

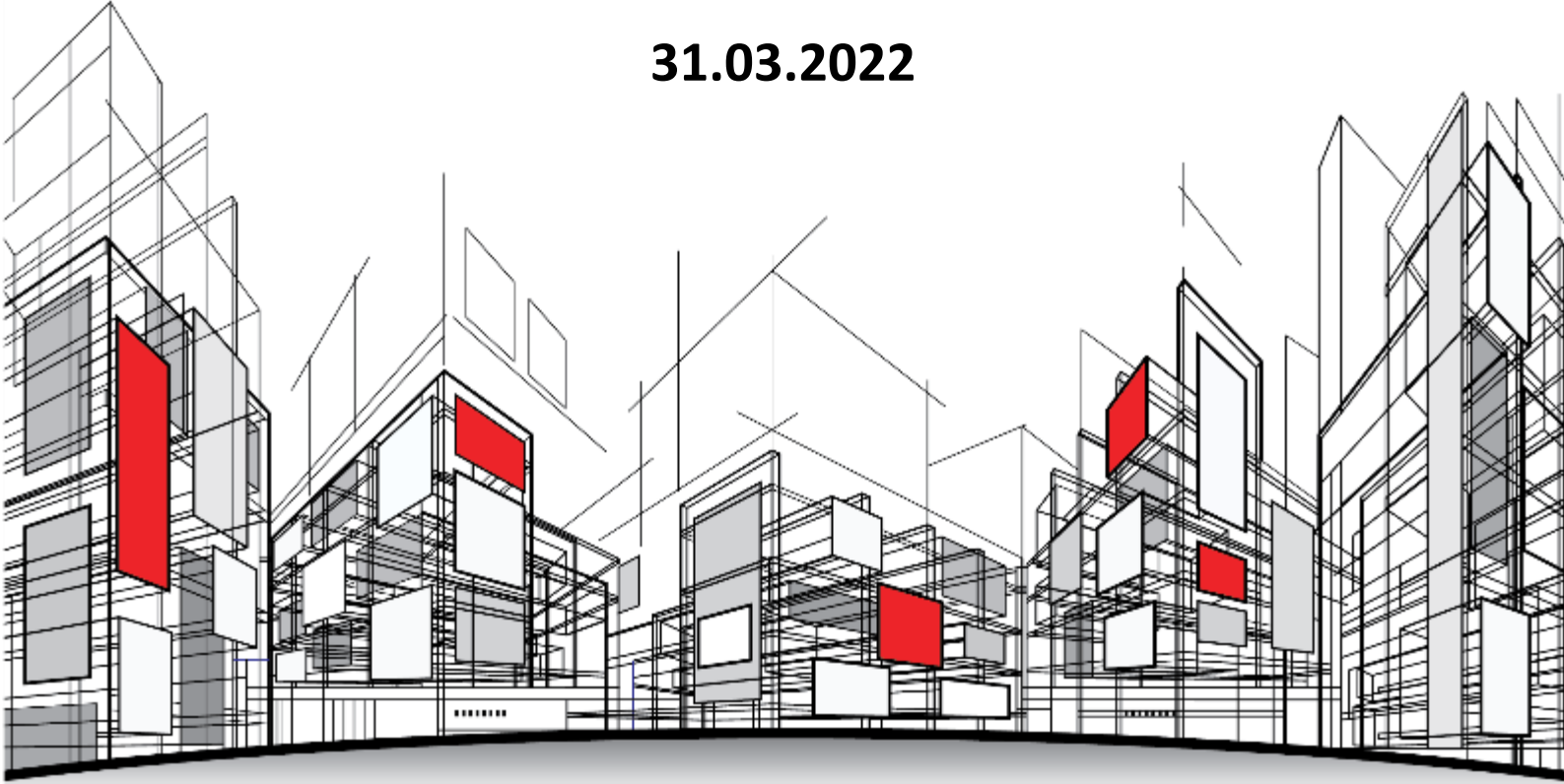
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA – KEMER – MYRA OTEL

2022-ÖZEL-223

31.03.2022



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER VE KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 17 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 19 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 22 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 22 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 23 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 24 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 26 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 26 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 26 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 26 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 27 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 27 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 27 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 27 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 28 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	30
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	30
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	30
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	32
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	33
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 45 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 45 -
7. SONUÇ	- 47 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 47 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 47 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 47 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 47 -
8. RAPOR EKLERİ	- 49 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 49 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 53 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 56 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ SİSTEMİ YÖNETİM SERTİFİKASI	- 92 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 93 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 94 -

8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 95 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 96 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 99 -

UYGUNLUK BEYANI

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

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 01.03.2022/A064
Değerleme Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-223
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen, Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 no.lu parselde konumlu taşınmazın 31.03.2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporla Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2021 değer tarihli, 2021-ÖZEL-128 rapor numaralı hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespitinde bulunulmuştur. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak, "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile de gelir getiren mülklerin müşteriden temin edilen eski yıllara ait verileri ile güncel verileri dikkate alınarak gelir kapitalizasyon ile değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 946.474.000-TL DokuzYüzKırkAltıMilyonDörtYüzYetmişDörtBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 1.116.839.320-TL BirMilyarYüzOnAltıMilyonSekizYüzOtuzDokuzBinÜçYüzYirmi-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 64.546.254-USD AltmışDörtMilyonBeşYüzKırkAltıBinikiYüzElliDört-Amerikan Doları
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 76.164.580-USD YetmişAltıMilyonYüzAltmışDörtBinBeşYüzSeksen-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.03.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD alış kuru 14.6371 TL, USD satış kuru 14.6635 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER VE KISITLAMALAR



2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

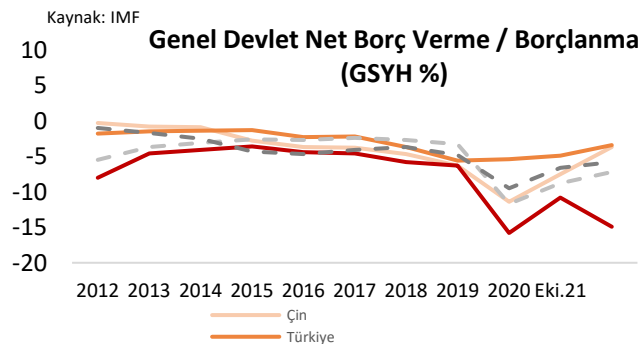
IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

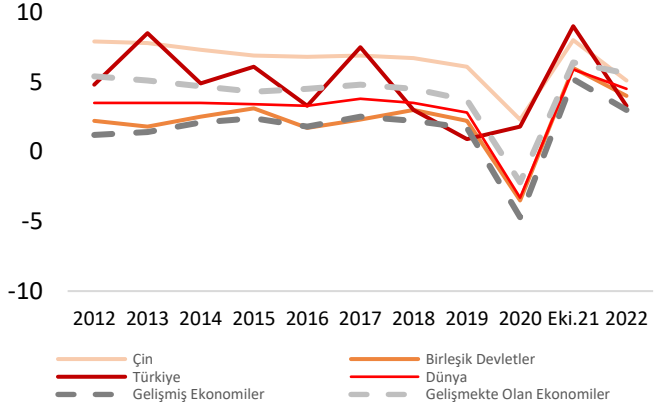
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibarı ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.



tahmin edilmektedir.

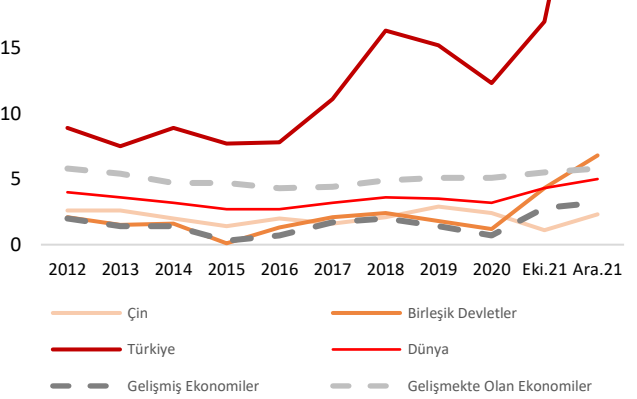
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)

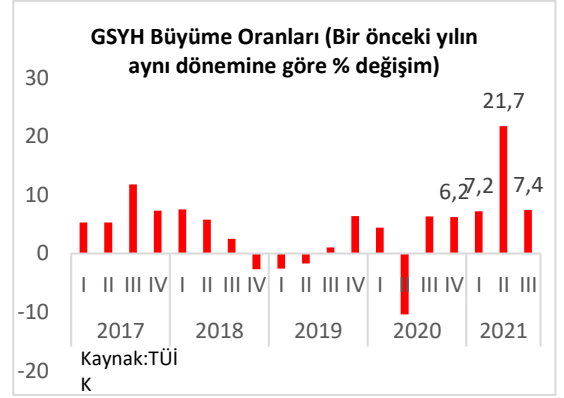


sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibarı ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

²Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.



Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.

Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın

ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

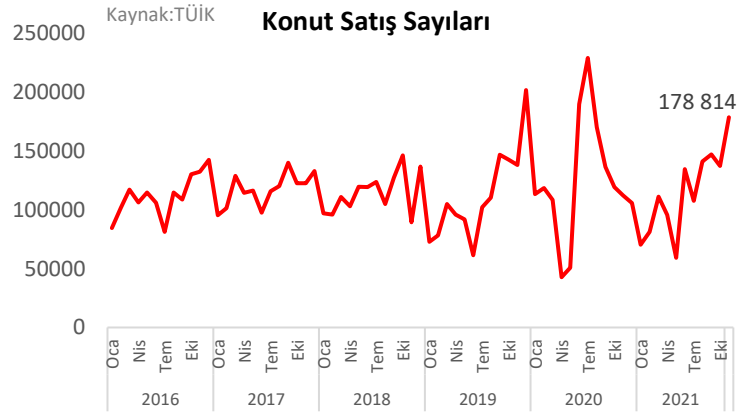
Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

3, TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

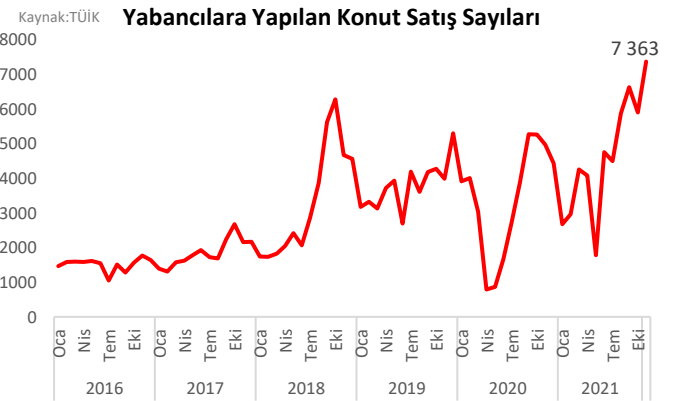
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.



Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.



İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,24 bir önceki yılın aynı ayına göre %79,91 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %10,12, işçilik endeksi %33,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %98,20, işçilik endeksi %41,02 arttı.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,20, işçilik endeksi %34,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %95,54, işçilik endeksi %41,09 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %16,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %87,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %13,11, işçilik endeksi %30,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %106,92, işçilik endeksi %40,74 arttı.

⁴KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Antalya	Ana Vasıf	412 PARSELİN ÜST HAKKI
İlçesi	Kemer	Yüzölçümü	0,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	21.08.2020
Mahallesi	Tekirova	Yevmiye No	3653
Ada	158	Cilt No	5
Parsel	7 (E:412)	Sayfa No	475
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (1/1)		
Koordinat	36.5045 ; 30.5363		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, rehin, şerh ve beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	158/7
İnceleme Tarihi ve Saati	09.03.2022 13:17
Beyanlar Bölümü	Kemer Millî Emlak Müdürlüğü'nün 29/09/2020 tarih 70499 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı tesciline esas resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilerek tesis 3 yıldızdan 5 yıldıza yükseltilerek üst hakkı süresine 31 yıl 7 ay 27 günlük süre eklenmek suretiyle üst hakkı 20/02/2069 tarihine kadar uzatılmıştır. (Tarih: 30.09.2020 Yevmiye: 4569) Taahhüt Senedinin 5. Maddesinin B Bendinin 2. Fıkrası Değiştirilmiştir. (T:23.05.2007 Y.1988) Yatak Kapasitesi 928 Den 1209 Yatak Kapasitesine Çıkarılmıştır. 31/01/2007 Gün Yev:417 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 Taşınmazın İrtifak Hakkı Bedeli 11.01.1996 Tashihden İtibaren 4.756.000.000.Tlye Yükseltilmiştir. T:29.12.1997, Yev:1317 Bu Gayrimenkulün Üst Hakkı 475 Sahifeye İşlenmiştir. T:13.04.1989, Y:3796
İrtifak Bölümü	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
Teferruat Bilgileri	*428 sıralı 8 sayfa ekli liste T:29.08.2016, Y:3296

* 21 sahife liste 1261 adet 7597 TL bedelli teferruat listesi T:21.09.2016, Y:3484

* 180 Sıra 3 Sayfa Ekli Liste T:24.05.2019, Y:2016

* 05/11/2019 tarih ekteki 39 sahife 2256 sıra 458.060 T:06.11.2019, Y:4601

23.076.270 YTL. bedel karşılığında kira şerhi. Süresi: başlangıç tarihi itibarıyla 55 aydır. (Bitiş tarihi 31.12.2010.) (Tarih: 04.05.2017 Yevmiye: 1708)

İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 26/05/2016 tarih 2016/9441 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 08.06.2016 Yevmiye: 2254)

İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 10/06/2016 tarih 2016/16140E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93.970,10 TL bedel ile Alacaklı: Sas Finansal Danışmanlık Hizmetleri LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 16.06.2016 Yevmiye: 2378)

İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016 / 18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 26.07.2016 Yevmiye: 2850)

İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı : Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 05.09.2018 Yevmiye: 3418)

Şerhler Bölümü

İhtiyati Haciz: İstanbul 34.İcra Müdürlüğü'nün 11/09/2018 tarih 2018/30163 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: -Denizbank A.Ş.) (Tarih: 11.09.2018 Yevmiye: 3516)

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

İhtiyati Haciz⁶ : Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 22/05/2019 tarih 2017/66 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 63.881,72 TL. (Alacaklı: Davacı Dalyan Balık Üretim Pazarlama İth. İhr. Ltd. Şti. lehine 3. Kişilere devir ve temliğin önlenmesi için İhtiyati haciz tesis edilmiştir.) (Tarih: 23.05.2019 Yevmiye: 1987)

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

⁵İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

⁶İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhineneticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi nin 31/07/2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 31.07.2019 Yevmiye: 2956)

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

İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi nin 10/10/2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 12.10.2019 Yevmiye: 4165)

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

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

İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi nin 24/01/2020 tarih 2017/2180 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 27.01.2020 Yevmiye: 445)

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

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

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

Kamu Haczi⁷: Kemer Belediye Başkanlığı İcra Servisi'nin 18/09/2020 tarih E.6018 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1.045.756,08 TL (Alacaklı: Kemer Belediye Başkanlığı) (Tarih: 21.09.2020 Yevmiye: 4304)

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

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

İlk 150/c Md. Gereğinde İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra dairesinin 07.12.2018 tarih 2018/4716 sayılı resmi yazı (Tarih:10.12.2018 Y:5017)

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

⁷İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, "**kamu haczi**" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, **bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır.** Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan **taşınmazın devri mümkün değildir.**

İpotek Bölümü

(SN:152) Denizbank A.Ş. VKN:2920084496 Borç: 128.000.000,00 TL Sıra:1/0 (Tarih: 11.01.2013 Yevmiye: 113)
(SN:152) Denizbank A.Ş. VKN:2920084496 Borç: 30.000.000,00 TL Sıra:2/0 (Tarih: 23.01.2015 Yevmiye: 311)
(SN:152) Denizbank A.Ş. VKN:2920084496 Borç: 137.000.000,00 TL Sıra:3/0 (Tarih: 12.07.2017 Yevmiye:2616)

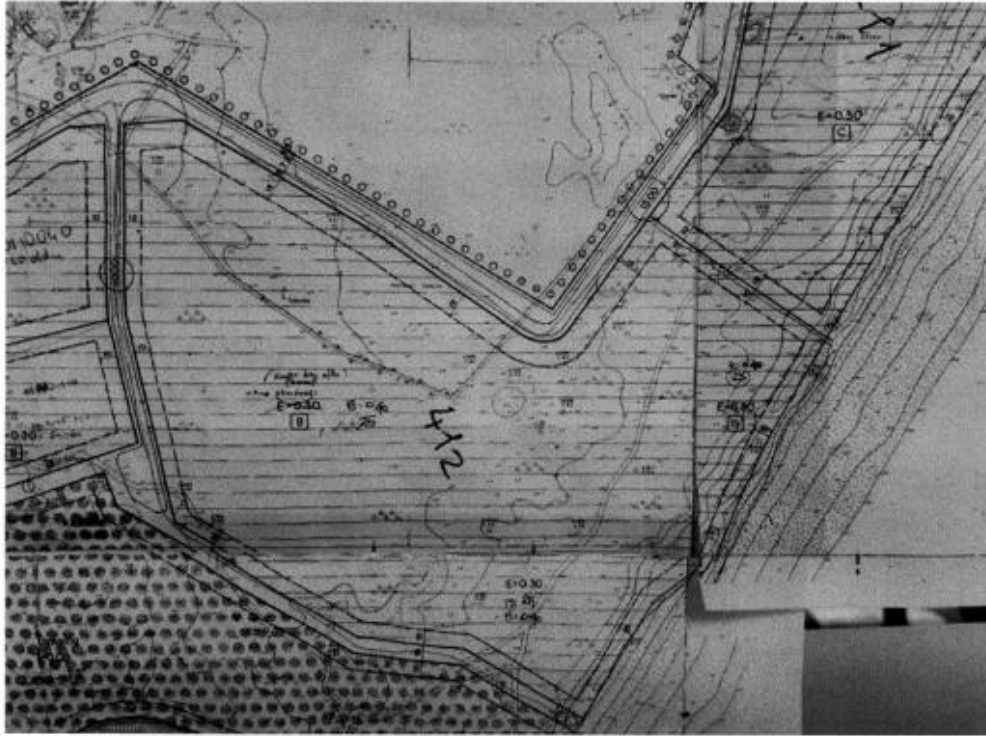
➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Konu gayrimenkul, 1986 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Tekirova Uygulama İmar Planı'nda Emsal = 0.40 yapılanma koşullu "Konaklama Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.

