



**TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(PAZAR DEĞERİ)**

ANTALYA / KEMER / TEKİROVA

158 ADA 7 PARSEL "ORMAN" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

MYRA OTEL DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



01.04.2024

2024-SMK-056



İÇİNDEKİLER

| | |
|---|-----------|
| 1. RAPOR BİLGİLERİ | 3 |
| 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI | 3 |
| 1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI | 3 |
| 1.4 DEĞERLEME TARİHİ | 3 |
| 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI | 3 |
| 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA | 3 |
| 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 3 |
| 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER | 3 |
| 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER | 4 |
| 1.10 UYGUNLUK BEYANI | 4 |
| 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI | 4 |
| 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ | 4 |
| 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 5 |
| 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI | 5 |
| 2.3.1 PAZAR DEĞERİ | 5 |
| 2.3.2 MAKUL DEĞER | 5 |
| 2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ | 6 |
| 2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER | 6 |
| 2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI | 6 |
| 2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI | 6 |
| 2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI | 7 |
| 2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR | 7 |
| 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER | 9 |
| 3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER | 9 |
| 3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER | 9 |
| TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ | 9 |
| DEMOGRAFİK VERİLER | 10 |
| 3.1.2 EKONOMİK VERİLER | 10 |
| 3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARDATURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ | 12 |
| 3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ | 14 |
| 3.2.1 ANTALYA İLİ | 14 |
| ANTALYA İLİ | 14 |
| 3.2.3 ANTALYA İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI | 17 |
| 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ | 19 |
| 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI | 19 |
| 158 ADA 7 PARSEL | 19 |
| 4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ | 19 |
| 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ | 20 |
| 4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, | 20 |
| 4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ | 22 |
| 4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) | |

| | |
|---|-----------|
| VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ. | 22 |
| 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ | 23 |
| 5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ | 23 |
| 5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER | 24 |
| 5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ | 27 |
| 5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER. | 27 |
| 5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER | 28 |
| 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 28 |
| 6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI | 28 |
| 6.2 MALİYET YAKLAŞIMI | 28 |
| 6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI | 28 |
| 6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ | 29 |
| 6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI | 29 |
| DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ | 29 |
| 6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ | 32 |
| 6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ | 33 |
| 6.8 GELİR YAKLAŞIMI | 34 |
| 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ | 38 |
| 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER | 38 |
| 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ | 38 |
| DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ ANTALYA İLİ, KEMER İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE T.C. TURİZM BAKANLIĞI'NCA TURİZM BÖLGESİ OLARAK TANIMLANAN BÖLGE İÇERİSİNDE KONUMLU OLUP; TAŞINMAZLARIN ÇEVRESİNDE BENZER TİP TURİSTİK TESİSLER, OTELLER, MOTELLER VE BENZERİ YAPILANMA MEVCUTTUR. | 39 |
| BÖLGEDE YAPILAN ÇALIŞMALAR NETİCESİ, UZMAN GÖRÜŞÜMÜZE VE ÖNGÖRÜLERİMİZE GÖRE, RAPORA KONU TEKİROVA MAHALLESİ 158/7 PARSEL NOLU "ORMAN" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZIN KONUM VE ULAŞIM DURUMU, YER ALDIĞI BÖLGENİN GENEL YAPISI, MEVCUT İMAR DURUMU YANİ YAPILANMA HAKKI, BÖLGEDE MEVCUT TALEP VE SATIŞA ARZLARIN SONUÇLANMA SÜREÇLERİ AÇISINDAN, HALEN KULLANILMAKTA OLAN MODELLE TURİSTİK TESİS OLARAK KULLANIMININ EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM YÖNTEMİ OLACAĞI GÖRÜŞ VE KANAATİNDEYİZ. | 39 |
| 7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI | 39 |
| 7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ | 39 |
| 7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | 39 |
| 7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 40 |
| 7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR | 41 |
| 7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER | 41 |
| 7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ | 41 |
| 7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA | 42 |
| 8. SONUÇ BÖLÜMÜ | 44 |
| 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ | 44 |

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

44

9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)

45

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 01.04.2024 Rapor No: 2024-SMK-56

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor "**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**" Mülkiyetindeki; Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 parsel numaralarında kayıtlı 89,258.00 m² yüzölçümlü "Orman" nitelikli ana gayrimenkulün "**DAİMİ ÜST HAKKI**"nın 31.03.2024 tarihindeki taşınmazların rapor tarihindeki pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145)

Hayrettin Eldemir (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238)

Senem DOĞAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402434)

Raporu hazırlayanlar ve kontrol edenlerin lisans ve tecrübe belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 01.04.2024'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 18.03.2024 tarih sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı 31.08.2019 tarihli "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları hakkında tebliğ" hükümleri kapsamında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlara uygun olarak hazırlanmıştır"

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin 15.03.2024 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümleri ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce, Rapor tarihi; 30.09.2023 ve 2023-SMK-027 rapor numarası ile hazırlanan raporda Taşınmazın Tümü için Pazar değeri; 3.863.100.000-TL + KDV olarak tespit edilmiştir.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlendirilmesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.
- Bağımsızlık ilkesi, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme çalışmasının tüm süreçlerinde çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalındığını, dürüstlük ve tarafsızlığı etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan verilmediğini, inceleme sonucunda ulaştığımız görüşlerin, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporda açıklandığını ve bağımsızlık ilkesine sadık kaldığımızı beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tahtakale Mahallesi Fırat 1 Caddesi No:4/2 İç Kapı No:25 AVCILAR/İSTANBUL

| | | |
|--------------------------------|---|-------------------------|
| Kuruluş Tarihi | : | 11.07.2014 |
| Ticaret Siciline Tescil Tarihi | : | 04.03.2022 |
| Ticaret Sicil Numarası | : | 259125-5 |
| Mersis No | : | 0491032456200017 |
| Sermayesi | : | 1.000.000 TL |
| Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No | : | BAŞAKŞEHİR / 4910324562 |

Faaliyet Konusu: Şirketimiz, konusunda yetkin ve deneyimli uzman kadrosuyla, özel şahıs/şirketlere, kamu kurum/kuruluşlarına, bankalara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, gayrimenkul geliştirme firmalarına, hukuk bürolarına, finansal kiralama şirketlerine, sigorta ve reasürans şirketlerine, belediyelere, bağımsız denetim şirketlerine, aracı kurumlara, vakıflara ve SPK mevzuatına tabi olan şirketlere uluslararası standartlarda raporlama ve danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

Akreditasyonlar: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti üzere şirketimiz 09/07/2021 tarihinde Kurulca listeye alınmıştır. Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmış olup, yetkili kuruluşlar listesine (<https://www.spk.gov.tr/kurumlar/makine-ve-ekipmanlari-degerlemeye-yetkili-kuruluslar>) adresinden ulaşılabilmektedir.

Şirketimiz 11.08.2021 tarihi itibarı ile TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) Tüzel Kişi Üyeliğine alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 9881 sayılı Kararı ile şirketimize Bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46-3 Gümüşsuyu
Beyoğlu İstanbul – TEL: 0 212 334 88 50
BEYOĞLU V.D. 8400053857

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PAZAR DEĞERİ

Bir varlığın 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 (UDES 1, paragraf 3.1)

2.3.2 MAKUL DEĞER

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır. Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir. Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerinin takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir

2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır. OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır. Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir. (UDES 104-90)

2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Pazar değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Pazar Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Pazar Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Pazarda, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi üretmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet

Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

| | |
|------------------|---|
| SPK | Sermaye Piyasası Kurulu |
| Müşteri | Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| MİA | Merkezi İş Alanı |
| Becayış Alanları | Yer değiştirme alanları |
| DOP | Düzenleme Ortaklık Payı |
| KOP | Kamu Ortaklık Payı |
| Kaks | Toplam kapalı alan |
| H _{max} | Maksimum yapı yüksekliği |
| TKFE | T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi |
| TYKFE | T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi |

2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.



- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut pazar koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen pazar koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

Türkiye ya da resmî adıyla Türkiye Cumhuriyeti, topraklarının büyük bölümü Anadolu'da, küçük bir bölümü ise Balkan Yarımadası'nın güneydoğu uzantısı olan Trakya'da yer alan ülke. Kuzeybatıda Bulgaristan, batıda Yunanistan, kuzeydoğuda Gürcistan, doğuda Ermenistan, İran ve Azerbaycan'ın ekslav toprağı Nahcivan, güneydoğuda ise Irak ve Suriye komşusudur. Güneyini Akdeniz, batısını Ege Denizi ve kuzeyini Karadeniz çevreler. Marmara Denizi ise İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı ile birlikte Anadolu'yu Trakya'dan yani Asya'yı Avrupa'dan ayırır. Türkiye, Avrupa ve Asya'nın kavşak noktasında yer alması sayesinde önemli bir jeostratejik güce sahiptir.

Türkiye, başkanlık sistemiyle yönetilen demokratik, laik ve üniter bir anayasal cumhuriyettir. Resmî dili, nüfusun %85'inin anadili olan Türkçedir. Ülkenin %70-80'ini Türkler, geriye kalanını Lozan'a göre yasal olarak tanınan (Ermeniler, Rumlar ile Yahudiler) ve diğer halklar (Kürtler, Arnavutlar, Boşnaklar, Çerkezler, Gürcüler ile Lazlar vb.) oluşturmaktadır. Nüfusunun büyük bölümü Müslümandır. Avrupa Konseyi, NATO, OECD, AGİT ve G-20 topluluklarına üye olan Türkiye, Batı dünyasıyla bütünleşmiştir. 1963'te Avrupa Ekonomik Topluluğu ortak üyesi olmuş, 1995'te AB Gümrük Birliği'ne katılmış ve Avrupa Birliği'ne tam üyelik müzakerelerine 2005'te başlamıştır. Ülke ayrıca Türk Keneşi, Uluslararası Türk Kültürü Teşkilatı, İslam İş Birliği Teşkilatı ve Ekonomik İş Birliği Teşkilatı gibi örgütlere de üyedir. Günümüzde Türkiye, büyüyen ekonomisi ve diplomatik girişimleri sayesinde bölgesel güç olarak kabul edilmektedir.

Türkiye, idari açıdan üniter bir yapıya sahiptir ve bu durum Türk kamu yönetimine şekil veren en önemli etkenlerdendir. Devletin temel işleyişindeki üç güç olan yasama, yürütme ve yargı dikkate alındığında, yerel yönetimlerin hemen hemen herhangi bir gücü yoktur. İllerin ve diğer birimlerin yönetimi, merkezi yönetimden sonra gelir. Yerel yönetimler yalnızca buldukları yerde hizmet vermek amacıyla kurulmuşlardır. İllerin başında valiler, ilçelerin başında kaymakamlar yönetici olarak görevlidir. Vali ve kaymakamın yanı sıra, merkezi yönetimi ve belediye başkanları tarafından atanan diğer üst düzey yetkililer Türkiye'nin başkenti Ankara'dır. Ülkenin en büyük idari birimleri illerdir ve 81 il vardır. Bu iller ilçelere ayrılmıştır, toplamda 973 ilçe mevcuttur. Ayrıca ülke coğrafi, demografik ve ekonomik koşullar göz önüne alınarak 7 bölge ve 21 alt bölgeye ayrılmıştır ancak bu bölgeler herhangi bir idari yapıyı temsil etmemektedir. Türkiye'de turizm, ekonominin önemli bir kısmını teşkil etmektedir ve son yirmi yılda hızlı bir büyüme yakalamıştır. 2014'te 39,8 milyon turist tarafından ziyaret edilen Türkiye, Dünyanın 6. Avrupa'nın 4. en büyük turizm merkezi olarak yer aldı ve ziyaretçilerden 29,5 milyar dolar gelir elde etmiştir. 2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etmiştir.

