

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MAGIC LIFE KEMER OTEL

KEMER /ANTALYA

12.12.2012

2012/400-90



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
RAPORUN KAPSAMI	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	7
3.6. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	8
3.7. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	8
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	9
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	11
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	20
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	20
5.1. EKONOMİK VERİLER	20
5.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	22
5.2. TURİZM SEKTÖRÜ:	24
5.2.1. TÜRKİYE TURİZM SEKTÖRÜ	25
5.3. BÖLGE VERİLERİ	30
5.3.1. ANTALYA İLİ	31
5.3.2. KEMER İLÇESİ	32
5.3.3. GÖYNÜK BELDESİ	33
5.3.4. ÇAMYUVA BELDESİ	33
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	34
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	34
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	34
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	36
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	36
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	36
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	37
7.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ	43
7.5. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ	43
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	43
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	44
8.2. RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	44
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	44
8.4. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	45
9. SONUÇ	46
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	46
9.2. NİHAİ DEĞER TABLOSU	46
10. EKLER	47
11. SERTİFİKASYONLAR	57

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan “ Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
RAPORUN KAPSAMI	: Antalya ili, Kemer ilçesi, Göynük Köyü 615 parsel üzerinde inşa edilmiş 5 yıldızlı Club Magic Kemer Life İmperial Otelinin, 102 ada 5 parselde(eski 3 parsel) kayıtlı personel konaklama tesisinin ve Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Köyü 120 ada 3 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışması	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.11.2012	
DEĞERLEME TARİHİ	: 14.11.2012	
RAPORUN TARİHİ	: 12.12.2012	
RAPOR NUMARASI	: 2012_400_90	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU	: 01.10.2010 / 10-400-0074	
GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	28.12.2010 / 11_400_0126_2 20.12.2011/ 12_400_114	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401208	Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr E-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Antalya ili, Kemer ilçesi, Göynük Köyü 615 parsel üzerinde inşa edilmiş 5 yıldızlı Club Magic Kemer Life İmperial Otelinin, 102 ada 3 parselde kayıtlı personel konaklama tesisinin ve Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Köyü 120 ada 3 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller; Antalya ili, Kemer ilçesi, Göynük Beldesi 615 parsel üzerinde yer alan 7 blok, 32 adet Bungalow ve 3 adet tip villa ve gazinodan oluşan BAK sistemde inşa edilmiş 5 yıldızlı Club Magic Kemer Life İmperial Oteli ile 102 ada, E:3 Y:5 parselde yer alan 2 bloklu personel lojmanı ve Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Beldesi'nde yer alan 120 ada 3 numaralı parseldir. Taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ			
İLİ	: ANTALYA	ANTALYA	ANTALYA
İLÇESİ	: KEMER	KEMER	KEMER
MAHALLESİ / KÖYÜ	: GÖYNÜK	GÖYNÜK	ÇAMYUVA
SOKAĞI	: -	-	-
MEVKİİ	: -	KELOĞLANKIRACI	-
PAFTA NO	: 6	-	-
ADA NO	: -	102	120
PARSEL NO	: 615	YENİ: 5*(ESKİ: 3)	3
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 35.153,00	4.776,00	1447,00
NİTELİĞİ	: 615 PARSELİN ÜST HAKKIDIR	ARSA	ARSA (120 ADA 3 PARSELİN ÜST HAKKIDIR)
CİLT/SAHİFE NO	: 7/662	32/3090	28/2761
YEVMIYE NO	: 3644	3587	3643
TAPU TARİHİ	: 06.12.2010	21.11.2011	06.12.2010
HİSSE ORANI	: TAM	TAM	TAM
MALİK	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 13.11.2012 tarihli takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar görülmüş olup, 13.11.2012 tarihli resmi takyidat yazıları ektedir.

➤ **615 parsel**

Beyanlar:

- Bu parselin üst hakkı 662 sahifeye işlenmiştir. 05.05.1989 Y:4387
- Tesisin yatak kapasitesi 530 yatak kapasitesinden 51 yatak ilavesiyle 581 yatak kapasitesine çıkarılmıştır. 19.08.1997 tarih ve 883 yev.
- Üst hakkı sözleşmesinin 3.5.7. maddelerinin A,B,C bentleri ile 13. Ve 22. maddeleri tadil edilerek daimi ve müstakil üst hakkına dönüştürülmüştür. 14.06.2004 tarih ve 1293 yev.

➤ **102 ada 5 parsel (Eski: 3 parsel)**

- Herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır. (Bilgiler takyidat kaydından güncellenmiştir.)

➤ **120 ada 3 parsel**

Beyanlar:

- *Üst hakkı sözleşmesinin 3. 7. Maddesinin (A),(B) bentleri ile 13. 22. maddelerin tadil edilerek daimi ve müstakil hakka dönüştürülmüştür. 14.06.2004 tarih ve 1293 yev.

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.11.2012 tarihinde yapılan tapu kütüğü incelemesinde göre rapora konu Antalya ili Kemer İlçesi Göynük Köyü "615 parselin üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul 06.12.2010 tarih 3644 yevmiye numarası ile "120 ada, 3 parselin üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul 06.12.2010 tarih 3643 yevmiye numarası ile satış işlemi sonucu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu siciline tescil edildiği görülmüştür.

Ayrıca Antalya ili Kemer İlçesi, Göynük Köyü 6 pafta, 102 ada, 3 parsel sayılı yerde kayıtlı "Tarla" niteliğindeki konu gayrimenkul, son 3 yıllık dönemle ilgili olarak; "Göynük Enternasyonel Otelcilik ve Turizm Anonim Şirketi" adına kayıtlı iken 27.09.2010 tarih 3001 yevmiye numarası ile "Turcotel Turizm A.Ş." adına unvan değişikliği işlemi sonucu tescil edilmiş, son olarak 06.12.2010 tarih 3642 yevmiye numarası ile satış işlemi sonucu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tapu siciline tescil edildiği görülmüştür.

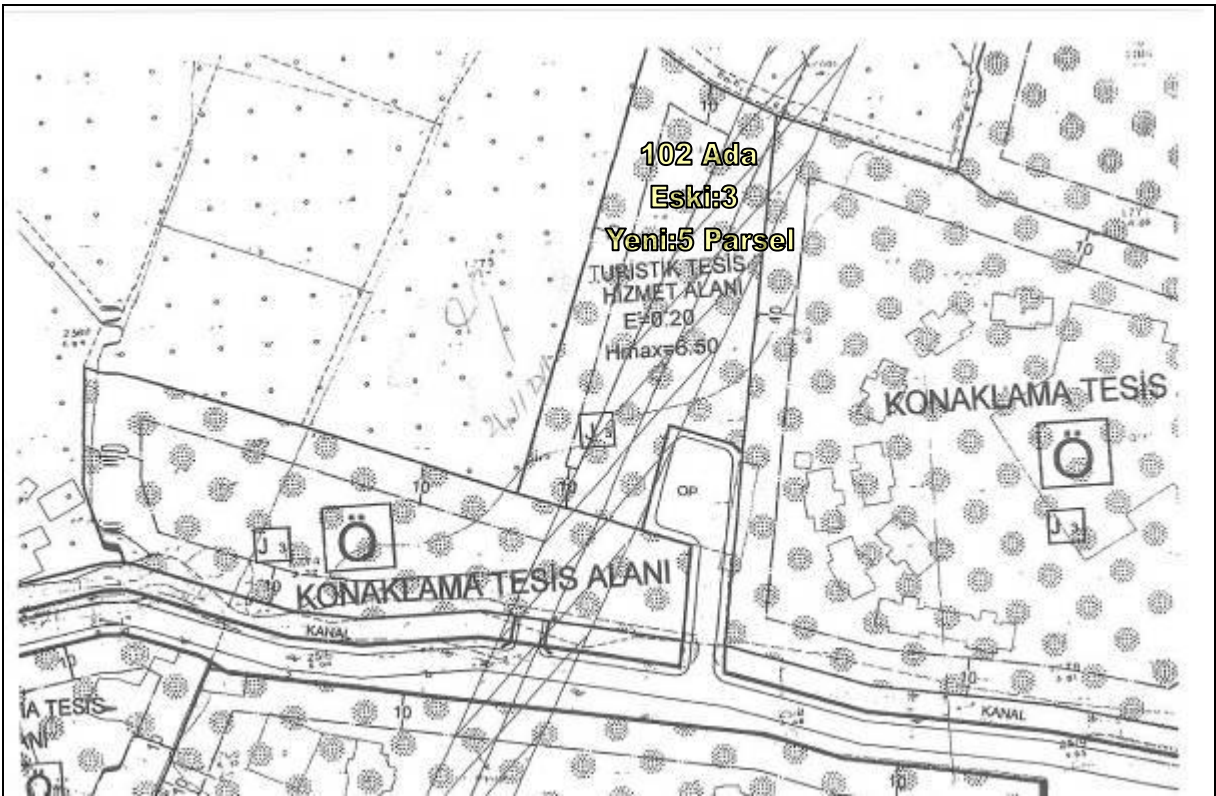
3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Antalya İli Kemer İlçesi Göynük Belediye Başkanlığı'nın 13.11.2012 tarihinde şifahi olarak alınan bilgilere ve onaylı imar planı örneğine göre; değerlendirme konusu 615 parsel sayılı yer, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Turizm Tesis Alanı"nda kalmaktadır. Parselin E=0,40, Hmax=13,50 metre(Hmax=9.50m (Tatil Köyü olması halinde) ve inşaat alanının %20'si oranında çatı arası kullanım emsal hakkı bulunmaktadır.

102 Ada 5 parsel (eski:3 parsel) sayılı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Turistik Tesis Hizmet Alanı"nda kalmaktadır. Parselin yapılanma hakkı E:0,20 Hmax= 6,50 m. olarak belirlenmiştir.

Antalya İli Kemer İlçesi Göynük Belediye Başkanlığı'nca 13.11.2012 tarihinde aslı gibidir onayı yapılan imar durumlarını gösteren paftalar ektedir.

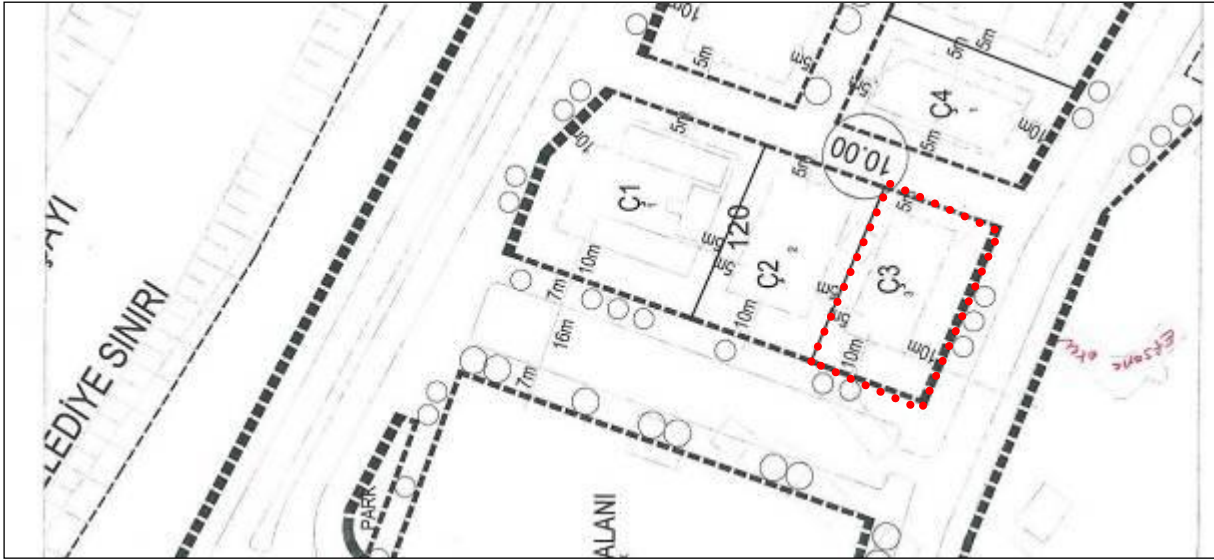
	615 PARSEL	102 ADA 5 PARSEL
Fonksiyon	Turizm Tesis Alanı	Turistik Tesis Hizmet Alanı
İnşaat Nizamı	-	-
TAKS	-	-
KAKS(EMSAL)	0,40	0,20
Hmax	H _{max} =13,50 m. H _{max} =9,50 m. (Tatil köyü olması halinde)	H _{max} =6,50 m.



