

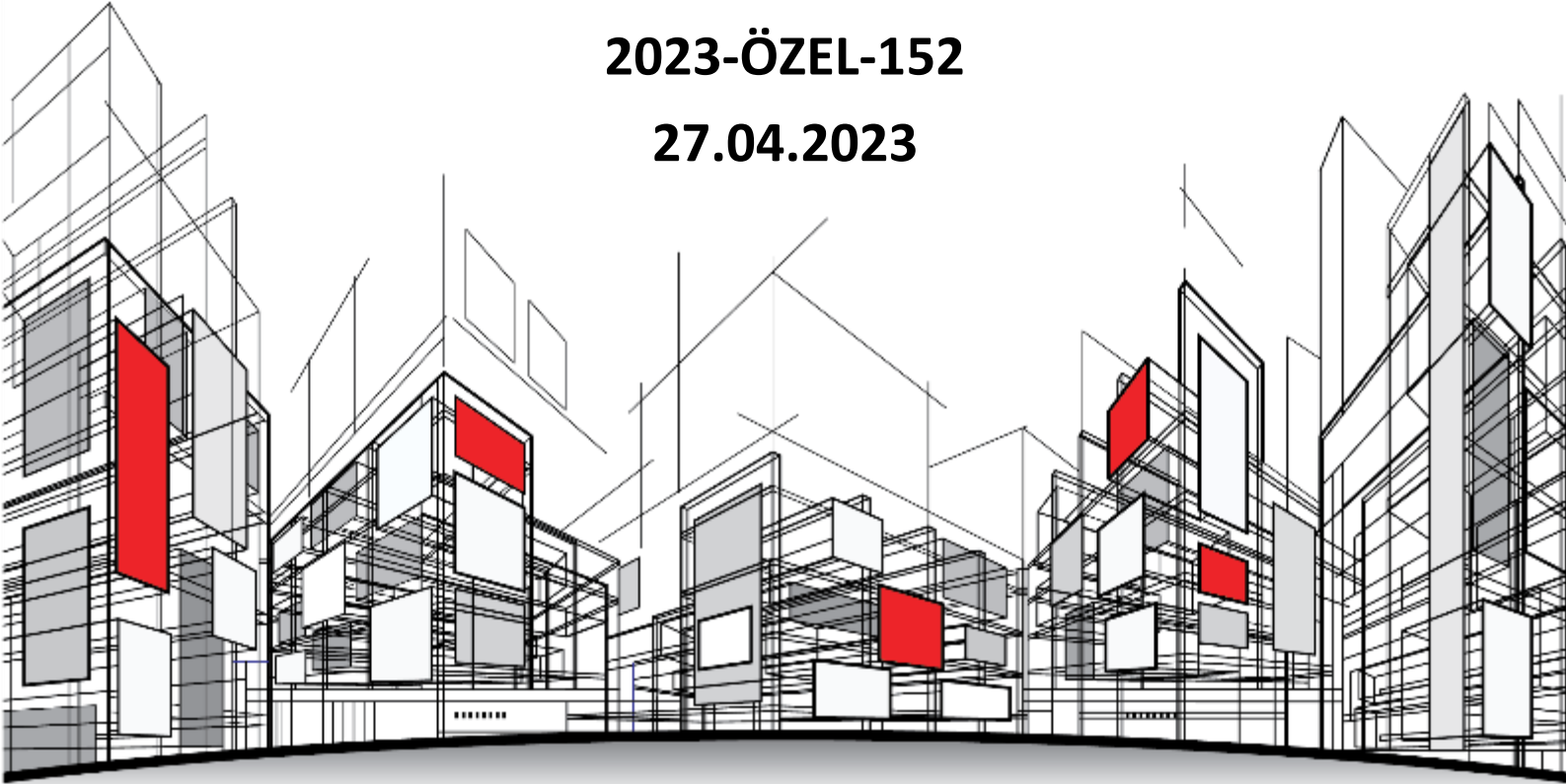
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA – KEMER – TEKİROVA
MYRA OTEL**

2023-ÖZEL-152

27.04.2023



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

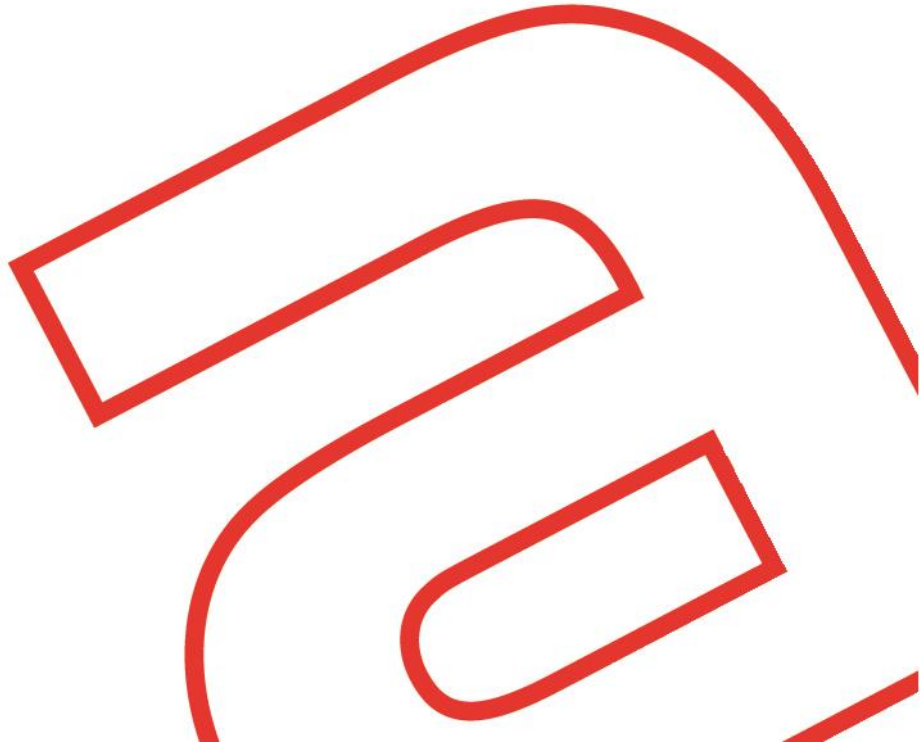
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 19 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 19 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 20 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 23 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 23 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 23 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 23 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 24 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 24 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 24 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 26 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 26 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 26 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 26 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 28 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 28 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 32 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 33 -
7. SONUÇ	- 35 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 35 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 35 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 35 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 35 -
8. RAPOR EKLERİ	- 37 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.03.2023-2023/A086
Değer Tarihi	: 31.03.2023
Rapor Tarihi	: 27.04.2023
Rapor Numarası	: 2023-ÖZEL-152
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen, Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 no.lu parsel üzerinde kurulan Üst Hakkı'nın değer tarihi itibarıyla Pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2021 değer tarihli, 2021-ÖZEL-128 numaralı, 31.03.2022 değer tarihli 2022-ÖZEL-223 numaralı ve 27.12.2022 değer tarihli, 2022-ÖZEL-910 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespitinde bulunulmuştur. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak, "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile de gelir getiren mülklerin müşteriden temin edilen eski yıllara ait verileri ile güncel verileri dikkate alınarak gelir kapitalizasyon ile değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 2.309.056.000-TL İkiMilyarÜçYüzDokuzMilyonElliAltıBin-TürkLirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 2.724.686.080-TL İkiMilyarYediYüzYirmiDörtMilyonAltyüzSeksenAltıBinSeksen-TürkLirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 120.557.191-USD YüzYirmiMilyonBeşYüzElliYediBinYüzDoksanBir-AmerikanDoları
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 142.257.486-USD YüzKırkikiMilyonikiYüzElliYediBinDörtYüzSeksenAltı-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651206 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

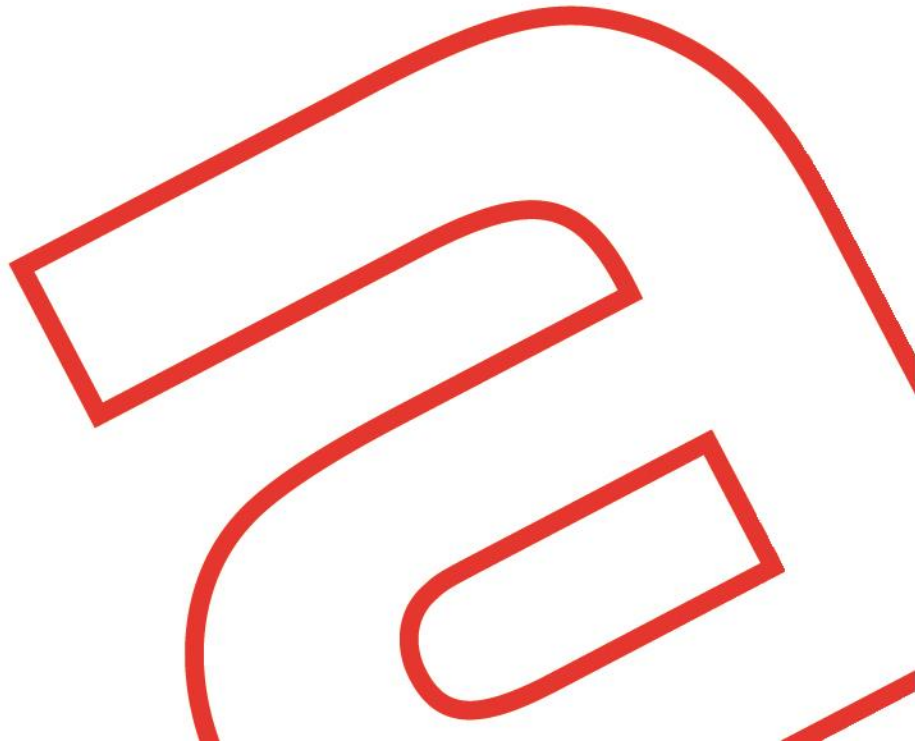
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla 1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 31.03.2023 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD alış kuru 19,1532 TL, EUR alış kuru 20,8450 TL olarak kabul edilmiştir.