DEMOGRAFİK VERİLER

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.2 EKONOMİK VERİLER

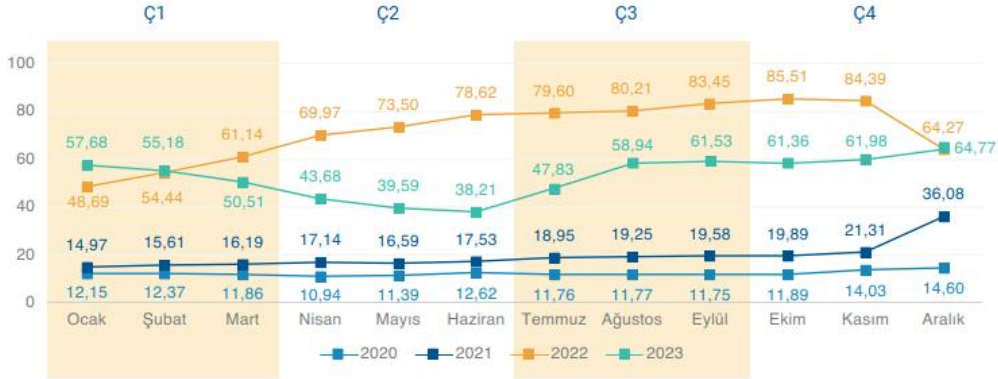
Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir. Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden

arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir. Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir.



TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

Yıllık Enflasyon*

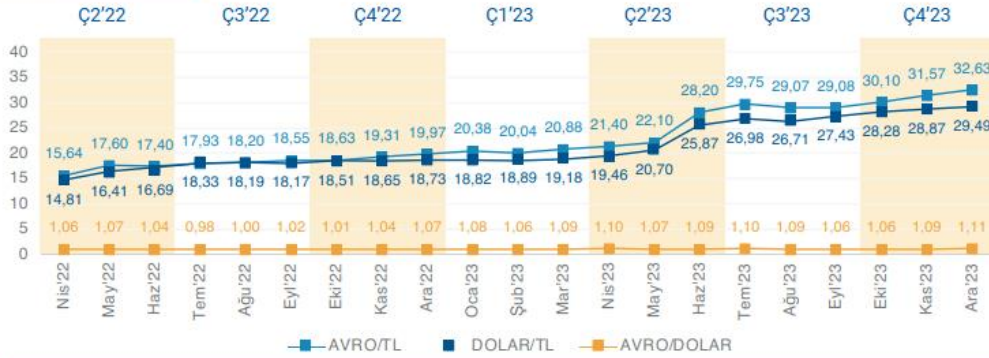


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,93, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,86 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 3. çeyreğini 27,43 ile kapatan dolar 2023 Aralık ayında 29,49'a yükselmiş, 2023 yılı 3. çeyreğini 29,08 ile kapatan avro ise 2023 Aralık ayında 32,63'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günün döviz satış verileri esas alınmıştır.

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARDATURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ

2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist'in yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turist'in kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu

gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

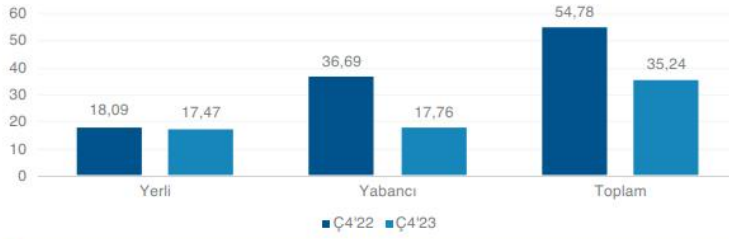
Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turistten %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 bin oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir. 2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dır. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

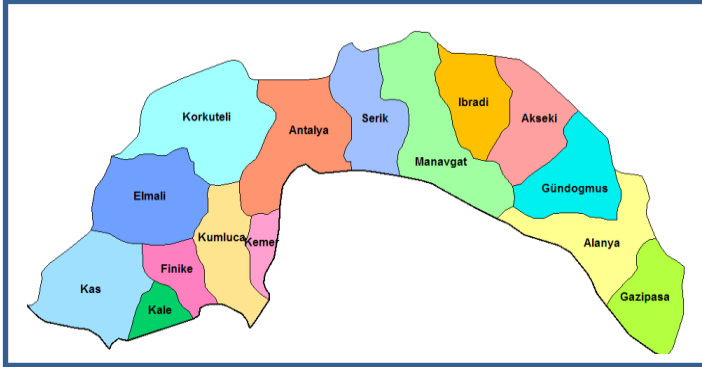
*Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım verilerini kapsamaktadır.

**Turizm Bakanlığının yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 ANTALYA İLİ

ANTALYA İLİ



Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında 29°20'1" -32°35'1" doğu boylamları ile 36°07'1"-37°29'1" kuzey enlemleri arasında yer alır. Yüzölçümü 20.723 km² olup, Türkiye yüzölçümünün %2.6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir.

İl, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ve güneyinde Akdenizle

sınırlanmıştır. İlin Akdeniz'e kıyı uzunluğu yaklaşık 650 km.'dir.

Antalya ilinin arazisinin ortalama olarak %77.8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batı'da ki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır.

1960'lı yıllarda başlayan köyden kente göç dalgası, 1985 yılındaki sayımlarda kent nüfusunun köy nüfusunu geçmesiyle devam etmiştir. Antalya'nın nüfus bakımından şu an kalabalık olması da 1960'dan sonraki dönemdeki göçlerden kaynaklanır. Antalya dışından gelip Antalya'da çalışan tarım işçileri zamanla Antalya'ya yerleşmiş ve bu durum Antalya'da kontrolsüz bir şehirleşmeyi beraberinde getirip, çok hızlı bir gecekondulaşmaya sebep olmuştur. Bu gecekondulaşma özellikle Kepez ilçesinde kendini göstermiştir. Antalya nüfusundaki bu artış 1980—2000 yıllarında turizm sebebiyle artmaya devam etmiştir. Turizm ile Antalya dış ülkelerden göç aldığı gibi sektörün büyümesi ve iş imkanlarının artmasıyla beraber Türkiye'nin diğer şehirlerinin yanında kendi ilçe ve köylerinden de göç almaya başlamıştır. Antalya bu sebeplerin bir araya gelmesiyle beraber Türkiye'nin en çok göç alan illeri sıralamasında 2000 ve 2005 yıllarında birinci sıraya yükselmiştir.

Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 8.245 kişi artmıştır. Antalya nüfusu 2023 yılına için; 2.696.249 kişidir. Bu nüfus, 1.357.198 erkek ve 1.339.051 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,34 erkek, %49,66

kadıdır. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. Antalya 2024 resmi nüfus bilgileri 2025 yılının başında açıklanacaktır.

ANTALYA
Nüfus: 2.696.249

Antalya, Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer almaktadır. İl merkezi kuzeyinde Burdur, doğusunda Serik, güneyinde Akdeniz, batısında ise Korkuteli, güneybatısında ise Kemer sınırları ile çevrilidir.

Akdeniz ikliminin bitki örtüsünü olan maki türü bitkiler Antalya'nın da bitki örtüsünü oluşturur. Batı Torosların güneyi ile Akdeniz arasında kalmış bir bölümde bulunmaktadır. Şehrin yukarı kısımlarında kızılçamlar görülür.

Antalya'dan geçen tek akarsu şehrin doğusundaki Aksu Çayı'dır. Bu akarsuyun üzerinde Düden Şelalesi de bulunmaktadır.

Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir deyişle mutedil deniz ve sıcak deniz iklim sınıfına girer, daha iç kesimlerde ise soğuk ve yarı-kara iklim tipi görülmektedir. Yazın ortalama sıcaklık 30-34 derece arasındadır. Ocak ayında ise sıcaklık ortalama 9-15 derece arasında değişir. Şehirde kar yağması ve don gibi meteorolojik olaylar hemen hemen hiç olmaz.

İlde yıllık ortalama nispi nem %64 civarındadır. Antalya'nın kıyı bölgesinde yazlar hem uzun hem de sıcaktır. Kışlar bile ılığa yakın serinlikte geçer. Yazın hiç görülmeyen yağmur, Aralık, Ocak ayları ile çok nadir olarak ilk ve sonbahar aylarında sağanak halinde yağar. Yılın ancak 40-50 günü kapalı ve yağışlıdır. Antalya, yılda ortalama 300 güneşli günü, 18.7 derece yıllık sıcaklık ortalaması ile yılın 12 ayı turizm hareketlerine açık, ender bölgelerden birisidir. Yılın en az dokuz ayı denize girilebilir. Bitki örtüsü ise Akdeniz iklimi'nin getirdiği maki adlı kısa ve her mevsim yeşil ağaçlardan oluşur.

Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelinen kollarında iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır(ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir.

Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987

tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a(Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 7. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasını gösterebiliriz. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir.

1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır.

Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde %28 iken, Antalya'da %7 düzeyindedir. Antalya ili milli geliri içerisindeki sanayi payı sadece %4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

1976 yılında Bakanlar Kurulu'nun verdiği onayla yapımına başlanan Antalya Organize Sanayi Bölgesi, bir yıl iki aylık bir sürenin ardından tamamlanıp 370 hektarlık bir alanda faaliyet göstermeye başlamıştır. Kurulduktan 6 yıl sonra kurulduğu arsa üzerinde bir hata tespit edilmiş ve faaliyet alanı 310 hektar daraltılarak 60 hektara indirilmiş, ama 1998 yılında bu sorun aşılmış ve yeniden 370 hektarlık bir alanda etinliklerine devam etmiştir. 2005 yılında çevresindeki 294 hektarı da bünyesine katarak 664 hektarlık bir alan yayılmıştır.

Antalya-Burdur karayolunun 26. kilometresinde bulunan Organize Sanayi Bölgesi 2 batıda ve 1 doğuda olmak üzere toplam üç giriş kapısına sahiptir. %84.86'lık bir doluluk oranına sahip OSB'de 179 firmaya ait 208 adet alan tahsis edilmiştir.

Antalya ili sahip olduğu Antalya Ovası ile tarımsal potansiyel ve ekolojik uygunluk açısından Türkiye tarımında önemli bir yere sahiptir. Antalya topraklarının beşte birinde tarım yapılan bir bölgedir.

Antalya'da tarım yapılan yerleri kıyı kesimi ve kıyıdan uzak kesimler olarak ayırırsak kıyı kesiminde portakal, muz, avokado gibi tropikal bitkilerin yetiştirilebilmesinin yanında sera tarımına da uygundur. Ama kıyıdan uzak kesimlerde ise elma, armut, ayva gibi meyve türleri yetiştirilebilir.

Kentin hızlı gelişmesine paralel bir süreç yaşayan tarım sektörü kendi yapısında da derin değişimlere uğramıştır. 1970 yılında nüfusun dörtte üçü tarımsal sektörlerden geçiniyorken 2000 yılında bu oran %49'a düşmüştür.

Antalya şehrinde hayvancılık çok yaygın olmayan bir ekonomik faaliyettir. Merkeze bağlı köylerde daha çok küçükbaş hayvancılık yaygındır çünkü arazi yapısı küçükbaş hayvancılığı için uygundur. Kümes hayvancılığı da yaygın bir ekonomik faaliyettir. Büyükbaş hayvancılık daha çok şehir merkezi dışındaki yüksek bölgelerde yapılmaktadır. Bunlar dışında arıcılık gezginci arıcılık şeklinde yapılmaktadır.

Şehrin kuzeyindeki Kepez Su Ürünleri Üretim İstasyonu'nda ise balık çeşitlerinin artırılması yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

İlin en önemli geçim kaynaklarında biri de Turizm ' dir. Antalya'da pek çok turistik yer ve buyerlerin çevresinde turistik işletmeler mevcuttur. Antalya'da turizm pek çok farklı alanda yapılmaktadır.Kültür Turizmi açısından Antalya'nın tarihine ışık tutan bir çok eserin bulunduğu Antalya Müzesi 1988 yılında Avrupa Konseyi Özel Ödülü'ne layık görülmüştür. Adriano heykeli 1922 yılında Antalya'da açılan ilk müze Fikri Erten tarafından Aleaddin Camii'nin deposunda açılmıştır. 1937 yılında Yivli Minare Külliyesi'ne taşınmış ve 35 yıl burada faaliyet gösteren müze 1972 yılında Konyaaltı Caddesi üzerinde şu anki bulunduğu yere taşınmıştır.

Antalya ilinin geniş sahip şeridi nedeniyle şehirde Kıyı ve Yat Turizmi de oldukça gelişmiştir. Yerli ve yabancı turistlerin ilgi odağı olan Antalya'da 2023 yılının turizm verileri, 2022 yılının 1 Ocak-10 Ağustos tarihlerine göre yüzde 21 artış kaydetti. Ağustos ayının ilk 10 günü baz alındığında ise 2022 yılına göre yüzde 11 artarak, 872 bin 833 olarak gerçekleşti.