Antalya İli Kemer İlçesi, Çamyuva Belediye Başkanlığı'nın 21.11.2011 tarih M.07.8.ÇAM.0.11-419/1049 sayılı yazısına göre; değerlendirme konusu 120 ada 3 parsel sayılı yer Çamyuva 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında "Turistik Tesis Hizmet Alanı" olup, E:1.00, Hmax=9.50m(3 kat) yapılaşma şartlarındadır.

102 ADA 5 PARSEL	
Fonksiyon	Turistik Tesis Hizmet Alanı
İnşaat Nizamı	-
TAKS	-
KAKS(EMSAL)	1,00
Hmax	H _{max} =9,50 m.

Ancak Danıştay 6.Dairesi E=2010/303 Esas No ile 12.04.2010 tarihinde plan ile ilgili yürütmeyi durdurma kararı vermiştir. Parsel üzerinde imar mevzuatı kapsamında yapılmış bir işlem ve yapı bulunmamaktadır.



Antalya İli Kemer İlçesi, Çamyuva Belediye Başkanlığı'nın 13.11.2012 tarihli imar durumunu gösteren pafta ektedir.

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Göynük Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü Arşivi'nde 615 parsel ve 102 ada 3 numaralı parsellere ilişkin yapılan incelemede 615 numaralı parsel üzerindeki yapı için Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü tarafından verilmiş 24.08.1992 tarih ve 29/6 numara ile Yapı Ruhsatı, 12/8 numaralı toplam 17,822 m² alanlı Turizm Tesisi için hazırlanmış Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

102 ada 3 numaralı parsel üzerindeki yapı için Bayındırlık ve İskân İl Müdürlüğü tarafından 06.12.1991 tarih 24/8 numara ile Yapı Ruhsatı, 23.06.1992 tarih ve 11/11 numaralı toplam 477 m² alanlı dinlenme tesisi için hazırlanmış Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Çamyuva Belediyesi, İmar İşleri Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 120 ada, 3 numaralı parsel için imar mevzuatı kapsamında yapılmış bir işlem ve yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerin kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

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

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

Göynük Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü Arşivi'nde 615 parsel ve 102 ada 5(eski:3) numaralı parsellere ilişkin olarak imar mevzuatı gereği uygun yapılaşmaları tamamlanarak Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmıştır.

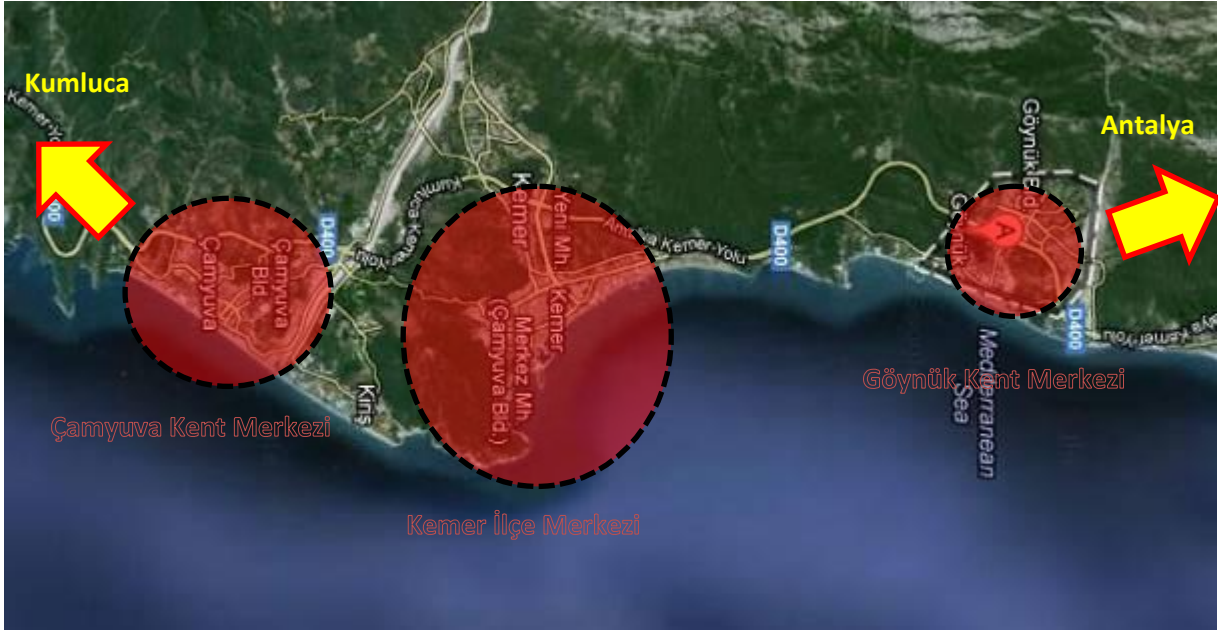
Çamyuva Belediyesi, İmar İşleri Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 120 ada, 3 numaralı parsel arsa nitelikli olup üzerinde imar mevzuatı kapsamında yapılmış herhangi bir yapı bulunmadığından ilgili Belediyesinde işlem dosyası oluşturulmamıştır.

Değerleme konusu parsellerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük ve Çamyuva Beldeleri sınırları içinde kalmaktadır. Rapora konu olan gayrimenkullerden 615 parsel Göynük Beldesi sınırları dâhilinde olup Sakıp Sabancı Caddesi üzerinde sol kolda konumlanmıştır. Söz konusu parsel turizm tesis alanı olarak tanımlanmış olup bölgede referans noktası niteliğinde; Queen Elizabeth Otel'e 0.5 km mesafede Mirada Del Mar Otel, 1 km mesafede Green Wood Resort Otel ve 0,6 km mesafede Kilikya Palace Otel bulunmaktadır.





Değerlemeye konu olan 102 ada 3 parsel Göynük belde sınırları içerisinde 159. Sokak üzerinde konumlanmıştır. Konu gayrimenkulün bulunduğu sokak üzerinde zemin + 1 normal katlı personel lojman binaları bulunmaktadır.



120 ada 3 parsel Çamyuva Beldesi sınırları içerisinde olup Deniz Caddesi üzerinde sağ kolda yer alan Davut Akman Sokak'ta konumlanmıştır. Söz konusu parsel Turizm Personeli Konaklama Alanı olarak tanımlanmış olup bölgede referans noktası niteliğinde; taşınmaza 1,5 km mesafede Limak Limra Hotel, 2,5 km mesafede Wow World Palace ve 1,5 km mesafede Le Jordin Resort Otel bulunmaktadır.



Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu alan Kumluca-Kemer-Antalya hattını birbirine bağlayan D-400 karayolu civarı olup, taşınmazlara ulaşım Antalya-Kemer karayolu üzerinden geçen toplu taşıma ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş uçuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
<u>102 ada 3 parsel ve 615 Parsel</u>	
Antalya Merkez	27
Kemer Merkez	8
Çamyuva	12
Kumluca	42
<u>120 Ada 3 Parsel</u>	
Antalya Merkez	37
Kemer Merkez	4
Göynük	12
Kumluca	33

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi



Değerleme konusu gayrimenkuller; Antalya ili, Kemer ilçesi, Göynük Beldesi 615 parsel üzerinde yer alan 7 blok, 32 adet Bungalow ve 3 adet tip villa ve gazinodan oluşan BAK sistemde inşa edilmiş 5 yıldızlı Club Magic Kemer Life İmperial Oteli ile 102 ada, 5 parselde (Eski 3 parsel) yer alan 2 bloklu personel lojmanı ve Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Beldesi'nde yer alan 120 ada 3 numaralı parseldir.



Değerleme konusu 615 numaralı parsel Sakıp Sabancı Caddesi'ne cephe olarak konumlanmış olup parselin üst hakkı turizm tesisi olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu olan 615 nolu parsel

üzerinde; A, B, C, D, E, F ve G bloklar ile 32 adet Bungalow, 6 adet apart villa ve gazino bulunmaktadır. Konu 615 numaralı parselin çevresi duvar ile çevrili olup üzerinde otele ait yürüyüş parkurları, açık otopark, spor alanı ve bahçe olarak kullanılan sosyal alanlar mevcuttur.



615 parsel üzerinde yer alan turistik tesis, A, B, C, D Bloklar, 170 adet standart oda, 10 adet Junior Suit ve 29 adet Junior Superior Suit oda bulunmaktadır. 35 adet Bungalow Standart ve 12 adet Bungalow Suit oda ile birlikte tesisde toplam 256 oda bulunmakta olup otel 535 yatak kapasitesine sahiptir.



Ayrıca parsel üzerinde 300 kişilik lokanta, 134 kişilik özel yemek salonu, kongre salonu, çok amaçlı salonlar, snack bar, 2 adet açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam, aletli jimnastik salonu, gece kulübü, (2 adet) eğitim ve dinlenme tesisleri ile 1 adet anfi-tiyatro bulunmaktadır. Konu tesis için 17.822 m² kapalı alana Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir.



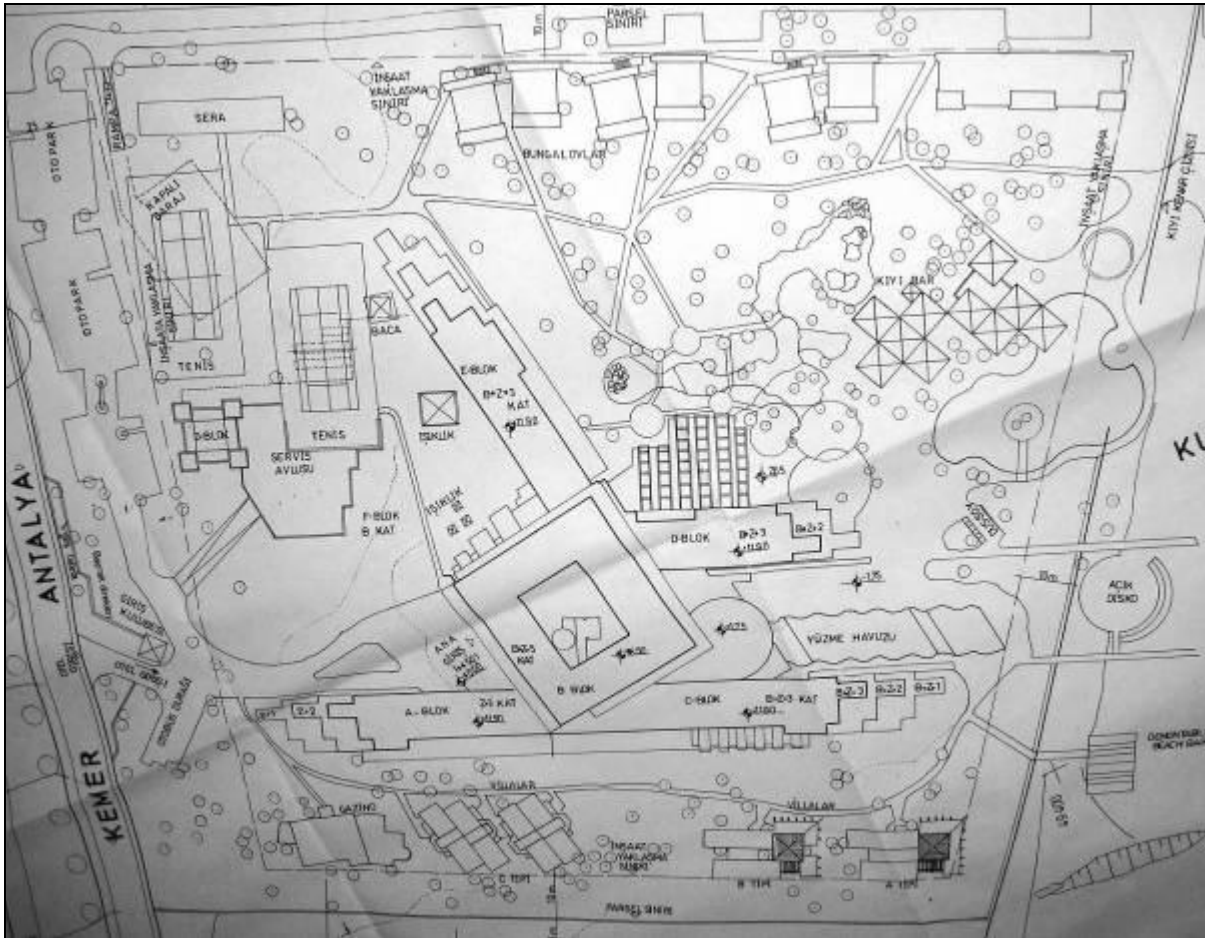
4.2.1. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