2 BÖLÜM

KABULLER VE KISITLAMALAR

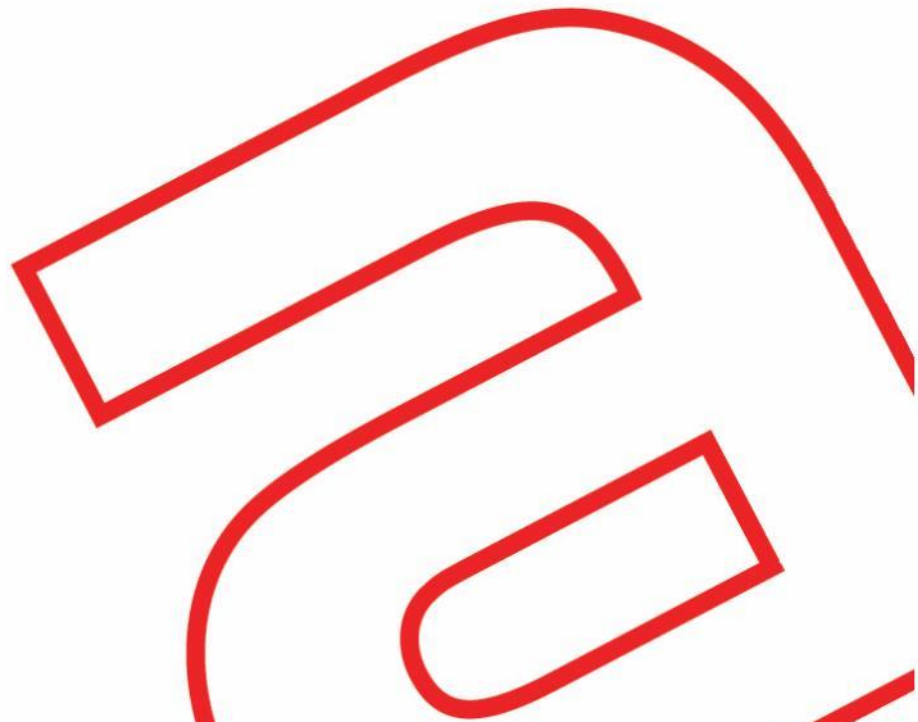


2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında

300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

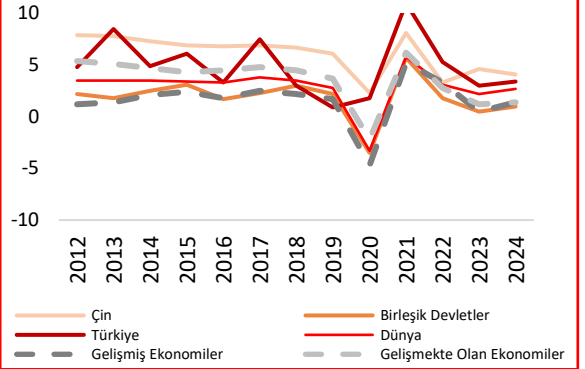
Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin

desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabilir. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

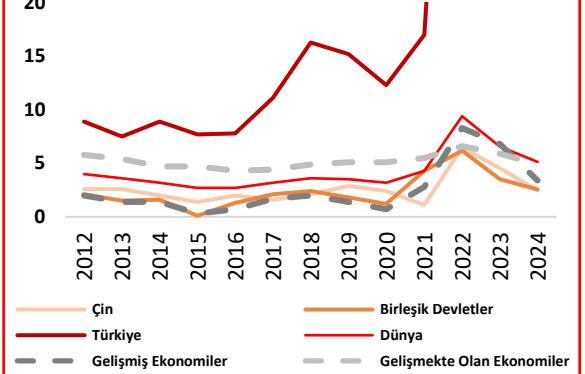
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



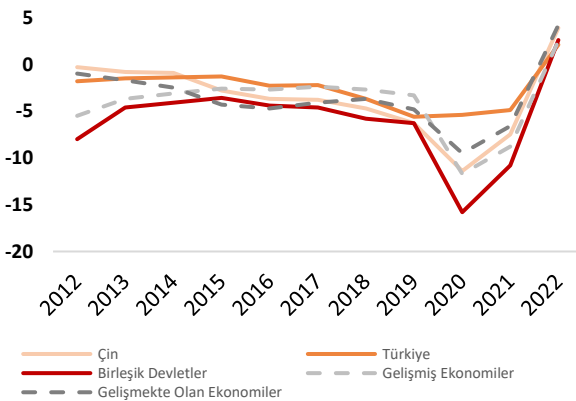
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

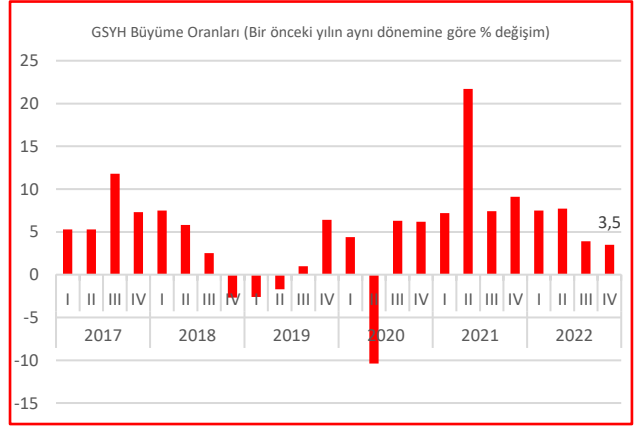
Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.

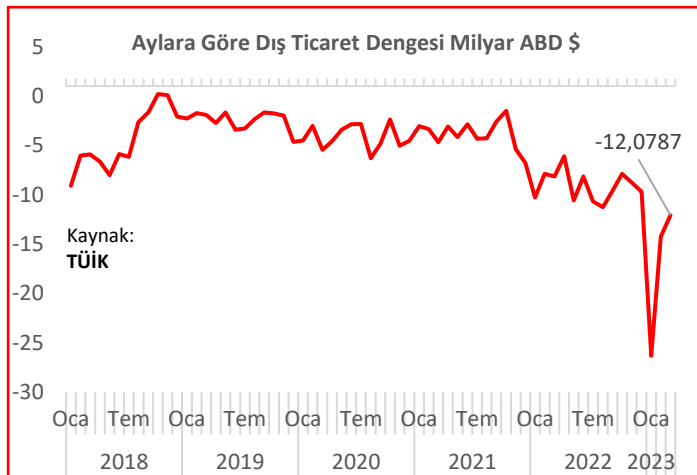


Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.



Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi



sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

Ocak-Şubat döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.

³ TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

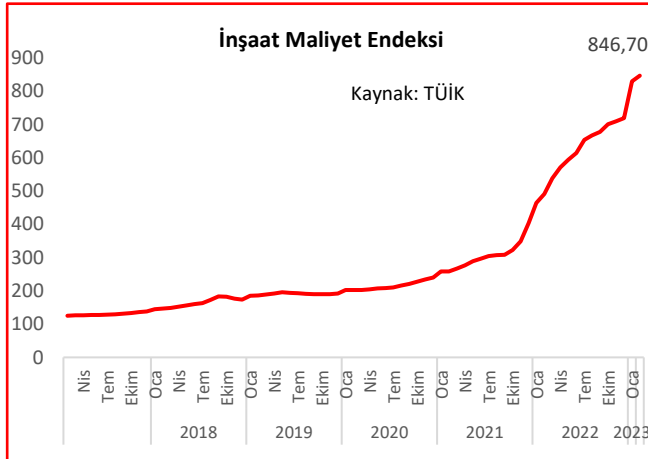
Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur.

Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

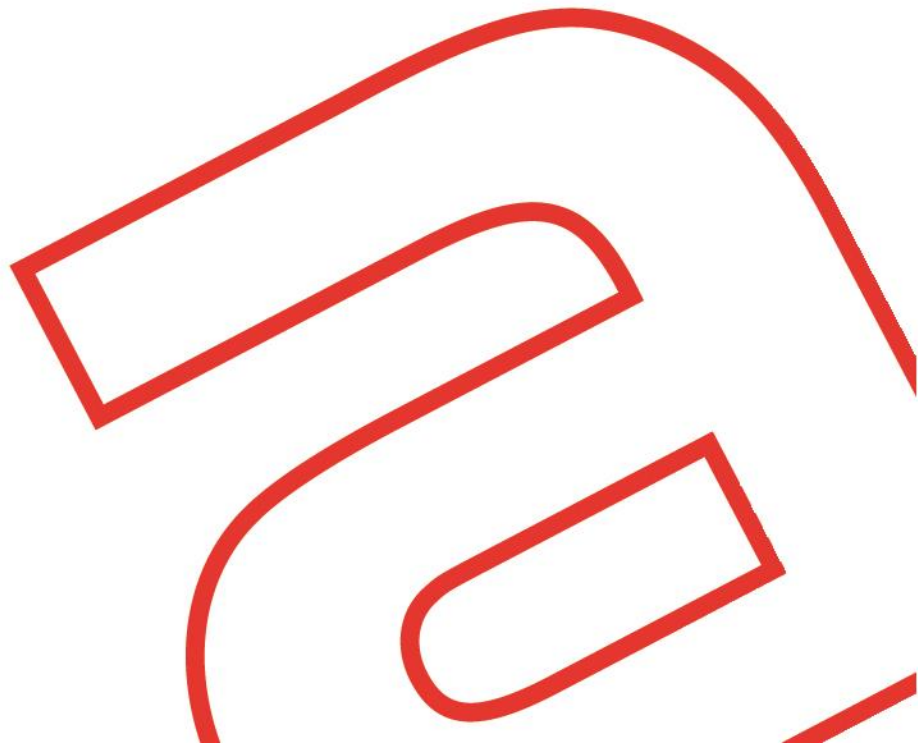
Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.



4 BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Antalya	Ana Taşınmaz Nitelik	412 PARSELİN ÜST HAKKI
İlçesi	Kemer	Yüzölçümü (m ²)	-
Mevkii	-	Tapu Tarihi	21.08.2020
Mahallesi	Tekirova	Yevmiye No	3653
Ada	158	Cilt No	5
Parsel	7 (E:412)	Sayfa No	475
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (1/1)		
Koordinat	36.5045, 30.5363		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
158/7	Taşınmaz topografik açıdan düz, geometrik olarak amorf(biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin olup parsel üzerinde turizm tesisi (otel) yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait müşteri tarafından iletilen 04.04.2023 tarih 15:53 saatli aktif ve pasif kayıtları gösteren tapu kayıt örneği incelenmiştir. İnceleme sonucunda tespit edilen aktif takyidat bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Kemer Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	158/7
İnceleme Tarihi ve Saati	04.04.2023 15:53
Beyanlar Bölümü	<p>*Bu Gayrimenkulün Üst Hakkı 475 Sahifeye İşlenmiştir. T:13.04.1989, Y:3796</p> <p>*23.04.1989 Tarih ve 3796 Yevmiye Nolu Resmî Senedin 5.7. Maddesinin A, B ve C Maddesi 13. Ve 22.Maddeleri Tadile Edilmiştir. T:20.03.2003, Yev:233</p> <p>*Taahhüt Senedinin 5. Maddesinin B Bendinin 2. Fıkrası Değiştirilmiştir. (T:23.05.2007 Y.1988)</p> <p>*Taşınmazın İrtifak Hakkı Bedeli 11.01.1996 Tashihden İtibaren 4.756.000.000.Tlye Yükseltilmiştir. T:29.12.1997, Yev:1317</p> <p>*Kemer Milli Emlak Müdürlüğü'nün29/09/2020 tarih 70499 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı tesciline esas resmî 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)</p> <p>*Yatak Kapasitesi 928 Den 1209 Yatak Kapasitesine Çıkarılmıştır. 31/01/2007 Gün Yev:417</p>
İrtifak Bölümü	<p>*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</p> <p>*23.076.270 YTL. bedel karşılığında kira şerhi. Süresi: başlangıç tarihi itibariyle 55 aydır. (Bitiş tarihi 31.12.2010.) (04.05.2007- 1708)</p> <p>*İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 26/05/2016 tarih 2016/9441 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (08.06.2016 -2254)</p> <p>*İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 10/06/2016 tarih 2016/16140E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93.970,10 TL bedel ile Alacaklı: Sas Finansal Danışmanlık Hizmetleri LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. (16.06.2016-2378)</p>
Şerhler Bölümü	<p>*İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016 / 18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (26.07.2016-2850)</p> <p>*İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı : Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (05.09.2018-3418)</p> <p>*İhtiyati Haciz: İstanbul 34.İcra Müdürlüğü'nün 11/09/2018 tarih 2018/30163 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: -Denizbank A.Ş.) (11.09.2018-3516)</p>

*İcrai Haciz⁵: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün 22/10/2018 tarih 2018 / 31787 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (25.10.2018-4259)

*İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019-3639)

*İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç:607.563,17 TL (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) (30.07.2019- 2941)

*İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019-4263)

*Kemer İcra Müdürlüğü'nün 22/11/2019 tarih 2018/941 TLMT sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir. (22.11.2019 4952)

*Kemer İcra Dairesi'nin 29/01/2020 tarih 2018/941 TLMT. sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. (29.01.2020-498)

*Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28/02/2020 tarih 3640075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 482.543,98 TL (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi) (28.02.2020 1135)

*İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020-1188)

*Kamu Haczi⁶: Kemer Belediye Başkanlığı İcra Servisi'nin 18/09/2020 tarih E.6018 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1.045.756,08 TL (Alacaklı: Kemer Belediye Başkanlığı) (Tarih: 21.09.2020-4304)

*İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020-6223)

*İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021-1268)

*İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç:6808513,00 TL (Deniz Faktoring A.Ş.) (19.04.2021-2366)

*İhtiyati Haciz: Çerkezköy İcra Dairesinin 28.10.2022 tarih 2022/11107 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 135000.00 TL (Alacaklı: Züleyha Şişman Hacıoğlu) (28.10.2022-6528)

*İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.322.031,69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2022-7659)

İpotek Bölümü

*Denizbank A.Ş. lehine, 128.000.000,00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 faizli fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (11.01.2013- 113)

*Bedeli 36.000.000,00 (OTUZALTIMİLYONTL) ilave ile toplam 128.000.000,00 (YÜZYİRMİSEKİZMİLYONTL) bedele çıkarıldı. (Yevmiye No-Tarih: 2211-27/05/2014)

*Denizbank A.Ş. lehine, 30.000.000,00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (23.01.2015-311)

*Denizbank A.Ş. lehine, 137.000.000,00 TL tutarında, 3.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (12.07.2017- 2616)

⁵ **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.

⁶ **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.**

➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

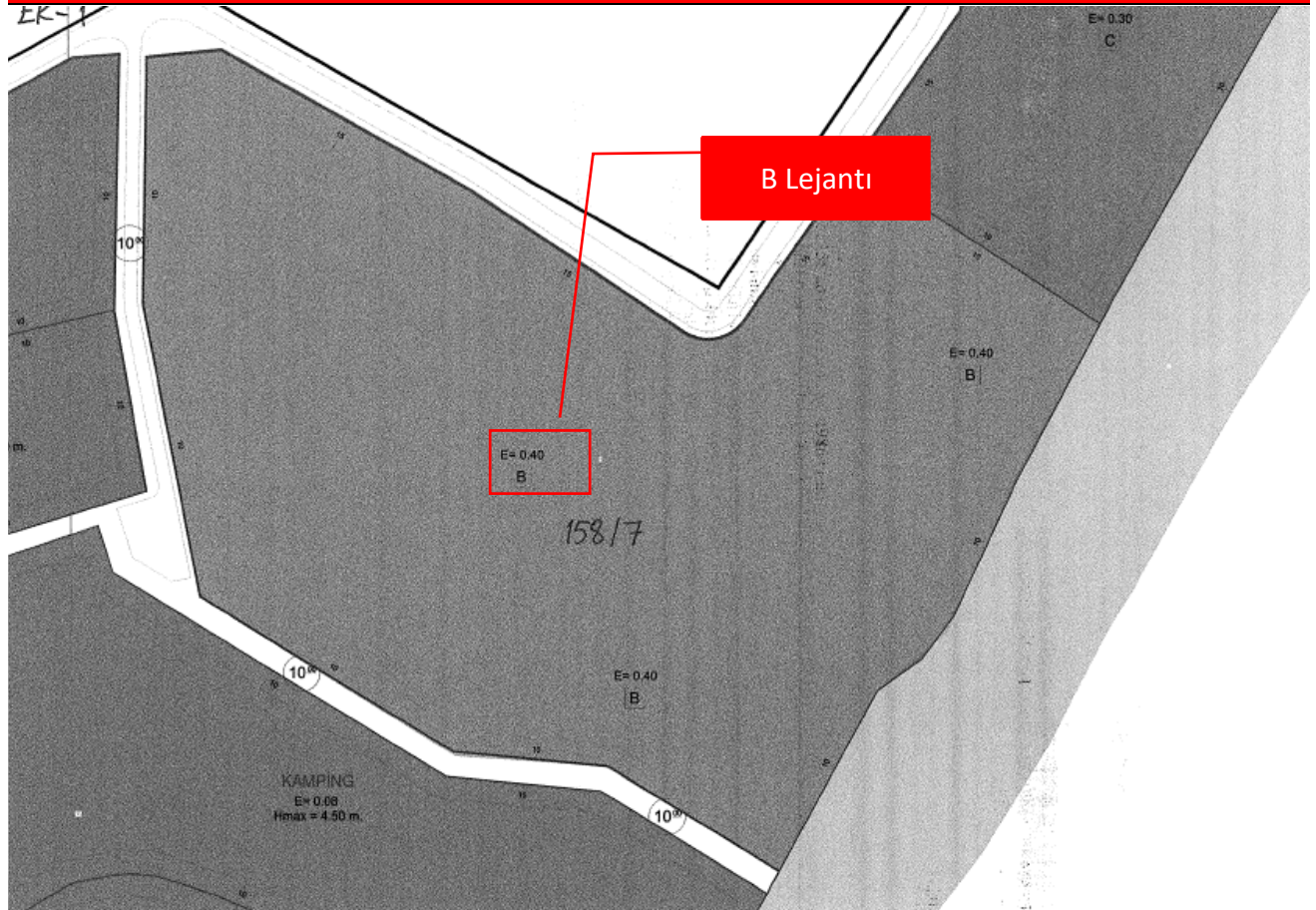
Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş, taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır. Konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında mevcut kamu, ihtiyati ve icrai hacizler dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

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.