3.2.3 ANTALYA İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI

Antalya bölgesinde Prekambriye'den günümüze kadar oluşmuş kaya birimleri yüzeylenir. Oldukça farklı ortam koşullarında gelişmiş olan bu kaya birimlerinin bir kısmı otokton, bir kısmı ise allokton konumdadır. Antalya bölgesinin batı ve kuzey batısında Beydağları otoktonu, kuzey doğusunda ise Anamas – Akseki otoktonu yer alır. Beydağları otoktonun yaşlı kaya birimleri üzerinde Paleosen ve Eosen çökelekleri bazı alanlarda sığ deniz ortamında çökelmiş karbonatlarla temsil edilirken, bazı alanlarda daha derin deniz ortamında çökelmiş kumtaşı, kiltası, kireçtaşı vb. kaya türleri ile temsil edilir. Beydağları otoktonu Daniyen'de Antalya napılarının, Langiyen'de de Likya napılarının yerleşimine sahne olmuştur. Anamas - Akseki otoktonun yaşlı kaya birimleri üzerinde Orta - Üst Triyas yaşlı kumtaşı, kireçtaşı ve şeyl'ler, bu şeyl'ler üzerinde de genellikle Jura - Kretase yaşlı kireçtaşları bulunur. Paleosen-Eosen, Anamas - Akseki otoktonunda kireçtaşı ve kırıntılı kayalarla temsil edilir. Anamas - Akseki otoktonunu güney kenarında Daniyen'de Antalya napıları ve Alanya napı yerleşmiştir.

Antalya bölgesinde Langiyen'de son allokton kütlelerin yerleşiminden sonra, bölge Orta Miyosen'de deniz istilasına uğramış ve Orta ve Üst Miyosen'de bölgede konglomera, kumtaşı, silttaşı gibi kırıntılı kayalar çökelmiştir. Miyosen sonlarında bölge kuzeydoğu-güneybatı doğrultuda sıkışmalara maruz kalmış ve bu sıkışmalara bağlı olarak bölgedeki kaya birimleri kuzeydoğudan güneybatıya doğru itilmiştir. Pliyosen'de 100-120 metre kotlarına kadar tekrar deniz istilasına uğramış ve bu dönemde kireçtaşı, kiltası, kumtaşı gibi kayalar oluşmuştur. Pliyosen-Kuvaterner'de Antalya bölgesinde büyük çapta normal ve doğrultu atımlı faylar gelişmiştir.

Antalya imar alanlarında yapılacak binaların temellerinin ve zemin dayanma (istinat) yapılarının tasarımı için zemin koşullarının belirlenmesi gereklidir. Konyaaltı kıyı alanının kumsalı; bir lagün önü kıyı kordonu olup, Boğaçay ve bunu meydana getiren Doyran, Çandır ve Karaman çaylarının getirdiği malzemelerle oluşmuştur. Bariyer arkasındaki alan ise jeolojik evrim sürecinde önce lagün, sonra sulak alan, ve sonunda tümüyle dolarak bir kıyı düzlüğü haline gelmiştir. Oluşumunda geçirdiği lagünel çökelim evreleri nedeniyle ovanın orta bölümleri mavi- yeşil, yumuşak kil ağırlıklıdır. Saz Ovası ve Hurma Köyü çevresinde; yamaç sürüntüsü ve taşkın malzemelerinden oluşan alüvyon yelpazeleri bulunmaktadır. Bu yelpazeler sığ olup bunun altında yeniden lagünel çökeller olan kil ağırlıklı birimler devam etmektedir. Kıyı alanındaki çökellerin kalınlığı 20-80 m. arasındadır. Kıyı düzlüğünü çevreleyen kaya birimleri; kuzeyde ve batıda Jura-Kretase kireçtaşları ve Üst-Kretase yaşlı ofiyolitik birim, doğuda ise Pliyo-Kuvaterner yaşlı Tufa bulunur. Antalya Tufası, Orta Anadolu'nun yükselmesine bağlı olan Aksu yarı graben baseninde çökelmiştir. Yüzey alanı olarak dünyanın en geniş tufa çökeli'dir.

Karpuzkaldıran-Acısü (Kundu) arasında kalan Lara Kıyı Alanı, Aksu ve Köprüçay akarsularının taşıdığı sedimanlarla oluşmuştur. Bu mekanizma içinde ince taneli malzemeler denize kadar taşınarak Lara kıyı şeridini oluşturmuştur. Düşük eğimli taban topografyası ve denizden esen hakim rüzgarlar sonucu 'kıyı Kumul'u oluşmaya başlamıştır. Kuru ortamda ve herhangi bir ön yüklemeye uğramadan çökeldiklerinden bu zeminler 'gevşek' yapıdadır. Çeşitli jeolojik evrelerde taşınan malzemede kil ve silt içeriği arttığında yada gölsel ve bataklıklal çökelim söz konusu olduğundan kum içinde kil, silt ve turba katman yada mercikleri gözlenebilmektedir. Kıyı kumullarının oluşturduğu bariyer arkasında lagün oluşmuştur.

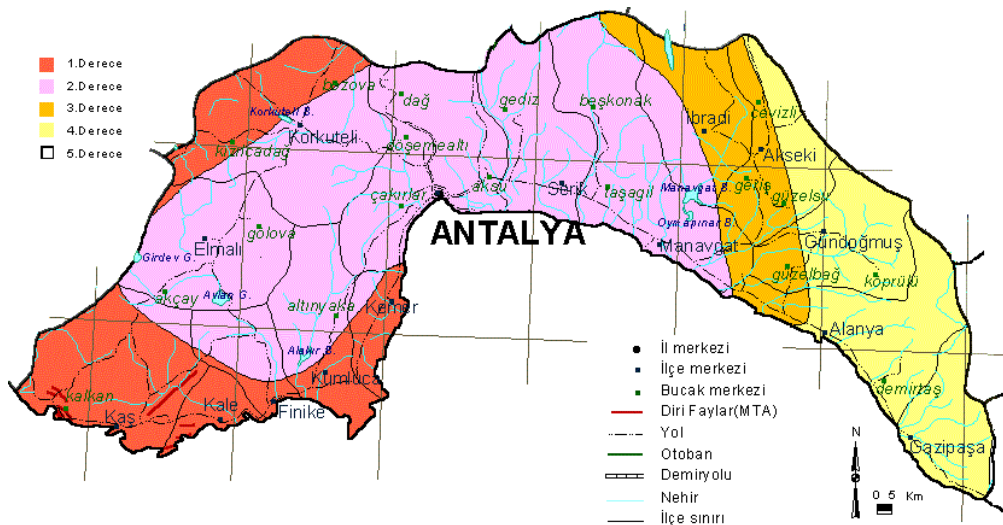
Antalya ve çevresinde yürütölen bataklık kurutma çalışmaları kapsamında Yamansız Sulak Alanının bir kısmı kurutulmuştur. Sulak alanların kurutulmasıyla turba sınıfı zemin oluşmuştur.

Tufa ve Travertenlerin oluşumu: Karbonat kayaları, denizel ve karasal ortamlarda çökelerler. Denizel ortamlarda çökelenler; plaj, gelgit düzlüğü, lagün, resif, resif önü, havza yamacı ve havza ortamlarını karakterize ederler. Karasal karbonatlar ise kaliş, göl, Tufa ve Travertenlerdir.

Antalya ve çevresinin sismik etkinliğı: Diri fayların tarihsel ve aletsel dönemde oluşturduğu hasar yapıcı ve yıkıcı depremler ile uzun süredir suskun olan yüksek deprem potansiyelli sismik boşluklardır. Antalya ve çevresi; Fethiye - Burdur Fay Zonu, Helenik - Kıbrıs Yayının Plini ve Strabo hendekleri ile Antalya Körfezine uzanan bölümü ve Aksu Bindirmesi boyunca uzanan faylarda meydana gelen hasar yapıcı depremlerden etkilenmektedir. Depremler Helenik - Kıbrıs Yayının Plini ve Strabo hendekleri boyunca yoğunlaşmaktadır. Hasar yapıcı ve yıkıcı depremler bu faylar boyunca olmaktadır. Antalya Körfezinde yoğun mikro deprem etkinliğı gözlenmektedir. Aksu Bindirme Fayı boyunca hasar yapıcı bir deprem meydana gelmemiştir. Aksu Bindirme Fayında 1964 yılından günümüze kadar (Ms. 4.0) değerlerinde elli üç deprem oluşmuştur. Fethiye Körfezi boyunca Termesos ve Phaselis' e kadar uzandığı düşünölen bir fayın olduğu belirtilmektedir. Kalıntılardaki sütunlarda blok dönmeleri olduğu için her iki antik kentin depremlerden yıkıldığı tahmin edilmektedir.

Deprem Bölgeleri Haritasına göre Antalya, batı ve kuzey-batı kesimi sismik aktivitesi fazla olan 1. ve 2. derecede, doğu ve kuzey-doğu kesimi ise sismik aktivitesi daha az olan 3. ve 4. derecede yer almıştır.

Antalya ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Kemerliçesinin tamamı 1'inciderecedeprem bölgesinde yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

158 ADA 7 PARSEL

| ANA GAYRİMENKULÜN | | BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN | |
|-----------------------------|---|---------------------|--|
| İLİ | MUĞLA | NİTELİĞİ | 412 PARSELİN ÜST HAKKI |
| İLÇESİ | KEMER | ARSA PAYI | |
| MAHALLESİ | TEKİROVA | BLOK | |
| KÖYÜ | - | KAT | |
| SOKAĞI | - | BAĞIMSIZ BÖLÜM | |
| MEVKİİ | - | TAPU TARİHİ/YEVMIYE | 21.08.2020 / 3653 |
| PAFTA NO | - | CİLT/ SAHİFE NO | 5 / 475 |
| ADA/PARSEL NO | 158/7 (E:412) | TAPU TESCİL ŞEKLİ | <input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL |
| VASFI | ORMAN | | <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI |
| YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | 89.258,00 m ² | | <input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ |
| MALİK VE HİSSELERİ | Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (1/1) | | 1/1 |

4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

158 ADA 7 PARSEL

TKGM Portalından 20.03.2024 tarihinde, saat; 15:17 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

Tekirova 158/7 Parsel Üst Hakkı

İrtifaklar kısmı:

- 24/06/1988 Tarihinde Başlamak Üzere 49 Yıl Süre ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Lehine Üst Hakkı Vardır. T:13.04.1989, Y:3796
- 49 Yıl süreli Müstakil olarak TETKA TEKİROVA TATİL KÖYÜ İŞLETMECİLİK A.Ş. Lehine İrtifak Hakkı Vardır. T:13.04.1989, Y:3796

Beyanlar Kısmı:

- Bu Gayrimenkulün Üst Hakkı 475 Sahifeye İşlenmiştir. T:13.04.1989, Y:3796
- 23.04.1989 Tarih ve 3796 Yevmiye Nolu Resmi Senedin 5,7. Maddesinin A, B ve C Maddesi 13. Ve 22.Maddeleri Tadile Edilmiştir. T:20.03.2003, Yev:233
- Taahhüt Senedinin 5. Maddesinin B Bendinin 2. Fıkrası Değiştirilmiştir. (T:23.05.2007 Y.1988)
- Taşınmazın İrtifak Hakkı Bedeli 11.01.1996 Tashihden İtibaren 4.756.000.000.Tlye Yükseltilmiştir. T:29.12.1997, Yev:1317
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğü'nün29/09/2020 tarih 70499 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı tesciline esas resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilerek tesis 3 yıldızdan 5 yıldız yükseltilerek üst hakkı süresine 31 yıl 7 ay 27 günlük süre eklenmek suretiyle üst hakkı 20/02/2069 tarihine kadar uzatılmıştır. (30.09.2020 -4569)
- Yatak Kapasitesi 928 Den 1209 Yatak Kapasitesine Çıkarılmıştır. 31/01/2007 Gün Yev:417

ŞERHLER VE İPOTEKLER KISMI

İşbu raporun ekler kısmında Takbis Belgesi ile belirtilmiştir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Tekirova 158 Ada 7 parsel üzerinde; 24.06.1988 Tarihli Taahhüt Senedinin 13 maddesine göre "lehine irtifak hakkı tesis edilen şirket bu hakkın tamamını veya bir kısmını Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığından izin almaksızın başkalarına devir edemezler" ibaresi bulunmaktadır.