615 parsel üzerine 7 blok, 32 adet Bungalow, 6 adet apart villa ve gazinodan oluşan, BAK sistemle inşa edilmiş 5 yıldızlı Club Magic Kemer Life İmperial Oteli bulunmakta, 102 ada 3 numaralı parsel üzerinde ise 477 m² kullanım alanlı lojman binaları bulunmaktadır. konu parsellere ilişkin olarak değerlemede baz alınan teknik veriler ise aşağıda tablo halinde sunulmuştur:

Gayrimenkulün Teknik Özellikleri

	615 Parsel	102 ada 3 Parsel
*Kapalı Alan (m ²) :	17.822,00 m ²	477 m ²

*İnşaat Ruhsatında tanımlanan alan



Gayrimenkule Ait Alan Bilgileri

Oda Sayısı	256	Çocuk Havuzu Hacmi	7 m ²
Yatak Sayısı	556 adet	Relax Havuz Yüzey Alanı	600 m ²
Otel Arazisi	35.256 m ²	Relax Havuz Hacmi	300 m ³
Kapalı İnşaat Alanı	14095 m ²	Su Deposu	444 m ³
Açık İnşaat Alanı	10200 m ²	Ana Restorant	350 m ²
Otel Yeşil Alanı	10961 m ²	Baia	220 m ²
Tenis Court	684 m ²	Dükkan	4 adet
Activite Havuz Yüzey Alanı	900 m ²	Anfi Tiyatro	334 kişi
Activite Havuz Hacmi	960 m ³	Anfi Tiyatro	510 m ²
Çocuk Havuzu Yüzey Alanı	25 m ²		

**Taşınmaza ait veriler ilgili otel yetkilisinden alınmıştır.*

4.2.2. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri

615 PARSEL/CLUB MAGIC LIFE KEMER LIFE İMPERIAL HOTEL

A blok; Bloğun bir bölümü, Bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum katta tesisat galerisi ve depo, fitness center, sauna, hamam, masaj salonu yer almakta olup zemin ve normal katlarında odalar bulunmaktadır.



B blok; 2 bodrum, zemin, 3 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta, bulaşikhane, depo, 1. bodrum katta wunderbar ve ana restaurant yer almaktadır.



Odalarda; zemin seramik kaplı, duvarları saten boyalı tavanları ise kartonpiyer süslemelidir. Islak zeminlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik kaplıdır. Banyolarda vitrifiyeler tam olup kabinli dus bulunmaktadır. Odalarda dahili telefon, minibar, merkezi ısıtma ve soğutma sistemi, elektronik kilit sistemi ve televizyon bulunmaktadır.



STANDART ODA



Otel bünyesinde toplam 170 adet standart oda bulunmakta olup bu odaların 102 tanesi twin yataklı 68 tanesi french yataklıdır. Standart odalarda toplam 204 adet twin yatak, 68 adet french yatak bulunmaktadır.



Otel bünyesinde toplam 10 adet Junior Suit oda bulunmakta olup bu odaların tamamı french yataklıdır.



Otel bünyesinde toplam 29 adet Junior Superior Suit oda bulunmakta olup bu odaların 3 tanesi twin yataklı 26 tanesi french yataklıdır. Standart odalarda toplam 6 adet twin yatak, 26 adet french yatak bulunmaktadır.



Club Magic Kemer Life İmperial Oteli 32 adet Bungalow ve 3 adet tip villa tipi blok bulunmaktadır.



Otel bünyesinde toplam 35 adet Bungalow Standart oda bulunmakta olup bu odaların 21 tanesi twin yataklı 14 tanesi french yataklıdır. Standart odalarda toplam 41 adet twin yatak, 14 adet french yatak bulunmaktadır.



Otel bünyesinde toplam 12 adet Bungalow Suit oda bulunmakta olup bu odalar 2'şer adet twin yatak 1'er tanesi french yataklıdır. Standart odalarda toplam 24 adet twin yatak, 12 adet french yatak bulunmaktadır.



BUNGALOW SUİT

Çamaşırhane ve Mutfak Bloğu; Tek kattan oluşmaktadır. Malzeme giriş platformu, çeşitli depolar ile teknik bölümler ve idari ofisler ile bay-bayan WC, erkek personel soyunma odası, klima santral odası, santral odası, çamaşırhane, terzihane ve üniforma odası bulunmaktadır.

Mutfak bölümünde, mutfak şef ofisi, erzak depoları, yemek hazırlama bölümleri, soğuk odalar ve mühendis odası yer almaktadır. Atölye Bloğu; Tesisat, elektronik, boya atölyesi, depo, marangozhane, ve teknik müdür ofisi bölümlerinden oluşmaktadır. Gazino Bloğu; Bodrum katta, bay-bayan WC, bay-bayan personel soyunma odası ve mekanik odası bulunmaktadır. Zemin katta, personel odaları ve muhasebe birimi, 1.Katta, personel odası ve müdür odası yer almaktadır.



LOJMANLAR

102 Ada Eski:3, Yeni:5 numaralı parselde kayıtlı 4.776,00 m² arsa üzerinde inşa edilmiş 2 bloklü personel lojmanıdır. Ayrık nizam, zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Lojman içerisinde 24 apart oda bulunmaktadır. Blokların dış cephesi dış cephe boyası ile kaplanmıştır.



LOJMANLAR



LOJMANLAR

120 ada 3 numaralı parselde kayıtlı 1447,00 m² yüzölçümlü "Arsa" mer'î imar planında, "Turizm Personeli Konaklama Alanı" olarak düzenlenmiş olup bu parsele tecavüzlü 2 adet yapı bulunmaktadır.



CAMYUVA 120 ADA 3 PARSEL



CAMYUVA 120 ADA 3 PARSEL

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini erkekler, % 49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır.

Toplam nüfusun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Ülkemizde ortanca yaş 29,7 olup nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2011 yılı sonuçları)

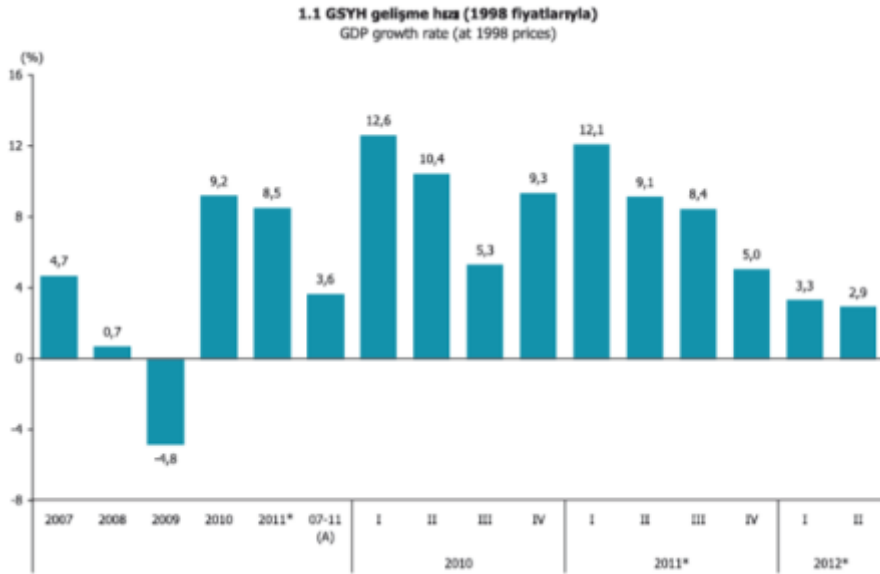
5.1. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012'de yayınladığı tahminlere göre 2012 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 3,5, 2013 yılı için yüzde 4,1 büyümesi öngörülmektedir.

	2010	2011	2012*	2013*
Dünya	5.3	3.9	3.5	4.1
ABD	3.0	1.7	2.1	2.4
Almanya	3.6	3.1	0.6	1.5
Fransa	1.4	1.7	0.5	1.0
İngiltere	2.1	0.7	0.8	2.0
TÜRKİYE	9.2	8.5	4.0	5.0

Büyüme Oranları, Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Nisan 2012, IMF, * IMF Tahmini

Türkiye’de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 11 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı düşmeye başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değer almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş, büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012’de yayınladığı tahminlere göre Türkiye için büyüme oranı 2012 yılı için %4, 2013 yılı için %5 olarak öngörülmüştür. IMF tahminlerine göre ise Türkiye’nin GSYİH büyüme oranı beklentisi 2012 yılı için %2.3, 2013 yılı için %3.2 düzeyindedir.



2012 2. dönem: Üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı ikinci üç aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %10,3'lük artışla 349 630 Milyon TL olmuştur.

2012 yılının ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %2,9'luk artışla 28 838 Milyon TL olmuştur.

2011 yılı gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla %18,1'lik artışla 1 298 062 Milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,5'lik artışla 114 889 Milyon TL olmuştur.

2011 yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla 17 553 TL, ABD doları cinsinden 10 469 Dolar olarak hesaplanmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH 2012 yılı ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,2'lik artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki döneme göre %1,8 artmıştır.(Kaynak TÜİK)

5.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

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

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

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

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

IMF tarafından güncellenen 2012 Dünya Ekonomik Görünüm Raporunda küresel ekonomide canlanmanın hala risk taşıdığı ve Avro Bölgesi ülkelerinin istikrarsızlığını koruduğu belirtilmiştir. Kuruluş, büyüme tahminlerini düşürmüş ve Avro Bölgesi'ndeki liderlerin gecikmeli ya da yetersiz tedbirlerinin ekonomik görünümü daha da bozabileceği belirtilmiştir. 2012 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahmini değiştirilmeyerek %3,5 olarak korunmuştur.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika'da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın

oluştığı gözlemlenmiş, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

Dünya Ekonomik görünüm raporuna göre 2012 yılında da Türkiye'de gayrimenkul sektörünün cazibesini koruyacağı tahmin edilmektedir. Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 10-15 yıla damgasını vuracağını düşünülmektedir. Ayrıca 2012 mütekabiliyetle beraber özellikle Türkiye'de dışarıdan gayrimenkul sektörüne girişin giderek artacağına inanılmaktadır.

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

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

BDDK Nisan 2012 verilerine göre 2012 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde kullanılan konut kredileri toplam 75.4 ve 76.1 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin, toplam krediler içerisindeki payı %10.8 ve %10.7'dir.