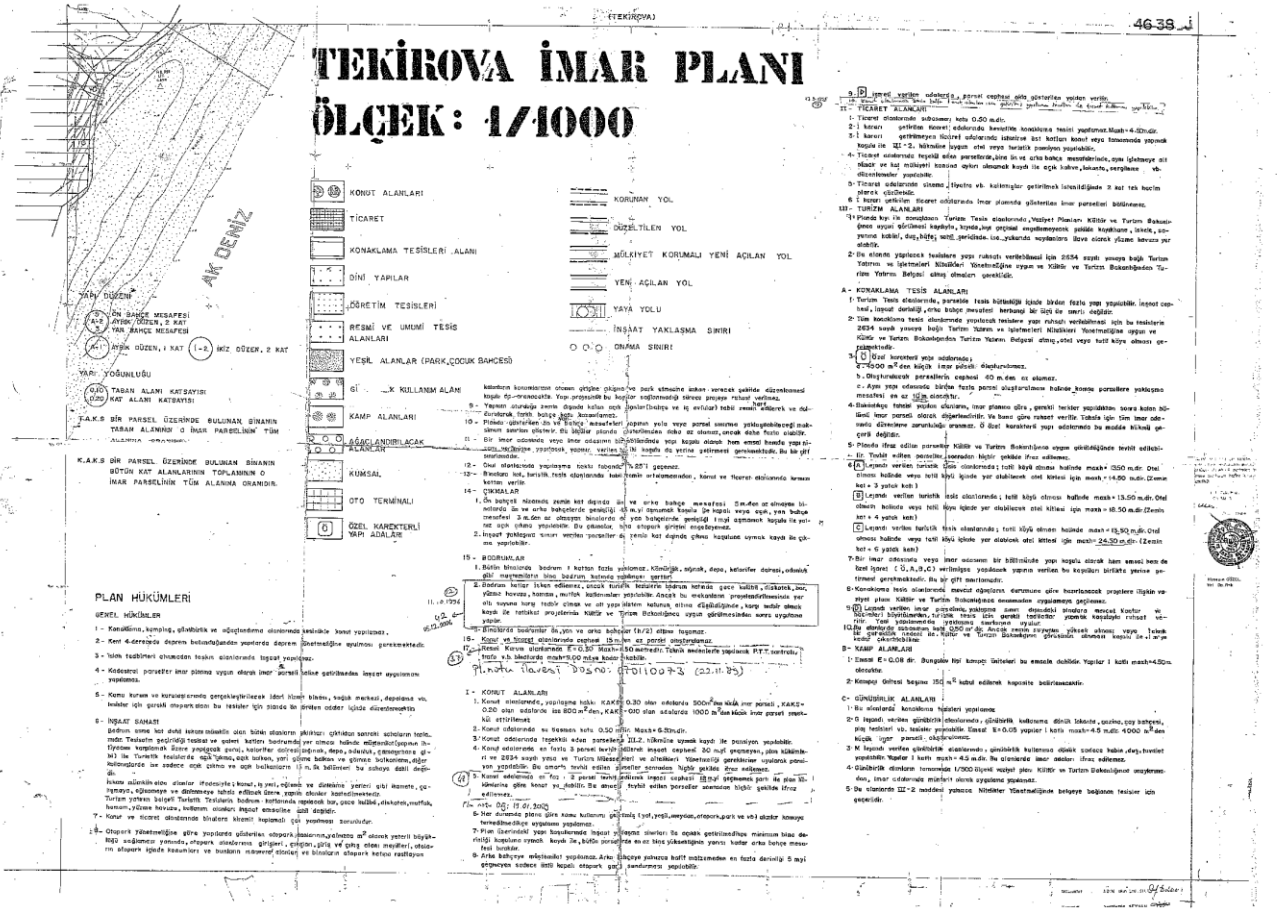
Plan notlarına göre; B lejantı verilen alanlarda, tatil köyü olması halinde hmax: 13.50 m'dir. Otel olması halinde veya tatil köyü içinde yer alabilecek otel kitlesi için hmax: 18.50 m'dir (zemin kat + 4 yatak katı).

Güncel İmar Durumu Bilgileri**Plan Adı ve
Tasdik Tarihi**

-13 Mayıs 1986 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Tekirova Uygulama İmar Planı'nda Emsal = 0.40 yapılanma koşullu "Konaklama Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir

İmar Lejantı	Konaklama Tesis Alanı		
İmar Nizamı	-		
TAKS	-		
KAKS	0,40		
Kat	Yençok: 18.5 m.		
Hmax	-		
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Parselin Terki	-		
Açıklamalar	<p>*Konu gayrimenkul, 1986 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Tekirova Uygulama İmar Planı'nda Emsal = 0.40 yapılanma koşullu "Konaklama Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.</p> <p>*Plan notlarına göre; B lejantı verilen alanlarda, tatil köyü olması halinde hmax: 13.50 m'dir. Otel olması halinde veya tatil köyü içinde yer alabilecek otel kitlesi için hmax: 18.50 m'dir (zemin kat + 4 yatak katı).</p>		

Plan Notları:



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

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mevcut imar planına göre Turizm Tesis alanında kalmakta olup KAKS: 0.40, Yençok: 18.5 Kat yapılaşma şartlarına haizdir. Yapının ekonomik ömrünü tamamlayana kadar turizm tesis alanı olarak kullanılabilirliği düşünülmektedir.

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

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

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

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

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

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

YAPI KAYIT BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Ticari (Kreş ve Çocuk Yuvası)	01.01.2020	2ZZPJM74	458
Ticari (Dükkan)	01.01.2020	F67GCMMLL	224

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

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

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

Üst Hakkı Sözleşmesi

12.04.1989 tarihli Resmi Senet (İlk Sözleşme)

- Konu gayrimenkul üzerinde 24.06.1988 tarihinde başlayıp, 24.06.2037 tarihinde sona erecek şekilde irtifak hakkı tesis edilmiştir.
- Konu gayrimenkulün üzerinde, 928 yatak kapasiteli, 1. Sınıf Tatil Köyü yapılacaktır.
- İrtifak hakkı kurulan alanların sınırları içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'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 kullanılmayacaktır.
- 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 yükseltilerek üst hakkı süresi 31 yıl 7 ay 27 günlük süre eklenmek suretiyle üst hakkı 20.02.2069 tarihine kadar uzatılmıştır.

Hasılat Payı Kira Sözleşmesi

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

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

Sözleşme sürecine dair detaylar aşağıdaki bölümde açıklanmaktadır:

Ana Sözleşmede;

- Kiralanan Yer, Kiralayanın müstakil ve daimi üst hakkına sahip olduğu Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyü, 412 Parselde yer alan tesis olarak belirtilmiştir.
- Sözleşmeye konu tesis, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen 21.07.2005 tarih ve 10033 sayılı Turizm İşletme Belgesi kapsamında üstün nitelikli turizm tesisi olarak belirtilmiştir.
- Asgari kira bedelinden az olmamak koşulu ile, her yıl hasılat kirası ödeneceği, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın %30'u + KDV olarak hesaplanacağı ve ait olduğu yılı takip eden ocak ayı içinde ödeneceği belirtilmiştir.
- Asgari kira bedeli 2006 yılı için 2,042,000 ABD\$, 2007 yılı için 3,605,000 ABD\$ olarak belirlenmiş, takip eden yıllarda her yıl için bir önceki yılın asgari kira bedelinden %3 oranında artış yapılacağı ve asgari kira bedelinin yıl içinde 12 eşit taksit ile ödeneceği, bir yıla ait ödenen asgari kira bedeli, takip eden yılın ocak ayında ödenecek hasılat kira tutarından düşüleceği belirtilmiştir.
- Hasılatın %3'ü tutarında Yenileme Fonu oluşturulacağı ve Kiralayan'ın yükümlülüğündeki harcamaların bu fondan karşılanacağı belirtilmiştir.

- Kiracının Kiralayanın onayladığı bazı mahalleri üçüncü şahıslara kiralayabileceği veya müşterek işletebileceği, ancak konu gayrimenkulü bütünüyle devredemeyeceği belirtilmiştir.
- Taraflar arasında 28.06.2010 tarihinde imzalanan ve 01.01.2011 tarihinde yürürlüğe giren Ek Protokolde, hasılat kira yeni bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın %27'si + KDV olarak hesaplanacağı, asgari kira tutarının değişmeyeceği, kira süresinin yeni şekliyle 01.01.2011 tarihinde başlayıp 31.12.2015 tarihinde sona ereceği, taraflardan birinin 31.12.2015 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bildirimde bulunmaması halinde, 5 yıllık bir süre için uzatılacağı belirtilmiştir.

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

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

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

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

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerleme konusu "Orman" nitelikli ana taşınmaz üzerinde mevcut ve halen Martı Myra Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan Tesis 89.250,00 m² parsel üzerinde, 30 Otel Bloğu, bir VIP Otel bloğu tamamlayıcı yapılarıyla toplam 58.446 m² kapalı alanına sahip Tatil Köyüdür. Yapılan incelemelerde Otel Bloklarının tamamının 3 katlı olarak inşa edilmiş, gelişen süreçte 11 adedinin kat ilavesi ile 4 kata yükseltilmiş oldukları tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde Yer Alan Yapı Bilgileri

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

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde "Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Tekirova 412 parsel üzerinde; 24.06.1988 Tarihli Taahhüt Senedinin 13 maddesine göre "lehine irtifak hakkı tesis edilen şirket bu hakkın tamamını veya bir kısmını Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığından izin almaksızın başkalarına devir edemezler" ibaresi bulunmaktadır.

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

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

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova Cumayeri Mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi üzerinde yer alan **Martı Myra** turizm konaklama tesisidir.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım, Kemer-Antalya Karayolu'ndan Tekirova merkezine devam edildikten sonra, tatil köylerine ulaşımı sağlayan Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi ile sağlanmaktadır. Martı Myra Tatil Köyü, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi'nde sağ kolda konumlanmıştır.