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazın kayıtlarına şerh edilmiş Kamu Hacizleri, İhtiyati ve İcrai Hacizlerin olduğu görülmüştür.

a) İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, "kamu haczi" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

b) İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

c) İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde

alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

d) İİK 150/c Şerhi Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğü'nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü'nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir. Bahsi geçen şerh aslen taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle birlikte doktrinde tartışmalı bir konu olduğu bilinmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut İhtiyati ve İcrai Hacizler ile 150/C Şerhi dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

e) "Kamu Haczi" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Tapu Kayıtlarında; Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 ada ve 7 parsel numarasında kayıtlı; "Üst Hakkı" (Eski 412 Parsel) nitelikli ana taşınmazın, 20.03.2024 tarihli Tapu Takyidatında belirtilen;

* **Kamu Haczi:** Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3640075 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 408.921,29 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi). Tarih: 28.02.2020, Yevmiye No: 1135

"Kamu Haczi Şerhi" olduğu görülmüştür. Mevcut Kamu Haczi konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup; bunun dışında taşınmazların devirleri ile ilgili hukuki anlamda başka bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER

Kemer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.04.2023 tarihli E-19999087-754-38552 sayılı İmar Durum Yazısına istinaden değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı parselin (Eski 412 parsel) Kültür ve Turizm Bakanlığında onaylı, "1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı" sınırlarında kaldığı, "Turizm Tesis Alanı, E: 0.40" yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. (EK-1) Ancak Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8. Maddesi "Bu Kanuna göre tahsis edilecek orman sayılan yerde; b) Yapılaşma esas inşaat hakkı, emsal (E) 0.30'u geçemez." Denilmektedir. 21.09.2023 tarihli E-19999087-622.03-46606 sayılı İmar Durum Yazısında daha önce verilen imar durumunun geçerli olduğu belirtilmiştir. Yazı ekler bölümündedir.

Plan notları incelendiğinde; B lejantı verilen alanlarda, tatil köyü olması halinde hmaks: 13,50 m olmalıdır. Otel olması halinde veya tatil köyü içinde yer alabilecek otel kitlesi içinse hmaks: 18.50 m değerindedir (zemin kat + 4 yatak katı).

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri:

- 9.2.1989 Tarih 16/28 sayılı Yeni inşaat için Yapı Ruhsatı



- 04.11.1994 Tarih 37/20 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- 03.09.1996 Tarih 48/11 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- 22.10.1996 Tarih 17/2 sayılı Bir kısım yapı için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 17.7.2001 Tarih 08 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- 25.07.2001 Tarih 08 sayılı Yapının tamamı için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 10.08.2001 Tarih 13 sayılı İlave +Tadilat için Yapı Ruhsatı
- 08.08.2006 Tarih 06/06 sayılı Yenileme için Yapı Ruhsatı
- 02.11.2007 Tarih 11/07 sayılı İlave yapı için Yapı Ruhsatı
- 30.11.2007 Tarih 05/07sayılı ilave yapı için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 02.07.2008 Tarih 03/08 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- 11.03.2010 Tarih 01/2010 sayılı Tadilat için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 16.04.2010 Tarih 2010/5 sayılı ilave yapı için Yapı Ruhsatı
- 19.10.2011 Tarih 06/2011 sayılı ilave +proje tadili için Yapı Ruhsatı

Yapı Ruhsatlarına esas teşkil eden onaylı Mimari Projeler:

- 09.02.1989 Tarihli Tatil Köyü için Mimari Proje
- 20.07.1995 Tarihli Tadilat Mimari Projeleri
- 03.09.1996 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 17.7.2001 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 10.08.2001 Tarihli İlave+ Tadilat Mimari Proje
- 08.08.2006 Tarihli yenileme Mimari Proje
- 02.11.2007 Tarihli ilave yapı Mimari proje
- 02.07.2008 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 16.04.2010 tarihli ilave Yapı Mimari Projeler

Yapı Kayıt Belgeleri:

- 01.01.2020 Tarih 2ZZPJM74 sayılı Ticari (Kreş ve Çocuk Yuvası) 458 m2
- 01.01.2020 Tarih F67GCMLL sayılı Ticari (Dükkan) 224 m2

Diğer İzin ve Belgeler:

- 21.07.2005 Tarih ve 10033 nolu 5 Yıldızlı Otel için "Turizm İşletme Belgesi"
- Hazineye ait sahil kesimi için her sezon ecri misil ödenmektedir.

4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Konu taşınmazın son üç yıllık dönemde kamulaştırma, ifraz-tevhit, imar planı vb. herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir. Tapu kayıtlarında 21.09.2020 - 21.12.2020 - 19.04.2021 - 28.10.2022 - 15.12.2022 tarihli haciz kayıtları bulunduğu görülmüştür.

4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Rapora konu Tekirova Mahallesi 158 Ada 7 parsel Parsel nolu "ORMAN" nitelikli ana taşınmazın üzerinde mevcut Tatil Köyü ilk kurulum aşaması 29.6.2001 Tarih ve 4708 sayılı Yapı denetimi hakkında kanun öncesinde olduğundan yapı denetimine tabi olmayıp; 29.06 2001 Tarihinden sonra yapılan Tadilat ve ek inşaatlar için;

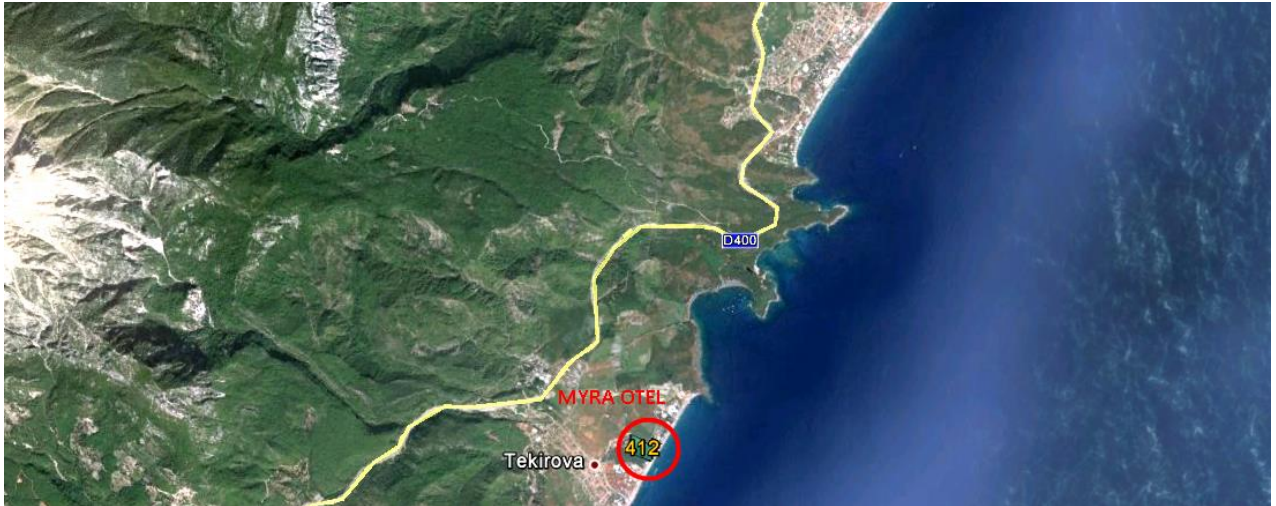
- Ünvanı: SEFA Yapı Denetim Limited Şirketi
- Adres: Muratpaşa Mahallesi, Çatalköprü Caddesi, İnönü İş Merkezi, Kat:5, Antalya
- Şirketin İzin Belge Numarası:568

olduğu tesbit edilmiştir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ





Değerlemesi yapılan taşınmaz Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Cumayeri Mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi No.10kapı numarasında konumlu, halen Martı Myra Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan ORMAN ana taşınmazdır. Antalya'nın Turizm Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazın çevresinde konu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip Oteller, Moteller, Eğlence ve Dinlenme Tesisleriyle Tatil Köyleri mevcuttur. Yakın çevresinde Larissa Phaelis Princess, Club Pinara, Pirates Beach, Rixos Premium Tekirova gibi bölgenin önemli Otelleri ile Tekirova Belediyesi, Tekirova Camii ve Halit Narin İlköğretim Okulu gibi Kamusal Sosyal Donatıları mevcuttur.

Değerlemeye konu Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 parsel Parsel, 89.258,00 m² yüzölçümlü Orman nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan L biçiminde olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Güneydoğu yönden yaklaşık 290 metre deniz-kumsal cephesine sahip parsel kuzeybatı yönden Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi, kuzeybatı ve güneybatı yönlerden 145. Sokak'a yol cepheli olup; kuzeydoğu yönden 411 parsel ile sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı mevcut olup; üzerinde Martı Myra Tatil Köyü adı işe işletilmekte olan Tesis mevcuttur.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu taşınmazdan tapu kayıtlarına göre; Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 Parsel, 89.258,00 m² yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki ana taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Kemer İlçesi, Tekirova Cumayeri Mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi, No.10 posta adreslidir.

Değerleme Konusu Orman nitelikli ana taşınmaz üzerinde mevcut ve halen Martı Myra Tatil Köyü adı işe işletilmekte olan Tesis 89.250,00 m² parsel üzerinde, 30 Otel Bloğu, bir VİPOtel bloğu tamamlayıcı yapılarıyla toplam 58.446 m² kapalı alanına sahip Tatil Köyüdür.

Yapılan incelemelerde Otel Bloklarının tamamının 3 katlı olarak inşa edilmiş, gelişen süreçte 11 adedinin kat ilavesi ile 4 kata yükseltilmiş oldukları tesbit edilmiştir.

Tatil köyü 58.446 m² toplam kapalı kullanım alanına sahip olup; Kule Bloкта 2 Presidential, VİP Bloкта 6 Premium, 30 adet otel bloğunda 119 Superior Deluxe Double, 45 Superior Deluxe Family, 320 Superior Double, 42 Superior Family, 19 Doublex olmak üzere toplam 553 oda, 1209 yatak kapasitesine sahiptir.

Martı Myra Tatil Köyü, Isıtma - soğutma fun-coil sistemi ile sağlanmakta olup; otel bloklarında asansörler ve 2 adet jeneratör mevcuttur. Son yapılan yenileme çalışmalarına paralel olarak tesis 11 ay hizmet verecek şekilde düzenlenmiştir.

| BLOK ADI | KAT ADEDİ | SUIT | SUPERIOR DELUXE | | SUPERIOR | | DOUBLEX | TOPLAM ODA |
|---------------|-----------|------|-----------------|--------|----------|--------|---------|------------|
| | | | DOUBLE | FAMILY | DOUBLE | FAMILY | | |
| VIP | 3 | 6 | | | | | | 6 |
| 1+KULE | 3 | 2 | 12 | 3 | | | 3 | 20 |
| 2 | 3 | | 8 | | | | 4 | 12 |
| 3 | 3 | | 4 | 6 | | | 2 | 12 |
| 4 | 3 | | 10 | | | | 5 | 15 |
| 5 | 4 | | | | 29 | 3 | | 32 |
| 6 | 4 | | | | 20 | | | 20 |
| 7 | 4 | | | | 29 | 3 | | 32 |
| 8 | 4 | | | | 33 | 3 | | 36 |
| 9 | 4 | | | | 20 | | | 20 |
| 10 | 4 | | | | 13 | 3 | | 16 |
| 11 | 3 | | | | 9 | 3 | | 12 |
| 12 | 3 | | | | 9 | 3 | | 12 |
| 13 | 3 | | 12 | 6 | | | | 18 |
| 14 | 3 | | 10 | 6 | | | 2 | 18 |
| 15 | 3 | | 12 | 3 | | | 3 | 18 |
| 16 | 3 | | 6 | 6 | | | | 12 |
| 17 | 3 | | 6 | 6 | | | | 12 |
| 18 | 3 | | 6 | 6 | | | | 12 |
| 19 | 4 | | | | 36 | | | 36 |
| 20 | 4 | | | | 30 | 6 | | 36 |
| 21 | 3 | | | | 18 | | | 18 |
| 22 | 3 | | | | 15 | 3 | | 18 |
| 23 | 3 | | | | 3 | 3 | | 6 |
| 24 | 4 | | | | 13 | 3 | | 16 |
| 25 | 4 | | | | 16 | | | 16 |
| 26 | 3 | | | | 12 | 6 | | 18 |
| 27 | 3 | | | | 15 | 3 | | 18 |
| 28 | 3 | | 15 | 3 | | | | 18 |
| 29 | 3 | | | 18 | | | | 18 |
| TOPLAM | | | | | | | | 553 |