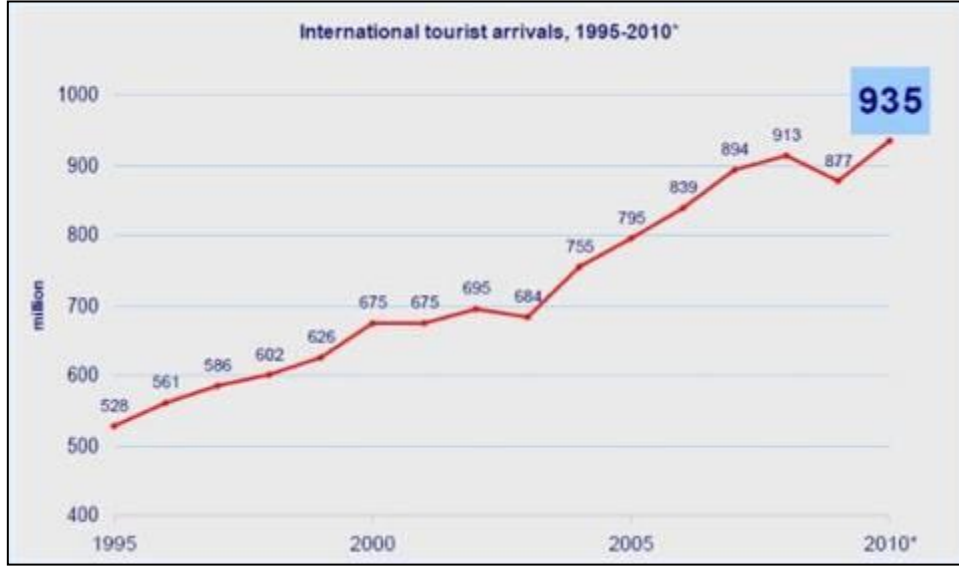
DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q2	52.0	108.5	47.9	454.8	9.5
2010 Q3	55.0	116.9	47.0	475.4	11.6
2010 Q4	60.8	129.0	47.1	525.9	11.6
2011 Q1	65.4	140.5	46.5	564.3	11.6
2011 Q2	70.8	156.2	45.3	620.4	11.4
2011 Q3	72.8	163.0	44.7	661.3	11.0
2011 Q4	74.6	168.4	44.3	682.9	10.9
2012 Q1	75.4	171.7	43.9	699.1	10.8
2012 Q2 ¹	76.1	173.7	43.8	710.3	10.7

*BDDK veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla (Eylül 2012)

5.2. TURİZM SEKTÖRÜ:

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

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



Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) istatistiği

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

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

Son yıllarda, özellikle turist girişlerinde, Avrupa merkezli dünya seyahat endüstrisi pazarında görülen yavaşlama ve gerilemenin karşısında Çin, Hindistan ve Rusya pazarlarından dışarı yönelen talebin güçlü artış kaydetmesi dikkatlerin buralara yöneltilmiştir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)'nün hazırladığı raporlarda, dünya turizm hareketinin merkezinin Avrupa'dan Asya'ya kayma sürecinin hızla devam ettiği belirtilmektedir. Günümüz dünya turizminin merkezi olan Avrupa'da önemli gelişmeler yaşanmaktadır. Yunanistan ve İspanya'da yaşanan ekonomik sıkıntıların neden olduğu protestolar, siyasal gelişmeleri de etkileyen sosyal patlama düzeyine ulaşmıştır. AB'nin lokomotifi Almanya'nın bütün çabalarına karşın, Avrupa Para biriminin içine girdiği belirsizlik süreci denetim altına alınamamış ve Avro'nun geleceği tartışılır hale gelmiştir. Avrupa,

hatta dünyanın yurtdışına en çok turist gönderen iki ülkesi İngiltere ve Almanya'nın yurtdışı çıkış vergileri ile ilgili yaptıkları düzenlemeler tüketicilere ek maliyetler getirmektedir.

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

5.2.1. TÜRKİYE TURİZM SEKTÖRÜ

Türkiye'nin son 10 yılda dünya ekonomisinde artan ağırlığı ve öne çıkan yapısı turizme de yansımaktadır. Türkiye'de Turizm gelir ve turist sayısı açısından sürekli bir değişim göstergesi olmuştur.

Türkiye'de son yıllarda ekonomik büyümenin paralelinde yapılan ulaşım yatırımlarının yanı sıra özellikle arap ülkelerinde yaşanan olaylar, Yunanistandaki iç huzursuzluk, Avrupa ülkelerindeki ekonomik çalkantı Türkiye'de turizm potansiyelini önemli ölçüde etkilemiş etkenlerdir. Türkiye 2000-2011 yılları arasında yıllık ortalama % 12 artışla özellikle Akdeniz pazarında lider ülkelerden biri olmuştur.

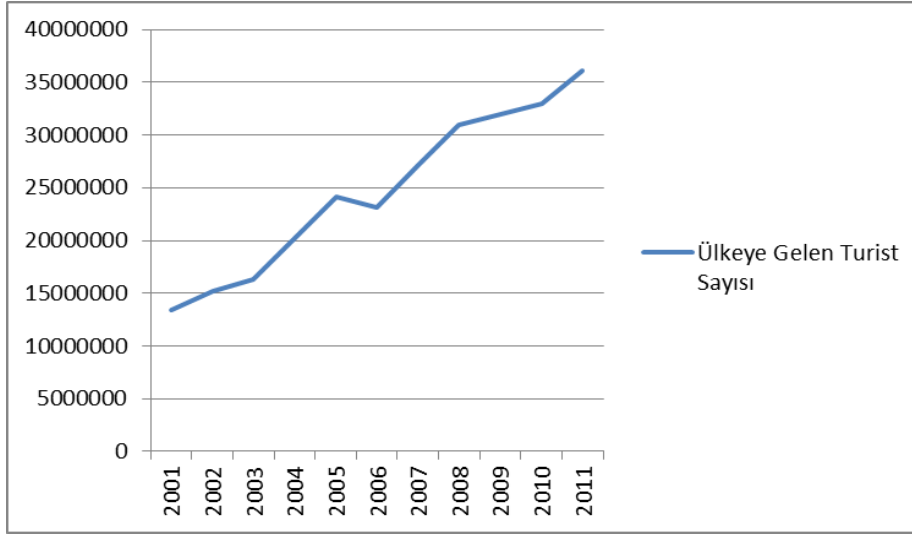
Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, 2011 yılı değerlendirmesinde dünyada en fazla turizm geliri elde eden ilk 25 ülkesi arasında 11. sırada yer almaktadır.

SIRA NO:	ÜLKELER:	TURİZM GELİRİ (1000 USD)	DEĞİŞİM	SIRA NO:	ÜLKELER	ZİYARETÇİ SAYISI	DEĞİŞİM
1	ABD	116.300.000 USD	% 23,9	1	FRANSA	79.500.000	+%4,2
2	İSPANYA	59.900.000 USD	% 12,6	2	ABD	62.300.000	+%7,6
3	FRANSA	53.800.000 USD	%9	3	ÇİN	57.600.000	+%3,4
4	ÇİN	48.500.000 USD	% 22	4	İSPANYA	56.700.000	+%3,4
5	İTALYA	43.000.000 USD	% 7	5	İTALYA	46.100.000	+%5,7
6	ALMANYA	38.800.000 USD	% 12	6	TÜRKİYE	29.300.000	+%8,7
7	İNGİLTERE	35.900.000 USD	% 19	7	İNGİLTERE	29.200.000	+%3,2
8	AVUSTURALYA	31.400.000 USD	%22,6	8	ALMANYA	28.400.000	+%5,5
9	HONGKONG	27.200.000 USD	-	9	MALEZYA	24.700.000	+%0,6
10	TAYLAND	26.300.000 USD	-	10	MEKSİKA	23.400.000	+%0,5
11	TÜRKİYE	23.000.000 USD	%8,2				

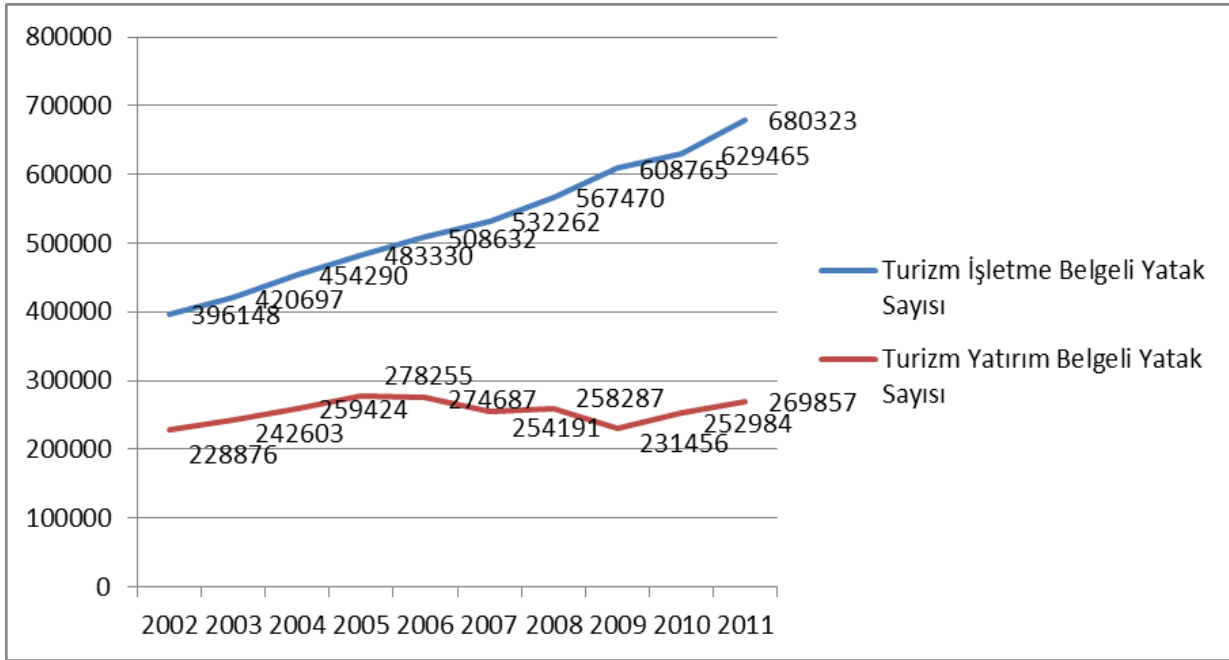
Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO),2011 verileri

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

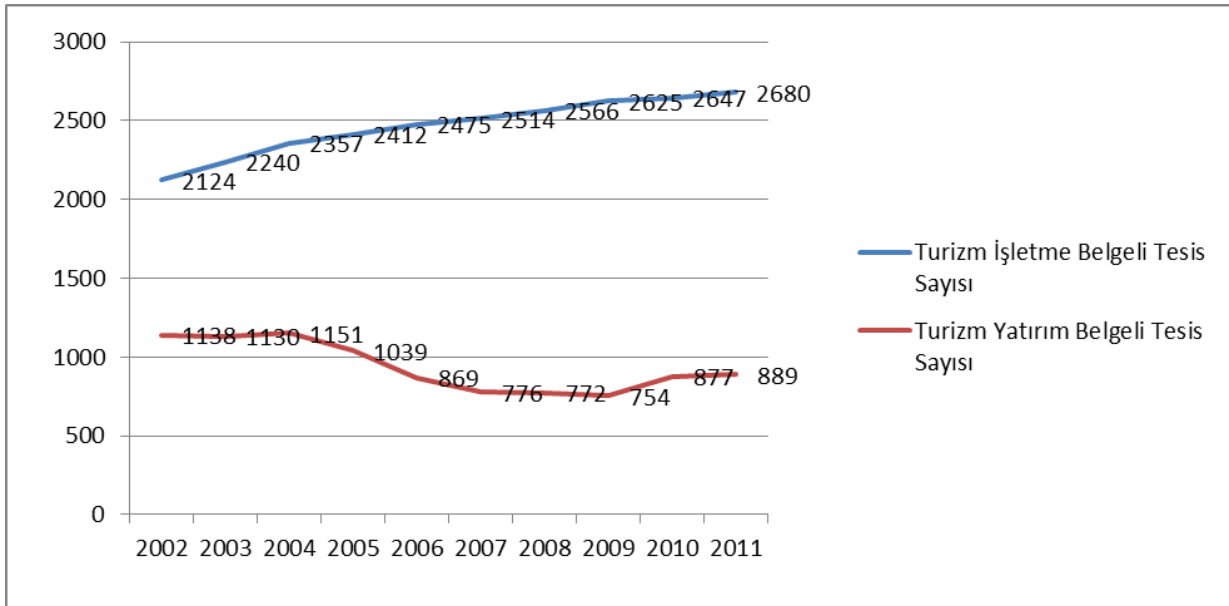
YILLAR	(TURİZM GELİRİ 1000 USD)	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA USD
2001	10.067.155 USD	13.450.121	748
2002	11.900.925 USD	15.214.516	782
2003	13.203.144 USD	16.302.050	810
2004	15.887.699 USD	20.262.640	784
2005	18.153.504 USD	24.124.501	752
2006	16.850.947 USD	23.148.669	728
2007	18.487.008 USD	27.214.988	679
2008	21.950.807 USD	30.979.979	709
2009	21.249.334 USD	32.006.149	664
2010	20.806.708 USD	33.027.943	630
2011	23.020.392 USD	36.151.328	637



