

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA İLİ, KEMER İLÇESİ, TEKİROVA
158 ADA 7 PARSEL “ 412 PARSELİN ÜST HAKKI ” NİTELİKLİ
TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

31.03.2025– ÖZEL- 0034

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA

Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30

etkin@etkindegerleme.com www.etkindegerleme.com

**Yılmaz
Güney**

Bu belge
***** kimlik
numaralı Yılmaz
Güney tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/03/2025
22:57

**Pinar
Müftüoğlu**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Pinar Müftüoğlu
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/03/2025
23:05

**Pelin
Sekerci**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Pelin Sekerci
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/03/2025
22:52

RAPOR ÖZET

Raporu Talep Eden	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	16.02.2025
Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)	16.03.2025-25.03.2025
Rapor Tarihi	31.03.2025
Rapor No	2025-ÖZEL-0034
Rapor Kapsamı	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"ın (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 Parsel "Orman" Nitelikli Taşınmazın Piyasa Değeri
Raporun Kullanım Amacı	GYO portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	Tekirova Cumayeri Mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi, No.10
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR

Yılmaz GÜNEY Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

1- RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:	6
1.2. Raporun Konusu ve Amacı	6
1.3. Raporun Kapsamı	6
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.5. Değerleme Tarihi	6
1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi	6
1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su	6
1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	7
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı	7
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi	7
2.3. Hizmet Alan Müşteri	7
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı	7
2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar	7
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ	8
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı	8
3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri	8
3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:	8
3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	9
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.	9
3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu	9
3.3.2. Proje Bilgileri:	9
3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:	10
3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:	10
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	10
3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:	10
3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:	10
3.7. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu	10
3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	11
3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)	11
3.10 Projeye İlişkin 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	11

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ	11
4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	11
4.1.1 Muğla İli.....	11
4.1.2. Marmaris İlçesi	12
4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri.....	12
5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	14
5.1. Demografik Veriler.....	14
5.1.1. Türkiye	14
5.1.2. Muğla.....	14
5.2. Ekonomik Veriler ¹	14
6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	16
6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	16
6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	16
6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
7. SWOT ANALİZİ.....	16
7.1 Güçlü Yanlar	16
7.2 Zayıf Yanlar	16
7.3 Fırsatlar	16
7.4 Tehditler.....	16
8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	17
8.1. Değer Tanımları.....	17
8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)	17
8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri).....	17
8.2. Değerleme Yaklaşımları	17
8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)	17
8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi.....	17
8.2.3 Maliyet Yöntemi	17
8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,.....	18
8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	18
8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti	19
8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti	20
8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	24
8.5- KDV Konusu	24
9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	25
9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel	

Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 25

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ 25

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 25

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri..... 25

10.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 26

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş..... 26

10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 26

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 26

10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 26

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması 27

10.9 Nihai Değer Takdiri..... 28

11. EKLER 29

Tapu Fotokopi, Tapu Kaydı (Kopya)

Onaylı Mimari Proje

Taşınmaz İmar Durumu

Taşınmazın Fotoğrafları

Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları

Firmanın SPK Yetki Belgesi

Firmanın BDDK Yetki Belgesi

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:

31.03.2025 tarih ve 2025-ÖZEL-0034 numaralı rapor.

1.2. Raporun Konusu ve Amacı

Bu rapor; tapu kaydında Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 parselde kayıtlı Takbis kaydına göre "412 PARSELİN ÜST HAKKI" TKGM kayotlarına göre "Orman" nitelikli taşınmazın rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 16.03.2025-25.03.2025 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanları, Yılmaz GÜNEY (SPK Lisans No: 405932), Pınar MÜFTÜOĞLU (SPK Lisans No: 901706) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Pelin ŞEKERCİ (Lisans No: 405934) tarafından hazırlanmıştır.

1.5. Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 16.03.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 25.03.2025 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 31.03.2025 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 07.10.2024 tarihinde 2024-ÖZEL-0065 numaralı rapor bulunmaktadır.

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 parselde kayıtlı “412 PARSELİN ÜST HAKKI” nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ”in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerleme şirkettir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA

e-posta : etkin@etkindegerleme.com

web : www.etkindegerleme.com

tel : 312-286 80 80

faks : 312-285 72 30

2.3. Hizmet Alan Müşteri

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adresi : Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul

Web : <https://www.martigyo.com.tr>

Tel : +90 212 334 88 50

Faks : +90 212 334 88 52

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Tapu kaydında Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 parselde kayıtlı “412 PARSELİN ÜST HAKKI” nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla “Pazar değeri” tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı**

İli	ANTALYA	Taşınmaz Kimlik No	109958870	Arsa Payı	1/1
		Pafta No	-		
İlçesi	KEMER	Ada No	158	Blok/Kat No	-
Bucağı	-	Parsel No	7	Bağ. Bl. No	-
Mahallesi	TEKİROVA	Parsel Alanı (m ²)	-	Kapı No	-
Köyü	-	Ana g.menkulün vasfı	412 PARSELİN ÜST HAKKI	Niteliği	-
Sokağı	-	Malikler	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazların tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 28.03.2025 tarih, saat: 10.09 itibari ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekinde.

Değerlemeye Konu Taşınmazın İrtifak Hakları Hanesinde

*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

Değerlemeye Konu Taşınmazı Beyanlar Hanesinde

* 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 yıldıza 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

Değerlemeye Konu Taşınmazı Şerhler ve Rehinler Hanesinde çok sayıda kayıt olduğu için rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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 Bakanlığında 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.

"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. Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 28.03.2025 tarih, saat: 10.09 da alınan TAKBİS kaydına göre; 21.08.2020 tarih ve 3653 yevmiye nolu 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.adına tescilleri yapılmış olup son üç yıllık dönemde herhangi bir alım, satım işlemine konu olmamışlardır.

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

Belediyesinde taşınmazın dosyası tarafımızca incelenmiş olup aşağıda bahsedilen bütün belge ve bilgiler Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğünde dosyası incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz ile ilgili taranmış belgeler arasında herhangi bir cezai tutanak, zabıt, encümen kararı vb. evraka rastlanmamıştır.

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

Müşteri tarafından Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 25.09.2024 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında rapora konu taşınmazın 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." 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)

Müşteri tarafından Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 25.09.2024 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir eğişiklik yapılmamış olduğu belirtilmiştir

3.3.2. Proje Bilgileri:

Kemer belediyesinde incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş aşağıda bilgileri ve detayları verilen mimari projeler incelenmiştir.