16.04.2010 Tarih 2010/5 sayılı ilave yapı için Yapı Ruhsatı (dükkânlar için) ve 19.10.2011 Tarih 06/2011 sayılı ilave +proje tadili için Yapı Ruhsatı (dükkan+kreş+çocuk yuvası) alınmış, inşaatlar sonlandırılmış ve Yapı Kullanma izin belgeleri için müracaatlar yapılmış belgenin alınması beklenmektedir. Tesisin diğer bütün yapıları için Yapı Kullanma izin belgeleri alınmış ve tamdır. Tesis ait herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

| | | |
|----------------------------------|---|---|
| İnşaat Tarzı | : | Betonarme+Çelik Karkas |
| İnşaat Nizamı | : | Ayrık |
| Bina Toplam Alan | : | Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Göre: 58.446,00 m ² Mahallinde yapılan ölçümlere göre: 58.446,00 m ² |
| Blokların Toplam Alanları | : | Otel Blokları ve Kule Blok 43.648,35 m ² VİP Otel 1.344 m ² Lobby-Reception 1.273 m ² Mutfak ve Restaurant 5.470 m ² Lojman 1 1.343 m ² Lojman 2 1.708 m ² Mini Club 456 m ² Dalgıç Okulu 83 m ² Fitness Club 292 m ² Beach Bar 140 m ² Anfi Tiyatro 600 m ² Pool Bar 1.737 m ² Yönetim Ofisleri 215 m ² Jeneratör-Trafo 114 m ² Giriş-Güvenlik-Danışma 25 m ² Yüzme Havuzları ve Kenarları 7.326 m ² Saha Betonu 1.500 m ² Otopark Alanları 3.000 m ² İç Yollar 5.000 m. Duvar ve Çitler 1.400 m. Peyzaj 20.000 m ² İskele 475 m ² Sahil-Kumsal 7.500 m ² |
| Yaşı | : | ~ 28 (İlk Yapı Ruhsatına göre) |
| Elektrik | : | Şebeke |
| Su deposu | : | Mevcut ayrıca su yumuşatma sistemi mevcut |
| Yangın Suyu Deposu | : | Mevcut |
| Kanalizasyon | : | Şebeke |
| Isıtma-Soğutma Sistemi | : | Fun-coil |
| Jeneratör | : | 2 Adet |
| Yangın Merdiveni | : | Mevcut |
| Yangın Alarmı | : | Mevcut |
| Park Yeri | : | Açık Otopark mevcut |
| Dış Cephe | : | Kısmen Taş Kaplama-Ahşap Giydirme,Kısmen Dış Cephe Boyası |
| Güvenlik | : | Mevcut |

5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; konumu, imar şartları, mimari özelliği altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları baz alınmıştır.



5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 5. bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "4.3 Ana başlığında Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır.

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden; Arsa değeri Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Tesisin değerinin bulunması için kullanılan temel değerlendirme yöntemleri

- Maliyet Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı (İNA)

6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki satılık emsal taşınmaz verilerine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Analiz Tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsellerin birim değerlerine bu analiz tablosu sonucunda ulaşılmıştır.

PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki sunulan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Analiz tablosunun amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre seçilen parametreler çerçevesinde karşılaştırmak ve yüzde puanla değerlendirmektir. Bu analizde emsal taşınmaz Rapora konu olan taşınmazdan her bir parametre için “Daha avantajlı” ise (+) yüzde oranı ile “Daha dezavantajlı” (-) yüzde oranı ile düzeltme yapılmaktadır. Emisallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları

olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları ve taşınmaza indirgenmesi tabloda belirtilmiştir.

Örneğin, emsal taşınmazın konumu değerlemesi yapılan taşınmazın konumundan daha iyi (Avantajlı) ise konuma ilişkin yapılacak düzeltme (+) yüzde oranı olmaktadır. Düzeltme oranı belirlenirken de yine parametrelerin özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirket arşiv verileri, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır. Seçilen emsallerin indirgenmiş değerleri sonuca yansıtılırken uç değerlerden (aşırı sapmalardan) arındırmak için medyan (ortanca değer) kullanılmıştır.

Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m² değeri hesaplanmıştır.

EMSA ARSA ANALİZİ

| 31.03.2024 TEKİRİOVA EMSAL ARSA ANALİZİ | | PARAMETRELER | 158/7 PARSEL |
|---|---|--------------------------------|--------------------------|
| EMSA 1 | (Birim m ² satış değeri: 35.000 TL/m ²) GÜVEN EMLAK: 0 (242) 814 4130 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Çamyuva mh de konumlu 610 m ² Arsa vasıflı 20-40 konut imarlı boş parsel 16.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. | Sürüm/Satış Değeri | 16.500.000 TL |
| | | Pazarlık Payı | 10% |
| | | Uygun bedel | 14.850.000 TL |
| | | Konum Düzeltmesi | -10% |
| | | Alan Düzeltmesi | 0% |
| | | İmar Düzeltmesi | 0% |
| | | DOP Düzeltmesi | 0% |
| | | Alanı | 610 m ² |
| | | Birim değeri TL/m ² | 26.779 TL/m ² |
| EMSA 2 | (Birim m ² satış değeri: 28.300 TL/m ²) MİRA EMLAK: 0 (552) 759 1669 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Çamyuva mh de 510 ada-2 parselde konumlu 1.000 m ² Arsa vasıflı 15-30 konut imarlı boş parsel 28.800.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. | Sürüm/Satış Değeri | 28.800.000 TL |
| | | Pazarlık Payı | 10% |
| | | Uygun bedel | 25.920.000 TL |
| | | Konum Düzeltmesi | -20% |
| | | Alan Düzeltmesi | 0% |
| | | İmar Düzeltmesi | 0% |
| | | DOP Düzeltmesi | 0% |
| | | Alanı | 1.020 m ² |
| | | Birim değeri TL/m ² | 30.494 TL/m ² |
| EMSA 3 | (Birim m ² satış değeri: 35.200 TL/m ²) VANKO EMLAK: 0 (552) 760 0110 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Çamyuva mh de 287 ada-2 parselde konumlu 2.441 m ² Arsa vasıflı 0,30 Turizm imarlı boş parsel 88.800.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. | Sürüm/Satış Değeri | 88.000.000 TL |
| | | Pazarlık Payı | 10% |
| | | Uygun bedel | 79.200.000 TL |
| | | Konum Düzeltmesi | 0% |
| | | Alan Düzeltmesi | 0% |
| | | İmar Düzeltmesi | 0% |
| | | DOP Düzeltmesi | 0% |
| | | Alanı | 2.500 m ² |
| | | Birim değeri TL/m ² | 31.680 TL/m ² |

| 31.03.2024 TEKİROVA EMSAL ARSA ANALİZİ | | PARAMETRELER | 158/7 PARSEL | | |
|--|--|--|--|---------------|--------------------------------|
| EMSAL 4 | (Birim m² satış değeri: 26.576 TL/m²) ÇAĞ EMLAK 0 (544) 274 8008 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Tekirova mh de 57 ada-20 parselde konumlu 2.634 m ² Arsa vasıflı 0,40 Turizm imarlı boş parsel 70.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. | Sürüm/Satış Değeri | 70.000.000 TL | | |
| | | Pazarlık Payı | 10% | | |
| | | Uygun bedel | 63.000.000 TL | | |
| | | Konum Düzeltmesi | -5% | | |
| | | Alan Düzeltmesi | 0% | | |
| | | İmar Düzeltmesi | 0% | | |
| | | DOP Düzeltmesi | 0% | | |
| | | Alanı | 2.634 m ² | | |
| | | Birim değeri TL/m² | 25.114 TL/m² | | |
| | | Sürüm/Satış Değeri | 58.000.000 TL | | |
| EMSAL 5 | (Birim m² satış değeri: 38.667 TL) İSMAİL KAYA EMLAK: 0 (544) 213 0607 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Çamyuva mh de 240 ada-3 parselde konumlu 1.500 m ² Arsa vasıflı 0,40 Turizm imarlı boş parsel 58.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. | Pazarlık Payı | 10% | | |
| | | Uygun bedel | 52.200.000 TL | | |
| | | Konum Düzeltmesi | 0% | | |
| | | Alan Düzeltmesi | 0% | | |
| | | İmar Düzeltmesi | 0% | | |
| | | DOP Düzeltmesi | 0% | | |
| | | Alanı | 1.500 m ² | | |
| | | Birim değeri TL/m² | 34.800 TL/m² | | |
| | | Sürüm/Satış Değeri | 13.500.000 TL | | |
| | | EMSAL 6 | (Birim m² satış değeri: 27.721 TL) REMAX TURUNÇ EMLAK: 0 (536) 459 9191 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Çamyuva mh de 177 ada-9 parselde konumlu 487 m ² Arsa vasıflı 20/40 Konut imarlı boş parsel 13.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. | Pazarlık Payı | 10% |
| Uygun bedel | 12.150.000 TL | | | | |
| Konum Düzeltmesi | -10% | | | | |
| Alan Düzeltmesi | 0% | | | | |
| İmar Düzeltmesi | 0% | | | | |
| DOP Düzeltmesi | 0% | | | | |
| Alanı | 487 m ² | | | | |
| Birim değeri TL/m² | 27.444 TL/m² | | | | |
| Sürüm/Satış Değeri | 17.500.000 TL | | | | |
| EMSAL 7 | (Birim m² satış değeri: 23.585 TL/m²) REALTY WORLD EMLAK: 0 (242) 502 2535 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Çamyuva mh de 152 ada-2 parselde konumlu 742 m ² Arsa vasıflı 20/40 Konut imarlı boş parsel 17.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. | | | Pazarlık Payı | 10% |
| | | Uygun bedel | 15.750.000 TL | | |
| | | Konum Düzeltmesi | -20% | | |
| | | Alan Düzeltmesi | 0% | | |
| | | İmar Düzeltmesi | 0% | | |
| | | DOP Düzeltmesi | 0% | | |
| | | Alanı | 742 m ² | | |
| | | Birim değeri TL/m² | 25.472 TL/m² | | |
| | | DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER (Medyan) | | | 29.000 TL/m² |

* PUNALAMADA EMSAL, KONU TAŞINMAZDAN DAHA İYİ İSE (+) DAHA KÖTÜ İSE (-) DEĞER VERİLİR

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Antalya İli, Kemer İlçesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede genellikle rapor konusu taşınmazlar ile aynı tarzda, arsaların olduğu gözlemlenmiştir ve arsaların satışa arz değerlerinin **158/7 Parsel için; 23.500 ile 38.700 TL/m² birim değer aralığında** olduğu, ancak ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazların yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir.

Emsal Haritası



6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Şerefiyelendirme sonucunda rapor konusu parselin **29.000 TL/m² birim değer** ile piyasada talep göreceği kanaatine varılmıştır.

| ADA/PARSEL | ÜST HAKKI SÖZLEŞME | SÜRE SONU | D.T. GÖRE KALAN YIL | DEĞERLEME TARİHİ |
|------------------|--------------------|------------|---------------------|------------------|
| 158 Ada 7 parsel | 20.02.2020 | 20.02.2069 | 44,92 | 31.03.2024 |

MARTI MYRA ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ (SÜRESİ 44,92/49)

| ARSALAR | ALAN M2 | PAZAR DEĞER TL/m ² | ÜST HAKKI DEĞERİ | ARSALAR DEĞERİ |
|------------------|-----------|-------------------------------|------------------|------------------|
| 158 ADA 7 PARSEL | 89.258,00 | 29.000 TL | (44,92/49) (2/3) | 1.581.967.503 TL |

6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değeri "Maliyet Oluşumları" Yaklaşımı ve 2. Bir yöntem olarak da; "Gelir Oluşumları" Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Tesisin arsa değeri çalışmasında Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmıştır. Buna göre;

Bu analizde Yapıların maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20 Şubat 2024 Salı tarihli ve 32466 sayılı Resmî Gazetede yayınlandı. Yapı yaklaşık birim maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas sınıfları dikkate alınarak KDV hariç, genel gider (%15) ve yüklenici karı (%10) dahil belirlenir.) göz önünde bulundurulularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir.