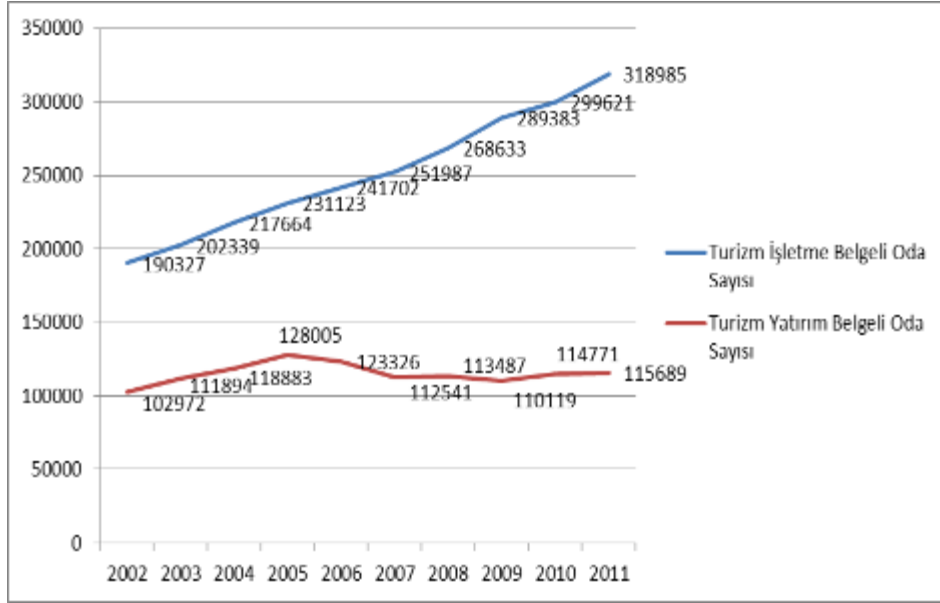
2002 yılında 396.148 işletme belgeli yatak kapasitesine bağlı olan Türkiye, %71,7 oranında bir artış kaydederek, 2011 yılında 680.323 yatak kapasitesine ulaşmıştır. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 950.180'e yükselmiştir.



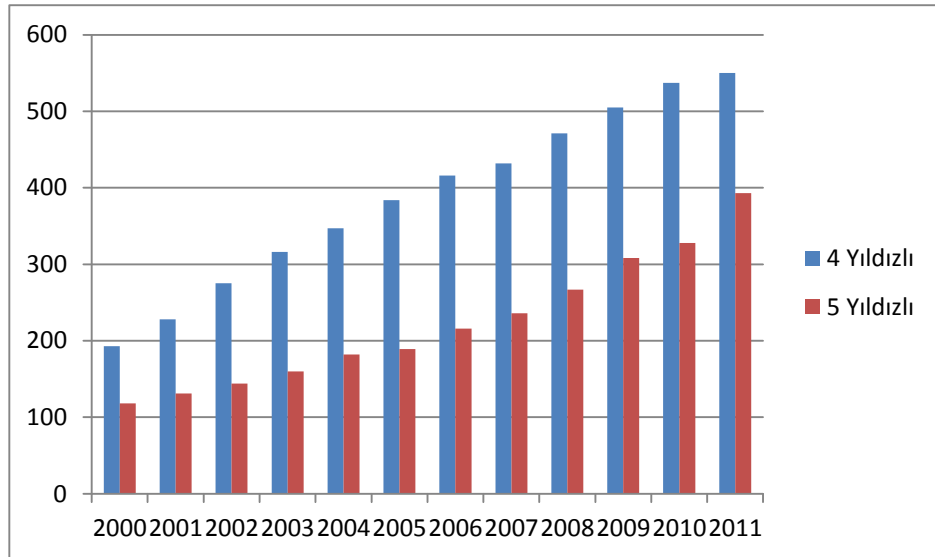
2002 yılında 2124 işletme belgeli tesis kapasitesine bağlı olan Türkiye, %26,2 oranında bir artış kaydederek, 2011 yılında 2680 tesis kapasitesine ulaşmıştır. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam tesis kapasitesi 3.569'a yükselmiştir.



2002 yılında 190.327 işletme belgeli tesis kapasitesine bağlı olan Türkiye, %67,5 oranında bir artış kaydederek, 2011 yılında 318.985 tesis kapasitesine ulaşmıştır. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 434.674'e yükselmiştir.



2002 yılında Türkiyede İşletme Belgeli 419 adet 4 ve 5 yıldızlı otel bulunurken bu rakam % 225 oranında artarak 2010 yılında 943 e ulaşmıştır.



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

Türkiye'nin en önemli turizm merkezi olan Antalya özellikle yaz turizminin merkezi konumundadır. Antalya'nın kıyılarının uzunluğu, girinti, çıkıntı dahil 640, düz hat 500 km'dir. Antalya'nın batı kıyılarında dağların denize dik inmesi nedeniyle deniz derindir ve plajlar süreklilik göstermez. Ancak Kemer, Tekirova, Kumluca, Finike, Demre ve Kaş kıyılarında iyi olanaklı tabii plajlar vardır. Ayrıca Beldibi Plajları, Göynük Sahilleri ile Kemer, Tekirova, Olympos ve Kolindonya burnundan Xanthos'a kadar olan sahillerde turizm için gerekli bütün tabii unsurlar bulunmaktadır. Konyaaltı ve Reşat Adası Plajları da Antalya'nın batısında yer alır. İlin doğu kesiminde ise dağların denize paralel uzanması, dağlarla deniz arasında bir ova oluşumunu sağlamış, böylece

Antalya'dan başlayıp Side ve Gazipaşa yakınlarına kadar ince kumdan meydana gelen muhteşem plajlar olmuştur. Lara, Karpuzkaldıran, Belek, Kundu plajları Antalya'nın doğusunda yer alan plajlardandır.

Antalya'da Mavi Bayrak ödüllü çok sayıda plaj mevcuttur. (Mavi Bayrak, Avrupa Çevre Eğitim Vakfı'nın (EEE) 1987'den beri yürüttüğü; deniz ve göl sularının temizliğini, kıyıların düzenini, plaj hizmetlerinin niteliğini yükseltmeyi amaçlayan bir kampanyadır.) Ülkemizde 1992'de Akdeniz kıyılarımızda başlatılan kampanya çalışmaları, Avrupa Çevre Eğitim Vakfı üyesi Türkiye Çevre Eğitim Vakfı tarafından yürütülmektedir.

Antalya'daki ince kumlu tabii plajlar ve güzel manzaralı koyların yanı sıra mart-aralık aylarında iklimin ve deniz suyu sıcaklığının uygun olmasıyla devam eden deniz mevsimi bölgenin turizm potansiyelini arttırmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2010 verilerine göre Antalya'ya gelen yabancı turist sayısı yaklaşık 9.500.000 kişi olarak hesaplanmıştır. 2010 yılında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında %33 lük payı ile Antalya ilk beş il arasında birinci sırada yer almaktadır. 2010 yılı Ocak-Kasım döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı 2009 yılının aynı dönemine göre % 6,25 artış göstererek 27 466 301 kişi olmuştur.

ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ										
2008 - 2011 YILLARINDA İLİMİZE GELEN ZİYARETÇİLERİN SAYISI VE MİLLİYETLERİNE GÖRE DAĞILIMI										
MİLLİYETLER	2008 YILI		2009 YILI		2010 YILI		2011 YILI		2011 / 2010 YILI KARŞILAŞTIRMASI	
	ZİYARETÇİ SAYISI	MİLLİYET PAYI (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	MİLLİYET PAYI (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	MİLLİYET PAYI (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	MİLLİYET PAYI (%)	SAYISAL DEĞİŞİM	ORANSAL DEĞİŞİM (%)
YABANCI ZİYARETÇİLER TOPLAMI	8 564 513	100,00	8 350 869	100,00	9 334 171	100,00	10 464 425	100,00	1 130 254	12,11
YERLİ ZİYARETÇİLER	428 624	4,77	445 716	5,11	424 873	4,35	436 489	4,00	11 616	2,73
G E N E L T O P L A M	8 993 137		8 796 585		9 759 044		10 900 914		1 141 870	11,70

Not : 2011 yılında ilimize ayrıca 391 017 transit ziyaretçi girişi olmuştur. Bu girişler ile birlikte 2011 yılında ilimize gelen ziyaretçi sayısı toplamı 11 291 931 olarak gerçekleşmiştir.

Antalya İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü Kültür Ve Turizm Bakanlığından Turizm İşletmesi Ve Turizm Yatırımı Belgeli Konaklama Tesislerinin sayısı tabloda gösterilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığının belgeli tesislerin yanında Antalya sınırlarında Belediye Belgeli 1058 tesiste 45.087 oda ve 109.568 yatak mevcuttur.Kültür ve Turizm Bakanlığının ve Belediye Belgeli tesislerin toplam sayısı 1885 olup bu tesislerde toplam 208.337 oda ve 460.681 yatak bulunmaktadır.

ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ									
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ TESİSLERİN TÜR VE SINIFLARINA GÖRE DAĞILIM TABLOSU									
TESİSİ TÜRÜ / SINIFI	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			T O P L A M		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
1. SINIF TATİL KÖYÜ	6	2 389	5 154	0	0	0	6	2 389	5 154
5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	39	15 035	33 241	7	1 594	3 329	46	16 629	36 570
4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	4	1 927	4 164	1	474	1 088	5	2 401	5 252
5 YILDIZLI OTEL	196	75 203	161 391	29	8 771	18 715	225	83 974	180 106
4 YILDIZLI OTEL	171	36 990	77 718	40	11 680	25 824	211	48 670	103 542
3 YILDIZLI OTEL	128	12 018	24 891	22	2 280	4 722	150	14 298	29 613
2 YILDIZLI OTEL	63	2 613	5 346	7	338	678	70	2 951	6 024
1 YILDIZLI OTEL	16	1 049	2 115	4	190	420	20	1 239	2 535
MOTEL	0	0	0	1	16	32	1	16	32
PANSİYON	18	276	548	1	10	20	19	286	568
KAMPİNG	0	0	0	2	486	1 390	2	486	1 390
APART OTEL	4	150	398	0	0	0	4	150	398
MÜSTAKİL APART OTEL	39	2 416	5 702	4	240	866	43	2 656	6 568
1. SINIF LOKANTA	5	0	0	2	0	0	7	0	0
SAĞLIKLI YAŞAM TESİSİ	0	0	0	1	0	0	1	0	0
GOLF TESİSİ	11	275	424	1	60	228	12	335	652
KONGRE VE SERGİ MERKEZİ	0	0	0	2	0	0	2	0	0
EĞLENCE MERKEZİ	0	0	0	1	0	0	1	0	0
TEMALİ PARK	0	0	0	1	0	0	1	0	0
GÜNÜBİRLİK TESİS	9	0	0	10	0	0	19	0	0
KIŞ SPORLARI VE KAYAK MERKEZLERİ MEKANİK TESİSİ	1	0	0	0	0	0	1	0	0
ÖZEL KONAKLAMA TESİSİ	20	1 558	3 532	0	0	0	20	1 558	3 532
ÖZEL YEME - İÇME TESİSİ	10	0	0	0	0	0	10	0	0
BUTİK OTEL	2	67	138	3	107	242	5	174	380
TURİZM KOMPLEKSİ	1	816	1 792	1	85	254	2	901	2 046
PERSONEL EĞİTİM TESİSİ	1	0	0	1	75	150	2	75	150
ANA YAT LİMANI	0	0	0	1	0	0	1	0	0
TALİ YAT LİMANI	2	0	0	0	0	0	2	0	0
T O P L A M	746	152 782	326 554	142	26 406	57 958	888	179 188	384 512

* Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / 22.11.2012

5.3. Bölge Verileri

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

5.3.1. Antalya İli

Coğrafi Yapı: Antalya İli Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32° 35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toros Dağları ile çevrili olup, doğusunda İçel, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüzölçümü 20.815 km² olup Türkiye yüzölçümünün yaklaşık % 2,6'sıdır. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17,6'sını oluşturur. Antalya



ili arazisinin ortalama olarak %77,8'i dağlık, %10,2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. Sahil kesimi ilçeleri; Konyaaltı, Muratpaşa, Aksu, Gazipaşa, Alanya, Manavgat, Serik, Kemer, Kumluca, Finike, Kale ve Kaş'tır. Denizden yüksekliği 5–44 m arasındadır. Yayla kesimi ilçeler ise; Gündoğmuş, Döşemealtı, Kepez, Akseki, İbradı, Korkuteli ve Elmalı'dır. Bu ilçelerin

denizden yüksekliği 900–1000 m arasındadır.

