153. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		153. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
154. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		154. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
155. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		155. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
156. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		156. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
157. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		157. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
158. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		158. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
159. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.000.-		1114		159. Toplam yapı birim maliyeti (Bin TL.)	
160. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		334.200.00					

11. SERTİFİKASYONLAR