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurulularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma oranları, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

| MARTI MYRA DEĞER TABLOSU (45,42/49) | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|
| ARSALAR | ALAN M2 | PAZAR DEĞER TL/m2 | ÜST HAKKI DEĞERİ | ARSA DEĞERİ | | | |
| 412 PARSEL | 89,258.00 | 29,000 TL | (44.92/49) (2/3) | 1,581,967,503 TL | | | |
| BİNALAR | MEVCUT ALAN M2/M | PROJE ALANI M2/M | SINIFI | YAŞI | AŞINMA / TAMAMLANMA | BEDEL TL / M2 | BİNA DEĞERİ |
| OTEL BLOKLARI +KULE | 43,648 | 43,648 | V-C | 33 | 32% | 18100 | 492,492,000 TL |
| VIP OTEL BLOĞU | 1,344 | 1,344 | V-C | 33 | 32% | 18100 | 15,160,000 TL |
| RESEPSİYON + LOBBY | 1,273 | 1,273 | V-C | 21 | 25% | 18100 | 15,842,000 TL |
| MUTFAK + RESTORAN | 5,470 | 5,470 | V-C | 21 | 25% | 18100 | 68,069,000 TL |
| LOJMAN 1 | 1,343 | 1,343 | IV-B | 21 | 25% | 12050 | 11,125,000 TL |
| LOJMAN 2 | 1,708 | 1,708 | IV-B | 21 | 25% | 12050 | 14,148,000 TL |
| MİNİ CLUB | 456 | 456 | III-A | 33 | 32% | 7500 | 2,133,000 TL |
| DALGIÇ OKULU | 83 | 83 | III-A | 33 | 32% | 7500 | 386,000 TL |
| FITNESS BİNASI | 292 | 292 | III-A | 33 | 32% | 7500 | 1,363,000 TL |
| BEACH BAR | 140 | 140 | III-B | 33 | 32% | 9000 | 785,000 TL |
| ANFİ TİYATRO | 600 | 600 | III-B | 33 | 32% | 9000 | 3,366,000 TL |
| POOL BAR BİNASI | 1,737 | 1,737 | IV-B | 33 | 32% | 12050 | 13,048,000 TL |
| YÖNETİM BİNASI ESKİ ÇARŞI | 215 | 215 | III-A | 33 | 32% | 7500 | 1,003,000 TL |
| JENERATÖR TRAFİ | 114 | 114 | II-C | 21 | 25% | 5350 | 420,000 TL |
| DANIŞMA | 25 | 25 | II-B | 33 | 32% | 3800 | 59,000 TL |
| BİNALAR TOPLAMI | 58,446 | 58,446 | | | | | 639,399,000 TL |
| YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ | MEVCUT ALAN M2/M | | SINIFI | YAŞI | AŞINMA | BEDEL TL / M2-M | DEĞER |
| HAVUZLAR | 2,326 | | IV-B | 33 | 32% | 12050 | 17,472,000 TL |
| HAVUZ ETRAFI | 5,000 | | II-A | 33 | 32% | 2600 | 8,104,000 TL |
| BETON SAHA | 1,500 | | I-B | 33 | 32% | 1550 | 1,449,000 TL |

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------|--------------------------------|---------------|--------------|---------------|-------------------------|
| TENİS Kort vb gibi SAHALAR | 1,983 | II-B | 33 | 32% | 3800 | 4,697,000 TL |
| OTOPARK | 3000 | I-A | 33 | 32% | 1050 | 1,964,000 TL |
| İÇ YOLLAR | 5000 | I-A | 33 | 32% | 1050 | 3,273,000 TL |
| DUVAR VE ÇİTLER | 1,400 | I-A | 33 | 32% | 1050 | 916,000 TL |
| PEYZAJ | 20,000 | I-B | 33 | 32% | 1550 | 19,325,000 TL |
| İSKELE | 475 | V-B | 33 | 32% | 16250 | 4,812,000 TL |
| SAHİL DÜZENLEME | 7,500 | II-C | 33 | 32% | 5350 | 25,013,000 TL |
| YAPI YENİLEME | | Tadilat, yenileme, güçlendirme | | | | 30,000,000 TL |
| DÜZENLER TOPLAMI | 48,184 | | | | | 117,025,000 TL |
| TEFRİŞAT | | ODA | SAYISI | DEĞER | TL/ODA | DEĞER |
| | | 553 | | 275000 | | 140,964,214 TL |
| ARSALAR | | | | | | 1,581,967,503 TL |
| BİNALAR | | | | | | 639,399,000 TL |
| YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ | | | | | | 117,025,000 TL |
| TEFRİŞAT | | | | | | 140,964,214 TL |
| TOPLAM | | | | | | 2,479,360,000 TL |

6.8 GELİR YAKLAŞIMI

Turizm tesislerinin değerlemelerinde; İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır. Gelecek yıllarla ilgili olarak elde edilen nakit akımları, Otel sektörünün ve ekonomik verilerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir indirim oranı ile bugüne indirgenmekte ve değeri hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan değer Otel'in gelecek yıllardaki piyasa şartlarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Otel'in Değerlemesinde genel olarak yaygın kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmış olmakla birlikte, oda - Yatak ve diğer gelir satış fiyatları hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle de desteklenmiştir.

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları varsayım olarak kullanılmıştır. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve özel veriler;

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Tatil Köyü için Daimi Üst Hakkı Tesis edildiği kalan kullanım hakkı 45 Yıl olduğundan projeksiyon süresi 45 Yıl alınmıştır. |
| <ul style="list-style-type: none"> 29.03.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.2854 1 EURO = 34.8023 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.3436.-TL, 1 EURO = 34.7780 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. |
| <ul style="list-style-type: none"> Yıllık gelir artış oranı % 3,5 olarak kabul edilmiştir. |
| <ul style="list-style-type: none"> Mevcut yatak sayısı daha fazla olmasına rağmen 1209 yatak kullanılmıştır.Tatil Köyünün 15 Nisan - 30 Kasım arasında "Yedi ay On Beş gün" hizmet vereceği kabul edilmiştir. (225 Gün) |
| <ul style="list-style-type: none"> 2025 yılı Yatak satış geliri 140 USD/Oda-Gün + KDV kabul edilmiştir. |
| <ul style="list-style-type: none"> Müşteriden temin edilen son beş yıllık gelir gider verilerine göre İşletmenin operasyonel giderlerinin gelire oranı %58 olduğu tespit edilmiştir. Gelecek yıllardaki akımlarda bu oranların sabit olacağı varsayılmıştır. |
| <ul style="list-style-type: none"> Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2025 yılı için %75, diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir. |
| <ul style="list-style-type: none"> İşletici firma sözleşme gereği Maliye Hazinesine; yıllık cirodan %17.5 ciro kirası düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden %1 pay ödemektedir. |

- Değerleme çalışmasında uzun vadeli dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %7,80 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı $R=0,12$ kabul edilmiştir.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

Martı GYO verileri;

| 2023 GERÇEKLEŞEN (OTEL ÜCRETLİ TOPLAM) | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|------------------|-------------|-----------------------|
| Aylar | Satılan Oda | Oda Doluluk | Yatak Geceleme | Yatak Doluluk | Oda Fiyatı - ARR | Kişi Başı Fiyatı | Docc | NET Gelir |
| Nisan | 1,323 | 7.97% | 2,445 | 6.74% | 259.86 EUR | 140.61 EUR | 1.85 | 343,793 EUR |
| Mayıs | 4,136 | 24.13% | 8,256 | 22.03% | 103.64 EUR | 51.92 EUR | 2.00 | 428,659 EUR |
| Haziran | 9,504 | 57.29% | 19,791 | 54.56% | 158.78 EUR | 76.25 EUR | 2.08 | 1,509,055 EUR |
| Temmuz | 10,563 | 61.62% | 23,430 | 62.52% | 192.71 EUR | 86.88 EUR | 2.22 | 2,035,566 EUR |
| Ağustos | 15,222 | 88.79% | 33,592 | 89.63% | 193.97 EUR | 87.90 EUR | 2.21 | 2,952,614 EUR |
| Eylül | 14,998 | 90.40% | 30,547 | 84.22% | 163.28 EUR | 80.17 EUR | 2.04 | 2,448,816 EUR |
| Ekim | 11,240 | 65.57% | 22,683 | 60.52% | 123.66 EUR | 61.28 EUR | 2.02 | 1,389,973 EUR |
| Kasım | 278 | 1.68% | 517 | 1.42% | 95.53 EUR | 51.42 EUR | 1.86 | 26,559 EUR |
| TOPLAM | 67,264 | 53.12% | 141,259 | 51.02% | 165.54 EUR | 78.83 EUR | 2.10 | 11,135,035 EUR |

| 2024 BÜTÇE | | | | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------|-----------------------|
| Aylar | Satılan Oda | Oda Doluluk | Yatak Geceleme | Yatak Doluluk | Oda Fiyatı - ARR | Kişi Başı Fiyatı | Docc | NET Gelir |
| Mart | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | 0.00 EUR | 0.00 EUR | 0.00 | 0 EUR |
| Nisan | 6,960 | 41.95% | 13,863 | 38.22% | 136.07 EUR | 68.32 EUR | 1.99 | 947,043 EUR |
| Mayıs | 10,920 | 63.70% | 22,210 | 59.26% | 151.44 EUR | 74.46 EUR | 2.03 | 1,653,709 EUR |
| Haziran | 12,512 | 75.42% | 25,739 | 70.97% | 219.97 EUR | 106.93 EUR | 2.06 | 2,752,251 EUR |
| Temmuz | 15,085 | 88.00% | 31,479 | 83.99% | 290.26 EUR | 139.10 EUR | 2.09 | 4,378,670 EUR |
| Ağustos | 15,099 | 88.08% | 31,490 | 84.02% | 309.91 EUR | 148.60 EUR | 2.09 | 4,679,463 EUR |
| Eylül | 13,718 | 82.69% | 28,363 | 78.20% | 258.90 EUR | 125.22 EUR | 2.07 | 3,551,550 EUR |
| Ekim | 13,578 | 79.21% | 27,691 | 73.88% | 173.78 EUR | 85.21 EUR | 2.04 | 2,359,644 EUR |
| Kasım | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | 0.00 EUR | 0.00 EUR | 0.00 | 0 EUR |
| TOPLAM | 87,873 | 79.85% | 180,836 | 75.16% | 231.27 EUR | 112.38 EUR | 2.06 | 20,322,330 EUR |

İNA HESAP TABLOSU

| MARTI MYRA OTEL - VERİLER | |
|-------------------------------------|-----------|
| KALAN ÜST HAKKI SÜRESİ (YIL) | 45 |
| BRÜT ARSA ALANI (m2) | 89258 |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2) | 58,446 |
| DİĞER YAPILAR(m2) | 48184 |
| ODA SAYISI | 553 |
| YATAK SAYISI (tatil köyü) | 1,209 |
| ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ | \$140 |
| YILLIK ARTIŞ ORANI | 3.50% |
| İŞLETMENİN FAAL GÜNLERİ | 225 |
| DİSCOUNT RATE (FREE %7.80) | 12.0% |
| OPERASYONEL GİDERLERİN GELİRE ORANI | 58% |
| 1 USD (Alış Kuru) 29.03.2024 | ₺ 32.2854 |

| GELİRLER | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.03.2027 | 31.03.2028 | 31.03.2029 |
| Doluluk Oranları | 75% | 80% | 80% | 85% | 85% |
| (ARR-Average Daily Rate) Ort.Günlük Birim satış | \$140 | \$145 | \$150 | \$155 | \$161 |
| RevPAR | \$105 | \$116 | \$120 | \$132 | \$137 |
| Oda Gelirleri (1209 Yatak) | \$28,562,625 | \$31,533,138 | \$32,636,798 | \$35,890,279 | \$37,146,438 |
| Ekstra yiyecek içecek Gelirleri | \$85,435 | \$88,425 | \$91,520 | \$94,723 | \$98,039 |
| Kira Gelirleri | \$503,047 | \$520,654 | \$538,877 | \$557,737 | \$577,258 |
| Diğer Gelirler | \$89,666 | \$92,804 | \$96,052 | \$99,414 | \$102,894 |
| TOPLAM GELİRLER | \$29,240,773 | \$32,235,021 | \$33,363,247 | \$36,642,153 | \$37,924,629 |
| GİDERLER | | | | | |
| GOP | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% |
| SABİT GİDERLER (KİRA VE BAKIM GİDERLERİ DAHİL) | \$426,752 | \$441,688 | \$457,147 | \$473,147 | \$489,708 |
| OPERASYONEL GİDERLER | \$16,959,648 | \$18,696,312 | \$19,350,683 | \$21,252,449 | \$21,996,285 |
| HASILAT KİRA ÖDEMESİ (GYO HASILAT PAYI) | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 |
| TOPLAM GİDERLER | \$17,386,400 | \$19,138,000 | \$19,807,830 | \$21,725,596 | \$22,485,992 |
| NAKİT AKIM | \$11,854,373 | \$13,097,021 | \$13,555,417 | \$14,916,557 | \$15,438,637 |