İdari Yapı: Antalya merkez ilçe dâhil toplam 15 ilçeden oluşmaktadır. Merkez, Gazipaşa, Alanya, Manavgat, Serik, Kemer, Kumluca, Finike, Demre, Kaş ilçeleri 5-44 m ler arasındaki yükselti kademesinde, kıyı şeridinde; Gündoğmuş, Akseki, İbradı, Korkuteli ve Elmalı ilçeleri ise denizden iç kesimlerde kurulmuşlardır.

İklim: İklim elemanlarını etkileyen denize yakınlık-uzaklık (karasallık), yükselti farkı ve yer şekillerinin özellikleri gibi fiziki coğrafya faktörleri nedeniyle, Antalya İli'nin çeşitli kesimleri arasında sıcaklık, yağış ve rüzgâr gibi şartlarda bazı farklılıklar vardır. İklim elemanlarına ait olan özellikler birlikte değerlendirildiğinde, yazların sıcak ve kurak geçtiği görülür. Kışlar ise genelde yağışlı geçmekle birlikte, bu mevsimde iç kesimlerdeki sıcaklıklar kıyıya yakın kesimlere oranla düşük, don olayları daha fazladır.

Jeolojik yapı ve depremsellik: İl civarında tektonik engebeler bulunmasına rağmen deprem kataloğu, aktif bir hattın bulunmadığını göstermektedir. Bölgede nadiren hissedilen sarsıntılar, Göksu bölgesindeki yerel depremlerle ilgilidir.

Nüfus ve Sosyal Yapı: Antalya'da nüfus, Cumhuriyet döneminin ilk nüfus sayımından bu yana dönemler itibariyle farklı gelişim hızı gösterse de, genel olarak sürekli artış eğiliminde olmuştur. 1927 Yılı Genel Nüfus Sayımında 2006.207 olan il nüfusu 2007 yılında 1.789.295'e ulaşarak, seksen yılda ilk sayıma göre 8.7 kat artmıştır. Sayım yılları dikkate alındığında Antalya ilinin nüfus gelişim çizgisinin ülke gelişim hızı ile bir paralellik gösterir. İlde, 1980'li yıllardan sonraki nüfus artış hızının ülke genelinden fazla oluşu ayrı bir dikkat çeker. Bu artış ise son yıllarda Antalya iline doğru hızlanan göç olgusu ile açıklanabilir. İkinci Dünya Savaşı'nın olumsuz etkisinin hissedildiği, 1940-45 dönemine kadar Antalya'da ortalama binde 20 seviyesinde bir nüfus artışı olmuştur. Birinci Dünya ve Kurtuluş Savaşı esnasında doğumların az,

ölümlerin fazla oluşu ile ilgili olarak ana-baba çağındaki nüfus eksikliğine bu yıllardaki savaşın olağanüstü hali eklenince, ülke genelinde olduğu gibi Antalya'da da nüfus artış hızı yarı yarıya azalarak binde 11'e gerilemiştir. 1950'lerden sonra ekonomik seviyenin yükselmesi, sağlık alanındaki ilerlemeler ve sosyal yaşamdaki gelişmeler nüfus artışını hızlandırmıştır. 1950 yılından sonra 2007 yılı sayımına kadar bir daha binde 20'nin altına düşmemek üzere binde 22.6-47.9 arasında seyretmiştir. Sayım dönemleri içinde 1985-90 döneminde binde 47.9 ile en yüksek nüfus artış hızına erişen il nüfusu ilk nüfus sayımından 63 yıl sonra 5.9 katına çıkarak 1.132.211 kişi olmuştur.

Antalya, tarım sektöründeki gelişmelere 1980 sonrasında turizm sektöründeki gelişmelerde eklenince doğal nüfus artışının yanında göç olaylarından da kazançlı çıkmıştır. Cumhuriyetin ilk kurulduğu yıllarda 35.000 olan nüfus şehrin mekânsal oluşumunda genişleme ve mekânsal kimlik değişimi ve buna bağlı kimlik değişimi ile 1950'li yıllarda hızlı büyüme rotasına girmiştir. İlde, 1980'li yıllardan sonra köyden şehre olan göçlerde de artma olmuştur. 1980-90 yılları arası Antalya'nın en yüksek şehirselsel nüfus artış hızını gösterdiği dönemdir. Şehir nüfusunun toplam nüfustaki payı %53,2'dir. Turizm alanındaki gelişmeler bu yılları kapsayan dönemde yoğun göçlerin olmasına neden olmuştur. Antalya'da 1990 yılı ile 2000 yılı arasındaki son 10 yıllık nüfus gelişimi incelendiğinde şehir ve köy nüfuslarının her ikisinde de bir artış olduğu görülür.

5.3.2. Kemer İlçesi



Konum ve İdari Yapı; Kemer ilçesi merkezi Antalya'nın 43 Km. batısında yer almaktadır. İlçe Batı Toros dağlarının eteklerinde 46 km uzunluğundaki kıyı şeridi üzerinde kurulmuştur. Doğusu Akdeniz, batısı orman ve dağlarla çevrili olan Kemer İlçesi'nin yüzölçümü 53.483 km² dir. İlçenin 45.000 hektarlık alanı ormandır. İlçe merkezinde en yüksek rakım ise 15m'dir. Kemer İlçesine bağlı, Çamyuva, Göynük ve Tekirova olmak üzere 3 belde mevcuttur. Beycik, Ovacık ve Ulupınar olmak üzere 3 köy bulunmaktadır. Söz konusu beldeler ve Ulupınar köyü sahil kesiminde, diğer 2 köy ise iç kesimlerinde kurulmuştur. İlçe Merkezi hudutları dâhilinde 5 mahalle, Çamyuva beldesinde 3 mahalle, Göynük Beldesinde 3 mahalle, Tekirova Beldesinde ise 2 mahalle bulunmaktadır.

İklim; Bölgede Akdeniz iklim hüküm sürmekle birlikte, kış ayları serin, yaz ayları ise sıcak ve kurak geçmekle birlikte yıllık ortalama sıcaklık değerleri yüksek seviyelerdedir.

Tarım; Kemer ilçesi ve köyleri 42.860 dekar sulak, 86.120 dekar kurak olmak üzere toplam 128.980 dekar ekilen araziye sahiptir. Bu arazilerde % 70 tahıl , % 13 yem bitkisi, %5 Meyve-bağ , % 12 yulaf, şeker pancarı, fasulye vb. ürünler yetiştirilmektedir.

Sanayi; Kemer ilçesinde önemli sayılabilecek sanayi kuruluşu yoktur. 1999 yılında hizmete giren 500 ton kapasiteli soğuk hava deposunda yörede yetiştirilen elmalar saklanmakta ve genellikle iç pazarda satılmaktadır. Belenli ve Pınarbaşı Köylerinde iki adet mermer ocağı faaliyette bulunmaktadır. İlçe sınırları içerisinde dört adet sulama göleti yer almaktadır.

Nüfus; Kemer İlçesi'nin 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre; 17.255'i merkez, 28.119'u bucak ve köyler toplamı olmak üzere Kemer İlçesi'nin toplam nüfusu 45.374 kişidir.

5.3.3. Göynük Beldesi

Göynük yaklaşık 11.000 yerleşik nüfusu ve 1437 km²'lik yüzölçümü ile bir turizm beldesidir. Belde Kemer Merkez'e 8 km, Antalya Merkeze ise 20 km uzaklıkta bulunmaktadır. Göynük yüksek dağlar ve ovalarla çevrili olmakla birlikte hayvancılık ve seracılık bölge insanı için önemli bir geçim kaynağı oluşturmaktadır. Bölgede başlıca yetiştirilen tarım ürünleri; buğday, arpa, yulaf, çavdar, nohut gibi hububatlardır. Bölgede yetiştirilen meyvelerin başında ise limon, portakal, mandalina, nar, erik, şeftali, kayısı, yenidünya, amme gibi sahil meyveleri gelmektedir. Ayrıca belde 20'yi aşkın önemli turizm yatırımıyla, 20.000'i aşan yatak kapasitesiyle gelen turistleri ağırlamaktadır. Beldede üç cami, büyük bir ilköğretim okulu, bir PTT binası, çeşitli bankaların ATM' leri, bir sağlık ocağı, büyük bir kreş ve bir belediye kütüphanesi bulunmaktadır.

5.3.4. Çamyuva Beldesi

Çamyuva Beldesi, Antalya'nın güney batısında, yer almaktadır. Beldenin doğusunda Akdeniz, batısında Tahtalı dağı, güneyinde Kemer İli ile sınır teşkil eden Ağva deresi ve güneyinde Phaselis antik kentle Tekirova Beldesi bulunmaktadır. Çamyuva'nın yüzölçümü 2.000.000m² dir. Nüfusu 10.000 civarında olup, yaz sezonunda 30.000'i bulmaktadır. Çamyuva Beldesi ilçe merkezine 8 km şehir merkezine 50 km uzaklıkta bulunmaktadır. 1944 yılına kadar Kemer'in bir mahallesi olan Ağva Mahallesi Kemer'den ayrılarak köy olmuştur. Beldenin bitişiğinde bulunan AĞVA deresinden dolayı bu adı almıştır. (Ağva kelimesi İtalyanca'da su anlamına gelmektedir.) 1961 yılında Türkçe olmayan yerleşim birimlerinin adları yasa ile değiştirilerek yerine Çamyuva adı verildi. 1992 Yılında Belediye olan Çamyuva Beldesi ilk defa 1994 Yerel Seçimlerinde Belediye olmuştur. Çamyuva Beldesinde 3 adet mahalle mevcut olup bunlar Merkez Mahallesi, Uzunçınar Mahallesi ve Sariören Mahallesi'dir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

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

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

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

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Bölgenin turizm potansiyelinin yüksek olması,
- Bölgenin sahip olduğu iklim ve doğal yapı,
- Gayrimenkullerin konumu ve karayolu ana ulaşım arterlerine yakın olması,
- Parsellerin imarlı olması,
- 615 parsel üzerinde bulunan tesisin özgün mimarisi,
- 615 parselin denize sıfır konumda olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Gayrimenkullerin şehir merkezine uzak konumlanması,
- Tesisin havaalanına uzak olması,
- Bölgede altyapının istenilen düzeyde geliştirilememiş olması,

❖ FIRSATLAR

- Bölgedeki turizm faaliyetlerinin gittikçe önem kazanması,
- Uzun mesafede gelişen ulaşım olanakları,
- Diğer rakip ülkelerde yaşanan olumsuzluklar, (Arap Baharı olayları, ekonomik kriz vb.),
- Ülkede ve bölgede özellikle son yıllarda turizm pazarındaki olumlu gelişmeler,

❖ TEHDİTLER

- Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk.
- Çevrede yeni yapılan ve yapılmakta olan oteller sebebi ile rekabet ortamının yarattığı serbest piyasa ekonomi anlayışı

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,

- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

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

- Antalya İli, Kemer ilçesi Göynük köyü, 615 parsel için "Turizm Tesisi" fonksiyonu,
- Antalya İli, Kemer ilçesi Göynük köyü, 102 ada 3 parsel için "Turistik Tesis Hizmet Alanı" fonksiyonu,
- Antalya İli, Kemer ilçesi Çamyuva köyü, 120 ada 3 parsel için "Turistik Tesis Hizmet Alanı" fonksiyonudur.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük Köyü 615 parsel Nakit Gelir Akımları ve Emsal Karşılaştırma Analizi ile hesaplanmış, Nakit Gelir Akımları Analizi ve Emsal Karşılaştırma Analizi ile ulaşılan sonucu test etmek amacıyla Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. 6 pafta, 102 ada, 3 parsel Maliyet Analizi Yöntemi ile Çamyuva Köyü, 120 ada 3 no'lu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Değerlemeye konu üst hakkına konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan tesisler ve arsalar araştırılmış ancak yapılan piyasa analizinde konu gayrimenkule benzer tahsisli emsal verilere rastlanılmamıştır. Bölgeden elde edilen tam mülkiyet konusu arsa emsalleri aşağıda belirtilmiştir.