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

Güncel İmar Durumu Bilgileri



B Lejantı verilen turistik tesis alanlarında; tatil köyü olması halinde maxh = 13.50 m.dir. Otel olması halinde veya tatil köyü içinde yer alabilecek otel kitlesi için maxh = 18.50 m.dir.(Zemin kat + 4 yatak katı)

➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla, bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında 21.09.2020 - 21.12.2020 - 19.04.2021 - 28.10.2022 - 15.12.2022 tarihli haciz kayıtları bulunduğu görülmüştür.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

MİMARİ PROJE		
TARİH		NO
9.02.1989	Tatil Köyü (Yeni Yapı)	16/28
20.07.1995	Tadilat	
27.10.1996	Tadilat	
3.09.1996	Tadilat	
17.07.2001	Tadilat	08
10.08.2001	İlave + Tadilat	13
8.08.2006	Yenileme Mimari Proje	
2.11.2007	İlave Yapı	11/07
2.07.2008	Tadilat Mimari Projeleri	03/08
16.04.2010	İlave Yapı	2010/05

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	Tatil Köyü - Bodrum	09.02.1989	16/28	22,727
Tadilat	Tatil Köyü – Sığınak - Bodrum	04.11.1994	37/20	28,030
Tadilat	Tatil Köyü – Sığınak - Bodrum	03.09.1996	48/11	28,966
Tadilat	Tatil Köyü – Sığınak - Bodrum	17.07.2001	8	28,966
Tadilat + İlave Yapı	Tatil Köyü – Sığınak - Bodrum	10.08.2001	06/06	36,398
Yenileme	Tatil Köyü – Sığınak - Bodrum	08.08.2006	06/06	36,398
İlave Yapı	Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi	02.11.2007	11/07	4,920
Tadilat	Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi – Ortak Alanlar	02.07.2008	03/08	37,606
İlave Yapı	Dükkan – Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi – Ortak Alanlar	16.04.2010	2010/5	37,952
İlave + Proje Tadilatı	Dükkan – Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi – Ortak Alanlar	19.10.2011	06/2011	38,288

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Tatil Köyü – Sığınak - Bodrum	22.10.1996	17//2	27,209
Tatil Köyü – Sığınak - Bodrum	25.07.2001	8	29,268
Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi – Ortak Alanlar	31.11.2007	05//07	36,087
Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi – Ortak Alanlar	11.03.2010	01//2010	37,606

Belirtilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine ek olarak alınan yapı kayıt belgeleri aşağıda gösterilmektedir.

YAPI KAYIT BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Ticari (Kreş ve Çocuk Yuvası)	01.01.2020	2ZZPJM74	458
Ticari (Dükkan)	01.01.2020	F67GCMLL	224

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların bir kısmının 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunundan önce inşa edilmiş olması sebebiyle bu kanun kapsamı dışında kalmaktadır. Konu gayrimenkul için 2011 tarihinden sonra düzenlenen yapı ruhsatlarının yasal süresi dolmuş ancak söz konusu yapılar için 2020 yılında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Yapı denetim görevini Muratpaşa Mahallesi, 579. Sokak No:4/A Kat:3 Muratpaşa / Antalya adresinde faaliyet gösteren Düden Yapı Denetim LTD. ŞTİ.' nin yapı denetim görevini üstlendiği tespit edilmiştir.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Müşteriden temin edilen konu gayrimenkul için düzenlenen sözleşmeler raporun ekler kısmında verilmiştir. Belgelerde yer alan önemli hususlar aşağıda özetlenmiştir:

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'na 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'na, (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 Milli 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 yıldız yükseltilerek üst hakkı süresi 31 yıl 7 ay 27 günlük süre eklenmek suretiyle üst hakkı 20.02.2069 tarihine kadar uzatılmıştır.

Hasılat Payı Kira Sözleşmesi

Konu gayrimenkul Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olup, işletmeye esas Hasılat Payı Sözleşmesi bulunmaktadır.

Hasılat Payı Kira Sözleşmesi Özeti	
Kiralayan	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kiracı	Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
Ana Sözleşme Tarihi	Başlangıç: 01.06.2006 – Bitiş: 31.12.2010
Ek Protokol Tarihleri	
1- Süre Uzatımı	Başlangıç: 01.01.2011– Bitiş: 31.12.2015
2-Süre Uzatımı	Başlangıç: 01.01.2016– Bitiş: 31.12.2020
3-Süre Uzatımı	Başlangıç: 09.11.2019– Bitiş: 31.12.2030
Güncel Asgari Kira	300,000.- TL + KDV
Güncel Hasılat Payı	Yıllık net hasılat üzerinden 09.11.2019-31.12.2030 aralığında her yıl için %13.5+KDV
Yenileme Fonu	Hasılatın %3'ü (Kiralayan'ın yükümlülüğündeki harcamalar için)

Sözleşme sürecine dair detaylar aşağıdaki bölümde açıklanmaktadır:

Ana Sözleşmede;

- Kiralanan Yer, Kiralayanın müstakil ve daimi üst hakkına sahip olduğu Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyü, 412 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.

Taraflar arasında, 18.01.2016 tarihinde imzalanan ve 01.01.2016 tarihinden itibaren geçerli olan 2. Ek Protokolde, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın 2016 yılı için %17.5'i+KDV, 2017 yılı için %20'si+KDV, 2018 yılı için %22.5'i+KDV, 2019 yılı için %25'i+KDV ve 2020 yılı için %25'i+KDV olarak hesaplanacağı, kira süresinin yeni şekliyle 01.01.2016 tarihinde başlayıp 31.12.2020 tarihinde sona ereceği, taraflardan birinin 31.12.2020 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bildirimde bulunmaması halinde, 5 yıllık bir süre için uzatılacağı belirtilmiştir.

Taraflar arasında, 27.11.2019 tarihinde imzalanan ve 01.11.2019 tarihinden itibaren geçerli olan 3. Ek Protokolde, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık net hasılatın 01.11.2019 tarihinden 31.12.2030 tarihleri arasında her yıl için %13.5'i+KDV olarak hesaplanacağı, asgari kira bedelinin 5 yıl için 300,000 TL+KDV olarak belirlendiği, 5 yılda bir yapılacak değerlendirme raporuna göre, her 5 yıl için yıllık kira tespiti karşılıklı mutabakat ile tekrar belirleneceği, kira süresinin yeni şekliyle 01.11.2019 tarihinde başlayıp 31.12.2030 tarihinde sona ereceği, taraflardan birinin 31.12.2030 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bildirimde bulunmaması halinde, 5 yıllık bir süre için uzatılacağı belirtilmiştir.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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 VIP Otel Bloğu tamamlayıcı yapılarından oluşmaktadır. Toplam 58.446 m² kapalı alana sahip bir Tatil Köyüdür. Yapılan incelemeler neticesinde Otel Bloklarının tamamının 3 katlı olarak inşa edildiği akabinde gelişen süreç içerisinde 11 adet Otel Bloğu için kat ilavesi yapılarak, kat adetine 4 kat daha eklendiği tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde Yer Alan Yapı Bilgileri

Yapı Adı	Kapalı Alan (m²)
Otel Blokları + Kule	43,648
VIP Otel Bloğu	1,344
Resepsiyon- Lobi	1,273
Restoran- Mutfak	5,470
Lojman 1	1,343
Lojman 2	1,708
Mini Club	456
Dalgıç Okulu	83
Fitness	292
Beach Bar	140
Amfityatro	600
Pool Bar	1,737
Yönetim Binası	215
Jeneratör - Trafo	114
Danışma	25
Toplam	58,448

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında 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 ayni 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 ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Tekirova 412 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 devredemezler" ibaresi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği ancak çeşitli kısıtlar ve gereklilikler getirebileceği düşünülmektedir. Üst hakkı ve kullanma hakkı için düzenlenen yasal dokümanlar hakkındaki bilgiler, ekler kısmında Resmî Belgeler bölümünde yer almakta olup kullanma iznine konu tüm yapılar için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Ayrıca yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılar 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan" Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve tesise ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır. Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan değerlendirme konusu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