| 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 31.03.2030 | 31.03.2031 | 31.03.2032 | 31.03.2033 | 31.03.2034 | 31.03.2035 | 31.03.2036 | 31.03.2037 | 31.03.2038 |
| 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| \$166 | \$172 | \$178 | \$184 | \$191 | \$197 | \$204 | \$212 | \$219 |
| \$141 | \$146 | \$151 | \$157 | \$162 | \$168 | \$174 | \$180 | \$186 |
| \$446,564 | \$39,792,193 | \$41,184,920 | \$42,626,392 | \$44,118,316 | \$45,662,457 | \$47,260,643 | \$48,914,766 | \$50,626,783 |
| \$101,470 | \$105,021 | \$108,697 | \$112,502 | \$116,439 | \$120,515 | \$124,733 | \$129,098 | \$133,617 |
| \$597,462 | \$618,373 | \$640,016 | \$662,417 | \$685,601 | \$709,597 | \$734,433 | \$760,139 | \$786,743 |
| \$106,495 | \$110,222 | \$114,080 | \$118,073 | \$122,206 | \$126,483 | \$130,910 | \$135,491 | \$140,234 |
| \$39,251,991 | \$40,625,810 | \$42,047,714 | \$43,519,384 | \$45,042,562 | \$46,619,052 | \$48,250,719 | \$49,939,494 | \$51,687,376 |

| 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| \$506,847 | \$524,587 | \$542,947 | \$561,951 | \$581,619 | \$601,976 | \$623,045 | \$644,851 | \$667,421 |
| \$22,766,155 | \$23,562,970 | \$24,387,674 | \$25,241,243 | \$26,124,686 | \$27,039,050 | \$27,985,417 | \$28,964,906 | \$29,978,678 |
| \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 |
| \$23,273,002 | \$24,087,557 | \$24,930,621 | \$25,803,193 | \$26,706,305 | \$27,641,026 | \$28,608,462 | \$29,609,758 | \$30,646,099 |
| \$15,978,989 | \$16,538,253 | \$17,117,092 | \$17,716,191 | \$18,336,257 | \$18,978,026 | \$19,642,257 | \$20,329,736 | \$21,041,277 |

| 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 31.03.2039 | 31.03.2040 | 31.03.2041 | 31.03.2042 | 31.03.2043 | 31.03.2044 | 31.03.2045 | 31.03.2046 | 31.03.2047 |
| 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| \$227 | \$235 | \$243 | \$251 | \$260 | \$269 | \$279 | \$288 | \$298 |
| \$193 | \$199 | \$206 | \$214 | \$221 | \$229 | \$237 | \$245 | \$254 |
| \$52,398,720 | \$54,232,675 | \$56,130,819 | \$58,095,397 | \$60,128,736 | \$62,233,242 | \$64,411,406 | \$66,665,805 | \$68,999,108 |
| \$138,293 | \$143,133 | \$148,143 | \$153,328 | \$158,695 | \$164,249 | \$169,998 | \$175,948 | \$182,106 |
| \$814,279 | \$842,779 | \$872,276 | \$902,806 | \$934,404 | \$967,109 | \$1,000,957 | \$1,035,991 | \$1,072,251 |
| \$145,142 | \$150,222 | \$155,480 | \$160,921 | \$166,554 | \$172,383 | \$178,416 | \$184,661 | \$191,124 |
| \$53,496,434 | \$55,368,810 | \$57,306,718 | \$59,312,453 | \$61,388,389 | \$63,536,983 | \$65,760,777 | \$68,062,404 | \$70,444,588 |

| 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| \$690,781 | \$714,958 | \$739,982 | \$765,881 | \$792,687 | \$820,431 | \$849,146 | \$878,866 | \$909,626 |
| \$31,027,932 | \$32,113,910 | \$33,237,896 | \$34,401,223 | \$35,605,266 | \$36,851,450 | \$38,141,251 | \$39,476,194 | \$40,857,861 |
| \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 |
| \$31,718,713 | \$32,828,868 | \$33,977,878 | \$35,167,104 | \$36,397,952 | \$37,671,881 | \$38,990,397 | \$40,355,060 | \$41,767,488 |
| \$21,777,722 | \$22,539,942 | \$23,328,840 | \$24,145,349 | \$24,990,436 | \$25,865,102 | \$26,770,380 | \$27,707,344 | \$28,677,101 |

| 24 31.03.2048 | 25 31.03.2049 | 26 31.03.2050 | 27 31.03.2051 | 28 31.03.2052 | 29 31.03.2053 | 30 31.03.2054 | 31 31.03.2055 | 32 31.03.2056 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| \$309 | \$320 | \$331 | \$342 | \$354 | \$367 | \$380 | \$393 | \$407 |
| \$263 | \$272 | \$281 | \$291 | \$301 | \$312 | \$323 | \$334 | \$346 |
| 114,077 | \$73,913,569 | \$76,500,544 | \$79,178,063 | \$81,949,296 | \$84,817,521 | \$87,786,134 | \$90,858,649 | \$94,038,702 |
| \$188,479 | \$195,076 | \$201,904 | \$208,970 | \$216,284 | \$223,854 | \$231,689 | \$239,798 | \$248,191 |
| \$1,109,779 | \$1,148,622 | \$1,188,823 | \$1,230,432 | \$1,273,497 | \$1,318,070 | \$1,364,202 | \$1,411,949 | \$1,461,367 |
| \$197,813 | \$204,737 | \$211,903 | \$219,319 | \$226,995 | \$234,940 | \$243,163 | \$251,674 | \$260,483 |
| \$72,910,149 | \$75,462,004 | \$78,103,174 | \$80,836,785 | \$83,666,073 | \$86,594,385 | \$89,625,189 | \$92,762,070 | \$96,008,743 |

| 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| \$941,463 | \$974,415 | \$1,008,519 | \$1,043,817 | \$1,080,351 | \$1,118,163 | \$1,157,299 | \$1,197,804 | \$1,239,727 |
| \$42,287,886 | \$43,767,962 | \$45,299,841 | \$46,885,335 | \$48,526,322 | \$50,224,743 | \$51,982,609 | \$53,802,001 | \$55,685,071 |
| \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 |
| \$43,229,350 | \$44,742,377 | \$46,308,360 | \$47,929,153 | \$49,606,673 | \$51,342,907 | \$53,139,908 | \$54,999,805 | \$56,924,798 |
| \$29,680,799 | \$30,719,627 | \$31,794,814 | \$32,907,633 | \$34,059,400 | \$35,251,479 | \$36,485,280 | \$37,762,265 | \$39,083,945 |

| 33 31.03.2057 | 34 31.03.2058 | 35 31.03.2059 | 36 31.03.2060 | 37 31.03.2061 | 38 31.03.2062 | 39 31.03.2063 | 40 31.03.2064 | 41 31.03.2065 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| \$421 | \$436 | \$451 | \$467 | \$483 | \$500 | \$517 | \$536 | \$554 |
| \$358 | \$370 | \$383 | \$397 | \$411 | \$425 | \$440 | \$455 | \$471 |
| \$97,330,056 | \$100,736,608 | \$104,262,389 | \$107,911,573 | \$111,688,478 | \$115,597,575 | \$119,643,490 | \$123,831,012 | \$128,165,097 |
| \$256,878 | \$265,869 | \$275,174 | \$284,805 | \$294,773 | \$305,091 | \$315,769 | \$326,821 | \$338,259 |
| \$1,512,515 | \$1,565,453 | \$1,620,244 | \$1,676,953 | \$1,735,646 | \$1,796,394 | \$1,859,267 | \$1,924,342 | \$1,991,694 |
| \$269,599 | \$279,035 | \$288,802 | \$298,910 | \$309,372 | \$320,200 | \$331,407 | \$343,006 | \$355,011 |
| \$99,369,049 | \$102,846,966 | \$106,446,609 | \$110,172,241 | \$114,028,269 | \$118,019,259 | \$122,149,933 | \$126,425,180 | \$130,850,062 |

| 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% | 41% |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| \$1,283,118 | \$1,328,027 | \$1,374,508 | \$1,422,616 | \$1,472,407 | \$1,523,942 | \$1,577,279 | \$1,632,484 | \$1,689,621 |
| \$57,634,048 | \$59,651,240 | \$61,739,033 | \$63,899,900 | \$66,136,396 | \$68,451,170 | \$70,846,961 | \$73,326,605 | \$75,893,036 |
| \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 |
| \$58,917,166 | \$60,979,267 | \$63,113,541 | \$65,322,515 | \$67,608,803 | \$69,975,111 | \$72,424,240 | \$74,959,089 | \$77,582,657 |
| \$40,451,883 | \$41,867,699 | \$43,333,068 | \$44,849,725 | \$46,419,466 | \$48,044,147 | \$49,725,692 | \$51,466,091 | \$53,267,405 |

| 42 31.03.2066 | 43 31.03.2067 | 44 31.03.2068 | 45 20.02.2069 | TOPLAM |
|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 85% | 85% | 85% | 85% | |
| \$574 | \$594 | \$615 | \$636 | |
| \$488 | \$505 | \$522 | \$541 | |
| \$132,650,876 | \$137,293,657 | \$142,098,934 | \$147,072,397 | \$845,388,660 |
| \$350,098 | \$362,352 | \$375,034 | \$388,160 | \$2,251,826 |
| \$2,061,403 | \$2,133,552 | \$2,208,226 | \$2,285,514 | \$13,258,901 |
| \$367,436 | \$380,297 | \$393,607 | \$407,383 | \$2,363,343 |
| \$135,429,814 | \$140,169,857 | \$145,075,802 | \$150,153,455 | \$379,893,285 |

| 41% | 41% | 41% | 41% | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| \$1,748,758 | \$1,809,964 | \$1,873,313 | \$1,938,879 | \$11,247,974 |
| \$78,549,292 | \$81,298,517 | \$84,143,965 | \$87,089,004 | \$500,692,383 |
| \$0 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 |
| \$80,298,050 | \$83,108,482 | \$86,017,278 | \$89,027,883 | \$511,940,357 |
| \$55,131,764 | \$57,061,376 | \$59,058,524 | \$61,125,572 | \$154,548,786 |

| MARTI MYRA OTEL DEĞER | 31.03.2024 |
|---------------------------------|-------------------|
| (NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ \$ | 154,347,633 USD |
| (NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ TL | 4,983,200,000 TRL |
| MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TL | 2,479,360,000 TRL |
| MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER \$ | 76,795,084 USD |

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Merkezi konuma sahip olması,
- Bilinirliği yüksek Marka Değeri oluşmuş tesis olması,
- Turizm Bölgesi içerisinde konumlu olması,
- Yer aldığı bölgenin rapora konu taşınmazlar ile benzer nitelikli yapılanması
- Mevcut fonksiyonuna uygun yapıya sahip olması,
- Ana arter yönünde yol cephelerinin olması,
- Yol cephelerinin taşınmazlara getirdiği reklam kabiliyeti,
- Parselin denize cephesinin olması,
- Tesisin bakımlı olması,

Olumsuz Faktörler

- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasalılığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

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 mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun

yani sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmaz Antalya ili, Kemer ilçesi sınırları içerisinde T.C. Turizm Bakanlığı'nca Turizm Bölgesi olarak tanımlanan bölge içerisinde konumlu olup; taşınmazların çevresinde benzer tip Turistik Tesisler, Oteller, Moteller ve benzeri yapılanma mevcuttur.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu Tekirova mahallesi 158/7 Parsel nolu "ORMAN" nitelikli ana taşınmazın konum ve ulaşım durumu, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satış arzların sonuçlanma süreçleri açısından, halen kullanılmakta olan modelleri TURİSTİK TESİS olarak kullanımının etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Rapora konu taşınmaz bir bütün olarak iki değerlendirme yöntemine göre Gelir Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılarak, aşağıdaki belirtildiği şekilde değerlendirilmiştir:

| Değerleme Yöntemi | Taşınmazın Değeri |
|---|--------------------------|
| Gelir Yöntemi (INA) | 4,983,200,000 TRL |
| Maliyet Yaklaşımı Yöntemi (Arsa + Bina) (*) | 2,479,360,000 TRL |