- 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

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Marmaris belediyesinde incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş aşağıda bilgileri ve detayları verilen yapı ruhsatları incelenmiştir.

- 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 05/07 sayılı 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 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 ecir misil ödenmektedir.

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazın son üç yıllık dönemde kamulaştırma, ifraz-tevhit, imar planı vb. herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, Antalya Kadastro Müdürlüğü ve Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parsellerin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Kemer Belediyesinden yapılan incelemede; parseller üzerindeki yapılar ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğu dair belgeye rastlanmamıştır.

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde mevcut 29.06.2001 tarihinden sonra yapılan tadilat ve ek imalarlar için Sefa Yapı Denetim Limited Şirketi yapı denetim hizmeti yürüttüğü tespit edilmiştir.

Şirket Adresi: Muratpaşa Mahallesi, Çatalköprü Caddesi, İnönü İş Merkezi, Kat:5, Antalya

Şirketin İzin Belge Numarası: 568

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde mevcut diğer binalar ise 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesinde inşa edilmiş olduğundan Yapı Denetim Şirketi yoktur.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz Turizm tesisi olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.1 Antalya İli

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

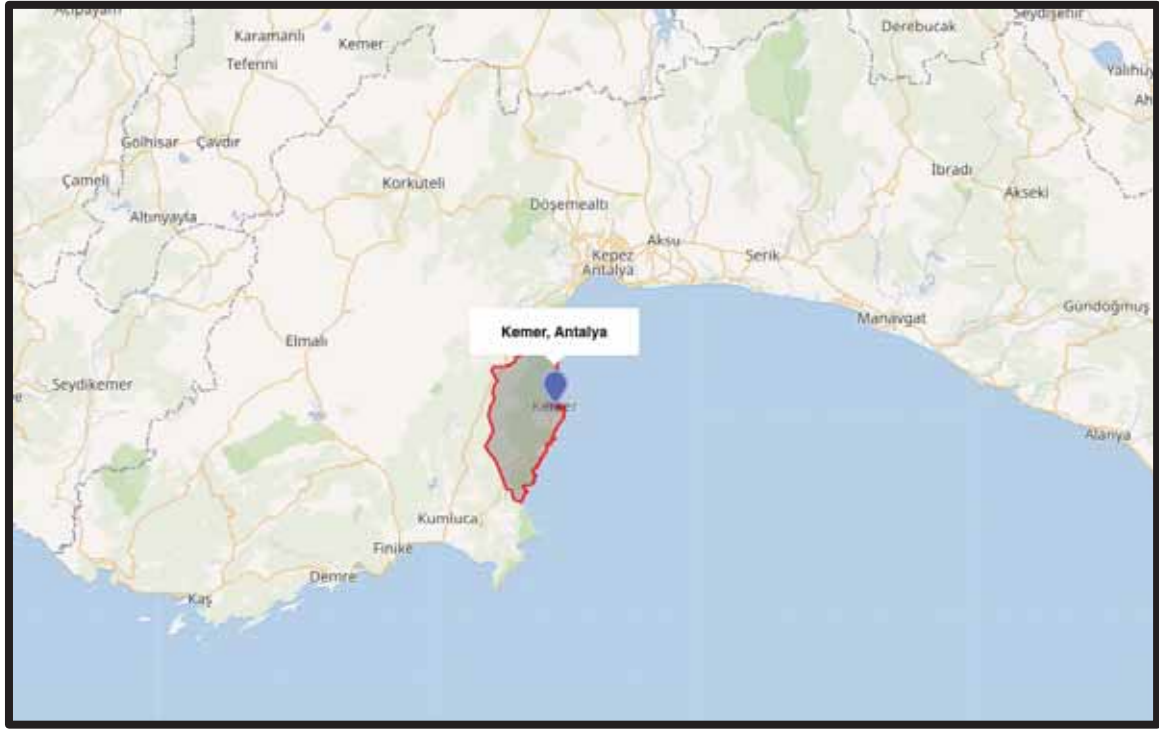
İl, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ve güneyinde Akdenizle sınırlanmıştır. İlin Akdeniz'e kıyı uzunluğu yaklaşık 650 km.'dir.

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.



Ulaşım: Antalya'da ulaşım için açık otoyol yoktur. Afyon-Antalya-Alanya Otoyolu'nun Antalya-Alanya arası ihale aşamasındadır. İl sınırları içinden merkeze gelen yollar tamamen devlet yollarıdır ve toplam uzunlukları 974 km'yi bulmaktadır. Bunlardan D.350 (Avrupa E-yolları sistemine göre), Antalya'yı İzmir, Ege Bölgesi ve Trakya'ya bağlar, D.400 ise Antalya'nın güneyindeki Akdeniz'le paralel olarak ilerler Muğla ili sınırından Mersin ili sınırına kadar sürer..