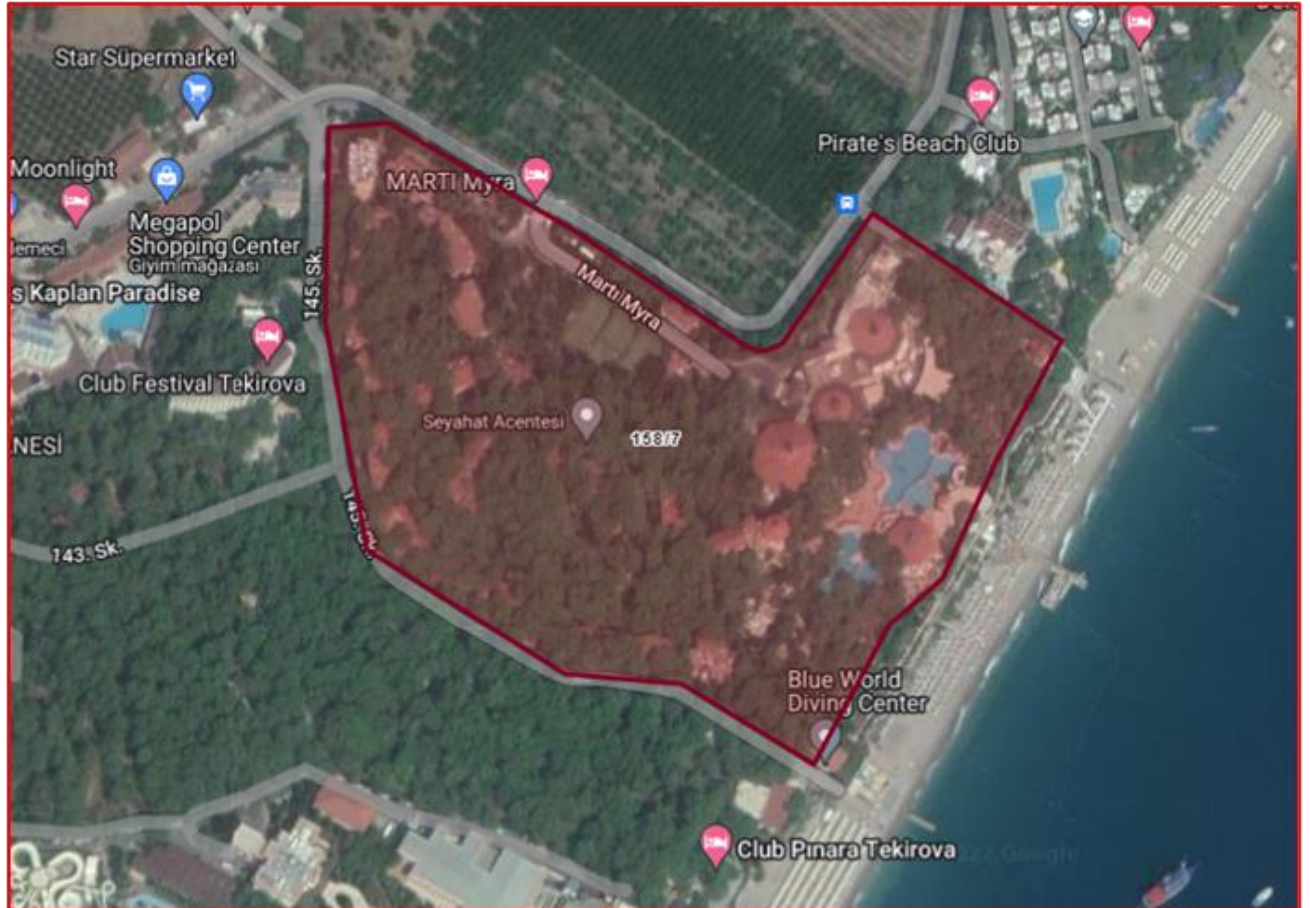
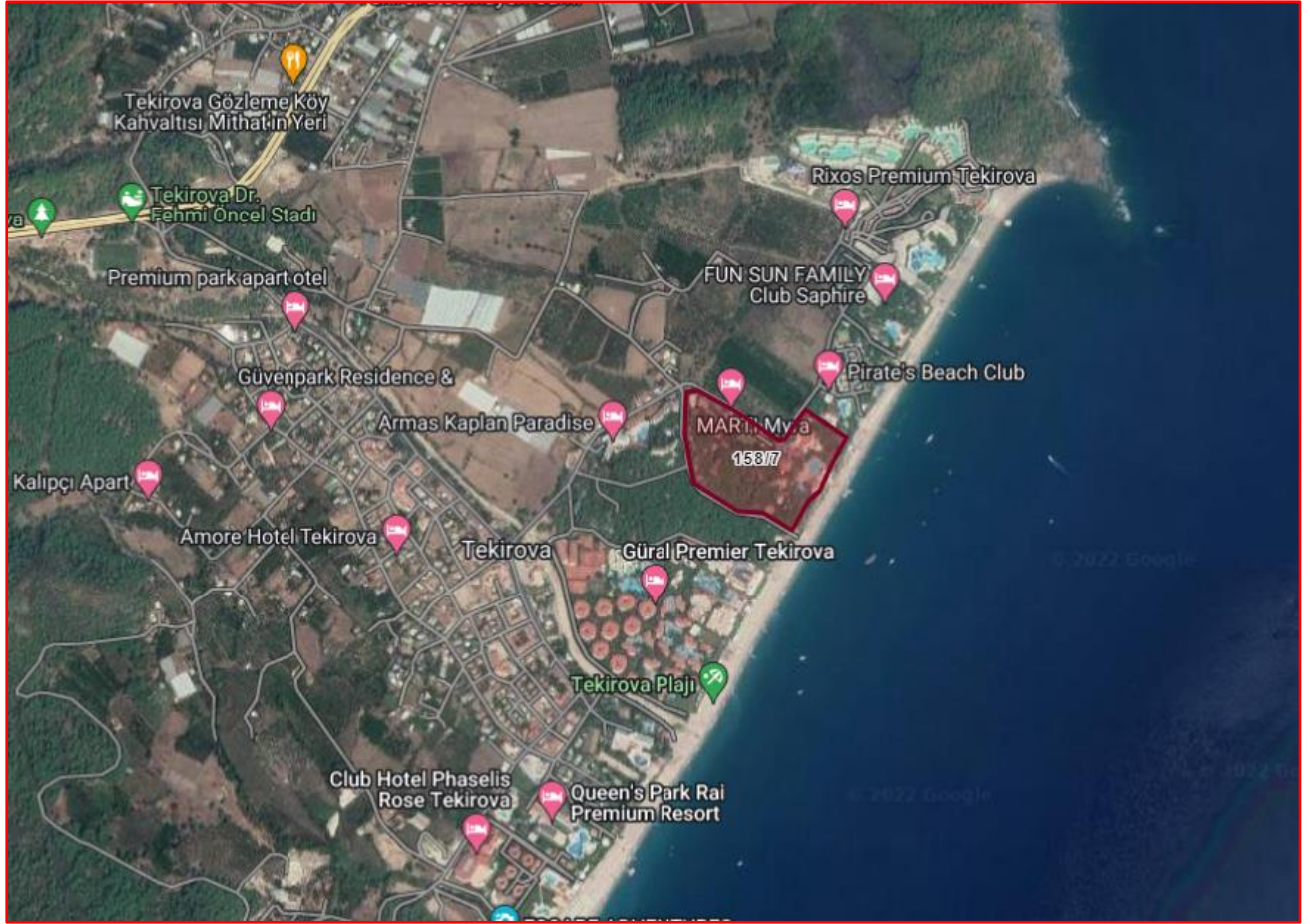
Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan üst hakkına konu tesisin (arsa üst hakkı ve üzerinde yer alan binalar) ile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca portföyde yer almaya devam etmesi hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Arsanın tapu kaydı, tahsis amacı ve mevcut kullanımı birbirleriyle uyumludur. Binaların yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve yapı kayıt belgelerinde belirtilen nitelikler de mevcut kullanım amacı ile uygundur.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Antalya ili, Kemer ilçesinde, Tekirova Cumayeri Mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi üzerinde yer alan Martı Myra turizm konaklama tesisidir. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım, Kemer-Antalya Karayolu'ndan Tekirova merkezine doğru devam edilirken, genel olarak tatil köylerine ulaşım sağlayan Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi kullanılarak sağlanmaktadır. Martı Myra Tatil Köyü, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi üzerinde sağ kolda konumlanmıştır.

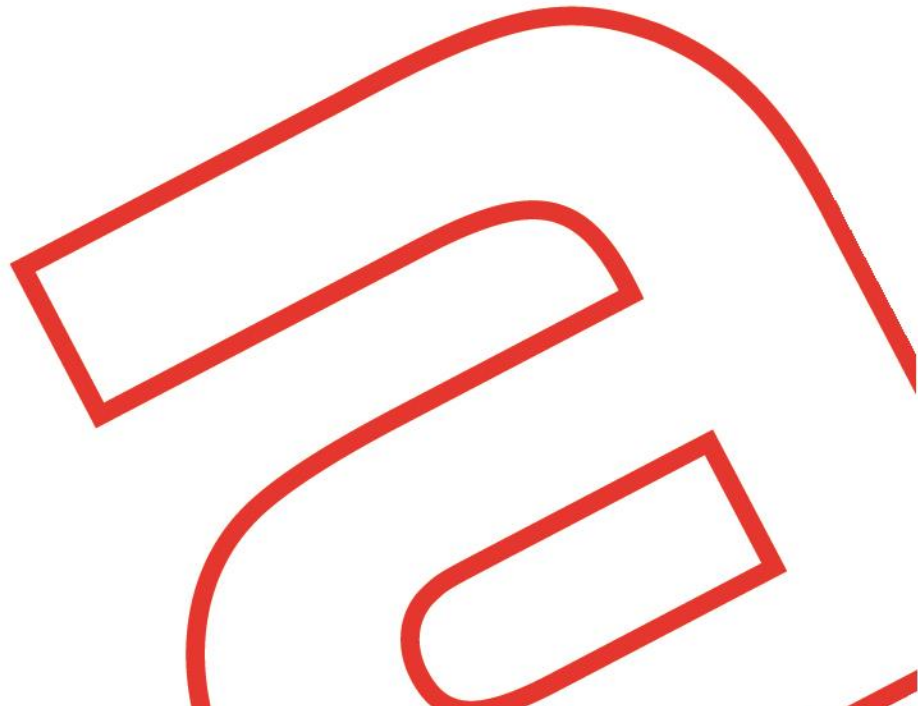
Denize sıfır ve 5 yıldızlı otel niteliğindeki Martı Myra'nın plajı yaklaşık 285 m. uzunluğa, ve ~70 m. genişliğe sahiptir. Martı Myra, 89.258 m² yüzölçümlü orman nitelikli parsel üzerinde konumlu olup, doğa ile bütünleşmiş bir görüntü arz etmesini sağlayan çok sayıda çam ağacı ile donatılmıştır. Tesis, 30 adet Otel Bloğu ve 1 adet VIP Otel Bloğu tamamlayıcı yapılarıyla toplam 58.446 m² kapalı alana sahip 551 oda kapasiteli bir Tatil Köyüdür.