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

Martı Myra, Phaselis ve Olympos Antik Şehirleri'nin arasında ve Üç Adalar Sualtı Dalış Merkezi'nin karşısında konumlanmıştır. Antalya'nın Turizm Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazın çevresinde konu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip Oteller, Moteller, Eğlence ve Dinlenme Tesisleri ile Tatil Köyleri mevcuttur. Yakın çevresinde Larissa Phaselis Princess, Club Pınara, Pirates Beach, Rixos Premium Tekirova gibi bölgenin önemli Otelleri ile Tekirova Belediyesi, Tekirova Camii ve Halit Narin İlköğretim Okulu gibi Kamusal Sosyal Donatıları mevcuttur.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

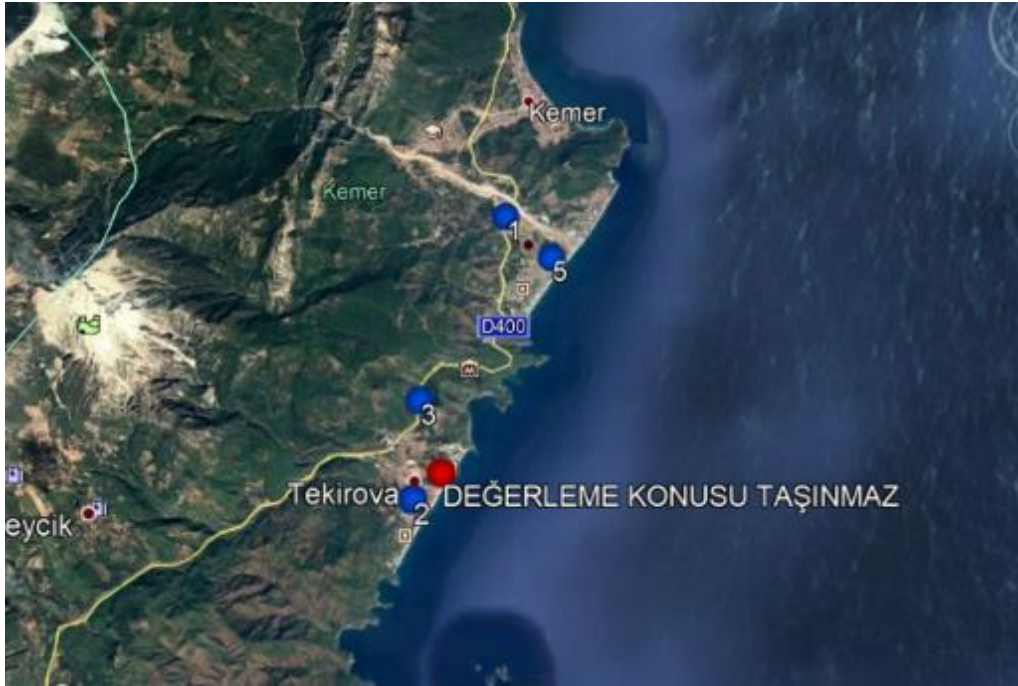
Taşınmazın konumlu olduğu bölgede halihazırda satılık olan emsaller incelenmiştir. Mevcut ilanlar aşağıda tablo olarak belirtilmiştir;

Pazar Yaklaşımı

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 2.700 m ² yüz ölçümlü arsa 25.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Turizm	2.700	25.000.000	9.259	20.000.000	7.407
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 852 m ² yüz ölçümlü arsa 4.500.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Konut	852	4.500.000	5.282	4.300.000	5.047
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 932 m ² yüz ölçümlü arsa 4.950.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Konut	932	4.950.000	5.311	4.750.000	5.097
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 7.800 m ² yüz ölçümlü arsa 64.250.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Ticaret + Konut	7.800	64.250.000	8.237	60.000.000	7.692

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	7.407	5.047	5.097	7.692
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-30%	-30%	-30%	-25%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	25%	25%	10%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	10%	10%	10%	10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	-30%	-30%	-30%	-30%
Konum Şerefiyesi (%)	10%	25%	25%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	4.392	4.250	4.292	4.887
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	4.750			

Satışa Konu Arsalara İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda ve emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerde yakın çevrede benzer büyüklükte turizm imarlı satışa konu arsa stoğu bulunmadığı tespit edilmiş olup araştırma bölgesi genişletilmiştir. Yukarıda tabloda gösterilen satışa konu turizm imarlı arsalar için talep edilen değerlerin 5.695 – 8. 824 TL/m² seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. 3 nolu emsal taşınmaza yakın konumda olup imarsız alanda kalması sebebiyle şerefiyesi düşüktür. 1 Nolu taşınmaz villa imarlı olup yüzölçüm bakımından değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil etmemektedir. 2 ve 4 nolu taşınmazlar ise turizm imarlı olup yüzölçümleri taşınmaza göre küçüktür. 5 nolu emsal bölgeye uzak konumda yer almakla birlikte denize yakın konumda yer alması ve yüzölçümünün tesis inşasına uygun olması sebebiyle şerefiyesi yüksektir. Bölgede değerlendirme tarihi itibari ile birebir emsal teşkil edebilecek arsa bulunmaması sebebiyle satışa konu taşınmazlar arasında uyumlaştırma yapılmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %15 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır. Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin yüzölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, imar durumu ve mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak arsa birim satış değeri 4.750.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Parsel	m2	Birim Fiyat (TL/m ²)	Değerleme Tarihi	Üst Hakkı Bitiş Tarihi	Toplam Süre	Kalan Süre	Üst Hakkı Değeri (TL/m ²)	Üst Hakkı Değeri (TL)
158/7	89.258	4.750	31.03.2021	20.02.2069	49	47	3034,94	270.892.332

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

6.2.2.1. Maliyet Yaklaşımı ile Yapıların Değerlemesi

Binalar İçin Maliyet Analizi

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
OTEL BLOKLARI + KULE	43.648	4A	6.747	294.476.688	55%	132.514.510
VIP OTEL BLOĞU	1.344	4A	7.196	9.671.962	60%	3.868.785
RESEPSİYON - LOBİ	1.273	3B	6.747	8.588.454	60%	3.435.381
RESTORAN - MUTFAK	5.470	3A	6.747	36.904.039	60%	14.761.616
LOJMAN 1	1.343	3A	5.127	6.886.145	60%	2.754.458
LOJMAN 2	1.708		5.127	8.757.659	60%	3.503.064
MINİ CLUB	456		5.127	2.338.110	60%	935.244
DALGIÇ OKULU	83		3.598	298.651	60%	119.460
FİTNESS	292		3.598	1.050.674	60%	420.270
BEACH BAR	140		3.598	503.748	60%	201.499
AMFİTİYATRO	600		3.598	2.158.920	60%	863.568
POOL BAR	1.737		3.598	6.250.073	60%	2.500.029
YÖNETİM BİNASI	215		3.598	773.613	60%	309.445
JENERATÖR - TRAFO	114		3.148	358.920	60%	143.568
DANIŞMA	25		3.148	78.711	60%	31.484
Ara Toplam	58.448					166.362.381
Harici Müteferrik İşler						100.817.696
						Bina Değeri (TL) 267.180.077

Değerleme Tarihi	Üst Hakkı Bitiş Tarihi	Kalan Süre	Toplam Süre	Üst Hakkı Değeri (TL)
18.03.2022	20.02.2069	47,0	49	256.065.625
Toplam Bina Değeri (TL)				256.065.625

*Taşınmaz içerisinde yer alan otel tefrişat ve mobilyalar, çevre düzenleme ve peyzaj işleri gibi harici müteferrik işler olarak eklenmiştir. Harici müteferrik işler ayrıntılı bir şekilde hesaplanmış olup bina maliyet değerinin yaklaşık %60'ı oranında toplam maliyete eklenmiştir.

* 19 ve 20 nolu otel bloklarında müşteriden temin edilen belgeler baz alınarak yapılan 8,4 milyon TL renovasyon maliyeti nedeniyle amortisman oranında iyileştirme yapılmıştır.

“Maliyet Yaklaşımı Yöntemine” parsel üzerinde yer alan yapılar için toplam yasal ve mevcut değer **256.065.625.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

Yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak **2022 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri** Hakkında Tebliğe göre, farklı grup maliyet bedelleri dikkate alınmış ancak

mevcut yapılaşmanın düzenli olarak bakım ve iyileştirme çalışmalarının yapıldığı, betonarme yapı tarzında inşa edilen taşınmazların özellikle sahip olduğu yükseklik ve hacim göz önünde bulundurularak üst yapıları, tamamlayıcı unsurların ve altyapı yatırımlarının normalin üzerinde maliyete sebebiyet verdiği tespitlerinde bulunulmuştur. Ayrıca 2022 yılı Ocak ayı inşaat maliyetleri endeksi artışı %79,91 verisi de dikkate alınmıştır.

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapılara ilişkin yangın raporunun bulunması yapıların değerine olumlu yönde etki etmektedir. Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

DEĞER TABLOSU	
Bina Değeri (TL)	256.065.625
Arsa Üst Hakkı Değeri (TL)	270.892.332
Toplam Değeri (TL)	526.957.957
Toplam Değeri (TL)	526.958.000

“Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemlerine göre değerlendirme konusu taşınmaz için takdir edilen yasal ve mevcut durum toplam değer **526.958.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

Geliştirme yaklaşımı kapsamında değerlendirme konusu parselin imar durumuna uygun olarak turizm tesislerine yönelik araştırmalar yapılarak parsel üzerinde turizm tesisi geliştirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

TURİZM SEKTÖRÜ

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan verilere göre, Nisan 2021 itibariyle Antalya'da Turizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli olarak faaliyet gösteren toplam 1,895 adet konaklama tesisinde 245.324 oda (548.904 yatak) kapasitesi mevcuttur.

Antalya-Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri, 09.04.2020

TESİS TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
Turizm İşletme Belgeli	902	222662	479372
Turizm Yatırım Belgeli	85	15362	32995
Belediye Belgeli	1003	53815	138905
Antalya - Toplam	1.990	291.839	651.272

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından açıklanan ancak açık tarihi verilmemiş olan verilere göre ise, Antalya genelinde yer alan turizm işletme belgeli 902 tesisin oda sayısı 222.662, yatak sayısı 479.372; turizm yatırım belgeli 85 adet tesisin oda kapasitesi 15.362, yatak kapasitesi ise 32.995 adettir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yıllık bazda açıklanan son verilere göre, 2021 yılında Antalya'ya gelen ziyaretçilerin %71,75'i 5 yıldızlı otelleri, %15,10'u 4 yıldızlı otelleri, tercih etmişlerdir. Ortalama kalış süreleri, yabancı ziyaretçiler için 3,28, yerli ziyaretçiler için 2,48 ve genel ortalama ise 2,97 gün olarak gerçekleşmiştir. Doluluk oranı ise, yıl bazında ortalama %26,66'dır.