4.1.2. Kemer İlçesi

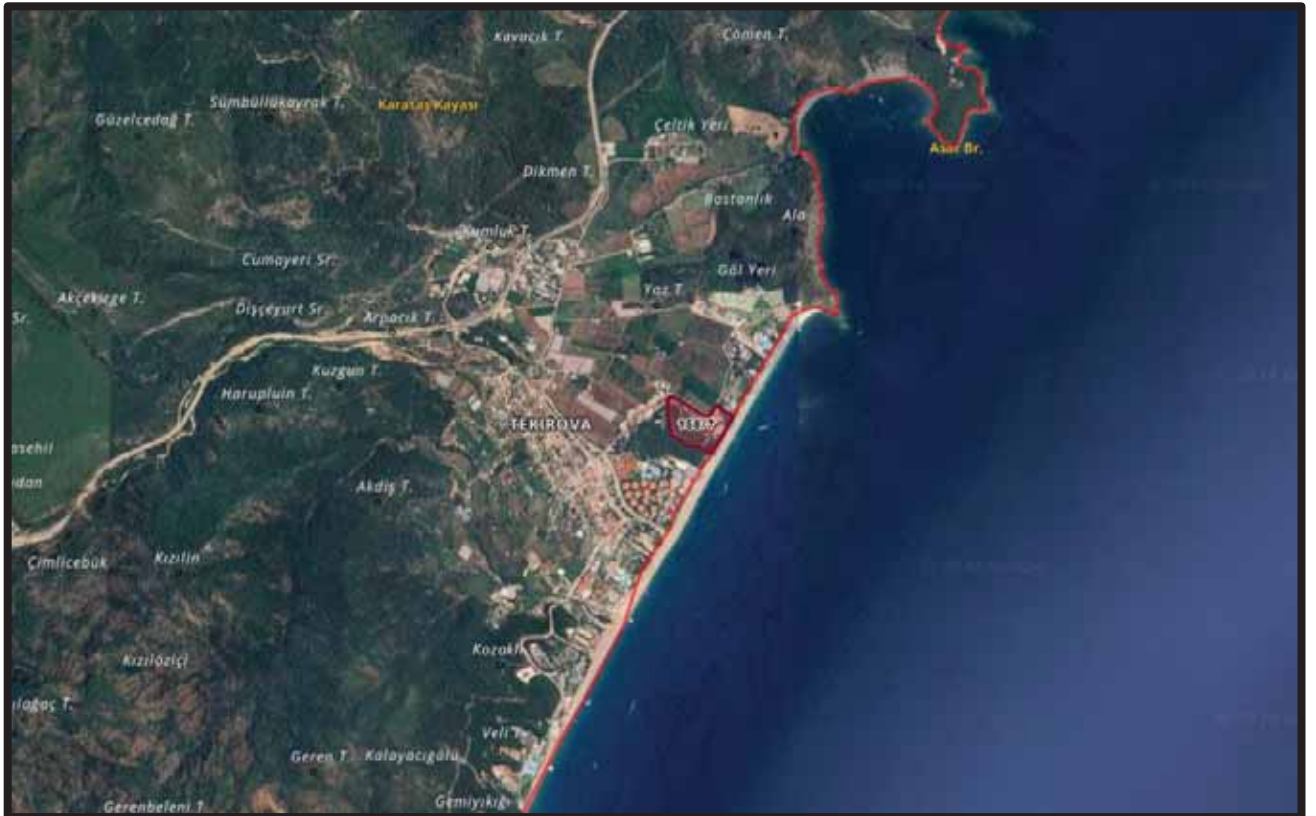
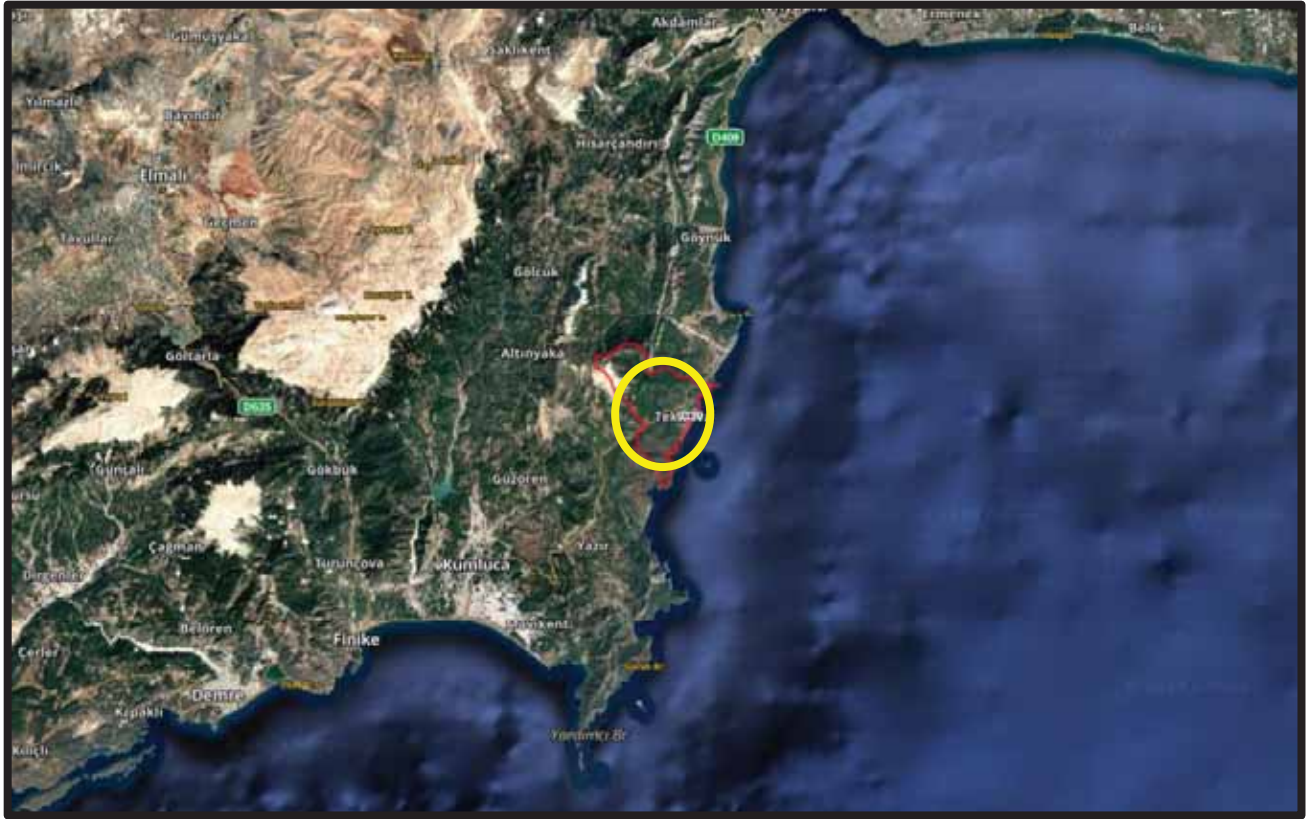


Kemer, Akdeniz kıyısında, Antalya'ya 32 kilometre uzaklıkta olan bir ilçesidir. 1980'li yılların başına kadar küçük bir köy iken son 20 sene içinde açılan tesislerle Türk turizminin en önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir. Önce köy, sonra 30 Aralık 1985'te belediye statüsü alarak kasaba olduktan sonra 13 Eylül 1991 yılında da ilçe statüsünü kazanmıştır. 2022 sonu itibarıyla nüfusu 49.383'tür.