A. Arsa Pazar Araştırmaları:

➤ *Göynük 615 parsel için arsa pazarı analizi (Magic Life Hotel)*

- İlgili Emlak Ofisi : 532 686 13 68

Antalya Göynük mevkiinde denize 200 metre konumda 18.000 m² yüzölçümüne sahip E:0,30 yapılanma şartları ile Turizm Tesisine uygun olarak tanımlanan arsa için önce 12.000.000,00 € ile satışa çıkmış olup 10.000.000 € bedelle satılmıştır. **Birim değer: 555 €/m²**

- İlgili Emlak Ofisi: 535 929 34 47

Antalya Göynük mevkiinde Prestige Otelin yanında yer alan denize 200 metre mesafede 42.000 m² yüzölçümlü Turizm Tesisine uygun olarak tanımlanan E:0,30 yapılanma şartlarına sahip arsa için 18.000.000 € istenmektedir. **Birim değer: 428 €/m²**

- İlgili Emlak Ofisi :532 206 68 45

Antalya Göynük mevkiinde E:0,30 yapılaşma şartları ile Turizm Tesis Alanında kalan 60.000 m² alana sahip bir bölümü tahsise konu arsa 22.000.000 € bedel ile satılmıştır. **Birim değer: 366 €/m²**

- İlgili Emlak Ofisi: 532 060 26 15

Antalya Çamyuva mevkiinde denize 500 metre cephesi olan 55.000 m² yüzölçümüne sahip Turizm Tesisine uygun olarak tanımlanan arsa için 35.000.000 € istenmektedir. **Birim değer: 636 €/m²**

- İlgili Emlak Ofisi: 532 237 46 51

Antalya Çamyuva mevkiinde denize 150 metre cephesi olan 10.500 m² yüzölçümüne sahip Turizm Tesisine uygun olarak tanımlanan arsa için 7.000.000 € istenmektedir. **Birim değer: 666 €/m²**

- İlgili Emlak Ofisi: 542 242 10 50

Antalya genelinde turizm tahsis ile ilgili arsalar için tahsis süresine göre değerlerin değiştiği, 150 €/m² - ile 300 €/m² arasında birim fiyat talep edildiği ancak gerçekleşmiş bir alım satım olmadığı bilgisi edinilmiştir.

➤ **Göynük 102 Ada, 5 parsel için arsa pazarı analizi (Lojman)**

Değerlemeye konu olan personel konaklama tesislerinin bulunduğu 102 ada 5 parsel (eski 3 parsel) tam mülkiyet yapısında olup yapılan piyasa analizinde imar planında "Turizm Tesis Hizmet Alanı" fonksiyonlu ve benzer olarak "konut" fonksiyonlu yapılaşma şartları benzer olan arsalar araştırılmış olup ulaşılan veriler tabloda gösterilmiştir.

Pazarda Yer Alan Emsal Satılık Arsalar

	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Arsa Alanı,m ²		5.000	2.066	3.430,00	3.715,00	8.600,00
Satış Fiyatı, EURO	4.776,00	3.000.000	500.000	2.500.000	1.150.000	3.250.000
Birim Satış Fiyatı, EURO/m ²		270	242	416	310	378
Konum	Göynük Denize 500 metre	Göynük Denize 500 metre	Göynük Denize 500 metre	Göynük Denize 250 metre	Göynük Denize 350 metre	Göynük Denize 350 metre
İmar	0,20/0,40	Turzim Konaklama 0,20/0,40	Turzim Konaklama 0,20/0,40	Turzim Konaklama 0,20/0,40	Turzim Konaklama 0,20/0,40	Turzim Konaklama 0,20/0,40
İletişim No:		Canış EMLAK 5326861368	Türkkonut EMLAK 2423120111	Ekinci EMLAK 242 3232331	PAP EMLAK 533 500 97 07	Sahibinden 5333871001

B. Otel Pazarı:

Kemer İlçesi'nde yer alan konaklama tesislerinin büyük bir çoğunluğu Kiriş, Tekirova, Çamyuva, Arslanbucak, Kuzdere, Beycik, Göynük, Beldibi, Çıralı gibi yerleşim merkezlerinde yoğunlaşmıştır. Bu alanda bulunan konaklama tesislerinin büyük çoğunluğu nitelikli ve yüksek kapasiteli turizm tesislerinden oluşmaktadır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında, söz konusu otelin üzerine kurulu bulunduğu alan büyüklüğünde üst kullanım hakkına ve tam mülkiyet hakkına sahip olan parsellerin bölgede karma olarak bulunduğu gözlenmiş elde edilen veriler tabloda gösterilmiştir. Ancak tesisin mülkiyet yapısının üst hakkı olması,

Pazarda Yer Alan Emsal Satılık Oteller

Emsal Karşılaştırma	Konu Gayrimenkul 615 parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Alanı, m ²	35.153,00	25.000m ² tapulu, 25.000m ² tahsisli	50.000m ² tapulu	15.000 m ² tapulu,	5.000m ² tapulu, 3.000m ² tahsisli	110.000m ² tapulu,	10.000m ² tapulu, 2.500m ² tahsisli
Durumu		Satılmış	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Satış Fiyatı, EURO		33.000.000	40.000.000	25.000.000	16.000.000	37.000.000	25.000.000
Birim Satış Fiyatı, EURO/Oda		69.327	114.285	78.125	78.048	79.91	94.339
Konum		Göynük	Kemer	Kemer	Çamyuva	Tekirova	Kemer
Niteliği	Otel	Otel	Otel	Otel	Otel	Otel	Otel
Oda ve Yıldız sayısı	256 oda 5 yıldız	476 5 yıldızlı	350 5 yıldızlı	320 5 yıldızlı	205 5 yıldızlı	468 5 yıldızlı	265 5 yıldızlı
İmar Durumu	Turizm Tesisi Alanı	Turizm Tesisi Alanı	Turizm Tesisi Alanı	Turizm Tesisi Alanı	Turizm Tesisi Alanı	Turizm Tesisi Alanı	Turizm Tesisi Alanı

Değerlemeye konu olan gayrimenkullerin bulunduğu bölgede konu gayrimenkul ve diğer 2 emsal gayrimenkullerin kira değerleri tespit edilmiş olup tabloda gösterilmiştir.

Pazarda Yer Alan Emsal Kiralık Tesisler

OTEL	KONUM	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	KİRA DEĞERİ	ODA BİRİM KİRA
MAGİC LİFE İMPERİAL	Kemer/ ANTALYA	5 Yıldız	256	576	1.750.000	6.836
RİVA BELLA	Manavgat/ANTALYA	5 Yıldız	251	570	1.750.000	6.972
JOY KİRİŞ WORLD	Kemer/ ANTALYA	5 Yıldız	404	863	11.000.000	7.171
JOY KİMEROS CLUB	Kemer/ ANTALYA	5 Yıldız	785	2180		
JOY MA BICHE	Kemer/ ANTALYA	5 Yıldız	345	690		

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 5
Alanı,m ²		18.000,00	42.000,00	55.000,00	10.500,00
Satış Fiyatı, EURO		10.000.000	18.000.000	35.000.000	7.000.000
Birim Satış Fiyatı EURO/m ²		556	429	636	667
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, EURO/m ²		556	386	573	600
Konum		Aynı	Kötü	İyi	İyi
İmar		Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Büyükük		Kötü	Aynı	Aynı	Kötü
Ayarlanmış Birim Değer (EURO/m ²)		611	501	544	630
Ayarlanmış Birim Değer, (EURO/m ²)		572			

Yapılan piyasa analizinde tam mülkiyete konu arsaların birim satış değerleri ile yapılan emsal karşılaştırma analizi sonucu konu gayrimenkulün tam mülkiyetli olması durumunda birim satış değeri 572 €/m² olarak hesaplanmıştır. Üst hakkına konu olan parsel bütünü (Çamyuva 120 ada 3 parsel 1470 m² alanlı parsel tesisin tamamlayıcı) 492 Sayılı Harçlar Kanununun 64. Maddesindeki 2/3 oranı ile kalan üst hakkı süresi olan 26 yıl dikkate alınarak yapılan hesaplamada parsel bütünü birim üst hakkı değeri yaklaşık 200 €/ m² olarak hesaplanmıştır. Buna göre;

	ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	
615 Parsel	35.153 m ²	200 €/m ²	7.030.600 €	*16.170.380 TL
120 Ada 3 Parsel	1447 m ²	200 €/m ²	289.400 €	*665.620 TL
TOPLAM			7.320.000 €	*16.836.000 TL

*1 Euro = 2,30 TL alınmıştır.

102 Ada 5 Parsel Arsa Emsal Ayarlama Tablosu

	Konu Taşınmaz 102 Ada 5 parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Alanı, m ²		5.000	2.066	3.430	3.715	8.600
Satış Fiyatı, EURO		1.325.000	500.000	1.100.000	1.150.000	3.250.000
Birim Satış Fiyatı EURO/m ²		265	242	321	310	378
Satış İskontosu, %		10%	5%	5%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, EURO/m ²		239	230	305	279	340
Denize Yakınlık	500 m	500 m	500 m	350 m	300 m	200 m
Ayarlama		<i>Aynı</i>	<i>Aynı</i>	<i>Daha iyi</i>	<i>Daha iyi</i>	<i>Daha iyi</i>
İmar	Turizm	<i>Turizm</i>	<i>Turizm</i>	<i>Turizm</i>	<i>Turizm</i>	<i>Turizm</i>
Ayarlama		<i>Aynı</i>	<i>Aynı</i>	<i>Aynı</i>	<i>Aynı</i>	<i>Aynı</i>
Büyükük	4.770	<i>Aynı</i>	<i>Kötü</i>	<i>Aynı</i>	<i>Aynı</i>	<i>İyi</i>
Ayarlanmış Birim Değer (EURO/m ²)		274	241	335	306	391
Ayarlanmış Birim Değer, (EURO/m ²)		310				

Yapılan piyasa analizinde konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan emsal veriler konum, büyüklük, imar durumları değerlendirilerek "emsal karşılaştırma analizi " sonucu 310 €/m² birim değerle satılabileceği kanıtlanmıştır.

"Emsal karşılaştırma analizi" yaklaşımı sonucu Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük Köyü, 102 ada 5 Parselin değeri;

102 Ada 5 Parsel	ALAN	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	
	4.776 m ²	310 €/m ²	1.480.560 €	3.405.288

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu olan Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük Köyü 615 parsel ve 120 ada 3 parsel sayılı yerler üst hakkına konu yerler olup Antalya ili, Kemer İlçesi, 615 parsel üzerinde yer alan tesisin inşai yatırım değeri maliyet analizi yöntemi ile hesaplanmıştır.