Martı Myra, Phaselis ve Olympos Antik Şehirleri'nin arasında ve Üç Adalar Sualtı Dalış Merkezi'nin karşısında konumlanmıştır. Antalya'nın Turizm Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazın çevresinde konu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip Oteller, Moteller, Eğlence ve Dinlenme Tesisleri ile Tatil Köyleri mevcuttur. Yakın çevresinde Larissa Phaselis 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.



5 BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, 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.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

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

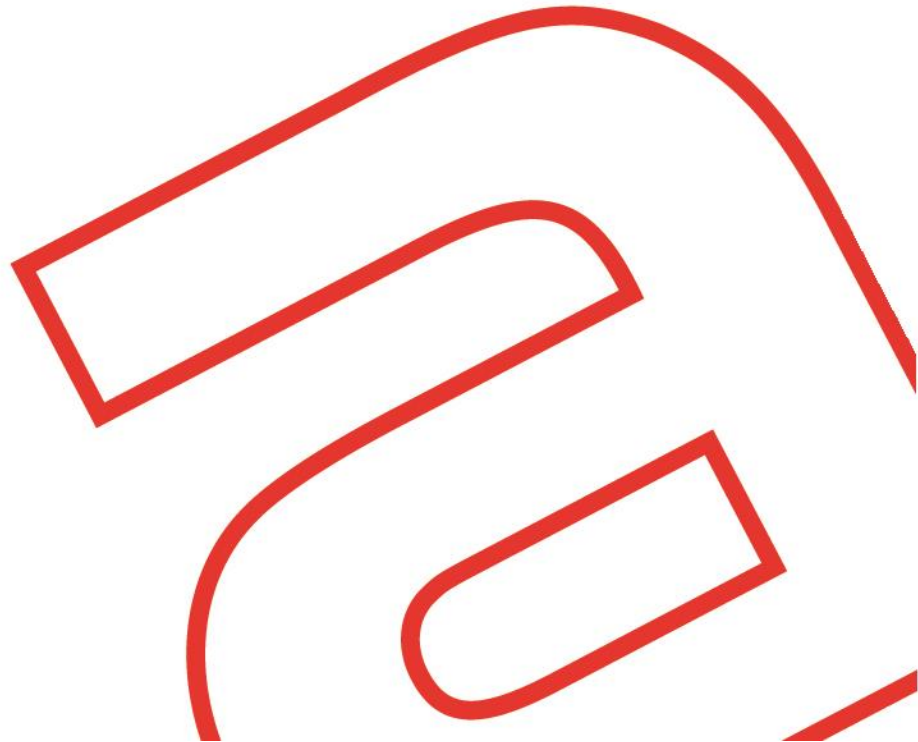
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarda izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Tatil Köyü/Otel" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede halihazırda satılık olan emsaller incelenmiştir. Mevcut ilanlar aşağıda tablo olarak belirtilmiştir;

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 57 ada 20 parsel no'lu 2.700 m ² yüz ölçümlü arsa 62.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (İMAR EMLAK- 0 (216) 302 18 26)	E=0.40 Turizm+ Ticaret	3.50 0	62.000.00 0	17.714	55.800.00 0	15.943
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 1350 m ² yüz ölçümlü arsa 15.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Yetkili ile yapılan görüşmede yakın tarihte 1500m ² yüz ölçümlü arsa 16.000.000 TL değer ile satılmıştır. (Reality World Mia Gayrimenkul 0 552 866 07 74)	Konut	1.35 0	15.000.00 0	11.111	13.500.00 0	10.000
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 57 ada 22 parsel no'lu 867 m ² yüz ölçümlü arsa 8.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (REMAX Aqua - 0 539 400 93 54)	E=0.30 Konut	867	8.000.000	9.227	7.200.000	8.304
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 19 ada 4 parsel no'lu 852 m ² yüz ölçümlü arsa 8.150.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Mal Sahibi - 0 (531) 791 60 38)	E=0.30 Konut	852	8.150.000	9.566	7.335.000	8.609
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 20 ada 2 parsel no'lu 611 m ² yüz ölçümlü arsa 7.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (N10 Gayrimenkul -0 (534) 524 61 02)	E=0.30 Ticaret+ Konut	611	7.000.000	11.457	6.900.000	11.293

PPD*: Pazarlık Payı Düşürülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	15.943	10.000	8.304	8.609	11.293
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
İmar Lejanti Şerefiyesi(%)	0%	20%	20%	20%	20%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	10%	10%	10%	10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Konum Şerefiyesi (%)	5%	15%	15%	15%	15%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	9.566	10.000	8.304	8.609	11.293
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			9.500		

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita**Sonuç;**

Bölgede yapılan araştırmalar ve emlak yetkilileri ile gerçekleştirilen görüşmeler neticesinde yakın çevrede benzer büyüklükte turizm imarlı satışa konu arsa stoğu bulunmadığı tespit edilmiş olup araştırma bölgesi genişletilmiştir. Yukarıda tabloda gösterilen satışa konu turizm ve konut imarlı arsalar için talep edilen değerlerin 8.000 – 15.000 TL/m² seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. Bölgede değerlendirme tarihi itibari ile birbir emsal teşkil edebilecek arsa bulunmaması sebebiyle satışa konu taşınmazlar arasında uyumlaştırma yapılmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %15 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır. Nihai olarak değerlendirme konusu parselin yüzölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, imar durumu ve mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak arsa birim satış değeri 10.700.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Parsel	m ²	Birim Fiyat (TL/m ²)	Değerleme Tarihi	Üst Hakkı Bitiş Tarihi	Toplam Süre	Kalan Süre	Üst Hakkı Değeri (TL/m ²)	Üst Hakkı Değeri (TL)
158/7	89.328	9.500	23.03.2023	20.02.2069	49	45,95	6.689	597.516.832

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir. Değerleme çalışmasında **“Maliyet Analizi Yöntemi”** kullanılmıştır.

6.2.2.1. Maliyet Yaklaşımı ile Yapıların Değerlemesi

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
OTEL BLOKLARI + KULE	43.648	11.000	480.128.000	55%	216.057.600
VIP OTEL BLOĞU	1.344	11.500	15.456.000	60%	6.182.400
RESEPSİYON - LOBİ	1.273	11.000	14.003.000	60%	5.601.200
RESTORAN - MUTFAK	5.470	11.000	60.170.000	60%	24.068.000
LOJMAN 1	1.343	8.500	11.415.500	60%	4.566.200
LOJMAN 2	1.708	8.500	14.518.000	60%	5.807.200
MİNİ CLUB	456	8.500	3.876.000	60%	1.550.400
DALGIÇ OKULU	83	6.000	498.000	60%	199.200
FİTNESS	292	6.000	1.752.000	60%	700.800
BEACH BAR	140	6.000	840.000	60%	336.000
AMFİYATRO	600	6.000	3.600.000	60%	1.440.000
POOL BAR	1.737	6.000	10.422.000	60%	4.168.800
YÖNETİM BİNASI	215	6.000	1.290.000	60%	516.000
JENERATÖR - TRAFİKO	114	5.000	570.000	60%	228.000
DANIŞMA	25	5.000	125.000	60%	50.000
Ara Toplam	58.448				271.471.800
Harici Müteferrik İşler					134.489.055
Bina Değeri (TL)					405.960.855

*Taşınmaz içerisinde yer alan çevre düzenleme ve peyzaj işleri gibi harici müteferrik işler olarak eklenmiştir. Harici müteferrik işler ayrıntılı bir şekilde hesaplanmış olup toplam maliyete eklenmiştir.

DEĞER TABLOSU	
Bina Değeri (TL)	405.960.855
Arsa Üst Hakkı Değeri (TL)	530.253.846
Toplam Değeri (TL)	936.214.701
Toplam Değeri (TL)	936.210.000

“Maliyet Yaklaşımı” yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmaz için takdir edilen toplam değer **936.210.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada gayrimenkule benzer nitelikte kiralanmış emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Geliştirme yaklaşımı kapsamında değerlendirme konusu parselin imar durumuna uygun olarak turizm tesislerine yönelik araştırmalar yapılmıştır.