Batı Toros Dağları'nın eteklerinde ve 52 kilometre kıyı şeridi boyunca uzanan Kemer ilçesi, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Bugün Kemer'in bulunduğu yerde, 1910'lu yıllarda Eski Köy adı ile bilinen ve dağlardan gelen seller sonucu göl ve bataklıklardan oluşan bir yerleşim yeri vardı. Eski Köy halkı, kendilerini bu sellerden korumak için, dağların eteklerinde 23 kilometre uzunluğunda bir taş duvar ördüler. Sonraları, bu duvar nedeniyle köylerine Kemer diyeceklerdir. Kemer in en eski tarihi MÖ 690 yılına dayanmaktadır. Phaselis antik kentinin kuruluşu bu tarihe dayanmaktadır. 1960'lı yıllara kadar kara yolu olmadığı için, ulaşımı sadece deniz yolundan sağlanan Kemer, 1980 sonrasında uygulanan Güney Antalya Turizm Projesi kapsamında yol ve diğer altyapı değerlerine kavuşarak hızla gelişmiş ve bugün Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden birine dönüşmüştür. Kemer ilçesi ile Kiriş, Tekirova, Çamyuva, Arslanbucak, Kuzdere, Beycik, Göynük, Beldibi, Çıralı gibi yerleşim yerleri, Antalya turizminden son derece önemli bir yer tutar.

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Cumayeri Mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi No.10 kapı numarasında konumlu, halen Martı Myra Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan 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 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.



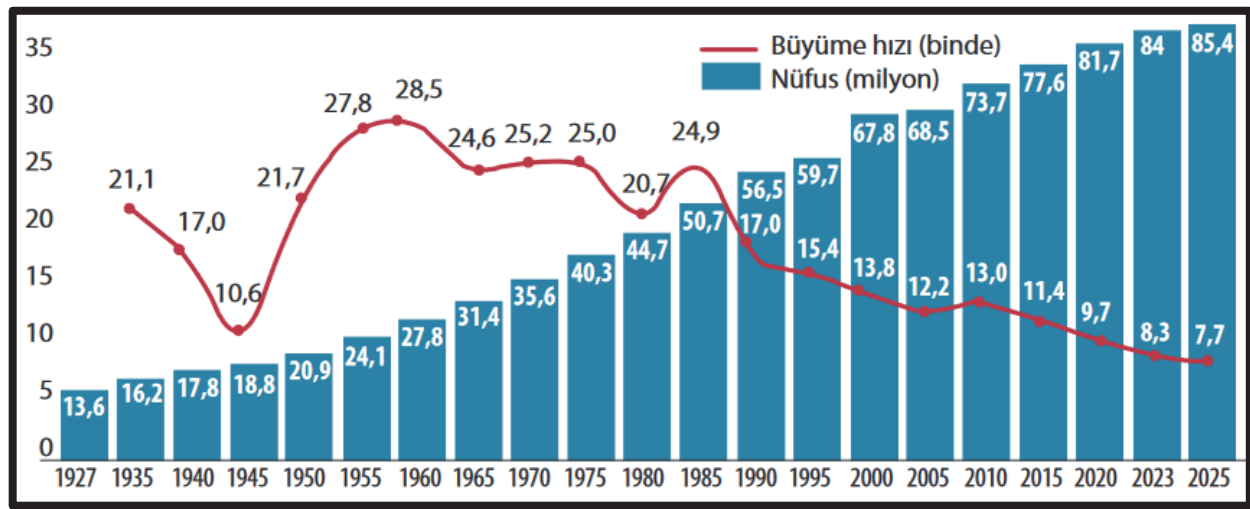
5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

5.1. Demografik Veriler

5.1.1. Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 sonuçlarına göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 85.372.377'dir. Bu sayının yüzde 50,1'i (42.734.071) erkeklerden, yüzde 49,9'u (42.638.306) kadınlardan oluşur. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 21,4'ünü (2023) oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

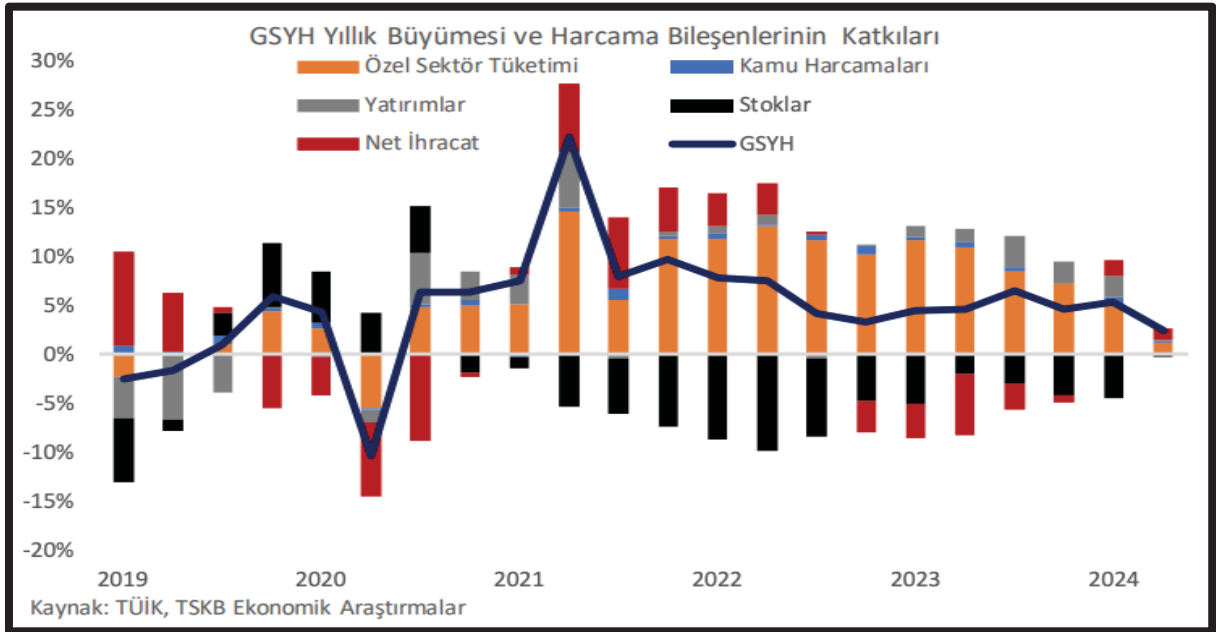


5.1.2. Antalya

2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Bu durumda il nüfusunun %52'si il ve ilçe merkezlerinde, %48'i ise köy ve beldeelerde yaşamaktaydı. Antalya 2016 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. 2.328.555 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 40.099 kişi artmış ve Türkiye nüfusunda Antalya payı 2,64'ten 2,92'ye yükselmiştir. Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %97'sini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yükseköğretim mezunlarının toplam nüfusa oranı Antalya'da %7 dolaylarındadır Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

5.2. Ekonomik Veriler¹

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin altında kaldı. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 arttı. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e indi. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı da %5,3'ten %2,5'e düştü. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.



Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de görüldü. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatta yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

İktisadi faaliyet kollarında yavaşlama genele yaygın yaşan gerçekleşti. Sanayi yıllık bazda %1,8 daralırken, toplam GSYH büyümesini 0,4 yüzde puan aşağı çekti. Tek başına inşaat %6,5, gayrimenkul hizmetleri %3,7 büyürken, ikisi birlikte toplam GSYH büyümesine 0,6 yüzde puan katkı yaptı. Hizmetlerde büyüme oranı %3,8'den %2,9'a inerken, yıllık büyümeye katkısı 1,0 yüzde puandan 0,8 yüzde puana indi. Finans ve sigortada büyüme %6,7'den %3,4'e gerilerken, yıllık büyümeye katkısı 0,2 yüzde puan ile ilk çeyrektekinin yarısı kadar gerçekleşti. Tarım yıllık bazda %3,7 büyürken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan oldu.

Harcama Bileşenlerine Göre GSYH	Yıllık Değişimler				Yıllık Değişimlere Katkıları			
	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24
Özel Sektör Tüketimi	12.3%	10.1%	6.8%	1.6%	8.5%	7.3%	5.1%	1.2%
Kamu Harcamaları	3.4%	-0.2%	5.4%	0.7%	0.4%	0.0%	0.7%	0.1%
Yatırımlar	14.2%	9.1%	9.3%	0.5%	3.2%	2.2%	2.3%	0.1%
İhracat	1.0%	0.1%	4.3%	0.0%	0.2%	0.0%	1.0%	0.0%
İthalat	14.5%	2.8%	-3.0%	-5.7%	2.9%	0.7%	-0.6%	-1.2%
GSYH	6.5%	4.6%	5.3%	2.5%				

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 parsel Parselde yer alan 89.258,00 m² yüzölçümlü “Orman” nitelikli Martı Myra Tatil Köyü adı altında işletilmekte olan Turizm tesisidir. Taşınmaz güneydoğu cephesinden yaklaşık 290 metre deniz-kumsal cephesine, kuzeybatı cephesinden Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesine, kuzeybatı ve güneybatı cephelerinden 145. Sokak’a kuzeydoğu cephesinden 411 numaralı parsel cepheli durumundadır. Parsel sınırlarını taş duvar ile çevrilidir.

Taşınmaz üzerinde toplam 58.446,00 m² kapalı alanlı, 30 otel bloğu, 1 Vİp Otel bloğu ve tamamlayıcı yapılar bulunmakta olup tesis aktif olarak hizmet vermektedir.

Tatil köyü toplam 58.446,00 m² 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 Double olmak üzere toplam 553 oda, 1209 yatak kapasitesine sahiptir.

Tesiste ısıtma ve soğutma fan-coil sistemi ile sağlanmakta olup; otel bloklarında asansörler ve 2 adet jeneratör mevcuttur. Tesis 11 ay hizmet verecek şekilde düzenlenmiştir.

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazda mimari projeye aykırı yapılara Yapı Kayıt Belgesi alınarak yasal kayıt altına alındığı tespit edilmiştir.

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

7. SWOT ANALİZİ

7.1 Güçlü Yanlar

- * Taşınmazların yer aldığı bölgenin turizm potansiyeli yüksektir.
- * Değerleme konusu taşınmazların, Akdenize cepheli durumdadır.
- * Değerleme konusu taşınmazların çevresinde orman alanları bulunmaktadır.
- * Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

7.2 Zayıf Yanlar

- * Değerleme konusu proje yüksek gelir grubuna mensup kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

7.3 Fırsatlar

- Konu taşınmazın sahil ve orman cepheli olması, bölgede turizm cazibesinin daha da artacağı düşünülmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede, benzer nitelikte boş arsa arzı bulunmamaktadır.

7.4 Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise “değer” denir.

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

8.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.

Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirme yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

8.2.3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirme 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 bilmeseyse 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. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumunda, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

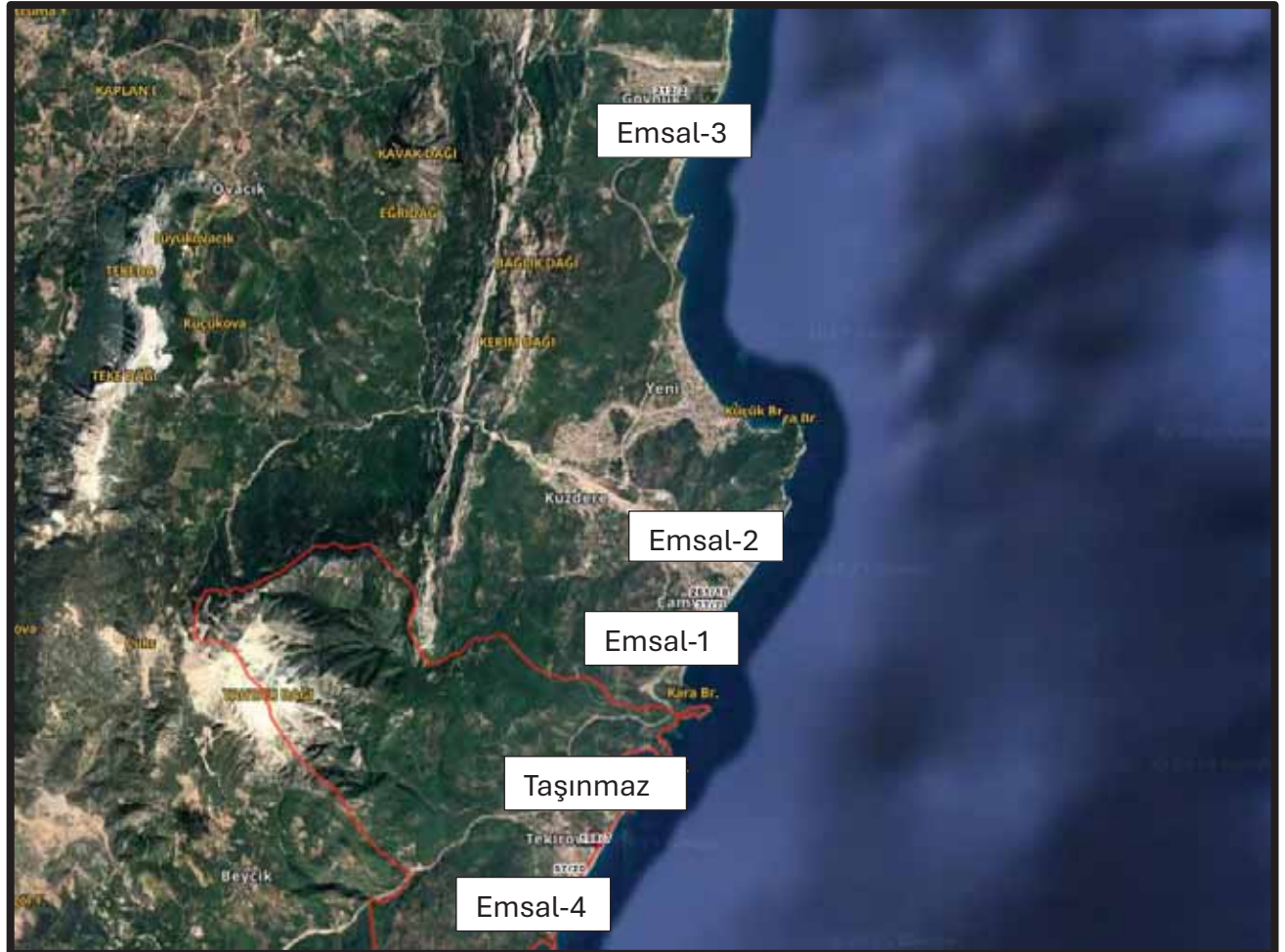
Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu proje kapsamında yer alan Tatil Köyü fonksiyonu için emsal taşınmaz stokunun oldukça az olması sebebi ile satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılamadığından aynı zamanda benzer nitelikte bir taşınmazın pazar yaklaşımına göre el değiştirmeyeceği dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda Tatil Köyü için arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Proje kapsamında yer alan Tatil Köyü tesisinin işletme potansiyeli ve kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresindeki benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri

ARSA EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU					
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
1	MAHALLE	Çamyuva	Çamyuva	Göynük	Tekirova
2	ADA/PARSEL	77/7	261/18	212/2	57/20
3	TAŞINMAZA YAKLAŞIK MESAFESİ	6.5 Km	6.8 Km	18.8 Km	950 m
4	İMAR DURUMU / EMSAL	Turizm+Konut	Konut	Turizm	Turizm
5	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	2353	3319	713	2634
6	SATILIK/SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
7	SATIŞ DEĞERİ (TL)	210,000,000.00 ₺	158,000,000.00 ₺	37,500,000.00 ₺	95,000,000.00 ₺
8	EMLAĞCI İLETİŞİM BİLGİLERİ	PROFEX PROPERTY 0 (533) 087 43 05	COLDWELL BANKER 0539 723 68 75	Muran Emlak 0532 494 27 77	Çağ Gayrimenkul 0534 665 93 93
9	PAZARLIK PAYI (%)	20	10	10	5
10	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	168,000,000.00 ₺	142,200,000.00 ₺	33,750,000.00 ₺	90,250,000.00 ₺
11	AÇIKLAMA	Daha Kötü Konumda, Otel ruhsatı Alınmış, Emsal:1,00 yapılaşma koşullarına sahip Denize 5. Parsel Konumlu	Daha Kötü Konumda, Konut Yapı adasında yer alan E:0,40 yapılaşma koşullarında	Daha Kötü Konumda, Turizm Yapı adasında yer alan E:0,40 yapılaşma koşullarında	Daha Kötü Konumda, Turizm Yapı adasında yer alan E:0,40 yapılaşma koşullarında
ŞEREFİYE	İMAR DURUMU / EMSAL (%)	-30.00	30.00	0.00	0.00
	KONUMU DENİZ MANZARA (%)	20.00	20.00	20.00	30.00
	DENİZ CEPHESİ (%)	10.00	20.00	20.00	30.00
	HİSSE DURUMU (%)	0.00	0.00	0.00	0.00
	BÜYÜKLÜĞÜ (%)	-20.00	-25.00	-20.00	-5.00
	ULAŞIM DURUMU (%)	0.00	0.00	5.00	5.00
12	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	-20.00	45.00	25.00	60.00
13	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	134,400,000.00 ₺	206,190,000.00 ₺	42,187,500.00 ₺	144,400,000.00 ₺
14	BİRİM FİYATI (TL/m²)	57,118.57 TL	62,124.13 TL	59,169.00 TL	54,821.56 TL
15	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m²)	58,308.32 TL			



Emsal Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında, arsa m2 birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 54.000TL/m2-63.000TL/m2, aralığında olduğu görülmüştür. Emsal seçimi yapılırken değerlemesi yapılan taşınmaza yakın çevreden ve benzer özelliklere sahip olan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konum, cephe, ulaşım durumu ve denize olan yakınlığı dikkate alınarak birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüş ve değer takdir edilmiştir.

ÜST HAKKI SÜRESİ HESAPLAMA TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	6.24.1988
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	20.2.2069
Değerleme Tarihi	31.3.2025
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün	16032
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	89.99%
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	58000
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	38666.67
Kalan Üst Hakkı Süresine Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	34796.74