Antalya'ya Gelen Ziyaretçilerin Konaklama Türü Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri, Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları, 2020

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	23.829	146.715	384.844	830.861	376.585	1.207.446	3,49	2,57	3,14	17,92	8,12	26,04
	4 Yıldızlı	52.745	28.233	80.978	142.354	62.012	204.366	2,70	2,20	2,52	20,79	9,05	29,84
	3 Yıldızlı	8.054	10556	18.610	18.799	21.277	40.076	2,33	2,02	2,15	12,62	14,29	26,91
	2 Yıldızlı	681	2.232	2.913	1.386	3.960	5.346	2,04	1,77	1,84	5,35	15,28	20,63
	1 Yıldızlı	69	148	217	146	287	433	2,12	1,94	2,00	7,37	14,49	21,87
	Toplam	299.678	187.884	487562	993.546	464.121	1.457.667	3,32	2,47	2,99	18,07	8,44	26,51
Tatil Köyü	1. Sınıf	6.730	5.316	12.046	15.220	13.679	28.899	2,26	2,57	2,40	14,74	13,25	27,99
Pansiyon		81	504	585	180	1.021	1.201	2,22	2,03	2,05	3,30	18,70	22,00
Kamping		158	32	190	473	97	570	2,99	3,03	3,00	17,52	3,59	21,11
Apart Otel		1.134	1.520	2.654	3.567	4.802	8.369	3,15	3,16	3,15	13,64	18,36	31,99
Müstakil Apart Otel		1	65	66	30	1.950	1.980	30,00	30,00	30,00	0,58	37,79	38,37
Özel Tesis		5.699	3.337	9.036	16.887	8.269	25.156	2,96	2,48	2,78	20,67	10,12	30,79
Golf Tesisi		1.664	1.601	3.265	13.332	5.353	18.685	8,01	3,34	5,72	32,97	13,24	46,20
Turizm Kompleksi		8.616	6.770	15.386	19.786	11.624	31.410	2,30	1,72	2,04	14,10	8,28	22,38
Butik Otel		228	502	730	765	818	1.583	3,36	1,63	2,17	7,82	8,36	16,19
Basit Konaklama Tesisi	Otel	540	2.962	3.502	1.461	6.669	8.130	2,71	2,25	2,32	4,58	20,89	25,47
	Pansiyon	304	1.018	1.322	1.623	5.559	7.182	5,34	5,46	5,43	7,44	25,49	32,93
	Toplam	844	3.980	4.824	3.084	12.228	15.312	3,65	3,07	3,17	5,74	22,76	28,50
GENEL TOPLAM		324.833	211.511	536.344	1.066.870	523.962	1.590.832	3,28	2,48	2,97	17,88	8,78	26,66

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Ocak 2022

- Tesise geliş sayısı; 324.833 yabancı uyruklu turist, 211.511 yerli turist olmak üzere toplam 536.344'dir.
- Geceleme sayısı; yabancı uyruklu turistler için 1.066.870 yerli turistler için ise 523.962 olmak üzere toplam 1.590.832'dir.
- Ortalama kalış süresi; yabancı uyruklu turistler için 3,28 gün, yerli turistler için ise 2,48 gün olmak üzere ortalama 2,97 gündür.
- Doluluk oranı; yabancı uyruklu turistler için %17,88, yerli turistler için ise % 8,78 olmak üzere toplam %26,66'dir.

Kemer İlçesi Konaklama Pazarı

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

Kemer'de Yer Alan Turizm Belgeli Tesis Bilgileri, 13.05.2020

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

Kemer ilçesinde yer alan 131 adet turizm işletme belgeli tesisin 42 adedi 5 yıldızlı otel, 32 adedi 4 yıldızlı otel, 20 adedi tatil köyüdür. Bu tesislerdeki oda sayısı 31.593, yatak sayısı ise 67.663 adettir. Bu tesisler Kemer'de yer alan işletme belgeli otellerdeki oda arzının %91,1'ini ve yatak arzının %91,5'ini oluşturmaktadır.

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

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

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

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

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

Kemer Bölgesinde Yer Alan Tesisler

Kemer - Tekirova bölgesinde yer alan ağırlıklı 4 ve 5 yıldızlı resort otellerin oda ve yatak kapasiteleri ile ortalama fiyat bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kemer Bölgesi'nde Yer Alan 4 ve 5 Yıldızlı Oteller

Tesis Adı	Tesis Türü	Oda Sayısı	Oda Fiyatı, TL	Oda Fiyatı, USD
Paloma Foresta Resort	5 Yıldızlı Otel	346	2679	183
Queen's Park Le Jardin	5 Yıldızlı Otel	308	2679	183
Seven Seas Hotel Life	5 Yıldızlı Otel	253	2352	160
Fun & Sun Family Comfort Beach	5 Yıldızlı Otel	338	2253	154
Karmir Resort & Spa	5 Yıldızlı Otel	297	1992	136
Sailor's Beach Club	5 Yıldızlı Otel	324	2316	158
L'Oceanica Beach Resort	5 Yıldızlı Otel	316	3774	257
PGS Kiris Resort	5 Yıldızlı Otel	800	1630	111
Paloma Foresta Resort	5 Yıldızlı Otel	346	2787	190
Queen's Park Le Jardin	4 Yıldızlı Otel	308	1710	117

Konu gayrimenkul yakın çevresinde faaliyet gösteren 4 ve 5 yıldızlı otellerdeki toplam oda sayısı yaklaşık 5,100 ve yatak kapasitesi ise 11,000 adettir. Ancak, bölgedeki resort otellerin odaları genellikle aile süiti olarak düzenlenmekte ve ekstra konaklamaya imkan veren oturma grupları ile odada konaklayan kişi sayısı arttırılabilmektedir. Böylelikle, bölgedeki konaklama kapasitesi yaklaşık 25,000 kişiye yükselmektedir. Bölgedeki doluluk oranları oldukça yüksektir. Otellerde konaklayan misafirler içerisinde tur operatörleri veya seyahat acenteleri anlaşmalı olarak gelen turistler ağırlıktadır. Bölgedeki geceleme fiyatları her şey dahil sistem fiyatı olarak kişi başı belirlenmektedir.

Bölgedeki oteller ağırlıklı olarak 7 ay faaliyet göstermektedir. Kapalı havuz ve spa imkanı bulunan oteller ise tüm yıl hizmet verebilmektedir.

Turizm acentelerinden, farklı nitelik ve donanımdaki Tekirova tesisleri için alınan fiyatlara göre, kapı giriş geceleme fiyatları düşük sezonda 75-185 USD/oda/gece mertebesinde iken, yüksek sezonda 150-320 USD/oda/gece seviyesindedir. En yüksek fiyatlar Rixos Premium Otel için verilmektedir. Tur operatörlerinin grup fiyatlarında % 40-50 mertebesinde indirim sağladığı bilgisi edinilmiştir.

Geliştirme Yaklaşımı:**Genel Varsayımlar:**

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

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

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

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

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

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle yıllık değer ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirilmesinde kullanılmıştır.

- ✓ Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond⁸ USD değeri olan tahvillerin USD Bazlı; 3 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
- ✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Net Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan "indirgeme oranı" %10,50 olarak kabul edilmiştir.

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

OTEL GELİRLERİ		2015	2016	2017	2018	2019	2020	31.03.2021
YILLIK DOLULUK ORANI (%)		84,6%	48,4%	64,0%	70,9%	79,0%	16,4%	39,1%
SATILABİLİR YATAK SAYISI		272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025
SATILAN YATAK SAYISI		230.053	131.685	174.018	192.973	214.970	44.575	106.326
YATAK FİYATI (USD)	3%	54	44	42	61	64	63	69
ODA FİYATI (USD)	3%	113	96	115	136	130	129	145
ODA GELİRİ (USD)		12.479.880	5.769.603	7.291.717	11.828.541	13.701.782	2.807.334	7.344.624
DİĞER GELİRLER (USD)	4%	515.758	297.904	310.858	385.028	478.804	94.616	340.274
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)		12.995.638	6.067.507	7.602.575	12.213.569	14.180.586	2.901.950	7.684.897
İŞLETME GİDERLERİ								
Personel Gideri	25%	3.880.857	2.721.029	2.517.523	3.130.293	3.496.357	643.931	1.635.804
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	14%	2.646.380	1.324.332	1.329.738	2.111.311	2.442.005	396.573	894.267
Enerji,Yakıt ve Su Giderleri	5%	846.042	561.394	499.033	634.604	776.865	337.561	493.509
Bakım Onarım Giderleri	2%	316.782	165.484	204.464	166.494	106.164	50.314	95.305
İşletme Malzemesi Giderleri	0%	54.013	8.331	29.458	44.285	49.397	12.456	23.394
Sarf Malzemesi Giderleri	2%	364.542	179.744	290.750	321.510	281.829	84.691	129.328
Temizlik Malzeme Giderleri	1%	88.817	33.249	18.297	112.040	138.810	29.848	41.749
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1%	154.415	56.417	74.848	189.697	68.122	20.509	29.730
Danışmanlık Giderleri	1%	100.327	65.512	37.214	40.428	59.390	15.511	17.185
Animasyon Gideri	1%	68.581	19.998	107.387	202.603	143.645	9.493	30.795
Güvenlik Gideri	0%	0	0	0	0	0	0	0
Çamaşır Yıkama Giderleri	2%	289.300	101.843	139.141	179.459	226.692	39.504	75.694
Çeşitli Giderler	1%	112.753	23.779	41.153	72.958	47.899	11.583	13.602
Seyahat Giderleri	1%	67.947	60.710	81.912	83.197	35.014	4.359	21.233
Sigorta Giderleri	0%	14.032	9.561	62.789	72.708	37.557	34.002	29.355
Temsil ve Ağırılama Giderleri	1%	78.677	116.500	114.714	144.136	82.069	12.989	22.557
Tanıtım	5%	1.343.409	929.566	382.833	609.662	625.480	336.186	116.070
Gayrimenkul Kira Giderleri	0%	37.310	0	0	0	0	0	445
İrtifak-Kullanım Hakları	3%	240.607	224.725	227.710	295.017	196.727	172.668	138.182
Ecrimisil Kira Giderleri	1%	55.337	24.144	34.432	0	10.380	70.008	53.177
Vergi, Resim ve Harçlar	0%	44.627	36.335	23.848	18.921	22.129	7.617	20.893
Emlak Vergisi	0%	0	0	0	0	0	0	50.759
Finansman Giderleri	0%	183.918	34.662	19.432	71.671	26.137	3	314.765
TOPLAM GİDERLER		10.988.672	6.697.314	6.236.676	8.500.993	8.872.669	2.289.806	4.247.797
Net Nakit Akışları		2.006.967	-629.807	1.365.898	3.712.576	5.307.917	612.144	3.437.100

⁸Kaynak: <https://www.isbank.com.tr/eurobond-fiyatları>

- Bölgedeki arz talep dengesi ve konsepti dikkate alındığında 551 odalı otelin yıl içerisinde 225 gün süre ile hizmet vereceği kabul edilmiştir.
- Oda fiyatları, oda + kahvaltı ücretlendirme politikasına göre belirlenmiştir.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, pazar koşullarına uygun olarak rekabet edebilir nitelikte projelendirileceği ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
- Yıllık ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, emsal yatırımlarda geçerli olan fiyatlar ve doluluk oranları ile konu gayrimenkulün kendi dinamikleri dikkate alınarak belirlenmiştir.
 - Ortalama oda fiyatı, 2022 yılı için 144 USD/gece olacağı devam eden yıllarda %3 oranında artış göstereceği, 2039 ve 2040 yıllarında yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlanması sebebiyle inşaat maliyeti oluşacağı, yenilenen otel konseptiyle fiyatta %10 gibi step artışı yaşanacağı ve devam eden yıllarda %0,5 oranında artışın devam edeceği öngörülmüştür.
 - Odalar için doluluk oranı, 2022 yılında %60 kabul edilmiştir. 2039 ve 2040 yıllarında yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlanması sebebiyle inşaat maliyeti oluşacağı bu nedenle 2 yıl için %45 doluluk ile işletileceği sonraki yıllarda yenilenen otel konseptiyle doluluğun %75 seviyelerine çıkacağı ve bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Oda geliri dışında, yiyecek içecek gelirleri, banket geliri (günübirlik kurslar, eğitimler, davetler, etkinlikler vb.) satış ünitesi gelirleri ve diğer gelirler dikkate alınmıştır. Tesisin her şey dahil sistemde hizmet vermesi nedeniyle diğer gelirlerin oda gelirlerinin %4'ü oranında olacağı öngörülmüştür.
- Otel işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır. Bu giderlerin %65 oranında olacağı öngörülmüştür. (GOP'nin %35 seviyelerinde olacağı öngörülmüştür.)

Departman giderleri; oda ve ortak mekanların bakımını, yiyecek&içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerinden oluşmaktadır.

İşletme giderleri; idari ve genel giderler, pazarlama, bakım&onarım ve elektrik vb. diğer giderleri içermektedir. İşletme giderleri toplam gelirlerin bir yüzdesi olarak hesaplanmaktadır.

Sabit giderler; mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Yenileme fonu, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Yenileme fonu olarak, toplam yaklaşık maliyetin %1'i oranında ayrılmıştır.

Emlak Vergisi: Emlak Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin b bendinde; "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır" ifadesi yer almaktadır.

5* OTEL (USD)	
ODA SAYISI	551
YATAK SAYISI	1.209
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	225
SATILABİLİR YATAK SAYISI	272.025
ODA FİYATI (USD)(2022)	144,00
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%
DİĞER GELİR ORANI (%)	4%



		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
OTEL GELİRLERİ		31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032
YILLIK DOLULUK ORANI (%)		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
SATILABİLİR YATAK SAYISI		272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025
SATILAN YATAK SAYISI		163.215	176.816	190.418	190.418	190.418	190.418	190.418	190.418	190.418	190.418	190.418
YATAK FİYATI (USD)	3%	72,00	96,00	98,88	101,85	104,90	108,05	111,29	114,63	118,07	121,61	125,26
ODA FİYATI (USD)	3%	144,00	192,00	197,76	203,69	209,80	216,10	222,58	229,26	236,14	243,22	250,52
ODA GELİRİ (USD)		11.751.480	16.974.360	18.828.482	19.393.337	19.975.137	20.574.391	21.191.623	21.827.372	22.482.193	23.156.658	23.851.358
DİĞER GELİRLER (USD)	4%	470.059	678.974	753.139	775.733	799.005	822.976	847.665	873.095	899.288	926.266	954.054
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)		12.221.539	17.653.334	19.581.622	20.169.070	20.774.142	21.397.367	22.039.288	22.700.466	23.381.480	24.082.925	24.805.413
İŞLETME GİDERLERİ												
Personel Gideri	25%	3.055.385	4.413.334	4.895.405	5.042.268	5.193.536	5.349.342	5.509.822	5.675.117	5.845.370	6.020.731	6.201.353
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	14%	1.711.015	2.471.467	2.741.427	2.823.670	2.908.380	2.995.631	3.085.500	3.178.065	3.273.407	3.371.609	3.472.758
Enerji,Yakıt ve Su Giderleri	5%	611.077	882.667	979.081	1.008.454	1.038.707	1.069.868	1.101.964	1.135.023	1.169.074	1.204.146	1.240.271
Bakım Onarım Giderleri	2%	243.091	351.132	389.486	401.171	413.206	425.602	438.370	451.521	465.067	479.019	493.389
İşletme Malzemesi Giderleri	0%	45.573	65.827	73.017	75.208	77.464	79.788	82.182	84.647	87.186	89.802	92.496
Sarf Malzemesi Giderleri	2%	244.431	353.067	391.632	403.381	415.483	427.947	440.786	454.009	467.630	481.658	496.108
Temizlik Malzeme Giderleri	1%	88.403	127.693	141.641	145.890	150.266	154.774	159.418	164.200	169.126	174.200	179.426
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1%	132.539	191.446	212.358	218.728	225.290	232.049	239.010	246.181	253.566	261.173	269.008
Danışmanlık Giderleri	1%	74.568	107.709	119.474	123.059	126.750	130.553	134.470	138.504	142.659	146.938	151.347
Animasyon Gideri	1%	110.376	159.432	176.847	182.152	187.617	193.245	199.043	205.014	211.164	217.499	224.024
Güvenlik Gideri	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Çamaşır Yıkama Giderleri	2%	210.978	304.747	338.034	348.175	358.621	369.379	380.461	391.874	403.631	415.740	428.212
Çeşitli Giderler	1%	81.443	117.640	130.489	134.404	138.436	142.589	146.867	151.273	155.811	160.486	165.300
Seyahat Giderleri	1%	68.798	99.375	110.229	113.536	116.942	120.451	124.064	127.786	131.620	135.568	139.635
Sigorta Giderleri	0%	56.222	81.210	90.080	92.783	95.566	98.433	101.386	104.428	107.561	110.787	114.111
Temsil ve Ağırılama Giderleri	1%	127.215	183.754	203.826	209.941	216.239	222.726	229.408	236.290	243.379	250.680	258.201
Tanıtım	5%	611.077	882.667	979.081	1.008.454	1.038.707	1.069.868	1.101.964	1.135.023	1.169.074	1.204.146	1.240.271
Gayrimenkul Kira Giderleri	0%	10.080	14.559	16.150	16.634	17.133	17.647	18.177	18.722	19.284	19.862	20.458
İrtifak-Kullanım Hakları	3%	349.948	505.480	560.694	577.515	594.840	612.685	631.066	649.998	669.498	689.583	710.270
Ecrimisil Kira Giderleri	1%	70.235	101.450	112.532	115.908	119.385	122.967	126.656	130.455	134.369	138.400	142.552
Vergi, Resim ve Harçlar	0%	35.219	50.871	56.428	58.121	59.865	61.661	63.510	65.416	67.378	69.400	71.482
Finansman Giderleri	0%	58.187	84.048	93.229	96.026	98.907	101.874	104.930	108.078	111.320	114.660	118.100
TOPLAM GİDERLER		7.995.858	11.549.573	12.811.142	13.195.476	13.591.341	13.999.081	14.419.053	14.851.625	15.297.174	15.756.089	16.228.772
Net Nakit Akışları		4.225.681	6.103.761	6.770.480	6.973.594	7.182.802	7.398.286	7.620.234	7.848.841	8.084.307	8.326.836	8.576.641
inşaat Maliyeti		4.225.681	6.103.761	6.770.480	6.973.594	7.182.802	7.398.286	7.620.234	7.848.841	8.084.307	8.326.836	8.576.641
DEĞER TABLOSU (USD)		4.225.681	6.103.761	6.770.480	6.973.594	7.182.802	7.398.286	7.620.234	7.848.841	8.084.307	8.326.836	8.576.641
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		7.662.781	13.766.542	20.537.022	27.510.616	34.693.417	42.091.703	49.711.938	57.560.779	65.645.086	73.971.922	82.548.563