TURİZM SEKTÖRÜ

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan verilere göre, Şubat 2023 itibariyle Antalya'da Turizm İşletme ve Yatırım Belgeli ve Basit Konaklama İşletme Belgeli olarak faaliyet gösteren toplam 2.570 adet konaklama tesisinde 299.012 oda (639.674 yatak) kapasitesi mevcuttur.

Antalya'da Yer Alan Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri, Şubat 2023

TESİS TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
Turizm İşletme Belgeli	864	227.187	488.662
Turizm Yatırım Belgeli	80	15.573	34.820
Basit Konaklama İşletme Belgeli**	1.626	56.252	116.192
Antalya - Toplam	2.570	299.012	639.674

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Şubat 2023

**28.07.2021 tarih ve 7334 sayılı Kanunla değişik 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun geçici 11 inci maddesindeki; "maddenin yürürlüğe girdiği tarihte ilgili idaresinden alınmış işyeri açma ve çalışma ruhsatı ile faaliyette bulunan ve turizm işletmesi belgesi bulunmayan konaklama tesislerine, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde Bakanlığa başvuruları halinde basit konaklama turizm işletmesi belgesi verilir." İbaresine gereğince kanun maddesinin yürürlüğü girdiği tarihten önce belediye belgeli olarak faaliyet gösteren konaklama tesislerine Basit Konaklama Turizm İşletmesi Belgesi alma zorunluluğu getirilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından aylık bazda açıklanan son verilere göre, 2023'ün ocak ayında Antalya'ya gelen ziyaretçilerin %61,95'i 5 yıldızlı otelleri, %16,55'i 4 yıldızlı otelleri, %1,60'ı ise tatil köyü segmentini tercih etmişlerdir. Ortalama kalış süreleri, yabancı ziyaretçiler için 3,36, yerli ziyaretçiler için 2,29 ve genel ortalama ise 2,89 gün olarak gerçekleşmiştir. Doluluk oranı ise, ocak ayı bazında % 33,51'dir.

Antalya'ya Gelen Ziyaretçilerin Konaklama Türü Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri, Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları, Ocak 2023

TÜRÜ	ANTALYA											
	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	384.887	199.854	584.741	1.316.038	500.288	1.816.326	3,42	2,50	3,11	22,46	8,54	31,00
Tatil Köyü	7.452	3.000	10.452	20.178	8.137	28.315	2,71	2,71	2,71	19,55	7,88	27,43
Pansiyon	348	442	790	752	803	1.555	2,16	1,82	1,97	13,06	13,94	27,00
Apartment	2.995	868	3.863	10.275	2.066	12.341	3,43	2,38	3,19	42,18	8,48	50,66
Butik Otel	421	462	883	2.140	939	3.079	5,08	2,03	3,49	21,88	9,60	31,48
GENEL TOPLAM	396.103	204.626	600.729	1.349.383	512.233	1.861.616	3,36	2,29	2,89	23,82	9,69	33,51

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Ocak 2023

Kemer İlçesi Konaklama Pazarı

13 Mayıs 2020 tarihli resmi verilere göre, Antalya ili, Kemer İlçesi'nde yer alan turizm işletme belgeli 131 tesisin oda sayısı 34.688, yatak sayısı 73.977; turizm yatırım belgeli 13 adet tesisin oda sayısı 2.224, yatak kapasitesi ise 4.874 adettir. Kemer İlçesi'nde turizm işlem belgeli ve turizm yatırım belgeli toplam 144 tesisin, oda sayısı 36.912, yatak kapasitesi ise 78.851 adettir.

Kemer'de Yer Alan Turizm Belgeli Tesis Bilgileri, 13.05.2020

Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Turizm İşletme Belgeli	131	34.688	73.977
Turizm Yatırım Belgeli	13	2.224	4.874
Toplam	144	36.912	78.851

Kemer ilçesinde yer alan 131 adet turizm işletme belgeli tesisin 42 adedi 5 yıldızlı otel, 32 adedi 4 yıldızlı otel, 20 adedi tatil köyüdür. Bu tesislerdeki oda sayısı 31.593, yatak sayısı ise 67.663 adettir.

Kemer’de Yer Alan Turizm Belgeli Tesislerin Türlerine Göre Bilgileri, 13.05.2020

Türü	İşletme Belgeli			Yatırım Belgeli			TOPLAM		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
5 Yıldız	42	17415	37,458	4	1,344	3,024	46	18,759	40,482
4 Yıldız	32	5,931	12,137	3	387	774	35	6,318	12,911
3 Yıldız	18	2,277	4,646	4	421	882	22	2,698	5,528
2 Yıldız	7	353	711	-	-	-	7	353	711
1 Yıldız	2	200	411	1	22	44	3	222	455
Tatil Köyü	20	8,247	18,068	-	-	-	20	8,247	18,068
Apartment	3	117	234	-	-	-	3	117	234
Pansiyon	5	109	227	-	-	-	5	109	227
Özel Tesis	2	39	85	-	-	-	2	39	85
Kamping	-	-	-	1	50	150	1	50	150
Toplam	131	34,688	73,977	13	2,224	4,874	144	36,912	78,851

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Mayıs 2020

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yıllık bazda açıklanan son verilere göre (2019), Kemer ilçesinde;

- Tesise gelişi sayısı; 2.179.682 yabancı uyruklu turist, 415.418 yerli turist olmak üzere toplam 2.595.100’dür.
- Geceleme sayısı; yabancı uyruklu turistler için 11.398.855, yerli turistler için ise 1.327.647 olmak üzere toplam 12.726.502’dir.
- Ortalama kalış süresi; yabancı uyruklu turistler için 5,23 gün, yerli turistler için ise 3,20 gün olmak üzere ortalama 4,90 gündür.
- Doluluk oranı; yabancı uyruklu turistler için %66,75, yerli turistler için ise %7,77 olmak üzere toplam %74,53’tür.

Doluluk oranları ilçeler bazında incelendiğinde, Kemer ilçesinin Türkiye’deki diğer ilçeler arasında yabancı doluluk sıralamasında 4., toplam doluluk sıralamasında da 8. sırada olduğu görülmektedir.

Kemer Bölgesi’nde Yer Alan 5 Yıldızlı Oteller ve Konaklama Fiyatları

Kemer- Tekirova bölgesinde yer alan ağırlıklı 5 yıldızlı resort otellerin oda ve yatak kapasiteleri ile ortalama fiyat bilgileri aşağıdaki gibidir:

Tesis Adı	Tesis Türü	Oda Sayısı	Oda Fiyatı, TL	Oda Fiyatı, USD
Paloma Foresta Resort	5 Yıldızlı Otel	346	6.454	336
Seven Seas Hotel Life	5 Yıldızlı Otel	295	6.304	328
Karmir Resort & Spa	5 Yıldızlı Otel	297	3.611	188
Sailor’s Beach Club	5 Yıldızlı Otel	324	4.812	250
L’Oceanica Beach Resort	5 Yıldızlı Otel	316	4.035	210
Queen’s Park Göynük	5 Yıldızlı Otel	475	4.029	209
Emelda Sun Club	5 Yıldızlı Otel	450	5.739	299

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan 5 yıldızlı otellerdeki toplam oda sayısı yaklaşık 2,500 adet ve yatak kapasitesi yaklaşık olarak 5,100 adet tespit edilmiştir. Ancak araştırmalar neticesinde çoğu otel aile odası konsepti ile hizmet vererek ekstra konuk ağırlayabilmektedir. Böylelikle bahsi geçen oteller için konaklama kapasitesi yaklaşık 11,000 kişidir. Tatil sezonu esnasında, bölgedeki otellerde doluluk oranının %80 - %90 aralığında olduğu bilgisi alınmıştır. Araştırmaya konu otellerde konaklayan müşterilerin içerisinde tur şirketleri ya da ticaret acenteleri ile anlaşmalı olarak gelen turistler ağırlıklı olarak mevcuttur.

Bölgedeki otellerin büyük bir çoğunluğu 7 ay faaliyet gösterirken; kapalı havuz ve spa hizmeti sunan otellerin yıl boyunca hizmet verebildiği yapılan araştırmalar neticesinde saptanmıştır.

Geliştirme Yaklaşımı:

Genel Varsayımlar:

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır. Hesaplanması, şu temel mantığa dayanır: Özkaynak dahil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır. Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının yani sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanılır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Benzer Yatırım Konularındaki Karlılık Oranları

Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı Risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır

Özellikle Türkiye de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "risksiz getiri oranı" (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen Eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılması doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır.

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle yıllık değer ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,
- ✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan "indirgeme oranı" %12,00 olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için son yedi yıla ait gelir gider tablolarının para birimi olan USD kullanılmıştır.