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazın ön onaylı mimari projesi incelendiğinde parsel üzerinde inşası planlanan yapının Sanayi yapısının 3. Sınıf B Grubu yapı özelliklerini taşıdığı kanaatine varılmıştır. 2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 3-B yapı sınıfına ait birim maliyet 18.200,00.-TL/m² 'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine ve yapının konumuna göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE YAPI DEĞER TABLOSU							
ADA PARSEL		MÜLKİYET DURUMU			YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	ARSA DEĞERİ
158 Ada 7 Parsel		HAZİNE (ÜST HAKKI) (2/3) * (%89.99)			89,258.00	34,800	3,106,178,400 TL
TOPLAM							3,106,178,400 TL
BİNALAR	YASAL ALAN (M2)	MEVCUT ALAN(M2)	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
OTEL BLOKLARI + KULE	43,648	43,648	V-C	33	0.35	30000	1,236,057,913 TL
VIP OTEL BLOĞU	1,344	1,344	V-C	33	0.35	30000	38,060,434 TL
RESEPSİYON + LOBİ	1,273	1,273	V-C	21	0.2	30000	44,368,986 TL
MUTFAK + RESTOTAN	5,470	5,470	V-C	21	0.2	30000	190,650,710 TL
LOJMAN BİNALARİ	3,049	3,049	IV-B	21	0.2	25000	88,557,894 TL
MINİ CLUB + DALGIÇ OKULU + FITNESS CENTER + YÖNETİM BİNASI	1,046	1,046	III-A	33	0.35	17500	17,279,173 TL
BEACH BAR + ANFİ TİYATRO	740	740	III-B	33	0.35	20000	13,970,596 TL
POOL BAR	1,737	1,737	IV-B	33	0.35	25000	40,991,428 TL
JENARATÖR - TRAFO	114	114	II-C	21	0.2	10000	1,324,447 TL
DANIŞMA	25	25	II-B	33	0.35	15000	353,985 TL
TOPLAM	58,446	58,446					1,671,615,566 TL
YER ALTI YER ÜSTÜ DÜZENLERİ		ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	DEĞER
HAVUZLAR		2326	IV-B	33	0.35	25000	27,445,613 TL
HAVUZ ÇEVRESİ		5000	II-A	33	0.35	5000	11,799,490 TL
SAHA BETONLARI		1500	I-B	33	0.35	3000	2,123,908 TL
SPOR SAHALARI		1983	II-B	33	0.35	6000	5,615,613 TL
OTOPARK VE İÇ YOLLAR		8000	I-A	33	0.35	2000	7,551,673 TL
ÇİT VE DUVAR		1400	I-A	33	0.35	2000	1,321,543 TL
PEYZAJ		20000	I-B	33	0.35	3000	28,318,776 TL
İSKELE		475	V-B	33	0.35	27500	6,165,233 TL
SAHİL DÜZENLEMESİ		7500	II-C	33	0.35	10000	35,398,469 TL
YENİLEME MASRAFLARI							46,465,715 TL
TOPLAM		48184					172,206,034 TL
ARSA DEĞERİ							3,106,178,400 TL
BİNA DEĞERİ							1,671,615,566 TL
YER ALTI YER ÜSTÜ DÜZENLERİ							172,206,034 TL
TOPLAM DEĞER							4,950,000,000 TL

8.3.3- İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazların emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi Tatil Köyü fonksiyonu için uygulanmıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnın yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde en uzun Eurobond tahvilinin (2047 vadeli) son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %7,70

Risk primi: %2,30

İndirgeme oranı: %11,00 olarak hesaplanmıştır.

Varsayımlar:

- * 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.
- * Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, göz önünde bulundurularak fiyat artış oranı %3 olarak alınmıştır.
- * Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı %2, Ekstra Yiyecek, İçecek Gelir %1 olarak belirlenmiştir.
- * Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %37'den başlayıp artarak %45'e ulaşıp 2034 yılından itibaren sabit kalacağı öngörülmüştür.
- * Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- İndirgeme oranı %10,00 olarak alınmıştır.
- Çalışmalarda EURO kullanılmış olup 28.03.2025 tarihli USD-TL paritesi kullanılacak şekilde 1 USD Alış: 37.7392 TL, 1 USD Satış: 37.8904 TL olarak kabul edilmiştir.

YASAL ODA ÜZERİNDEN İNDİRİLMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (DISCOUNTED CASH FLOWS)											
OTELİN ADI	MARMARIS BAY RESORT	TESİSİN İŞLETME SINFI	5 YILDIZ	ÇALIŞMA PRENSİBİ	HER ŞEY DAHİL						
Açık Kullanım Gün Sayısı	225										
Oda Sayısı	551										
Yatak Sayısı	1.209										
Yıllık Yatak Kapasitesi	272.025										
Konaklama Geliri Reel Artış Oranı	3.0%										
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı (AÖR) (USD)	200										
Diğer Gelir Oranı	2.0%										
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	1.0%										
Kapitalizasyon Oranı	10.0%										
Yenileme Gideri	1%										
YILLAR (t)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
FAALİYET GÖSTERGELERİ											
Yıllık Oda Kapasitesi		272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	
Kapasite Kullanım Oranı (%)	59%	59%	59%	59%	59%	59%	60%	60%	60%	60%	
Satılan Oda Adedi (Konaklama)		160.495	160.495	160.495	160.495	160.495	163.215	163.215	163.215	163.215	
GELİRLER (TL)											
Oda Başına Konaklama Geliri (TL/gün/oda)		200.00	206.00	212.18	218.55	225.10	231.85	238.81	245.97	253.35	
Toplam Konaklama Geliri (TL)		32.098.950	33.061.919	34.053.776	35.075.389	36.127.651	37.042.184	38.977.449	40.146.773	41.351.176	
Diğer Gelir Gelirleri (TL)		641.979	661.238	681.076	701.908	722.953	756.844	779.549	802.935	827.024	
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)		320.990	330.619	340.538	350.754	361.277	378.422	389.774	401.468	413.512	
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		33.061.919	34.053.776	35.075.389	36.127.651	37.211.481	38.977.449	40.146.773	41.351.176	42.591.711	
Ortadan Dışı Gelirler (Artık Değer)											
TOPLAM GELİRLER (TL)		33.061.919	34.053.776	35.075.389	36.127.651	37.211.481	38.977.449	40.146.773	41.351.176	42.591.711	
GİDERLER (TL)											
GOP (%)	37%	37%	38%	39%	40%	41%	42%	43%	44%	45%	
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		20.829.009	21.113.341	21.395.987	21.678.591	21.964.774	22.606.920	22.893.660	23.196.658	23.425.441	
Yenileme Gideri (TL)		330.619	340.538	350.754	361.277	372.115	389.774	401.468	413.512	425.917	
TOPLAM GİDERLER (TL)		21.159.628	21.453.879	21.746.741	22.039.867	22.326.889	22.996.695	23.295.128	23.570.170	23.851.358	
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		0	11.902.291	12.589.897	13.328.648	14.088.704	14.864.502	15.900.754	16.861.844	17.781.206	

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025
60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
163,215	163,215	163,215	163,215	163,215	163,215	163,215	163,215	163,215	163,215	163,215	163,215
268.78	276.85	285.15	293.71	302.52	311.59	320.94	330.57	340.49	350.70	361.22	372.06
43,869,462	45,185,546	46,541,113	47,937,346	49,375,466	50,856,730	52,382,432	53,953,905	55,572,522	57,239,698	58,956,889	60,725,596
877,389	903,711	930,822	958,747	987,509	1,017,135	1,047,649	1,079,078	1,111,450	1,144,794	1,179,138	1,214,512
438,695	451,855	465,411	479,373	493,755	508,567	523,824	539,539	555,725	572,397	589,569	607,256
45,185,546	46,541,113	47,937,346	49,375,466	50,856,730	52,382,432	53,953,905	55,572,522	57,239,698	58,956,889	60,725,596	62,547,364
45,185,546	46,541,113	47,937,346	49,375,466	50,856,730	52,382,432	53,953,905	55,572,522	57,239,698	58,956,889	60,725,596	62,547,364
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
24,852,050	25,597,612	26,365,540	27,156,507	27,971,202	28,810,338	29,674,648	30,564,887	31,481,834	32,426,289	33,399,078	34,401,050
451,855	465,411	479,373	493,755	508,567	523,824	539,539	555,725	572,397	589,569	607,256	625,474
25,303,906	26,063,023	26,844,914	27,650,261	28,479,769	29,334,162	30,214,187	31,120,613	32,054,231	33,015,858	34,006,334	35,026,524
19,881,640	20,478,090	21,092,432	21,725,205	22,376,961	23,048,270	23,739,718	24,451,910	25,185,467	25,941,031	26,719,262	27,520,840