	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	31.03.2033	31.03.2034	31.03.2035	31.03.2036	31.03.2037	31.03.2038	31.03.2039	31.03.2040	31.03.2041	31.03.2042
OTEL GELİRLERİ										
YILLIK DOLULUK ORANI (%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	45%	45%	75%	75%
SATILABİLİR YATAK SAYISI	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025
SATILAN YATAK SAYISI	190.418	190.418	190.418	190.418	190.418	190.418	122.411	122.411	204.019	204.019
YATAK FİYATI (USD)	3% 129,02	132,89	136,87	140,98	145,21	149,56	154,05	158,67	174,54	175,41
ODA FİYATI (USD)	3% 258,03	265,77	273,75	281,96	290,42	299,13	308,10	317,35	349,08	350,83
ODA GELİRİ (USD)	24.566.899	25.303.906	26.063.023	26.844.914	27.650.261	28.479.769	18.857.676	19.423.406	35.609.577	35.787.625
DİĞER GELİRLER (USD)	4% 982.676	1.012.156	1.042.521	1.073.797	1.106.010	1.139.191	754.307	776.936	1.424.383	1.431.505
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)	25.549.575	26.316.062	27.105.544	27.918.710	28.756.272	29.618.960	19.611.983	20.200.342	37.033.961	37.219.130
İŞLETME GİDERLERİ										
Personel Gideri	25% 6.387.394	6.579.016	6.776.386	6.979.678	7.189.068	7.404.740	4.902.996	5.050.086	9.258.490	9.304.783
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	14% 3.576.940	3.684.249	3.794.776	3.908.619	4.025.878	4.146.654	2.745.678	2.828.048	5.184.754	5.210.678
Enerji,Yakıt ve Su Giderleri	5% 1.277.479	1.315.803	1.355.277	1.395.936	1.437.814	1.480.948	980.599	1.010.017	1.851.698	1.860.957
Bakım Onarım Giderleri	2% 508.191	523.437	539.140	555.314	571.974	589.133	390.090	401.793	736.620	740.303
İşletme Malzemesi Giderleri	0% 95.271	98.129	101.073	104.105	107.228	110.445	73.131	75.324	138.095	138.785
Sarf Malzemesi Giderleri	2% 510.991	526.321	542.111	558.374	575.125	592.379	392.240	404.007	740.679	744.383
Temizlik Malzeme Giderleri	1% 184.809	190.353	196.064	201.946	208.004	214.244	141.860	146.116	267.879	269.219
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1% 277.078	285.391	293.953	302.771	311.854	321.210	212.687	219.067	401.624	403.632
Danışmanlık Giderleri	1% 155.887	160.564	165.381	170.342	175.452	180.716	119.660	123.249	225.957	227.087
Animasyon Gideri	1% 230.745	237.667	244.797	252.141	259.706	267.497	177.121	182.435	334.464	336.136
Çamaşır Yıkama Giderleri	2% 441.058	454.290	467.919	481.956	496.415	511.307	338.559	348.715	639.311	642.508
Çeşitli Giderler	1% 170.259	175.367	180.628	186.047	191.628	197.377	130.692	134.612	246.790	248.023
Seyahat Giderleri	1% 143.824	148.139	152.583	157.161	161.876	166.732	110.400	113.712	208.473	209.515
Sigorta Giderleri	0% 117.534	121.060	124.692	128.433	132.286	136.255	90.220	92.927	170.365	171.217
Temsil ve Ağırılama Giderleri	1% 265.947	273.925	282.143	290.607	299.325	308.305	204.142	210.266	385.488	387.416
Tanıtım	5% 1.277.479	1.315.803	1.355.277	1.395.936	1.437.814	1.480.948	980.599	1.010.017	1.851.698	1.860.957
Gayrimenkul Kira Giderleri	0% 21.072	21.704	22.355	23.026	23.716	24.428	16.175	16.660	30.543	30.696
İrtifak-Kullanım Hakları	3% 731.578	753.526	776.132	799.416	823.398	848.100	561.563	578.410	1.060.419	1.065.721
Ecrimisil Kira Giderleri	1% 146.828	151.233	155.770	160.443	165.257	170.214	112.706	116.087	212.827	213.891
Vergi, Resim ve Harçlar	0% 73.626	75.835	78.110	80.453	82.867	85.353	56.516	58.211	106.720	107.254
Finansman Giderleri	0% 121.643	125.292	129.051	132.922	136.910	141.017	93.374	96.175	176.320	177.202
TOPLAM GİDERLER	16.715.635	17.217.104	17.733.617	18.265.625	18.813.594	19.378.002	12.831.006	13.215.936	24.229.215	24.350.362
Net Nakit Akışları	8.833.940	9.098.958	9.371.927	9.653.085	9.942.678	10.240.958	6.780.977	6.984.406	12.804.745	12.868.769
inşaat Maliyeti							15.000.000	15.000.000		
	8.833.940	9.098.958	9.371.927	9.653.085	9.942.678	10.240.958	-8.219.023	-8.015.594	12.804.745	12.868.769
DEĞER TABLOSU (USD)	8.833.940	9.098.958	9.371.927	9.653.085	9.942.678	10.240.958	-8.219.023	-8.015.594	12.804.745	12.868.769
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	91.382.503	100.481.462	109.853.389	119.506.474	129.449.151	139.690.109	131.471.086	123.455.493	136.260.238	149.129.007



	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	31.03.2043	31.03.2044	31.03.2045	31.03.2046	31.03.2047	31.03.2048	31.03.2049	31.03.2050	31.03.2051	31.03.2052
OTEL GELİRLERİ										
YILLIK DOLULUK ORANI (%)	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
SATILABİLİR YATAK SAYISI	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025
SATILAN YATAK SAYISI	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019
YATAK FİYATI (USD)	3% 176,29	177,17	178,06	178,95	179,84	180,74	181,65	182,55	183,47	184,38
ODA FİYATI (USD)	3% 352,58	354,34	356,12	357,90	359,69	361,48	363,29	365,11	366,93	368,77
ODA GELİRİ (USD)	35.966.563	36.146.396	36.327.128	36.508.764	36.691.308	36.874.764	37.059.138	37.244.434	37.430.656	37.617.809
DİĞER GELİRLER (USD)	4% 1.438.663	1.445.856	1.453.085	1.460.351	1.467.652	1.474.991	1.482.366	1.489.777	1.497.226	1.504.712
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)	37.405.226	37.592.252	37.780.213	37.969.114	38.158.960	38.349.755	38.541.504	38.734.211	38.927.882	39.122.522
İŞLETME GİDERLERİ										
Personel Gideri	25% 9.351.307	9.398.063	9.445.053	9.492.279	9.539.740	9.587.439	9.635.376	9.683.553	9.731.971	9.780.630
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	14% 5.236.732	5.262.915	5.289.230	5.315.676	5.342.254	5.368.966	5.395.811	5.422.790	5.449.904	5.477.153
Enerji,Yakıt ve Su Giderleri	5% 1.870.261	1.879.613	1.889.011	1.898.456	1.907.948	1.917.488	1.927.075	1.936.711	1.946.394	1.956.126
Bakım Onarım Giderleri	2% 744.005	747.725	751.463	755.221	758.997	762.792	766.606	770.439	774.291	778.162
İşletme Malzemesi Giderleri	0% 139.479	140.177	140.877	141.582	142.290	143.001	143.716	144.435	145.157	145.883
Sarf Malzemesi Giderleri	2% 748.105	751.845	755.604	759.382	763.179	766.995	770.830	774.684	778.558	782.450
Temizlik Malzeme Giderleri	1% 270.565	271.918	273.277	274.644	276.017	277.397	278.784	280.178	281.579	282.987
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1% 405.650	407.678	409.717	411.765	413.824	415.893	417.973	420.062	422.163	424.274
Danışmanlık Giderleri	1% 228.223	229.364	230.510	231.663	232.821	233.985	235.155	236.331	237.513	238.700
Animasyon Gideri	1% 337.817	339.506	341.203	342.909	344.624	346.347	348.079	349.819	351.568	353.326
Çamaşır Yıkama Giderleri	2% 645.720	648.949	652.194	655.455	658.732	662.026	665.336	668.662	672.006	675.366
Çeşitli Giderler	1% 249.264	250.510	251.762	253.021	254.286	255.558	256.836	258.120	259.410	260.707
Seyahat Giderleri	1% 210.562	211.615	212.673	213.737	214.805	215.879	216.959	218.044	219.134	220.230
Sigorta Giderleri	0% 172.073	172.934	173.798	174.667	175.541	176.418	177.301	178.187	179.078	179.973
Temsil ve Ağırılama Giderleri	1% 389.353	391.299	393.256	395.222	397.198	399.184	401.180	403.186	405.202	407.228
Tanıtım	5% 1.870.261	1.879.613	1.889.011	1.898.456	1.907.948	1.917.488	1.927.075	1.936.711	1.946.394	1.956.126
Gayrimenkul Kira Giderleri	0% 30.849	31.004	31.159	31.314	31.471	31.628	31.787	31.945	32.105	32.266
İrtifak-Kullanım Hakları	3% 1.071.049	1.076.405	1.081.787	1.087.196	1.092.632	1.098.095	1.103.585	1.109.103	1.114.649	1.120.222
Ecrimisil Kira Giderleri	1% 214.961	216.035	217.116	218.201	219.292	220.389	221.491	222.598	223.711	224.830
Vergi, Resim ve Harçlar	0% 107.790	108.329	108.871	109.415	109.962	110.512	111.065	111.620	112.178	112.739
Finansman Giderleri	0% 178.088	178.979	179.873	180.773	181.677	182.585	183.498	184.415	185.338	186.264
TOPLAM GİDERLER	24.472.113	24.594.474	24.717.446	24.841.034	24.965.239	25.090.065	25.215.515	25.341.593	25.468.301	25.595.642
Net Nakit Akışları	12.933.113	12.997.778	13.062.767	13.128.081	13.193.721	13.259.690	13.325.988	13.392.618	13.459.581	13.526.879
İnşaat Maliyeti	12.933.113	12.997.778	13.062.767	13.128.081	13.193.721	13.259.690	13.325.988	13.392.618	13.459.581	13.526.879
DEĞER TABLOSU (USD)	12.933.113	12.997.778	13.062.767	13.128.081	13.193.721	13.259.690	13.325.988	13.392.618	13.459.581	13.526.879
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	162.062.119	175.059.898	188.122.665	201.250.746	214.444.467	227.704.157	241.030.146	254.422.764	267.882.345	281.409.225



	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	31.03.2053	31.03.2054	31.03.2055	31.03.2056	31.03.2057	31.03.2058	31.03.2059	31.03.2060	31.03.2061	31.03.2062
OTEL GELİRLERİ										
YILLIK DOLULUK ORANI (%)	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
SATILABİLİR YATAK SAYISI	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025
SATILAN YATAK SAYISI	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019
YATAK FİYATI (USD)	3% 185,31	186,23	187,16	188,10	189,04	189,99	190,94	191,89	192,85	193,81
ODA FİYATI (USD)	3% 370,61	372,47	374,33	376,20	378,08	379,97	381,87	383,78	385,70	387,63
ODA GELİRİ (USD)	37.805.898	37.994.928	38.184.902	38.375.827	38.567.706	38.760.545	38.954.347	39.149.119	39.344.865	39.541.589
DİĞER GELİRLER (USD)	4% 1.512.236	1.519.797	1.527.396	1.535.033	1.542.708	1.550.422	1.558.174	1.565.965	1.573.795	1.581.664
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)	39.318.134	39.514.725	39.712.299	39.910.860	40.110.414	40.310.966	40.512.521	40.715.084	40.918.659	41.123.253
İŞLETME GİDERLERİ										
Personel Gideri	25% 9.829.534	9.878.681	9.928.075	9.977.715	10.027.604	10.077.742	10.128.130	10.178.771	10.229.665	10.280.813
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	14% 5.504.539	5.532.061	5.559.722	5.587.520	5.615.458	5.643.535	5.671.753	5.700.112	5.728.612	5.757.255
Enerji,Yakıt ve Su Giderleri	5% 1.965.907	1.975.736	1.985.615	1.995.543	2.005.521	2.015.548	2.025.626	2.035.754	2.045.933	2.056.163
Bakım Onarım Giderleri	2% 782.053	785.963	789.893	793.843	797.812	801.801	805.810	809.839	813.888	817.958
İşletme Malzemesi Giderleri	0% 146.612	147.345	148.082	148.822	149.566	150.314	151.066	151.821	152.580	153.343
Sarf Malzemesi Giderleri	2% 786.363	790.294	794.246	798.217	802.208	806.219	810.250	814.302	818.373	822.465
Temizlik Malzeme Giderleri	1% 284.401	285.823	287.253	288.689	290.132	291.583	293.041	294.506	295.979	297.458
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1% 426.395	428.527	430.670	432.823	434.987	437.162	439.348	441.544	443.752	445.971
Danışmanlık Giderleri	1% 239.894	241.093	242.299	243.510	244.728	245.952	247.181	248.417	249.659	250.908
Animasyon Gideri	1% 355.093	356.868	358.652	360.446	362.248	364.059	365.879	367.709	369.547	371.395
Çamaşır Yıkama Giderleri	2% 678.743	682.136	685.547	688.975	692.420	695.882	699.361	702.858	706.372	709.904
Çeşitli Giderler	1% 262.011	263.321	264.638	265.961	267.291	268.627	269.970	271.320	272.677	274.040
Seyahat Giderleri	1% 221.331	222.437	223.550	224.667	225.791	226.920	228.054	229.194	230.340	231.492
Sigorta Giderleri	0% 180.873	181.778	182.687	183.600	184.518	185.441	186.368	187.300	188.236	189.177
Temsil ve Ağırılama Giderleri	1% 409.264	411.311	413.367	415.434	417.511	419.599	421.697	423.805	425.924	428.054
Tanıtım	5% 1.965.907	1.975.736	1.985.615	1.995.543	2.005.521	2.015.548	2.025.626	2.035.754	2.045.933	2.056.163
Gayrimenkul Kira Giderleri	0% 32.427	32.589	32.752	32.916	33.080	33.246	33.412	33.579	33.747	33.916
İrtifak-Kullanım Hakları	3% 1.125.823	1.131.452	1.137.109	1.142.795	1.148.509	1.154.251	1.160.023	1.165.823	1.171.652	1.177.510
Ecrimisil Kira Giderleri	1% 225.954	227.083	228.219	229.360	230.507	231.659	232.818	233.982	235.152	236.327
Vergi, Resim ve Harçlar	0% 113.303	113.869	114.439	115.011	115.586	116.164	116.745	117.328	117.915	118.505
Emlak Vergisi	0% 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansman Giderleri	0% 187.196	188.132	189.072	190.018	190.968	191.922	192.882	193.846	194.816	195.790
TOPLAM GİDERLER	25.723.620	25.852.239	25.981.500	26.111.407	26.241.964	26.373.174	26.505.040	26.637.565	26.770.753	26.904.607
Net Nakit Akışları	13.594.514	13.662.486	13.730.799	13.799.453	13.868.450	13.937.792	14.007.481	14.077.519	14.147.906	14.218.646
inşaat Maliyeti	13.594.514	13.662.486	13.730.799	13.799.453	13.868.450	13.937.792	14.007.481	14.077.519	14.147.906	14.218.646
DEĞER TABLOSU (USD)	13.594.514	13.662.486	13.730.799	13.799.453	13.868.450	13.937.792	14.007.481	14.077.519	14.147.906	14.218.646
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	295.003.739	308.666.225	322.397.024	336.196.477	350.064.927	364.002.719	378.010.200	392.087.719	406.235.625	420.454.271



	41	42	43	44	45	46	47
	31.03.2063	31.03.2064	31.03.2065	31.03.2066	31.03.2067	31.03.2068	20.02.2069
OTEL GELİRLERİ							
YILLIK DOLULUK ORANI (%)	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
SATILABİLİR YATAK SAYISI	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025
SATILAN YATAK SAYISI	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019
YATAK FİYATI (USD)	3% 194,78	195,76	196,74	197,72	198,71	199,70	200,70
ODA FİYATI (USD)	3% 389,57	391,51	393,47	395,44	397,42	399,40	401,40
ODA GELİRİ (USD)	39.739.297	39.937.993	40.137.683	40.338.372	40.540.064	40.742.764	40.946.478
DİĞER GELİRLER (USD)	4% 1.589.572	1.597.520	1.605.507	1.613.535	1.621.603	1.629.711	1.637.859
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)	41.328.869	41.535.513	41.743.191	41.951.907	42.161.666	42.372.475	42.584.337
İŞLETME GİDERLERİ							
Personel Gideri	25%	10.332.217	10.383.878	10.435.798	10.487.977	10.540.417	10.593.119
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	14%	5.786.042	5.814.972	5.844.047	5.873.267	5.902.633	5.961.807
Enerji,Yakıt ve Su Giderleri	5%	2.066.443	2.076.776	2.087.160	2.097.595	2.108.083	2.129.217
Bakım Onarım Giderleri	2%	822.047	826.158	830.288	834.440	838.612	842.805
İşletme Malzemesi Giderleri	0%	154.110	154.880	155.655	156.433	157.215	158.001
Sarf Malzemesi Giderleri	2%	826.577	830.710	834.864	839.038	843.233	847.449
Temizlik Malzeme Giderleri	1%	298.946	300.441	301.943	303.452	304.970	306.495
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1%	448.201	450.442	452.694	454.958	457.232	459.518
Danışmanlık Giderleri	1%	252.162	253.423	254.690	255.963	257.243	258.530
Animasyon Gideri	1%	373.252	375.118	376.994	378.879	380.773	382.677
Çamaşır Yıkama Giderleri	2%	713.454	717.021	720.606	724.209	727.830	731.469
Çeşitli Giderler	1%	275.410	276.787	278.171	279.562	280.960	282.365
Seyahat Giderleri	1%	232.650	233.813	234.982	236.157	237.338	238.524
Sigorta Giderleri	0%	190.123	191.074	192.029	192.989	193.954	194.924
Temsil ve Ağırılama Giderleri	1%	430.194	432.345	434.507	436.679	438.863	441.057
Tanıtım	5%	2.066.443	2.076.776	2.087.160	2.097.595	2.108.083	2.118.624
Gayrimenkul Kira Giderleri	0%	34.085	34.256	34.427	34.599	34.772	34.946
İrtifak-Kullanım Hakları	3%	1.183.398	1.189.315	1.195.261	1.201.238	1.207.244	1.213.280
Ecrimisil Kira Giderleri	1%	237.509	238.697	239.890	241.089	242.295	243.506
Vergi, Resim ve Harçlar	0%	119.097	119.693	120.291	120.892	121.497	122.104
Finansman Giderleri	0%	196.769	197.753	198.741	199.735	200.734	201.737
TOPLAM GİDERLER	27.039.130	27.174.325	27.310.197	27.446.748	27.583.982	27.721.902	27.860.511
Net Nakit Akışları	14.289.739	14.361.188	14.432.994	14.505.159	14.577.684	14.650.573	14.723.826
inşaat Maliyeti	14.289.739	14.361.188	14.432.994	14.505.159	14.577.684	14.650.573	14.723.826
DEĞER TABLOSU (USD)	14.289.739	14.361.188	14.432.994	14.505.159	14.577.684	14.650.573	14.723.826
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	434.744.010	449.105.198	463.538.191	478.043.350	492.621.034	507.271.607	521.995.433

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	7,31%
Risk Primi	3,19%
İndirgeme Oranı	10,50%
Net Bugünkü Değer (USD)	79.951.355
Net Bugünkü Değer (TL)	1.172.366.694

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

DEĞER TABLOSU	
Arsa + Bina Değeri (Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımına Göre)	526.958.000.-TL
Geliştirme Yaklaşımına Göre	1.172.367.000.-TL

Nihai değer takdirinde her 2 yöntemle hesaplanan sonuçlar için uyumlaştırma yapılması gerektiği kanaatine varılmıştır. Hali hazırda gelir getiren bir mülk olması ve üst hakkı süresinin devam ediyor olması dikkate alınarak %65 Gelir Yaklaşımı - %35 Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı kabulü ile değer takdirinde bulunulmuştur. Buna göre taşınmazın nihai değeri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Değer Takdiri
946.474.000

6.4. SWOT Analizi

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

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" + "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer takdirinde her 2 yöntemle hesaplanan sonuçlar için uyumlaştırma yapılması gerektiği kanaatine varılmıştır. Hali hazırda gelir getiren bir mülk olması ve üst hakkı süresinin devam ediyor olması dikkate alınarak %65 Gelir Yaklaşımı- %35 Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı kabulü ile değer takdirinde bulunulmuştur. Buna göre taşınmazın nihai değeri takdir edildiği tablodaki gibidir.

Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	31.03.2022	
Kur Bilgisi:	31.03.2022- 15:30 TCMB verilerine göre USD alış kuru 14.6371 TL, USD satış kuru 14.6635 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	946.474.000	64.546.254

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazın yasal ve mevcut durum değeri KDV dâhil 1.116.839.320 TL (76.164.580 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şefik Ercan KESKİNER

Jeofizik Mühendisi

Lisans No: 408115

Eda GÜNEŞ

Şehir Plancısı

Lisans No: 915264

Mustafa L. MAZMANCI

Harita Mühendisi

Lisans No: 401823