GAYRİMENKUL (Göynük, 615 parsel, Çamyuva 120 ada 3 parsel)	ALAN (M ²)	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	
Kapalı Alan	17.822**	* 500€/M ²	8.911.000 €	20.495.300 TL
Açık alanlar ve peyzaj alanları		Maktuen	1.200.000 €	2.760.000 TL
Toplam Yapı Değeri			10.111.000 €	23.255.300 TL
Arsa Değeri			7.320.000 €	16.836.000 TL
TOPLAM DEĞER			17.431.000 €	40.091.300 TL

*Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliğine göre konu gayrimenkulü kapsayan 5/C yapı grubu maliyeti ile piyasa değerleri esas alınır amortisman bedeli düşülerek öngörülen birim yapı değeridir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesindeki alan esas alınmıştır.

*** 1 Euro = 2,30 TL alınmıştır.

Antalya ili, Kemer İlçesi, 102 ada, (Eski:3 parsel) 5 parselde kayıtlı tam mülkiyet yapısındaki arsa üzerinde yer alan 477 m² kapalı alandan oluşan personel konaklama tesisi değeri maliyet analizi yöntemi ile hesaplanmıştır.

GAYRİMENKUL (Göynük,102 ada 5 parsel)	ALAN (M ²)	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	
Bina Değeri	**477	150 €/m ²	71.550 €	164.565 TL
Arsa Değeri	4.776	310 €	1.480.560 €	3.405.288 TL
Toplam Değer			1.552.110 €	3.569.853 TL

*Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2012yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliğine göre konu gayrimenkulü kapsayan 3A yapı grubu maliyeti ile piyasa değerleri esas alınır amortisman bedeli düşülerek öngörülen birim yapı değeridir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesindeki alan esas alınmıştır.

*** 1 Euro = 2,30 TL alınmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu Antalya ili, Kemer İlçesi Göynük Beldesi 615 parselde yer alan tesis ve 102 ada 5 parselde yer alan personel konaklama tesisi ile Çamyuva Beldesi 120 ada, 5 parsel de yer alan halihazırda boş arsa niteliğindeki gayrimenkuller için ilk yıl KDV Hariç 1.750.000 Euro kira belinden başlamak ve üç yılda bir % 2 oranında artırılmak üzere 10 yıl süre ile kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Bölge genelinde yapılan piyasa analizinde satılık ve kiralık otellerin satılık ve kiralık değer ilişkileri ile sektör ilgilileri ile yapılan görüşmelerde bölgede kapitalizasyon oranlarının işletme performansına ve tesisin niteklerine bağlı olarak 0,08 ile 0,10 arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu Antalya ili, Kemer İlçesi Göynük Beldesi 615 parsel ve 102 ada 5 parsel ile Çamyuva Beldesi 120 ada, 3 parselin ortalama kapitalizasyon oranı olarak öngörülen kapitalizasyon oranının %8-% 10 oranı ile değer tespiti yaklaşımı sonucu oluşacak değer aralığı gösterilmiştir.

$$\frac{\text{NetFaaliyetGeliri}}{\text{KapitalizasyonOranı}} = \frac{1.750.000}{0,10} = 17.500.000 \text{ €}$$

$$\frac{\text{NetFaaliyetGeliri}}{\text{KapitalizasyonOranı}} = \frac{1.750.000}{0,08} = 21.875.000 \text{ €}$$

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları analizinde üst hakkına konu olan Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük Köyü, 615 parsel üzerinde yer alan tesis ile Antalya İli Kemer İlçesi, Çamyuva Köyü, 120 ada 3 parselde yer alan personel konaklama tesisi için dolaylı kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yaklaşımda "Yönetim Anlaşması" yapıldığı ön görülerek gayrimenkullerin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanmıştır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerine ilişkin yaklaşımda bulunulmuş olup kullanılan varsayım ve öngörüler aşağıda sıralanmıştır.

- Projeksiyon 2013 yılından başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2038 yılına kadar yapılmıştır.
- Değerleme çalışmasında, otel oda fiyatları ve doluluk oranları gibi datalar değerlemesi yapılan otelin işletmesinden alınarak, pazardan alınan datalar ile karşılaştırılmıştır.
- Gelirlere yönelik Varsayımlar:
 - ✓ Sezon süresi 240 gün olarak öngörülmüştür.
 - ✓ Sezon doluluk oranı önceki yıllar esas alınarak ortalama %80 olacağı varsayılmıştır.
 - ✓ Gecelik kişi başı geceleme değeri alınan datalar sonucu ilk yıl için ortalama 60 € olarak kabul edilmiş her yıl % 2 enflasyon oranında artacağı ön görülmüştür.

- ✓ Otel "Herşey Dahil" sistemde işletilmekte olup gelirlerinin ortalama %93'ü oda gelirleri, % 7 oranında operasyon (kiralama, iletişim, extra yeme içme) gelirleri olacağı öngörülmüştür.
- Giderlere Yönelik Varsayımlar;
 - ✓ Sabit giderler olarak yıllık ciro üzerinden % 2 pay üst hakkı bedeli, toplamda %0,6 oranında vergi ve sigorta giderleri, % 3 oranında yenileme fonu oluşturulacağı ön görülmüştür.
- Yönetim anlaşması ön görülen sözleşmede girişimci payı olarak toplam gelir üzerinden % 7 net gelir üzerinden %2 pay alacağı ön görülmüştür.
- İndirgeme oranı risksiz getiri oranı + piyasa risk primi bileşinlerinden oluşmaktadır. Değerleme çalışmasında risksiz getiri oranı olarak uzun vadeli Eurobond getiri oranına sektöre ait risk primleri (Pazar büyümesi, likitide olma riski vb...) eklenerek indirgeme oranı % 12 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmada bölgede kabul gören para birimi € kullanılmıştır.

Sonuç olarak ekte Antalya ili, Kemer İlçesi Göynük Beldesi 615 parsel ve 102 ada 5 parsel ile Çamyuva Beldesi 120 ada, 3 parselin dolaylı kapitalizasyon yöntemi uygulanarak oluşan değer 17.655.784 € olarak belirlenmiş olup nakit akışlarını gösteren tablo ekler bölümünde sunulmuştur.

7.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi

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

Değerleme konusu 615 parsel Turizm Tesisi, 102 ada, 3 parsel Turizm Personeli konaklama tesisi olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu 615 parsel ve 102 ada, E:3 Y:5 parsel üzerinde hâlihazırda kullanılan ruhsatlı ve iskânlı yapılar bulunmaktadır. 120 ada 3 parsel üzerinde hâlihazırda mevcut inşaat hakkı için geliştirilmiş bir proje olmadığından parselin inşaat hakkı arsa değerinin takdirinde dikkate alınmış olmakla birlikte proje konsepti belli olmadığından sadece mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

7.5. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi

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

7.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme Konusu Antalya ili, Kemer İlçesi, Göynük köyü 615 parsel ile Antalya ili Kemer İlçesi, Çamyuva Beldesi, 120 ada 3 no'lu parsel müşterek olarak üst hakkına konu olup her iki gayrimenkulün değeri müşterek olarak belirlenmiştir.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışmasında üst hakkına konu olan Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük Köyü 615 parsel de yer alan tesis ile Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Köyü, 120 ada 3 no'lu parsel için Gelir İndirgeme Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Analizi ile hesaplanmış elde edilen değerler tabloda gösterilmiştir.

Yaklaşımların Uyumlaştırması

HESAPLAMADA KULLANILAN YÖNTEM (615 Parsel- 120 Ada 3 Parsel)	DEĞER	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	
Emsal Karşılaştırma Analizi	17.431.000 €	17.500.000 €	40.250.000 TL
Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	17.500.000 €-21.875.000 €		
Nakit/Gelir Akımları Analizi (Dolaylı Kapitalizasyon Yöntemi)	17.655.784 €		

Üst hakkına konu olan Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük Köyü 615 parsel de yer alan tesis ve Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Köyü, 120 ada 3 no'lu parselde kayıtlı arsa için ulaşılan değerler uyumlaştırılarak **17.500.000 €** sonuç değer takdir edilmiştir.

8.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük Beldesi, 615 parsel numaralı gayrimenkule ilişkin olarak mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planı bulunmaktadır. Gayrimenkul üzerinde bulunan yapılar ile ilgili olarak;

Göynük Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü Arşivi'nde 615 parsel numaralı taşınmaza ait işlem dosyasında yapılan incelemede; 12/8 sayılı (tarih belge üzerinden okunamamıştır) Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 24.03.1992 tarihli tadilat projesi görülmüştür. Söz konusu işlem dosyasında yapılan incelemede taşınmazın kullanımını kısıtlayan herhangi bir belgeye rastlanmamış olup imar mevzuatı gereği yasal gerekler yerine getirilmiştir.

Göynük Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü Arşivi'nde 102 ada 3 parsel numaralı taşınmaza ait işlem dosyasında yapılan incelemede; 06.12.1991 tarih, 24/08 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 23.06.1992 tarih, 11/11 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Söz konusu işlem dosyasında yapılan incelemede taşınmazın kullanımını kısıtlayan herhangi bir belgeye rastlanmamış olup imar mevzuatı gereği yasal gerekler yerine getirilmiştir.

Değerlemesi yapılan Antalya İli, Kemer İlçesi, 120 ada, 3 parsel 1/1000 ölçekli imar planında "Turistik Tesis Hizmet Alanı" olup, E:1.00, Hmax=9.50m(3 kat) planlanmış, ancak Danıştay 6.Dairesi, E=2010/303 Esas No ile 12.04.2010 tarihinde plan ile ilgili yürütmeyi durdurma kararı vermiştir. Söz konusu parsel üzerinde komşu parsellerde bulunan yapıların tecavüzü dışında imar mevzuatı kapsamında yapılmış herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

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

9. SONUÇ

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

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

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, altyapı ve ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, bölgenin gelişim eğilimi, mülkiyet yapısı, imar durumu, yapılaşma şartları ve yasal durum gibi faktörler ışığında, değer takdir edilmiştir. Bölgede Pazar EURO para birimi üzerinden işlem görmektedir. Bu nedenle raporda işlemler aynı para birimi ile hesaplar yapılmış son olarak ulaşılan değerler Türk Lirasına dönüştürülmüştür.

9.2. Nihai Değer Tablosu

GAYRİMENKULLER	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ	PAZAR DEĞERİ % 18 KDV DAHİL
GÖYNÜK, 615 PARSEL ÜZERİNDE TURİSTİK TESİS VE ÇAMYUVA, 120 ADA 3 PARSEL ARSA DEĞERİ	40.250.000 TL	47.495.000 TL
GÖYNÜK, 102 ADA 5 PARSEL VE PERSONEL KONAKLAMA TESİS DEĞERİ	3.565.000 TL	4.206.700 TL
TOPLAM DEĞER	43.815.000 TL	51.701.700 TL

1 EURO = 2.30-TL alınmıştır. Değerler yuvarlatılmıştır. Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV KARİÇ değerlerdir.

Konu taşınmazların toplam değeri Katma Değer Vergisi hariç kırkçümiyonsekizyüzonbeşbin Türk Lirası olarak takdir edilmiştir.

➤ Sigortaya Esas Yapı değerleri:

GAYRİMENKUL	YAPI ALANI, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	YAPI DEĞERİ, TL
615 PARSEL ÜZERİNDE TURİSTİK TESİS YAPI DEĞERİ	17.822	1.410	25.129.020
102 ADA 5 PARSEL VE PERSONEL KONAKLAMA TESİS YAPI DEĞERİ	477	475	226.575

* Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliğine göre tesis için 5/C yapı grubu, personel konaklama tesis için 3 A yapı grubu maliyetleri esas alınmıştır. ** Yapı Kullanma İzin Belgesindeki alan esas alınmıştır.

***Osman Doğan PESEN**
Şehir Plancısı



Olcay Serdar YILMAZ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 401208
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



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



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