23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025
61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%
165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935
383.22	394.72	406.56	418.76	431.32	444.26	457.59	471.31	485.45	500.02	515.02	530.47
63,589,820	65,497,514	67,462,440	69,486,313	71,570,902	73,718,029	75,929,570	78,207,457	80,553,681	82,970,291	85,459,400	88,023,182
1,271,796	1,309,950	1,349,249	1,389,726	1,431,418	1,474,361	1,518,591	1,564,149	1,611,074	1,659,406	1,709,188	1,760,464
635,898	654,975	674,624	694,863	715,709	737,180	759,296	782,075	805,537	829,703	854,594	880,232
65,497,514	67,462,440	69,486,313	71,570,902	73,718,029	75,929,570	78,207,457	80,553,681	82,970,291	85,459,400	88,023,182	90,663,878
65,497,514	67,462,440	69,486,313	71,570,902	73,718,029	75,929,570	78,207,457	80,553,681	82,970,291	85,459,400	88,023,182	90,663,878
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
36,023,633	37,104,342	38,217,472	39,363,996	40,544,916	41,761,264	43,014,102	44,304,525	45,633,660	47,002,670	48,412,750	49,865,133
654,975	674,624	694,863	715,709	737,180	759,296	782,075	805,537	829,703	854,594	880,232	906,639
36,678,608	37,778,966	38,912,335	40,079,705	41,282,096	42,520,559	43,796,176	45,110,061	46,463,363	47,857,264	49,292,982	50,771,771
28,818,906	29,683,473	30,573,978	31,491,197	32,435,933	33,409,011	34,411,281	35,443,620	36,506,928	37,602,136	38,730,200	39,892,106

35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025	272,025
61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%
165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935	165,935
546.38	562.77	579.66	597.05	614.96	633.41	652.41	671.98	692.14	712.90
90,663,878	93,383,794	96,185,308	99,070,867	102,042,993	105,104,283	108,257,411	111,505,134	114,850,288	118,295,796
1,813,278	1,867,676	1,923,706	1,981,417	2,040,860	2,102,086	2,165,148	2,230,103	2,297,006	2,365,916
906,639	933,838	961,853	990,709	1,020,430	1,051,043	1,082,574	1,115,051	1,148,503	1,182,958
93,383,794	96,185,308	99,070,867	102,042,993	105,104,283	108,257,411	111,505,134	114,850,288	118,295,796	121,844,670
93,383,794	96,185,308	99,070,867	102,042,993	105,104,283	108,257,411	111,505,134	114,850,288	118,295,796	121,844,670
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
51,361,087	52,901,919	54,488,977	56,123,646	57,807,356	59,541,576	61,327,824	63,167,658	65,062,688	67,014,569
933,838	961,853	990,709	1,020,430	1,051,043	1,082,574	1,115,051	1,148,503	1,182,958	1,218,447
52,294,925	53,863,772	55,479,686	57,144,076	58,858,398	60,624,150	62,442,875	64,316,161	66,245,646	68,233,015
41,088,869	42,321,535	43,591,181	44,898,917	46,245,884	47,633,261	49,062,259	50,534,127	52,050,150	53,611,655

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE DEĞERLER		31.03.2025
(NPV) NET BUGUNKİ DEGERİ \$		196,986,460 USD
(NPV) NET BUGUNKİ DEGERİ TL		₺7,434,111,411
MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TL		₺4,950,000,000
MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER \$		131,163,353 USD

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Turizm Tesisi” amaçlı kullanımıdır.

8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı **İş yeri Teslimlerinde %20**, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI

YAPI RUHSATI TARİHİ	01/04/2022 Sonrası	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda		Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	
		* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler
		% 1	% 10	150 m2 için % 1, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	150 m2 için % 10, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20
	** Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m2 vergi değeri				Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda
	01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra	0 TL ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası	2.000 TL üzeri	% 20
		% 1	% 10	% 20	
	01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında	0 TL ile 500 TL arası	500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri	
		% 1	% 10	% 20	
01/01/2013 öncesi	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.		
	% 1	% 20			

* 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri

** Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)

9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ ACISINDAN DEĞERLENDİRME

9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

• Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde ‘acil satış’ iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

Ayrıca taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

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.

• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın tapu kaydı, üst hakkı amacı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kayıt belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uyumludur. Üst hakkı için düzenlenen yasal dokümanlar hakkındaki bilgiler, ekler kısmında Resmî Belgeler bölümünde yer almaktadır. Üst hakkına konu yollar için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanan” Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve Tatil Köyü işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır.

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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.

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“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.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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.

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar cins tahsisili olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın tapu kayıtları irtifak hakları hanesinde

* 24/06/1988 Tarihinde Başlamak Üzere 49 Yıl Süre İle Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Lehine Üst Hakkı Vardır

* Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 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 süresine 31 yıl 7 ay 27 günlük süre eklenmek suretiyle üst hakkı 20/02/2069 tarihine kadar uzatılmıştır.” belirtmeleri yer almaktadır.

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 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 yıldızla yükseltilecek 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.

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer

belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer in yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Tatil Köyü olarak kullanılan taşınmazların nakit akımları, yıllık gelir ve giderleri dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Turizm tesisi için gelir yaklaşımına göre değeri hesaplanmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile değer hesaplanmıştır. Ancak taşınmaz gelir getiren mülkler olduğu için maliyet yöntemine göre değerlendirilmeyeceği düşünülmüştür.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak gelir yaklaşımıyla hesaplanan değerinin rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın 31.03.2025 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

TAŞINMAIZN DEĞERİ	
KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
7.435.000.000,00	8.922.000.000,00

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		