- Bölgedeki arz talep dengesi ve konsepti dikkate alındığında 551 odalı otelin yıl içerisinde 225 gün süre ile hizmet vereceği kabul edilmiştir.
- Oda fiyatları, her şey dahil ücretlendirme politikasına göre belirlenmiştir.
- Tesisin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, pazar koşullarına uygun olarak rekabet edebilir nitelikte ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
- Yıllık ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, emsal yatırımlarda geçerli olan fiyatlar ve doluluk oranları ile konu gayrimenkulün kendi dinamikleri dikkate alınarak belirlenmiştir.
 - Ortalama oda fiyatı, 2023 yılı için 280 USD/gece olacağı devam eden yıllarda %3,5 oranında artış göstereceği, 2039 ve 2040 yıllarında inşaat maliyeti oluşacağı, yenilenen otel konseptiyle fiyatta %10 gibi step artışı yaşanacağı ve devam eden yıllarda %1,00 oranında artışın devam edeceği öngörülmüştür.
 - Odalar için doluluk oranı, 2023 yılında %70 kabul edilmiştir. 2039 ve 2040 yıllarında yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlanması sebebiyle inşaat maliyeti oluşacağı sonraki yıllarda yenilenen otel konseptiyle doluluğun %80 seviyelerine çıkacağı ve bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür.

- Oda geliri dışında, yiyecek içecek gelirleri, banket geliri (günübirlik kurslar, eğitimler, davetler, etkinlikler vb.) satış ünitesi gelirleri ve diğer gelirler dikkate alınmıştır. Tesisin her şey dahil sistemde hizmet vermesi nedeniyle diğer gelirlerin oda gelirlerinin %4'ü oranında olacağı öngörülmüştür.
- Otel işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır. Bu giderlerin %59 oranında olacağı öngörülmüştür. (GOP'nin %41 seviyelerinde olacağı öngörülmüştür.)
- Nakit akış tabloları raporun ekler bölümünde detaylandırılmıştır.

5* OTEL (USD)	
ODA SAYISI	551
YATAK SAYISI	1.209
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	225
SATILABİLİR YATAK SAYISI	272.025
YATAK FİYATI (USD)(2023)	140,00
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%
DİĞER GELİR ORANI (%)	4%

DEĞER TABLOSU (USD)	
İndirgeme Oranı	12,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	120.557.191
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.309.055.982
Toplam Bugünkü Yaklaşık Değer (TL)	2.309.056.000

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Raporda; gayrimenkul için "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak arsa değeri takdir edilmiştir. Parseller üzerinde yer alan yapıların yeniden inşa maliyetleri ve aşınma oranları belirlenerek maliyet değerleri hesaplanmış maliyet yaklaşımlarına göre değer takdirinde bulunulmuştur. Ayrıca mülkün gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak üst hakkı süresinde gelir projeksiyonu hazırlanarak gelir yaklaşımına göre değer hesaplanması yapılmıştır. Her 2 yönetime göre hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

DEĞER TABLOSU	
Maliyet Yaklaşımı (TL)	936.210.000
Gelir Yaklaşımı (TL)	2.309.056.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin maliyet yaklaşımı ile değerlendirmekten ziyade gelir getiren bir mülk olarak dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, otel tesisinin gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri takdir edilmiştir.

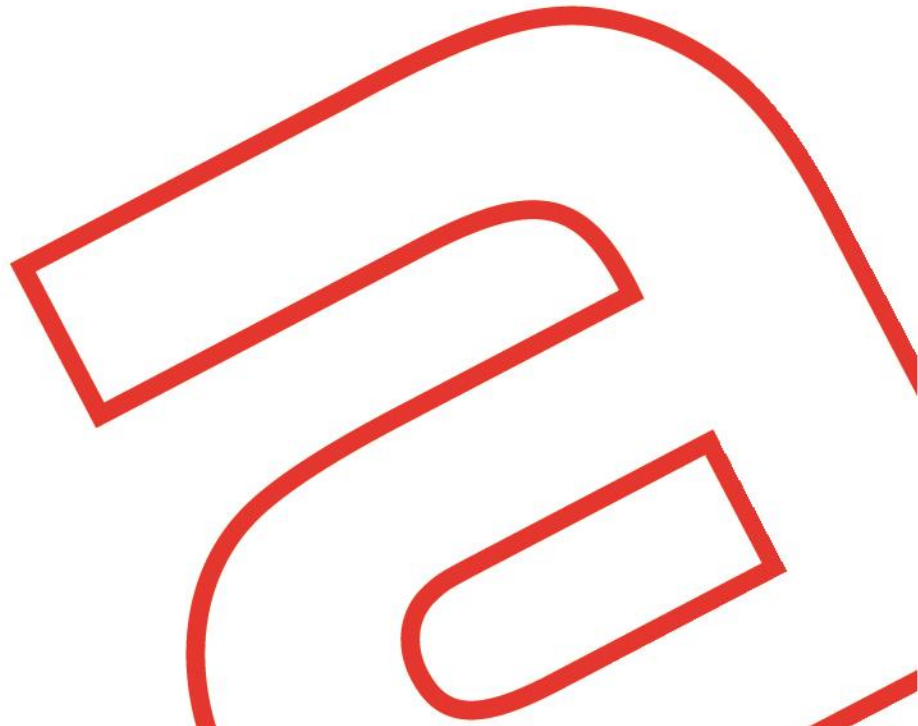
Değer Takdiri	
2.309.056.000.-TL	

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Merkezi konumu,+ Yola cepheli olması,+ Görünürlüğü ve reklam kabiliyeti,+ Marka bilinirliğine sahip tesis olması,+ Turizm Bölgesinde konumlu olması,+ Parselin denize cephesinin olması,+ Tesisin bakımlı olması,+ Mevcut fonksiyonuna uygun yapıya sahip olması,+ Tesis içerisinde çok sayıda ağacın yer alması ve tesisin bu özelliği ile farklılaşması,	<ul style="list-style-type: none">- Toplu taşıma ulaşımının yetersiz olması,- 1. Dereceden deprem bölgesinde konumlu olması,
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Salgın sürecinin ardından turizmin canlanması ile Yerli turist açısından da cazibe merkezi olması ile tesisin doluluklarının artma olasılığı	<ul style="list-style-type: none">- Ekonomi gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Raporda; gayrimenkul için “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak arsa değeri takdir edilmiş olup kalan süreye göre üst hakkı değeri hesaplanmıştır. Parseller üzerinde yer alan yapıların yeniden inşa maliyetleri ve aşınma oranları belirlenerek maliyet değerleri hesaplanmış maliyet yaklaşımlarına göre değer takdirinde bulunulmuştur. Ayrıca mülkün gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak üst hakkı süresinde gelir projeksiyonu hazırlanarak gelir yaklaşımına göre değer hesaplanması yapılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları ile günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin maliyet yaklaşımı ile değerlendirmekten ziyade gelir getiren bir mülk olarak dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, otel tesisinin gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri takdir edilmiştir.

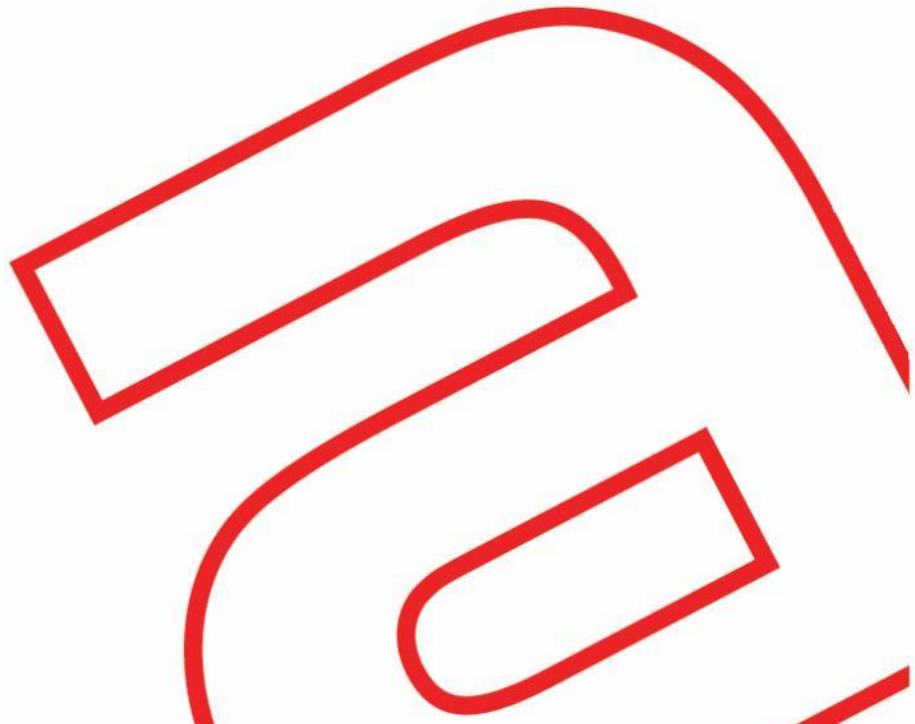
Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.03.2023	
Rapor Tarihi:	27.04.2023	
Kur Bilgisi:	31.03.2023- 15:30 TCMB verilerine göre USD alış kuru 19.1532 TL, EUR alış kuru 20.8450 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.309.056.000	120.557.191
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.724.686.080	142.257.486

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. Fotoğraflar**
- 8.2. İmar Durum Belgesi**
- 8.3. Resmî Belgeler**
- 8.4. Bilgi Güvenliği Sistemi Yönetimi Sertifikası**
- 8.5. BDDK Yetkilendirme**
- 8.6. SPK Listeye Alınma**
- 8.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)**
- 8.8. Lisans Belgeleri**
- 8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri**

aden®

D e ğ e r l e m e

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [@adenderleme](https://www.instagram.com/adenderleme)
-  [adengayrimenkul](https://twitter.com/adengayrimenkul)
-  [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  www.adenderleme.com