(*) Maliyet Yaklaşımı Yönteminde arsa değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Otelin Mevcut işletme gelirlerine göre Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer "Maliyet Yaklaşımı" Sonucu ulaşılan değerden yukarıda kalması, bölgedeki otel oda satış gelirleri ile mevsimsel doluluk oranlarının uyumlu olması sebebiyle taşınmazın değerini daha objektif yansıtacağı düşüncesiyle "**GELİR YAKLAŞIMI**" sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

16.04.2010 Tarih 2010/5 sayılı ilave yapı için Yapı Ruhsatı (dükkanlar için) ve 19.10.2011 Tarih 06/2011 sayılı ilave +proje tadili için Yapı Ruhsatı (dükkan + kreş + çocuk yuvası) alınmış, inşaatlar sonlandırılmış ve Yapı Kullanma izin belgeleri için müracaatlar yapılmış belgenin alınması beklenmektedir. Tesisin diğer bütün yapıları için Yapı Kullanma izin belgeleri alınmış ve tamdır. Tesis ait herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

Ruhsat ;

- 9.2.1989 Tarih 16/28 sayılı Yeni inşaat için Yapı Ruhsatı
- 04.11.1994 Tarih 37/20 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- 03.09.1996 Tarih 48/11 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- 22.10.1996 Tarih 17/2 sayılı Bir kısım yapı için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 17.7.2001 Tarih 08 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- 25.07.2001 Tarih 08 sayılı Yapının tamamı için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 10.08.2001 Tarih 13 sayılı İlave +Tadilat için Yapı Ruhsatı
- 08.08.2006 Tarih 06/06 sayılı Yenileme için Yapı Ruhsatı
- 02.11.2007 Tarih 11/07 sayılı İlave yapı için Yapı Ruhsatı
- 30.11.2007 Tarih 05/07sayılı ilave yapı için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 02.07.2008 Tarih 03/08 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- 11.03.2010 Tarih 01/2010 sayılı Tadilat için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 16.04.2010 Tarih 2010/5 sayılı ilave yapı için Yapı Ruhsatı
- 19.10.2011 Tarih 06/2011 sayılı ilave +proje tadili için Yapı Ruhsatı

Projeler;

- 09.02.1989 Tarihli Tatil Köyü için Mimari Proje
- *20.07.1995 Tarihli Tadilat Mimari Projeleri
- *03.09.1996 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- *17.7.2001 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 10.08.2001 Tarihli İlave+ Tadilat Mimari Proje
- 08.08.2006 Tarihli yenileme Mimari Proje
- 02.11.2007 Tarihli ilave yapı Mimari proje
- 02.07.2008 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 16.04.2010 tarihli ilave Yapı Mimari Projeler

İzinler;

- 21.07.2005 Tarih ve 10033 nolu 5 Yıldızlı Otel için "Turizm İşletme Belgesi" mevcuttur.
- Hazineye ait sahil kesimi için her sezon ecri misil ödenmektedir.
- 127 Ada 1 parsel için;
- 14.09.2006 tarih ve 29 nolu ruhsatın süresi dolmuş inşaatla başlanmamıştır.

7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde "Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya

da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.”

Bu bağlamda, rapora konu Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 parsel, 89.258,00 m² yüzölçümlü “Orman” niteliğindeki ana taşınmazın “Daimi Müstakil Üst Hakkı”nın üzerinde çeşitli finans kurumları (her gayrimenkul için ayrı, bazısında tek, bazısında birden fazla) lehine muhtelif miktarlarda ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Tapu Kayıtlarında; Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, - Pafta, 127 ada ve 1 parsel numarasında kayıtlı; 6.305,00 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli ana taşınmazın Tapu Takyidatında;

* Şerh - Kamu Haczi : BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 28/02/2020 tarih 3640075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 48.2543,98 TL (Alacaklı: BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ) 28.02.2020 tarih ve 1135 Yevmiye sayılı

** Kamu Haczi : KEMER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İCRA SERVİSİ nin 18/09/2020 tarih E.6018 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1.045.756,08 TL (Alacaklı : KEMER BELEDİYE BAŞKANLIĞI) 21.09.2020 tarih ve 4304 yevmiye sayılı

Mevcut **Kamu Hacizleri** konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numarasında kayıtlı 6.307 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince üzerindeki şerhlerden (Kamu Haczi) devir öncesinde arındırılması koşulu ile GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Yapılan arşiv incelemelerinde; Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı kararı ile ilgili bir kayıt bulunmamaktadır.

7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkullerle ilişkin Satış vaadi, Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi ya da Hasılat Paylaşımına konu herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, sera gazı salımı seviyesi, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir.

“Enerji Kimlik Belgesi” uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmektedir.

Bu tanıma istinaden 1 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış binaların (yeni binalar), yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınması aşamasında Enerji Kimlik Belgesini ilgili idareye (belediye) sunması gerekmektedir. Aksi takdirde, yapı kullanma izin belgesi kanunen verilmemektedir.

Mevcut binalar ve 1 Ocak 2011 tarihinden önce yapı ruhsatı almış ve inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar için Enerji Verimliliği Kanununun yayımı tarihinden itibaren on yıl içinde Enerji Kimlik Belgesi düzenlenir.

Rapor konusu parselde 1985 yılında yapılmış bir yapı mevcut olup bu yüzden herhangi bir EKB belgesi düzenlenmemiştir.

7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapora konu Turizm Tesisi olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

7.11 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu "Orman" nitelikli ana taşınmaz üzerinde mevcut ve halen "Martı Myra Tatil Köyü" adı ile işletilmektedir. Tesis 89.250,00 m² alanlı parsel üzerine inşa edilen 30 adet Otel Bloğu ve 1 adet VİP Otel Bloğu tamamlayıcı yapılarından oluşmaktadır.

7.12 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Üst Hakkı Sözleşmesi

- **12.04.1989 tarihli Resmi Senet (İlk Sözleşme)**
- Konu gayrimenkul üzerinde 24.06.1988 tarihinde başlayıp, 24.06.2037 tarihinde sona erecek şekilde irtifak hakkı tesis edilmiştir.
- Konu gayrimenkulün üzerinde, 928 yatak kapasiteli, 1. Sınıf Tatil Köyü yapılacaktır.
- İrtifak hakkı kurulan alanların sınırları içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca verilen "Turizm Yatırım Belgesi" esasları doğrultusunda yukarıdaki belirtilen üniteler yapılacaktır.
- İrtifak hakkı süresince, irtifak hakkı konusu taşınmaz malın kullanım amacı değiştirilmeyecek ve amaç dışı kullanılamayacaktır.
- İlk yıla ait irtifak hakkı bedeli 51,040,000 Türk Lirasıdır. 2'nci ve 3'üncü Yıllar kullanım bedeli ise Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca, (Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü) her yıl yayımlanan Devlet İhaleleri Genelgesinde belirtilen artış oranlarının bir önceki yılı irtifak hakkı bedeline eklenmesi suretiyle saptanır.



- İrtifak hakkına konu taşınmaz mal üzerinde gerçekleştirilen 928 yatak kapasiteli 1. sınıf tatil köyünün işletmeye geçmesinden sonra ticari kardan %7,5 oranında pay alınacaktır. Bu payın ilk üç yıllık dönemde %50 oranında alınacağı kabul ve taahhüt edilecektir.
- Turizm Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı'ndan izin almadıkça, irtifak hakkı devredilemeyecektir.
- 31.01.2007 tarihli Resmi Senet
- Bu belgede, irtifak hakkının Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş.'den Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmesi ve yatak kapasitesinin 928'den 1,209'a çıkarılması düzenlenmiştir.
- Konu gayrimenkul üzerinde 24.06.1988 tarihinde başlayıp, 24.06.2037 tarihinde sona erecek şekilde irtifak hakkı tesis edilmiştir.
- Hazine taşınmasının üzerinde 1,209 yatak kapasiteli 3 yıldızlı otel ve Turizm İşletme Belgesinde belirtilen tüm üniteler mevcuttur.
- 10.04.2006 tarihinden itibaren yeni üst hakkı bedeli 215,000 Türk Lirası olarak belirlenmiştir. Sonraki yılların üst hakkı bedeli Devlet İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Üretici Fiyatı Endeksine (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) göre arttırılacaktır.
- Üst hakkına konu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen tesisin işletmesinde elde edilecek yıllık toplam hasılatından %1 oranında pay alınacaktır.
- Üst hakkı bedelinin veya hasılat payının iki yıl üst üste ödenmediği durumunda iptal edilir.
- Kemer Millî Emlak Müdürlüğü'nün 29.09.2020 tarih 70499 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı tesciline esas resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilerek tesis 3 yıldızdan 5 yıldıza yükseltilerek üst hakkı süresi 31 yıl 7 ay 27 günlük süre eklenmek suretiyle üst hakkı 20.02.2069 tarihine kadar uzatılmıştır.
- Konu gayrimenkul Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olup, işletmeye esas Hasılat Payı Sözleşmesi bulunmaktadır.
- Kiralanan Yer, Kiralayanın müstakil ve daimi üst hakkına sahip olduğu Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyü, 158 Ada 7 parsel Parselde yer alan tesis olarak belirtilmiştir.
- Sözleşmeye konu tesis, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen 21.07.2005 tarih ve 10033 sayılı Turizm İşletme Belgesi kapsamında üstün nitelikli turizm tesisi olarak belirtilmiştir.
- Asgari kira bedelinden az olmamak koşulu ile, her yıl hasılat kirası ödeneceği, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın %30'u + KDV olarak hesaplanacağı ve ait olduğu yılı takip eden ocak ayı içinde ödeneceği belirtilmiştir.
- Asgari kira bedeli 2006 yılı için 2,042,000 ABD\$, 2007 yılı için 3,605,000 ABD\$ olarak belirlenmiş, takip eden yıllarda her yıl için bir önceki yılın asgari kira bedelinden %3 oranında artış yapılacağı ve asgari kira bedelinin yıl içinde 12 eşit taksit ile ödeneceği, bir yıla ait ödenen asgari kira bedeli, takip eden yılın ocak ayında ödenecek hasılat kira tutarından düşüleceği belirtilmiştir.
- Hasılatın %3'ü tutarında Yenileme Fonu oluşturulacağı ve Kiralayanın yükümlülüğündeki harcamaların bu fondan karşılanacağı belirtilmiştir.
- Kiracının Kiralayanın onayladığı bazı mahalleri üçüncü şahıslara kiralayabileceği veya müşterek işletebileceği, ancak konu gayrimenkulü bütünüyle devredemeyeceği belirtilmiştir.
- Taraflar arasında 28.06.2010 tarihinde imzalanan ve 01.01.2011 tarihinde yürürlüğe giren Ek Protokolde, hasılat kira yeni bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın %27'si + KDV olarak hesaplanacağı, asgari kira tutarının değişmeyeceği, kira süresinin yeni şekliyle 01.01.2011 tarihinde başlayıp 31.12.2015 tarihinde sona ereceği, taraflardan birinin 31.12.2015 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bildirimde bulunmaması halinde, 5 yıllık bir süre için uzatılacağı belirtilmiştir.

BÖLÜM 8

8. SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlemesi tamamlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Otelin Mevcut işletme gelirlerine göre Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer "Maliyet Yaklaşımı" sonucu ulaşılan değerden yukarıda kalması, bölgedeki otel oda satış gelirleri ile mevsimsel doluluk oranlarının uyumlu olması sebebiyle taşınmazın değerini daha objektif yansıtacağı düşüncesiyle "GELİR YAKLAŞIMI" sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlara katılıyorum.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, yapı kalitesi, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın **31.03.2024** tarihindeki pazar değeri;

| TAŞINMAZLAR | TL (KDV HARIÇ) | TL (KDV DAHİL) |
|---|------------------|------------------|
| Tekirova158 Ada 7 Parsel'in Daimi Müstakil Üst Hakkı Pazar Değeri | 4.983.200.000 TL | 5.979.840.000 TL |

(Taşınmazın Pazar değeri; DörtMilyarDokuzYüzSeksenÜçMilyonİkiYüzBinTürkLirası'dır.)

*29.03.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.2854 1 EURO = 34.8023 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.3436.-TL, 1 EURO = 34.7780 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

**Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**** İşbu rapor; ekleri ile birlikte 81 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

Osman N. ULUÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

Hayrettin Eldemir

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400238

Senem DOĞAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402434

* BELGE 5070 SAYILI ELEKTRONİK İMZA KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR*