

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

ANTALYA / KEMER / TEKİROVA
412 PARSEL "ORMAN" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ
VE
ANTALYA / KEMER / ÇAMYUVA
127 ADA 1 PARSEL "ARSA" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



**RM RİTİM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.**

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL
Tel:0216 361 14 19 Faks:0216 361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 12.05.2017

RAPOR NO: OZL-051



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi	2
1.2.	Değerleme Tarihi	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4.	Rapor Türü	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler	2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3.	Beyanlar	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri	6
4.1.3.	Düzenli Likiditasyon Değeri	6
4.1.4.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	8
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler ⁽²⁾	9
5.2.	Ekonomik Veriler	11
5.3.	Turizm Sektörü Verileri	14

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Antalya İli	17
6.2.	Kemer İlçesi	25
6.3.	Antalya İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı	28

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	30
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	30
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu	33
7.1.3.	Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri	35
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	36
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	36
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	38
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	40
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:	40
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	40
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	46
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	46
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	47
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	48

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	49
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	49
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	50
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	50
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	50
8.3.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	51
8.3.3.	Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)	53
8.3.4.	Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması	55
8.3.5.	Taşınmazın Kira değeri analizi ve kullanılan veriler	56

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	57
9.1.1.	Nihai Değer Takdiri	57

10. EKLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.04.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 17.04.2017 tarihinde başlanmış olup, 12.05.2017 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.04.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 12.05.2017 tarih OZL-051 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 parsel numaralarında kayıtlı 89,258.00 m² yüzölçümlü "Orman" ve Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6,305.00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Yunus GÜLER Orman Yüksek Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400964
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35 Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Yakacık Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah.İnönü Cad.Mithatpaşa Apt.No.48 Kat.3 Daire.6 Gümüşsuyu/Beyoğlu/İstanbul
Müşteri İletişim Bilgileri	: +90 212 334 88 50
Vergi Dairesi ve No	: Beyoğlu Vergi Dairesi 8400053857

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 parsel numaralarında kayıtlı 89,258.00 m² yüzölçümlü "Orman" ve Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6,305.00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile müşteri, rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

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

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştirildiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
MİA	Merkezi İş Alanı
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Taks	Taban Alan Katsayısı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından herhangi bir raporu hazırlanmamıştır.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. ⁽¹⁾

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

(1) Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi üretmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2016 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 79.814.871 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında % 13,4 artış göstermişken 2016 yılında bu oran % 13,5 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 73.669.126, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.145.745 kişidir.

Ülke nüfusu 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

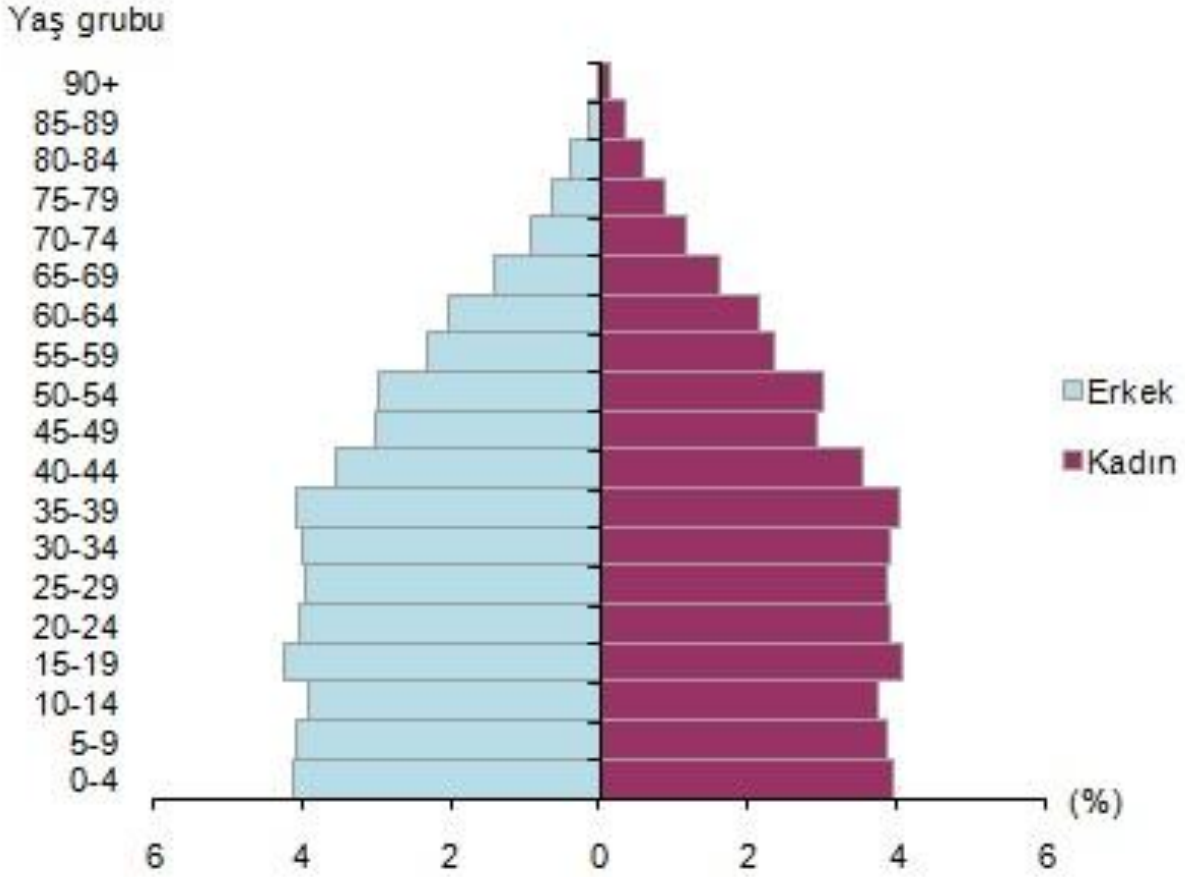
Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	14.804.116	13.710.512	99%
Ankara	5.346.518	4.842.136	98%
İzmir	4.223.545	3.661.930	91%

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2015 yılında bu oran %92,1 iken 2016 yılında ise %92,3 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%

Türkiye nüfusu oldukça genç bir nüfus dağılımına sahip olmakla birlikte, 2012 yılında 30,1 olan ortanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 ve 31.12.2014 tarihi itibarıyla önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

(2) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak son 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üçeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması ve bu nedenle yabancı yatırımcılara satışın geçen yıllara oranla artmış olmasının yanısıra uluslararası derecelendirme kuruluşların Türkiye’nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesi idi. Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden oldu. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen 2013 yılı genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

2014 yılında ilk çeyrekte yüzde 4,7, ikinci çeyrekte yüzde 2,1 büyüme kaydetti. TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 3. çeyrekte yüzde 1,7 oranında büyüdü.

Yıllar	Ekonomik Büyüme	İnşaat Sektörü Büyümesi
2010	9,16%	18,30%
2011	8,77%	11,50%
2012	2,17%	0,60%
2013	3,90%	7,40%
2014	1,70%	2,90%

Öte yandan Türkiye son 4 yıldır kesintisiz büyümektedir. İnşaat sektörü ise lokomotif sektör olarak hayatımızda yer almıştır. Dünyanın ciddi krizde olduğu dönemlerde bile Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların artık yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmekteydi. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m²'den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırdı. Ancak yasa mevcut ruhsatlardaki hakları koruduğundan bu haklara ait ruhsatlar bittiğinde artan KDV konut fiyatlarını ve satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkmış ve piyasaya olumsuz etki etti. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiş, devamında 2014 yılının dünya genelinde özellikle Yunanistan’da yaşanan ekonomik sarsıntının Avrupa Birliği ve Avrupa para birimi üzerindeki etkileri ile Amerikan Dolarının Avrupa Para Birimi Euro karşısında yükseliş yönlü hareketi; 2013 yılının son çeyreğindeki duragan seyrin 2014 yılının ilk çeyreğinde de paralel devam etmesinin sağlamıştır.

Ayrıca 2014 yılı 2. Çeyreğinde yurtdışındaki seçimler de durağan seyrin devam etmesinde önemli bir etken olmuştur.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu'nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılırsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014'de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası'ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody's'in Eylül ayında aldığı Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül'de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50'den %8,25'e düşürmüştür ve Mart 2016'dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puana ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım'da gecelik faiz oranını TL'deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5'e yükselmiştir ve TL'nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin'deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye'nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere'nin AB'den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı'ndan da çıkmayı kapsayabilecek "sert Brexit" ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye'nin GSYİH'sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH'nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009'dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen vedaha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör

olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi irade'nin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörülürken kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında, hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların Temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile Ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat çekicidir. Buna göre, ekonomik güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönlü eğilime girmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

5.3. Turizm Sektörü Verileri

Türkiye’de turizm sektörü ekonomik gelişmenin kritik unsurlarından biri olarak kabul edilmekte ve bu bağlamda özellikle yabancı kitle turizmi 1960’lı yılların başından beri devletin teşvik politikalarından en fazla yararlandırılan alanlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Turizm sektörünün sosyoekonomik faydalarını yansıtan hususlardan belki de en önemlisi onlarca sayıda başka sektörle girdi-çıkı ilişkisi içinde bulunmasıdır ki, bu durum sektörün Türkiye ekonomisi için de önemine ışık tutmaktadır.

Özellikle 2000’li yıllarla birlikte ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri açısından dünyada ilk on ülke içine girmeye başlayan Türkiye turizm sektörünün rakamlarla ifade edilen bu başarısı, Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Seyahat ve Turizm Rekabet Endeksi’ne tam anlamıyla yansımamaktadır. 2007 yılından bu yana yayınlanan ilgili endekse göre, Türkiye son yıllarda sektörde rekabetçilik gücünü artırsa da beklenen düzeyin gerisinde kalmakta ve özellikle de Akdeniz çanağında kendisine rakip olabilecek İspanya, İtalya, Portekiz, Yunanistan, Tunus, Mısır gibi ülkelerle karşılaştırıldığında ancak sondan ikinci sırada yer alabilmektedir. Bu durumun dinamikleri, Türkiye turizm endüstrisinin yapısında ve bu yapının uluslararası endüstriyle hangi koşullarda eklemleştigi sorusunda saklıdır.

Turizm sektörü hızla büyüyen ve küresel anlamda en geniş kapsamlı sektörlerden biridir. Sektörün gelişimi yalnızca teknolojik yeniliklerin etkilemesiyle değil aynı zamanda insan gereksinimleriyle de yönlendirilmektedir. Turizm, çeşitli turizm biçimlerini içeren; birçok sektör, pazar, ülke ve coğrafya ile doğrudan ya da dolaylı etkileşim içinde olan geniş bir sektördür.

Günümüzde yapı olarak turizm endüstrisi çok miktarda küçük ve orta ölçekli aile işletmeleriyle, büyük ölçekli uluslararası şirketleri birbirine bağlayan heterojen nitelikli bir endüstri niteliğini taşımaktadır. Turizm endüstrisinin gelişimi sürecinde zaman içinde iki eğilim ortaya çıkmıştır; uluslararasılaşma ve yoğunlaşma. Ortaya çıkan bu eğilimlerin altında, bireysel üründen ziyade paket hizmetlerin satılması, satın alma ve reklamda ölçek ekonomileri, seyahatin uluslararasılaşması ve yoğun rekabet nedeniyle maliyetleri düşürme ihtiyacı yatmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan elde edilen verilere göre, 2015 yılında Türkiye’ye gelen yabancı turist sayısı 35.5 milyon olmuştur. 2016’nın 11 ayı için ise 24 milyon olarak belirlenmiştir. 2016 yılının 11 ayı için Türkiye’ye gelen 24 milyon yabancı turistin %38’i İstanbul’a, %25’i Antalya’ya, %8’i Muğla’ya gelmiştir. Bu üç ili takiben %3 ve %1’lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. 2015 yılında Antalya’ya gelen turistler, toplam gelen turist sayısının %35’ini oluştururken, 2016 yılında bu payda ciddi bir azalma yaşanmıştır.

2016’da, Türkiye’ye gelen turist sayısında 2015 yılına göre yaklaşık %32’lik bir düşüş gözlemlenmektedir. Bu durgunluğun nedenlerinden başlıcaları Rusya’yla ve Avrupa Birliği Ülkelerinin bir kısmı ile olan gerilimli ilişkiler, Suriye iç savaşı ve terör olaylarındaki artıştır.

Özellikle Antalya'daki otellerindeki rezervasyonların çok büyük bir kısmının ferdi değil grup tabanlı olması neticesi, bozulan dış ilişkiler sebebiyle bu tip grup rezervasyonlarının ferdi rezervasyonlara göre daha çok etkilenmesidir. 2017 yılının, hem iç hem de dış gündem sebebiyle 2016 yılı gibi durgun geçeceği öngörülmekte ancak; Türkiye, gerek tarihi, gerekse doğal zenginlikleri ile çok önemli bir turizm destinasyonu olduğundan, durağan görünümü olumluya çevirme olasılığı yüksektir.

2015 yılı işletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 404 bin oda kapasitesi ile 3.309 işletme belgeli, 146 bin oda kapasitesi ile 1.125 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 734 tesis ve 186 bin oda kapasitesi ile Antalya, ikinci sırayı ise 489 tesis ve 48 bin oda kapasitesi ile İstanbul almaktadır. Muğla ise 393 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 49 bindir.

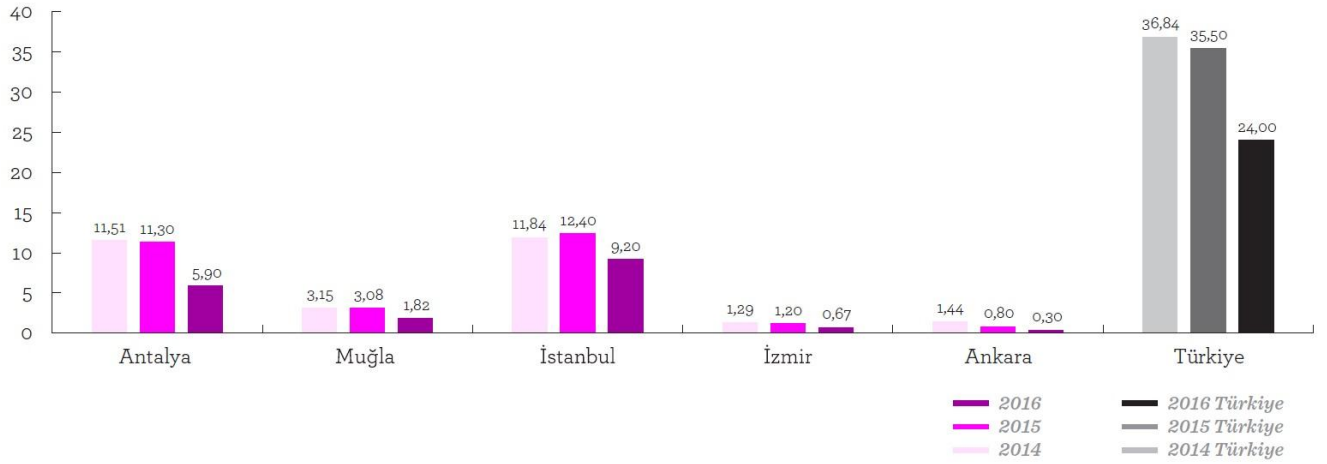
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 1.125 tesis içinde en büyük payı 207 tesis ve 22 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta olup, 155 tesis ve 39 bin oda kapasitesi ile Antalya, 110 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Muğla İstanbul'u takip etmektedir.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı (2015)

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	734	186.245	155	39.084
Muğla	393	49.901	110	14.780
İstanbul	489	48.423	201	22.223
İzmir	172	16.030	73	6.843
Ankara	164	12.270	25	2.676
Türkiye	3.309	404.462	1.125	146.162

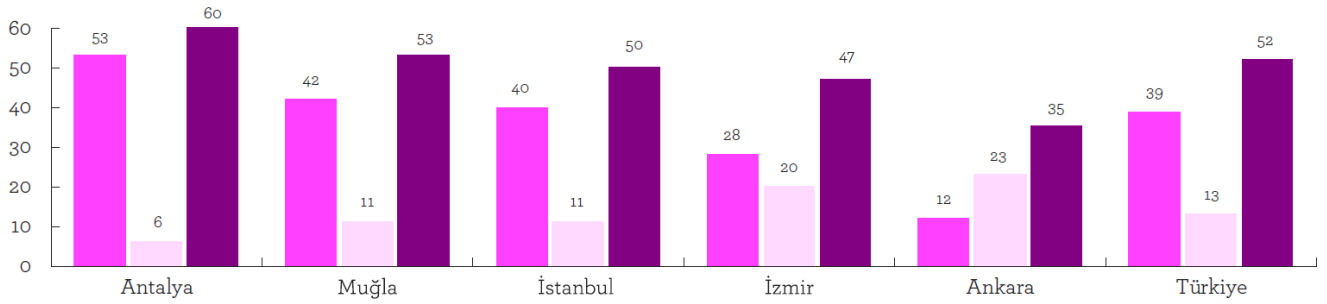
Türkiye genelinde 2015 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %12 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %59,5 ile Antalya, ikinci il ise %54,9 ile Muğla olmuştur. İstanbul, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %50, %47 ve %35 olmuştur. STR Global'den alınan verilere göre 2016 Yılında Ocak-Ekim (kümülatif) Türkiye geneli otel doluluk oranı %50 olarak gerçekleşmiştir. Bu veriye göre Türkiye'nin otel dolulukları bakımından Avrupa geneline oranla gerilemede olduğu görülmektedir. Türkiye'nin yurtdışına açılan en büyük iki kapısının performansları karşılaştırıldığında bu düşüş gözle görülür bir biçimde fark edilmektedir.

Yabancı Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi) (*)

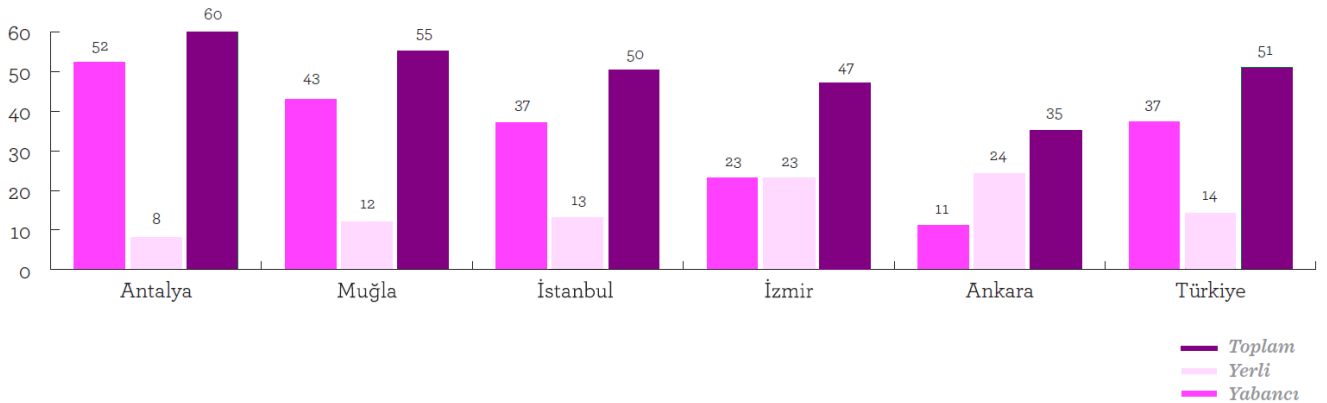


Her ne kadar T. C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 2016 yılı doluluk oranları verilerini henüz açıklamamış olsa da 2014 ve 2015 yılları için sektörün doluluk oranları aşağıdaki gibidir.

2014



2015



İstanbul'daki doluluk oranları 2015 yılında %62,7 iken 2016 yılında %50,4 olmuş, Antalya'daki doluluk oranları 2015 yılında %61,7 iken 2016 yılında 53,6'ya gerilemiştir. Türkiye Turizm Sektöründe 2017 yılında durgunluğun devam edeceği öngörülmekte olup, iç ve dış politikadaki istikrar sağlandığı takdirde Türkiye'nin eski performansını hızla yakalayacağı düşünülmektedir.

(3) Kaynak: STR Global

(4) Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Antalya İli



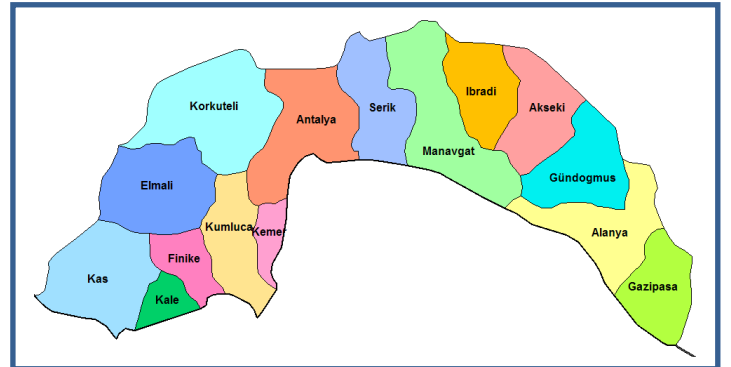
Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında 29°201 -32°351 doğu boylamları ile 36°071-37°291 kuzey enlemleri arasında yer alır. Yüzölçümü 20.723 km² olup, Türkiye yüzölçümünün %2.6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir.

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

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

1960'lı yıllarda başlayan köyden kente göç dalgası, 1985 yılındaki sayımlarda kent nüfusunun köy nüfusunu geçmesiyle devam etmiştir.

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın toplam Nüfusu 2.328.555 kişidir. Şehrin 19 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 508.123 kişi ile Kepez, en az nüfusa sahip ilçesi ise 2.678 kişi ile İbradı ilçesi olmuştur.

Yıllara göre nüfus;

YILLAR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TÜRKİYE	72 561 312	73 722 988	74 724 269	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871
ANTALYA	1 919 729	1 978 333	2 043 482	2 092 537	2 158 265	2 222 562	2 288 456	2 328 555

Yıllık nüfus artış hızı:

YILLAR	Yıllık Nüfus Artış hızı (%)							
	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Türkiye Toplam	14,5	15,9	13,5	12,0	13,7	13,4	13,4	13,5
Antalya	3,25	3,05	3,29	2,40	3,14	2,98	2,96	1,75

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	Nüfus yoğunluğu								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Türkiye Toplam	94	96	97	98	100	101	101	102	102
Antalya	89	92	95	98	100	103	106	109	111

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

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

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

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

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

1976 yılında Bakanlar Kurulu'nun verdiği onayla yapımına başlanan Antalya Organize Sanayi Bölgesi, bir yıl iki aylık bir sürenin ardından tamamlanıp 370 hektarlık bir alanda faaliyet göstermeye başlamıştır. Kurulduktan 6 yıl sonra kurulduğu arsa üzerinde bir hata tespit edilmiş ve faaliyet alanı 310 hektar daraltılarak 60 hektara indirilmiş, ama 1998 yılında bu sorun aşılmış

ve yeniden 370 hektarlık bir alanda etinliklerine devam etmiştir. 2005 yılında çevresindeki 294 hektarı da bünyesine katarak 664 hektarlık bir alan yayılmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

Antalya Kent Müzesi, Antalya'nın çağdaş tarihi ve kent kültürünü araştırmak amacı ile 2007'de kurulmuş'tur. Şu an Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı olarak proje hazırlığı aşamasındadır. Hafta sonları Kent-Müze-Tarih söyleşileri düzenlenmektedir.

Suna-İnan Kırış Kaleiçi Müzesi 1993 yılında Suna ve İnan Kırış tarafından satın alınan yıkık bir binanın iki yıl içinde onarılıp Türk halk kültürüne ait eserlerin bulunduğu bir etnografya müzesi olarak tasarlanmıştır.

Atatürk Evi Müzesi, Mustafa Kemal Atatürk'ün 6 Mart 1930 tarihinde Antalya'ya geldiğinde bir hafta kaldığı iki evdir. 1980 yılında düzenlenip Atatürk Müzesi olarak ziyarete açılmıştır. Alt katta müze müdüriyeti ve Atatürk'ün kaldığı dönemde kullandığı toplantı odası; üst katta ise Atatürk'ün yatak odası dinlenme odası ve elbiselerinin sergilendiği odalar vardır. Ayrıca müzede geçmişten bugüne kullanılmış olan banknot ve pulların da sergilendiği bir salon bulunmaktadır. Müzenin duvarlarında Atatürk portreleri ve Atatürk'ün Antalya'ya geldiği dönemin gazeteleri görülebilir.

Perge, Antalya'nın 18 km doğusunda, Aksu ilçesi sınırları içinde bulunan bir antik kenttir. M.Ö 12. yüzyılda kuzey Anadolu'dan güney kıyılara büyük bir Yunan göçü oldu. Bu gelenler modern Antalya şehrinin doğusuna yerleştiler ve bu bölgeye Yunanca'da "Irkların Ülkesi" anlamına gelen Pamphylia denildi. Perge de, Kilikya - Pisidya ticaret yolunun üstünde yer aldığı için önemli bir Pamphylia şehridir. O dönemde yaygın olan korsan saldırılarından korunma amacıyla iç kesimde kurulmuştur. Şehrin kuruluşu diğer Pamphylia şehirleriyle aynı zamana rastlar (M.Ö. 7 yüzyıl).

Termessos, Antalya'ya 34 kilometre mesafedeki bir Doğal Park olan Güllük Dağı içerisinde batı tarafında 1050 metre yükseklikte bir plato üzerindedir. Termessos Türkiye'nin en önemli antik kentlerinden biridir. 4200 kişilik tiyatrosu ve yüzlerce kalıntısıyla çok geniş bir alana yayılmıştır.

Ariassos, Antalya - Burdur karayolunda Dağbeli sapağından önce ulaşılabilinecek bir bölgededir. Yaklaşık 960 metre yükseklikteki Batı Torosların yamacında kurulmuş olan bir Psidia şehri olan şehir; hamamları, kaya mezarları barındırmaktadır.

1228 yılında yaptırılan Selçuklu Tersanesi 56,5 m. uzunluğunda, 44 m. derinliğinde ve 5 gözlüdür. Tersane güneyden gelebilecek tehlikelere karşı, iki katlı, iki odalı bir kule ile güçlendirilmiştir.

Kırkgöz Han, Antalya'nın 31 km kuzeybatısında Döşemealtı Belediyesine bağlı bir bölgededir. 1247 yılında Selçuklu Sultanı 2. Gıyasettin Keyhüsrev tarafından kurulmuştur. Bir dağın eteğine kurulmuş olan hanın ortasındaki sofa etrafında çok sayıda oda ve merkezinde bir kuyu vardır ayrıca hanın birçok odası hala ayaktadır. Şu an çevresi halk tarafından mesire alanı olarak kullanılmaktadır. Ayrıca Kırkgöz Han'ın yaslandığı dağın altındaki yer altı suları çıkmaktadır.

Evdır Han, Antalya'nın 18 km kuzey batısında Antalya-Korkuteli karayolu üzeri Yukarıkaraman mevkinde yer alan han, 1219 yılında Selçuklu Sultanı İzzettin Keykavus tarafından yaptırılan kervansaraydır.

Antalya ilinin geniş sahip şeridi nedeniyle şehirde Kıyı ve Yat Turizmi de oldukça gelişmiştir.

Konyaaltı sahili Antalya'nın batı ucunda yer alan bir semt ve aynı ada sahip plajın bulunduğu ilçedir. Çakırlar Yolu ile Kepez'e, Dumlupınar Bulvarı ile de Muratpaşa'ya komşudur. Bugün Konyaaltı olarak adlandırılan bölgenin, 20. yüzyıl sonlarına kadar, Antalya'nın falezler üzerinde yer almasından dolayı "Koyaltı" biçiminde anıldığı ve halk dilinde zamanla Konyaaltı'na dönüştüğü belirtilmektedir. Konyaaltı, Anadolu Uygarlıkları yerleşim haritasına göre, Likya sınırları içinde yer almaktadır. Likya, Pamphilya ile sınırdır. M.Ö. 30 yıl öncesine kadar uzandığı bilinen Likya uygarlığının, Konyaaltı bölgesinde yer alan kentnin adı ise Olbia'dır. Nüfusu 2010 yılı'nda 106.000 olarak ölçülmüştür. 10 köy ve 29 mahallesi vardır.

Lara Plajı Antalya'nın 12 km. doğusundadır. Kumu gayet ince olup çam ormanları ile kaplıdır. Halka açık plajları, yiyecek ve içecek ihtiyacını karşılayacak gazinoları ve soyunma kabinleri vardır.

Karpuz Kaldıran Plajı Lara Plajı'nın batısında Düden Şelalesi'nin denize döküldüğü yeredir. Askeri dinlenme kampı olarak kullanılan plajın kumu çok ince, denizi sığdır.

Adalar Plajı Karaalioğlu Parkı'nda kayalık bir plajdır. Yeme içme ihtiyacının karşılandığı gazinosu ve soyunma kabinleri vardır.

Antalya Yat Limanı Antalya şehir merkezinde bulunmaktadır. Yaklaşık 65 yat kapasitesine sahip olan bu marina; konaklamanın yanında elektrik ve PTT hizmetleri, sintine boşaltım, akaryakıt, yeme-içme hizmetleri verilmektedir.

İlin kış turizmi için Antalya'daki en çok tercih edilen yer Saklıkent'tir. Antalya'nın 50 km kuzeybatısında bulunan Saklıkent'te en yüksek nokta 2250 metrelik Bubi Dağı'nın zirvesidir. Kayak merkezleri ise 2200-2400 metre arasındadır. Saklıkent'te zorluk derecesine göre 2 adet kayak pisti ve 2 adet teleski bulunmaktadır. Ayrıca Saklıkent'te TÜBİTAK'ın astronomik araştırmalarını yaptığı bir gözlemevi bulunmaktadır.

Antalya'da turizmin gelişmesi ile birlikte turizm dalları da zaman içerisinde oldukça çeşitlenmiştir. Örneğin; golf turizmi, doğa yürüyüşleri, av turizmi, kongre turizmi ve buna benzer pek çok turistik faaliyet Antalya'da yapılabilmektedir.

ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ verilerine göre; 2014 yılında Antalya'ya gelen toplam ziyaretçi sayısı 12.500.000 bine ulaşmıştır. 2014 yılında Antalya iline gelen ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre % 3,52 oranında (406.192) oranında artarak 11.941 954'e yükselmiştir. Ayrıca, 2014 yılında Antalya'ya 556.419 transfer ziyaretçi girişi gerçekleşmiş olup, bu girişlerle birlikte ilimize gelen toplam ziyaretçi sayısı 12.498.373 kişiye ulaşmıştır.

2014 yılında Antalya iline en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Rusya Federasyonu % 30,32 ile birinci, Almanya % 25,96 ile ikinci, Hollanda % 4,76 ile üçüncü sıradadır. Hollanda'yı, İngiltere, İsveç, Ukrayna, Belçika, Kazakistan, Polonya ve Norveç izlemektedir.

İlk sırada yer alan Rusya Federasyonu'ndan 2014 yılında Antalya iline gelen ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre % 4,52 oranında artarak 3.489.007 kişi, ikinci sırada yer alan Almanya'dan Antalya iline gelen ziyaretçi sayısı 2014 yılında % 5,40 oranında artarak 2.987.371 kişi, üçüncü sıradaki Hollanda'dan 2014 yılında Antalya iline gelen ziyaretçi sayısı % 0,12 oranında artış göstermiş ve 548.035 kişi olarak gerçekleşmiştir.

Ancak, 2015 yılında duraklayan Antalya turizmi, 2016 yılının 8 aylık döneminde çok büyük bir turist kaybı ile karşılaştı.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2016 yılı Turizm İstatistikleri'ne göre Turizm geliri 2016'da yüzde 30 düşerek 22.1 milyar dolarda kaldı. 2015 yılında bu rakam 31.5 milyar dolar seviyesindeydi. Böylece bir yılda turizm geliri 9.4 milyar dolar düşüş yaşadı.

TÜİK'in verilerine göre; turizm geliri 2016 yılında bir önceki yıla göre yüzde 29,7 azalarak 22 milyar 107 milyon 440 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) yüzde 72,8'i yabancı ziyaretçilerden, yüzde 27,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Gelirin 18 milyar 495 milyon 978 bin dolarını kişisel harcamalar, 3 milyar 611 milyon 462 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. 4. Çeyrekte daralma yüzde 27 oldu. Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan 4. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 27,2 azalarak 4 milyar 782 milyon 729 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) yüzde 71,9'u yabancı ziyaretçilerden, yüzde 28,1'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 4 milyar 30 milyon 717 bin dolarını kişisel harcamalar, 752 milyon 12 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Türkiye'den çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 17,4 azalarak 6 milyon 699 bin 430 kişi oldu. Bunların yüzde 81,4'ünü 5 milyon 453 bin 780 kişi ile yabancılar, yüzde 18,6'sını ise 1 milyon 245 bin 650 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Turizm geliri ve gideri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2016

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
		Turizm geliri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2015	Yıllık	31 464 777	41 617 530	756	5 698 423	8 750 851	651
	I	4 868 890	5 344 575	911	1 282 504	1 865 059	688
	II	7 733 677	10 751 351	719	1 542 832	2 462 510	627
	III	12 294 189	17 408 994	706	1 344 630	2 571 810	523
	IV	6 568 022	8 112 611	810	1 528 457	1 851 472	826
2016	Yıllık	22 107 440	31 365 330	705	5 049 793	7 891 909	640
	I	4 066 384	5 107 553	796	1 537 627	1 825 187	842
	II	4 981 318	7 495 035	665	1 509 693	2 035 818	742
	III	8 277 009	12 063 311	686	1 131 773	2 234 774	506
	IV	4 782 729	6 699 430	714	870 700	1 796 130	485
	Ekim	2 309 663	3 190 334	724	313 330	648 563	483
	Kasım	1 330 946	1 879 625	708	271 935	566 005	480
	Aralık	1 142 120	1 629 471	701	285 435	581 562	491

Türkiye'den çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 17,4 azalarak 6 milyon 699 bin 430 kişi oldu. Bunların yüzde 81,4'ünü 5 milyon 453 bin 780 kişi ile yabancılar, yüzde 18,6'sını ise 1 milyon 245 bin 650 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Türkiye'den çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2016 yılında ise bir önceki yıla göre yüzde 24,6 azalarak 31 milyon 365 bin 330 kişi oldu. Bunların yüzde 80,6'sını 25 milyon 265 bin 406 kişi ile yabancılar, yüzde 19,4'ünü ise 6 milyon 99 bin 924 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

2015 yılında duraklayan Antalya turizmi, 2016 yılının 8 aylık döneminde çok büyük bir turist kaybı ile karşılaştı.

Antalya turizmi turist sayılarına göre, 2016 yılının 8 aylık döneminde Antalya 3,7 milyon turist düşüşü yaşadı.

Öte yandan 2016'da yüzde 97 dolayında azalan ve adeta yok olan Rusya pazarı, 2017 yılı başında charter seferlerinin serbest bırakılması ile yeniden umut oldu. 2017 yılının geride kalan 4 aylık döneminde, Rusya'dan gelecek turist akımında bir olumsuzluk yaşanmaması durumunda, Antalya 300 bin dolayında Rus ağırlayabilir. Bu da Antalya'nın toplam kaybının yüzde 10'luk kısmının telafisi anlamına gelmektedir.

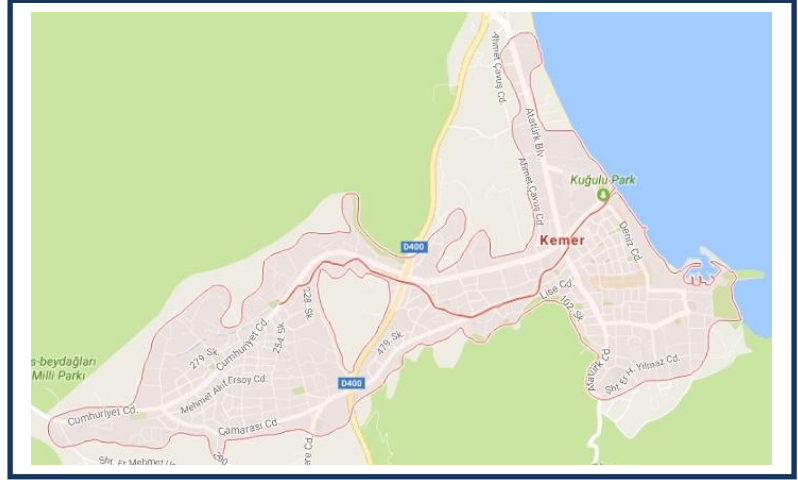
Kesin olmamakla birlikte gerek Seyahat Acenteleri gerek 2017 yılı uluslar arası rezervasyonlar ve iptaller göz önünde bulundurularak yapılan çalışmalarda Antalya'nın 2015 ve 2016 yılı Ülkelere göre gelen turist sayıları aşağıdaki gibi derlenmiştir.

Antalya'ya gelen turist sayısı (Ükelere Göre)			
	2.015	2.016	Değişim,%
RUSYA	2.169.965	100.902	-95,35
ALMANYA	1.956.576	1.320.775	-32,5
HOLLANDA	333.333	237.116	-28,87
İNGİLTERE	317.046	245.061	-22,7
KAZAKİSTAN	241.218	108.086	-55,19
İSVEÇ	231.316	109.512	-52,66
UKRAYNA	229.688	431.754	87,97
POLONYA	196.293	75.854	-61,36
BELÇİKA	185.288	110.818	-40,19
AVUSTURYA	153.823	64.048	-58,36
NORVEÇ	133.511	66.378	-50,28
DANİMARKA	132.688	104.285	-21,41
BEYAZ RUSYA	109.711	48.057	-56,2
İSVİÇRE	105.938	49.603	-53,18
ÇEK CUMHURİYETİ	103.351	33.134	-67,94
SLOVAKYA	92.879	32.330	-65,19
FRANSA	91.582	42.613	-53,47
İRAN	88.394	69.265	-21,64
ROMANYA	79.442	75.321	-5,19
FİNLANDİYA	76.113	43.085	-43,39
İSRAİL	66.252	105.971	59,95
MACARİSTAN	49.563	19.850	-59,95
MOLDOVA	45.717	35.549	-22,24
LİTVANYA	40.759	42.295	3,77
İTALYA	21.410	7.740	-63,85
K.K.T.C.	13.703	13.520	-1,34
SLOVENYA	10.368	4.195	-59,54
DİĞER	355.583	296.292	-16,67
TOPLAM	7.631.510	3.893.409	-48,98

6.2. Kemer İlçesi

Kemer 1968 yılında nahiye, 1986 yılında yapılan seçimler sonucunda ise belde olmuştur. 20.05.1990 gün ve 29523 sayılı Resmi gazete de yayınlanarak yürürlüğe giren 3644 sayılı kanunla Kemer ilçesi kurulmuştur. İlçe kaymakamlığı 26.08.1991 tarihinde faaliyete başlamıştır.

Kemer ilçesi merkezi Antalya'nın 43 Km. batısındadır. İlçe Batı Toros dağlarının eteklerindeki kıyı şeridi üzerinde kurulmuştur. Doğusu Akdeniz, batısı orman ve dağlarla çevrili olan ilçenin yüzölçümü 53.483 km² olup; ilçenin 45.000 hektarlık alanı ormandır.



1910 yılında kurulan Kemer, Antalya iline 43 km. uzaklıkta Batı Toros Dağlarının eteklerinde kıyı boyunca uzanan bir yerleşim merkezidir. 52 km.lik uzun bir kıyı şeridinde sahiptir. Kıyıları oldukça girintili-çıkıntılıdır. Yerleşim merkezleri genellikle düzlük bölgelerdedir. Kemer ile ilgili araştırmalar bir Likya şehri olması ötesinde bilgi vermemektedir. Ancak yerli halktan edinilen bilgilere göre 1910 lu yıllarda Eski Köy adı ile anılan Kemer Dağlarından gelen seller (Kızılcık Dağı) sayesinde bir göl ve bataklık görünümüne bürünmüştür. Daha sonraları 1916-17 yıllarında buralarda yaşayan insanlar sel baskınlarından köyü korumak için dağların hemen eteklerine taştan, yaklaşık 23 km. uzunluğunda duvar örmüşlerdir. Daha sonraları buraya gelip yerleşen halk dağlarla köyü birbirinden ayıran bu örülü duvarı 'KEMER'e benzettikleri için yörenin adı o zamandan beri Kemer diye anılır olmuştur. Yine o dönemlere ait bir rivayete göre 'İspanyol' diye anılan bir hastalığın salgın halinde burada oturan halkın çoğunun ölümüne sebep olduğu için nüfus oldukça azalmış, ancak dışarıdan gelen yabancılar ve özellikle dağlarda yaşayan Yörüklerin buraya inip yerleşmeleri ile köy tekrar bugünkü kalabalık nüfusa ulaşmıştır.

Kemer ilçesi tarihinin M.Ö. 690 yılına kadar uzandığı bilinmektedir. Kemer merkezine 15 Km. mesafede bulunan Phaselis antik kenti M.Ö. 690 yılında I.Oleios tarafından kurulmuştur. Şehir sürekli el değiştirmekle birlikte tarihte önemli bir liman ve ticaret merkezi olarak bilinmektedir. Şehrin kalıntıları günümüze kadar ulaşmıştır.

İlçe merkezine yaklaşık 25 km. uzaklıkta bulunan Olympos antik şehri ise M.Ö. II. yüzyılda kurulmuştur. M.Ö 78 yılında Romalıların eline geçen şehir ile ilgili hala kazı çalışmaları sürmektedir. Yine Gedelma kalesi Romalılar döneminden günümüze kadar ulaşmıştır.

İlçe merkezinde bulunan İdropolis kalıntılarında M.S. III yüzyıldan itibaren Kemerin önemli denizcilik ve ticaret merkezi olduğunu göstermektedir.

Kemer, 12. yüzyılda Türklerin eline geçmiştir. 1900'lü yılların başında göçerlerin yerleşmeye başladığı Kemer 1910 yılından itibaren yeniden yerleşim yeri kimliğini kazanmıştır.

Kemer'in başta gelen çekiciliklerinden birisi doğal güzelliğidir. Deniz, orman ve dağların birleştiği noktada konumlu ilçe, gerek deniz gerek ormana yakınlığı itibariyle oldukça önemli bir cazibe merkezidir.

Beldibi mevkiinden başlayarak Tekirova'ya kadar olan tüm kıyı doğal plajdır. Ayrıca ilçe merkezinde Belediye plajı, Ayışığı plajı, Phaselis plajı gibi merkezde yer alan plajları da mevcuttur.

Phaselis, Olimpos gibi antik kentleri kapsamakta olan Kemer'den Phaselis ve Olimpos'a denizden ve karadan ulaşmak mümkündür. Ayrıca Söğüt Cuması, Altınyaka, Dere Köy gibi yüksek bölgelere de son dönemde turistik seyahat talepleri mevcuttur.

İlçenin diğer bir doğal zenginliği de sınırları içerisinde bulunan mağaralardır. Beldibi Mağarası Antalya'nın 27 km. güney batısında denizin kenarında olup; tarih açıdan önemli cazibe merkezlerinden biridir. İlçenin diğer mağarası Molla Deliği Mağarası olup, Kemer'in batısında yükselen Tahtalı Dağı'nın doğu yamacında yer alır. Bu mağaraya Kemer-Kumluca karayolu üzerinde bulunan Aşağı Kuzdere veya Tekirova köylerinden ancak yaya olarak ulaşılabilir.

Antalya Ticaret Limanından başlayarak Çavuş (Adrasan) Beldesi'ne kadar olan saha 'Olimpos Beydağları Sahil Milli Parkı'dır. Bu bölge içerisinde Topçam, Çaltıcak, Beldibi, Göynük, Kındıl Çeşme, Alacasu, Phaselis ve Olimpos gibi günübirlik piknik yerleri ve dinlenme sahaları yer almaktadır.

İlçenin yerel halkı yazları genellikle Gödene Yaylası (Altınyaka), Yeşil Yaylası (Söğüt Cuması), Üçoluk Yaylası ve Belen Yaylası gibi yüksek kesimlerde geçirmektedir. Söğüt Cuması Torosların (Beydağları) üzerinde kurulmuş olup, yaz aylarında oldukça meşhur olan Yeşil Yayla Yağlı Pehlivan Güreşleri geleneksel hale gelmiştir.

Kemer, turizm potansiyeli bakımından Antalya'nın ve ülkenin en önemli potansiyeline sahip yörelerinden biridir. İlçede büyük kapasiteli tatil köyleri ve turizm merkezleri mevcuttur. Önemli ulaşım bağlantılarına sahip Antalya kentine yakın olması, kıyı olanakları, kıyıya dek uzanan orman arazisi, antik merkezin varlığı, bölgenin organize turizm gelişim projesi anlayışıyla planlanması da, ilçenin potansiyelini artıran etkenler arasındadır. Güney Antalya Turizm Geliştirme ve Altyapı İşletme Birliğinin oluşması yurt ve dünya çapında bir hizmet potansiyeli oluşturmaktadır.

Kemer Yat Turizmi bakımından da Ülkemizin önemli cazibe merkezlerinden biridir. Yılın her ayında çeşitli ülkelerden yat turizmi mevcuttur. Özellikle 1986 Nisan ayında resmen tüm hizmet birimleriyle devreye giren yat limanı (Park Marina) karada 100 ve denizde 200 olmak üzere 300 yat kapasiteli olup, çeşitli üniteler ile 24 saat hizmet vermektedir. Kemer Marina'sı Avrupa Çevre Eğitim Vakfı (FEEK) tarafından yürütülen Mavi Bayrak Kampanyası tarafından tespit edilen kriterleri sağlayarak 1993 yılında Mavi Bayrak ile ödüllendirilmiştir. Ayrıca Kemer bölgesinde, Kemer (Merkez), Tekirova, Göynük, Beldibi, Çamyuva ve Kiriş sahillerde Mavi Bayrak almaya hak kazanmıştır.

İlçede Balıkçılık ufak teknelerle amatör balıkçılık şeklinde yapılmaktadır. Genellikle olta balıkçılığı yapılır.

İlçede genellikle Akdeniz iklimi egemendir. Yazları kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçer. İlçenin kıyı şeridinde kar yağmaz. Kuzeyinin dağlarla kaplı oluşu, ılık ve güney rüzgarlarına açık bulunması, kış aylarında dahi en soğuk günlerin genellikle 10 derecenin altına düşmemesine

neden olur. Deniz suyunun kış aylarında bile 15 derecenin altına düşmeyişi, çok yağışlı bir kaç hafta dışında bütün bir yıl denizden yararlanma olanağı sağlar.

İlçe merkezinde en yüksek rakım 15metredir. İlçenin yılda ortalama 300 günü güneşli geçer. Deniz suyu sıcaklığı kış aylarında 10-12, yaz aylarında 27-29 °C'dir. Bu rakamlar Kemer'de 8 ay denize girilebileceği anlamına gelmektedir.

İlçe, Arslanbucak Mahallesi, Beycik Mahallesi, Çamyuva Mahallesi, Göynük Mahallesi, Kiriş Mahallesi, Kuzdere Mahallesi, Merkez Mahallesi, Ovacık Mahallesi, Tekirova Mahallesi, Ulupınar Mahallesi ve Yeni Mahallesi olmak üzere toplam onbir mahalleden oluşmaktadır.

İlçe, yaz nüfusu yüksek yerleşim bölgelerinden biridir. 2016 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu 41.625'dir.

İlçenin yıllara göre değişen nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.

Yıl	Kemer Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	41.925	21.800	20.125
2015	42.796	22.437	20.359
2014	41.621	22.151	19.470
2013	42.421	22.504	19.917
2012	41.268	22.258	19.010
2011	38.302	20.676	17.626
2010	36.010	19.574	16.436
2009	35.889	19.672	16.217
2008	35.639	19.719	15.920
2007	33.153	18.077	15.076

6.3. Antalya İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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

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

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

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

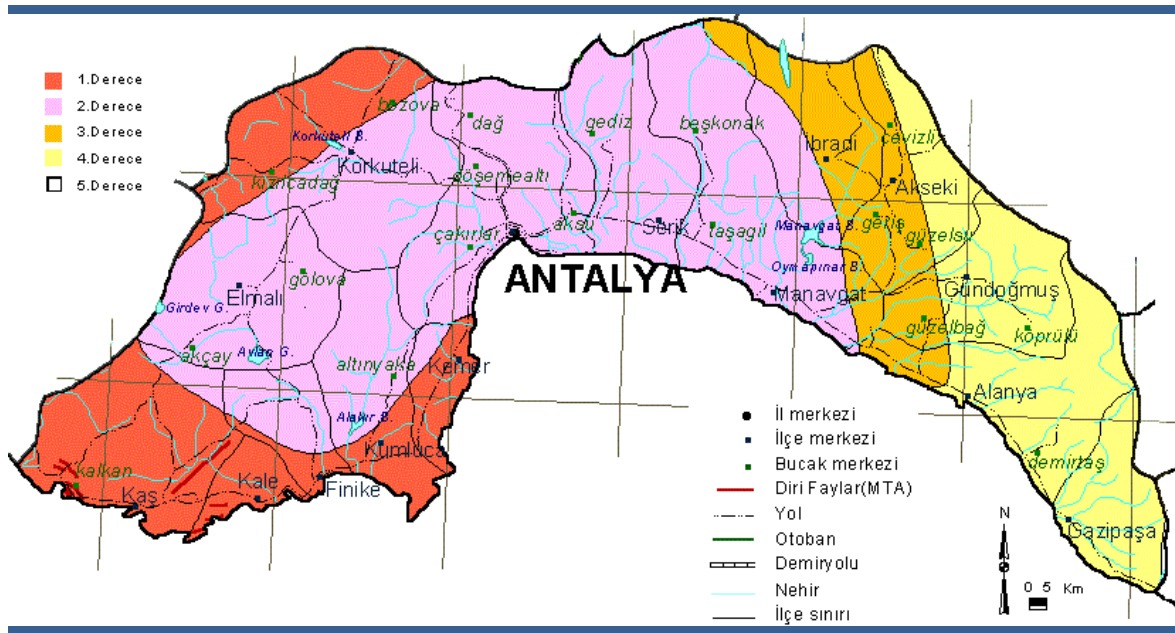
Antalya ve çevresinde yürütülen bataklık kurutma çalışmaları kapsamında Yamansız Sulak Alanının bir kısmı kurutulmuştur. Sulak alanların kurutulmasıyla turba sınıfı zemin oluşmuştur.

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

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

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

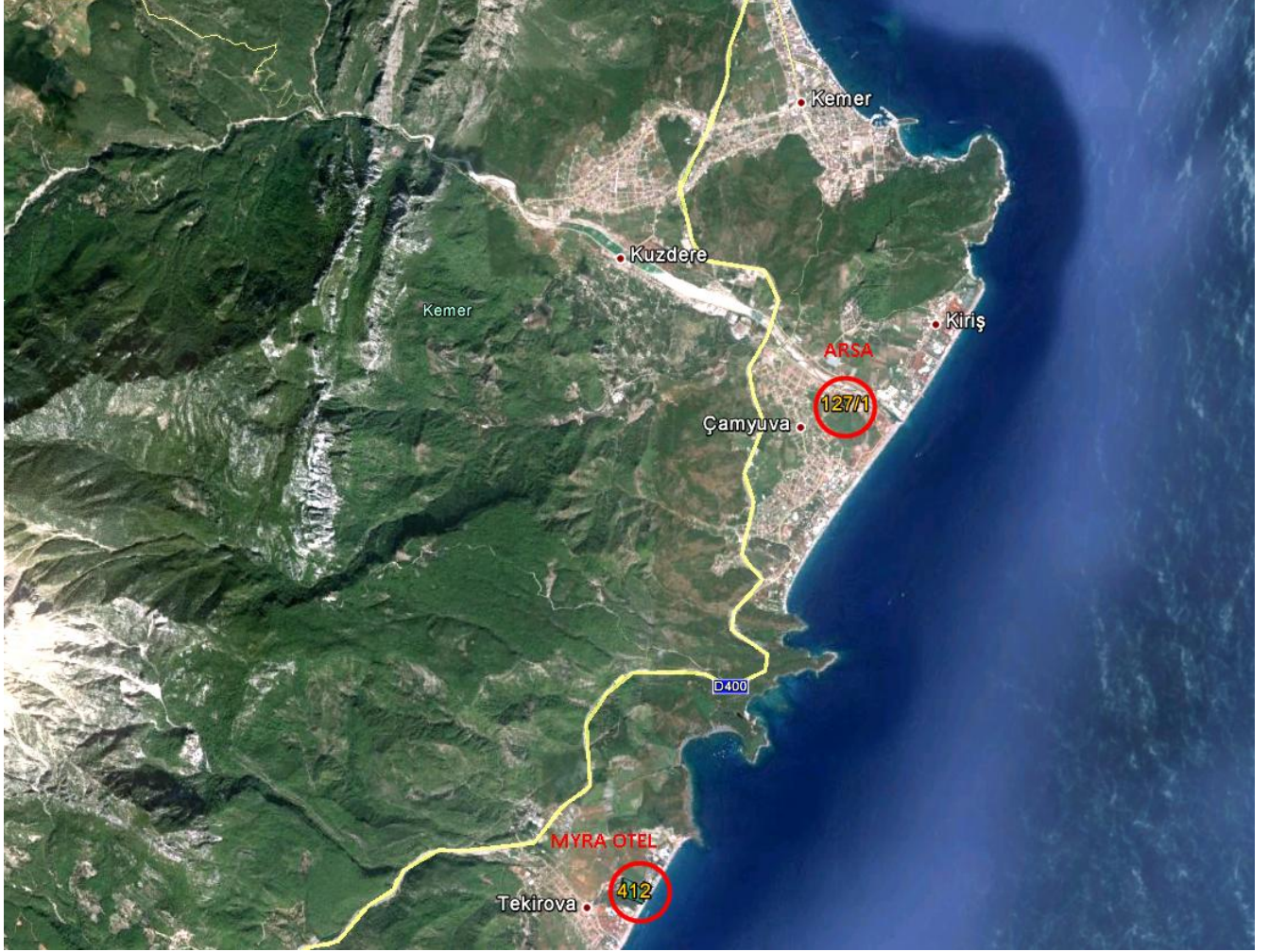
Antalya ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Kemer İlçesinin tamamı 1'inci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumlanmıştır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı



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

Değerlemeye konu Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 Parsel, 89.258,00 m² yüzölçümlü Orman nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan L biçiminde olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Güneydoğu yönden yaklaşık 290 metre deniz-kumsal cephesine sahip parsel kuzeybatı yönden Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi, kuzeybatı ve

güneybatı yönlerden 145. Sokak'a yol cepheli olup; kuzeydoğu yönden 411 parsel ile sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı mevcut olup; üzerinde Martı Myra Tatil Köyü adı işe işletilmekte olan Tesis mevcuttur.

Değerleme Konusu Orman nitelikli ana taşınmaz üzerinde mevcut ve halen Martı Myra Tatil Köyü adı işe işletilmekte olan Tesisin tanımı ise raporumuzun "7.2 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümünde detaylı biçimde açıklanmıştır.



Değerlemesi yapılan taşınmazlardan ikincisi ise, Antalya ili, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, Ağva Caddesi, 127 ada, 1 no'lu parsel ARSA nitelikli ana taşınmazdır. Antalya'nın Turizm Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazın çevresinde Oteller, Moteller, Eğlence ve Dinlenme Tesisleri ile Tatil Köyleri mevcuttur. Yakın çevresinde Fantasia Hotel Delux, Asdem Beach, Limak Limra Park gibi Otelleri ile Çamyuva Belediyesi, Çamyuva Merkez Camii ve Rukiye Koç İlköğretim Okulu gibi Kamusal Sosyal Donatıları mevcuttur.

Değerlemeye konu Antalya ili, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada, 1 Parsel, 6.305,00 m² yüzölçümlü Arsa nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan kareye yakın yamuk biçiminde olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzeybatı yönden yaklaşık 90 metre, kuzeydoğu yönden yaklaşık 72 metre, güneydoğu yönden yaklaşık 93 metre, güneybatı yönden ise yaklaşık 60 metre yol cephelidir. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı mevcut olup; üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur sözkonusu değildir.



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

Oda tiplerine göre Bloklar:

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

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

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

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

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TEKİROVA, 412 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANTALYA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	KEMER	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	TEKİROVA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	21.02.1989 / 1576
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	5 / 465
ADA/PARSEL NO	- / 412	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ORMAN		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	89.258,00 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MALİYE HAZİNESİ		1/1

TEKİROVA, 412 PARSEL ÜST HAKKI KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANTALYA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	KEMER	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	TEKİROVA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	17.07.2006 / 2613
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	5 / 475
ADA/PARSEL NO	- / 412	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> DAİMİ MÜSTAKİL HAK
VASFI	412 PARSELİN ÜST HAKKI		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	-		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

ÇAMYUVA 127 ADA, 1 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANTALYA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	KEMER	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	ÇAMYUVA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	09.01.1996 / 17
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	27 / 2647
ADA/PARSEL NO	127 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	6.305,00 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MALİYE HAZİNESİ		1/1

ÇAMYUVA 127 ADA, 1 PARSEL KAYNAK HAKKI KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANTALYA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	KEMER	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	ÇAMYUVA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	12.02.2008 / 834
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	48 / 4684
ADA/PARSEL NO	127 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> DAİMİ MÜSTAKİL HAK
VASFI	49 YIL SÜRE İLE 27. CİLT 2647 SAYFADAKİ 127 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ "KAYNAK HAKKI"		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	6.305,00 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Antalya İli, Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 06.05.2017 tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatların mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

Tekirova 412 Parsel Orman Nitelikli Ana Taşınmaz

Beyanlar Hanesi:

- Bu gayrimenkulün üst hakkı 475. Sahifeye işlenmiştir. 13.04.1989 tarih 3796 yevmiye no ile,

İrtifak Hakları Hanesi:

- 49 Yıl süreli 24.06.1988 tarihinden başlayıp Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Daimi ve Müstakil Üst Hakkı vardır. 31.01.2007 tarih 417 yevmiye no ile,

Tekirova 412 Parsel Üst Hakkı

Beyanlar Hanesi:

- Taşınmazın İrtifak Hakkı Bedeli 11.01.1996 tashihden itibaren 4.756.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. 29112.1997 tarih 1317 yevmiye no ile,
- 23.04.1989 Tarih Ve 3796 Yevmiye Nolu Resmi Senedin 5,7.Maddesinin A,B Ve C Maddesi 13. ve 22.Maddeleri tadil edilmiştir.20.03.2003 tarih 233 yevmiye no ile,
- Yatak Kapasitesi 928 den 1209 yatak kapasitesine çıkarılmıştır. 31.01.2007 tarih 417 yevmiye no ile,
- Taahhüt Senedinin 5. Maddesinin B Bendinin 2. Fıkrası değiştirilmiştir.23.05.2007 tarih 1988 yevmiye no ile,
- Bu Gayrimenkulün Üst Hakkı 475 Sahifeye işlenmiştir. 13.04.1989 tarih 3796 yevmiye no ile,

Teferruat Bilgileri:

- 428 sıralı 8 sayfa ekli liste 2343.00TL 29.08.2016 tarih 3296 yevmiye no ile,
- 21sahife liste 1261 adet 7597 TL bedelli teferruat listesi 7597.00TL 21.09.2016 tarih 3484 yevmiye no ile,

Şerhler Hanesi:

- 23.076.270 YTL . bedel karşılığında kira şerhi Süresi : başlangıç tarihi itibariyle 55 aydır. (Bitiş tarihi 31.12.2010.), Lehdar MARMARİS MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 04.05.2007 tarih 1708 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİ nin 28/04/2016 tarih 2016/10283 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19599.24 TL bedel ile Alacaklı : EXOTİC GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 09.05.2016 tarih 1826 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/05/2016 tarih 2016/9441 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HURDA lehine haciz işlenmiştir. 08.06.2016 tarih 2254 yevmiye no ile,

- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/06/2016 tarih 2016/16868 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 89452.50 TL bedel ile Alacaklı : SAS Finansal Dan.Hiz.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir. 16.06.2016 tarih 2374 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/06/2016 tarih 2016/16140E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93970.10 TL bedel ile Alacaklı : SAS FİNANSAL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ lehine haciz işlenmiştir. 16.06.2016 tarih 2378 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/06/2016 tarih 2016 / 18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HUDA lehine haciz işlenmiştir. 26.07.2016 tarih 2850 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : ANTALYA 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/08/2016 tarih 2016/8075 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 483701.25 TL bedel ile Alacaklı : SERET GIDA SAN VE TİC.A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 24.08.2016 tarih 3226 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : ANTALYA 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/03/2017 tarih 2017 / 3243 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 782.94 TL bedel ile Alacaklı : KARSAN KARADENİZ KİMYA VE GIDA SAN. TİC LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 31.03.2017 tarih 1228 yevmiye no ile,

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 128000000.00TL tutarında ipotek şerhi 27.05.2014 tarih 2211 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 30000000.00TL tutarında ipotek şerhi 23.01/2014 tarih 311 yevmiye no ile,

Çamyuva 127 Ada, 1 Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü'ndeki kayıtlarında herhangi bir haciz, ipotek ve/veya kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Çamyuva 127 Ada, 1 Parsel Kaynak Hakkı

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz : İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİ nin 28/04/2016 tarih 2016/10283 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19599.24 TL bedel ile Alacaklı : EXOTİC GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 09.05.2016 tarih 1826 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/06/2016 tarih 2016/16868 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 89452.50 TL bedel ile Alacaklı : SAS Finansal Dan.Hiz.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir. 16.06.2016 tarih 2374 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/06/2016 tarih 2016 / 18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HUDA lehine haciz işlenmiştir. 26.07.2016 tarih 2850 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : ANTALYA 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/08/2016 tarih 2016/8075 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 483701.25 TL bedel ile Alacaklı : SERET GIDA SAN VE TİC.A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 24.08.2016 tarih 3226 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : ANTALYA 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/03/2017 tarih 2017 / 3243 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 782.94 TL bedel ile Alacaklı : KARSAN KARADENİZ KİMYA VE GIDA SAN. TİC LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 31.03.2017 tarih 1228 yevmiye no ile,

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:

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

7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği 22.Madde C bendine göre; “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” maddesine istinaden ve rapora konu taşınmazların **Tapu Kayıtlarında Mevcut Kamu Hacizleri, İhtiyadi ve İcrai Hacizler** göz önünde bulundurularak;

Değerleme Konusu taşınmazlardan “Daimi Müstakil Üst Haklar” olarak kayıtlı olan ve ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 parsel numaralarında kayıtlı 89,258.00 m² yüzölçümlü “Orman” nitelikli mahallen “MARTI MYRA TATİL KÖYÜ” olarak işletilen tesis ve ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6,305.00 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli mahallen “Lojman arsasının” Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.**

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

7.2.5.1 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre

Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.2 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

Müşteri tarafından Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **30.03.2017 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan Tekirova mahallesi 412 Parsel nolu "ORMAN" nitelikli ana taşınmazın;

- 1998 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmış olan Tekirova 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında,
 - *İmar Lejantı: Konaklama Tesis Alanı*
 - *Emsal = 0,40*
 - *Hmax= 13,50 metre*
 - *Tahsis işlemi yapılmış olan 412 parsel Turizm Teşvik Kanunu'nun 8. Maddesi kapsamında yer alan yapılaşma koşulları (E:0,30) geçerlidir.*
 - *Çekme Mesafeleri= Komşu parsellerden 10 metre Yoldan 15 metre*
 - *Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafı Hazineye ait olup Tatil Köyü mevcutta bu alanı yeşil alan olarak kullanmaktadır ve bu parsel için Hazineye "Ecrimisil " ödemektedir.*

Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri:

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

Yapı Ruhsatlarına esas teşkil eden onaylı Mimari Projeler:

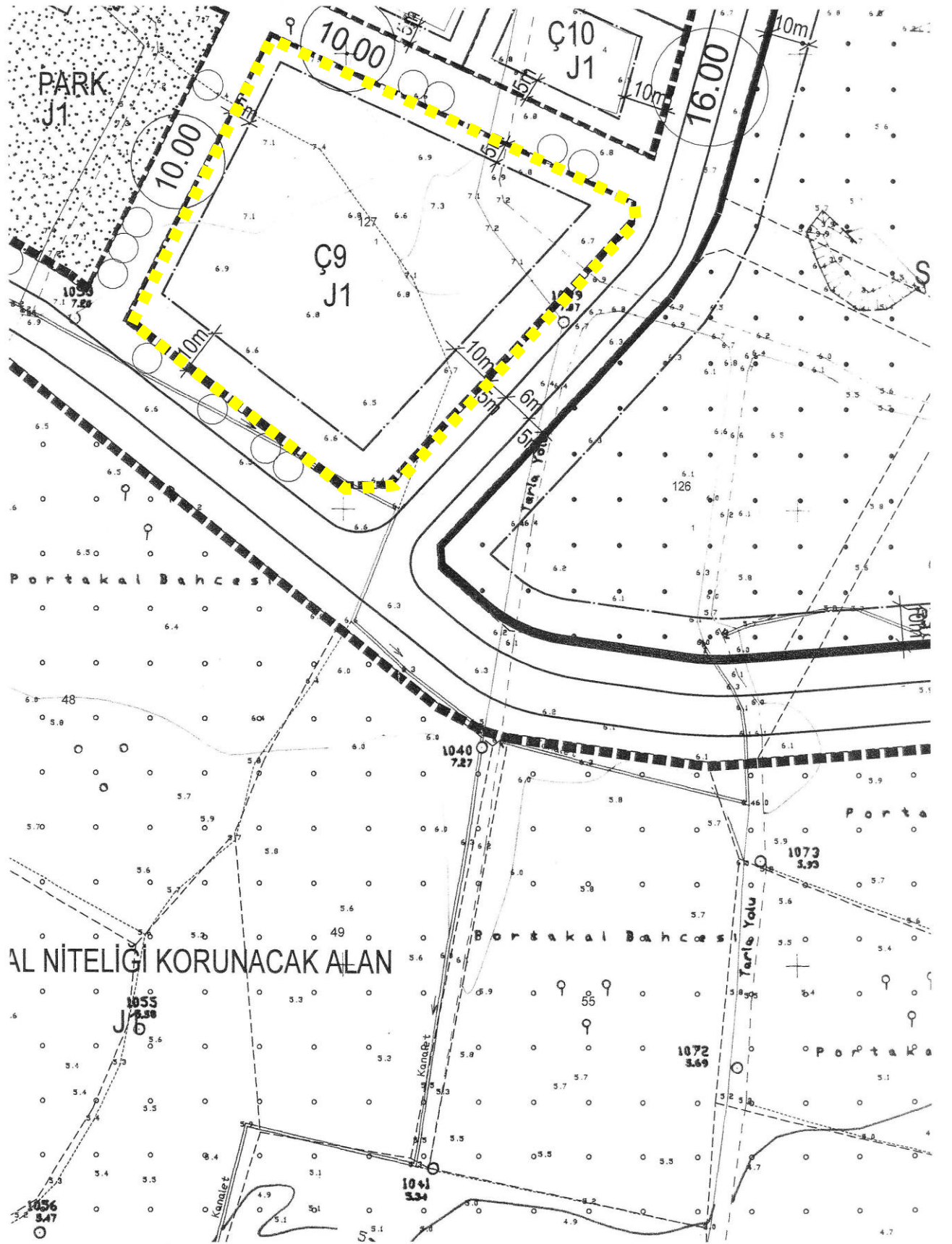
- 09.02.1989 Tarihli Tatil Köyü için Mimari Proje
- 20.07.1995 Tarihli Tadilat Mimari Projeleri
- 03.09.1996 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 17.7.2001 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 10.08.2001 Tarihli İlave+ Tadilat Mimari Proje
- 08.08.2006 Tarihli yenileme Mimari Proje
- 02.11.2007 Tarihli ilave yapı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

Diğer İzin ve Belgeler:

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

Müşteri tarafından Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **30.03.2017 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan Çamyuva mahallesi 127 Ada 1 Parsel nolu "ARSA" nitelikli ana taşınmazın ise;

İMAR PLAN ÖRNEĞİ ÇAMYUVA



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

7.2.5.3 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlardan Çamyuva mahallesi 127 Ada 1 Parsel nolu "ARSA" nitelikli ana taşınmazın bulunduğu bölgede; Antalya 1. İdare Mahkemesi'nde 2014/981 esasında açılan dava sonucunda (193 nolu imar adasında emsal yönünden) 06.02.2014 tarihinde **Kültür ve Turizm Bakanlığı kararı ile onaylanmış olan imar planları** 18.12.2016 tarih 2016/158 sayılı Karar ile **İPTAL EDİLMİŞTİR.**

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlardan Çamyuva mahallesi 127 Ada 1 Parsel nolu "ARSA" nitelikli ana taşınmazın bulunduğu bölgede; Antalya 1. İdare Mahkemesi'nde 2014/981 esasında açılan dava sonucunda (193 nolu imar adasında emsal yönünden) 06.02.2014 tarihinde **Kültür ve Turizm Bakanlığı kararı ile onaylanmış olan imar planları** 18.12.2016 tarih 2016/158 sayılı Karar ile **İPTAL EDİLMİŞTİR.**

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemeye konu taşınmazlar 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 Bakanlığında izin almaksızın başkalarına devir edemezler" ibaresi bulunmaktadır.

Çamyuva 127 Ada 1 Parsel üzerinde; 14.4.1997 Tarih 413 yevmiye ile "ŞİRKET TURİZM BAKANLIĞI VE MALİYE BAKANLIĞINDAN İZİN ALMADIKÇA İRTİFAK HAKKINI KISMEN VEYA TAMAMEN ÜÇÜNCÜ KİŞİ VEYA KURULUŞLARA DEVREDEMEZ." beyanı bulunmaktadır. Ayrıca Çamyuva mahallesi 127 Ada 1 Parsel nolu "ARSA" nitelikli ana taşınmazın bulunduğu bölgede; Antalya 1. İdare Mahkemesi'nde 2014/981 esasında açılan dava sonucunda (193 nolu imar adasında emsal yönünden) 06.02.2014 tarihinde **Kültür ve Turizm Bakanlığı kararı ile onaylanmış olan imar planları** 18.12.2016 tarih 2016/158 sayılı Karar ile **İPTAL EDİLMİŞTİR.**

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik

değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

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

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu Tekirova mahallesi 412 Parsel nolu "ORMAN" nitelikli ana taşınmazın konum ve ulaşım durumu, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satış arzların sonuçlanma süreçleri açısından, halen kullanılmakta olan modeller TURİSTİK TESİS olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6,305.00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın ise İmar Planı iptel edilmiş olduğunda, halihazır durumunda herhangi bir değişiklik yapmadan, yeni Planların yürürlüğe girmesinin beklenmesinin en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

Rapora konu Tekirova mahallesi 412 Parsel nolu "ORMAN" nitelikli ana taşınmazın üzerinde mevcut Tatil Köyü ilk kurulum aşaması 29.6.2001 Tarih ve 4708 sayılı Yapı denetimi hakkında kanun öncesinde olduğundan yapı denetimine tabi olmayıp; 29.06 2001 Tarihinden sonra yapılan Tadilat ve ek inşaatlar için;

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

olduğu tesbit edilmiştir.

Rapora konu taşınmazlardan Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6,305.00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazın üzerinde ise herhangi bir yapı bulunmadığından Yapı Denetim Şirketi de yoktur.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Tatil Köyü 412 parsel;

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

Ruhsat ;

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

Projeler;

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

İzinler;

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

127 Ada 1 parsel için;

14.09.2006 tarih ve 29 no'lu ruhsatın süresi dolmuş inşaata başlanmamıştır.

127 Ada 1 parsel;

14.09.2006 tarih ve 29 no'lu ruhsatın süresi dolmuş inşaata başlanmamıştır.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Tekirova 412 Parsel

OLUMLU ETKENLER

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

OLUMSUZ ETKENLER

- Toplu taşıma ulaşımının yetersiz olması,
- 15 Temmuz 2016 tarihinde yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri,
- 2015 ve 2016 yılında Ülke Siyaseti ve Ekonomisinde yaşanan gelişmelerin Turizm sektöründe olumsuz etkileri
- 2016 yılının Sektörel bazda gerileme yönlü eğilimi
- 2017 yılı için Sektör temsilcilerinin olumsuz görüşleri
- 1. Dereceden deprem bölgesinde konumlu

Çamyuva 127 Ada 1 Parsel

OLUMLU ETKENLER

- Parselin yol cephesinin olması
- Yapılaşmaya uygun fiziksel yapıya sahip olması

OLUMSUZ ETKENLER

- Bölgede mevcut Plan iptali nedeniyle parselin İmarsız olması
- 15 Temmuz 2016 tarihinde yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri,
- 2015 ve 2016 yılında Ülke Siyaseti ve Ekonomisinde yaşanan gelişmelerin Turizm sektöründe olumsuz etkileri
- 1. Dereceden deprem bölgesinde konumlu

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

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

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tesbitinde bu yöntemlerden;

- Arsa değer tesbiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı
- Parselin üzerindeki bina için Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova ve Çamyuva rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsalar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Tekirova'da konu taşınmaz ile birebir aynı imar durumuna sahip Emsal: 0,40 Turizm İmarlı (Konaklama Tesis Alanı) 2.441 m ² yüzölçümlü parsel 2.500.000 USD satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazla benzer şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. USD/TL Paritesi 3,5861 kabul edilmiştir. (Birim m² satış değeri: 1.024.-USD = ~3.672 TL) Mira 32 Emlak: 0 (532) 612 68 18
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Tekirova'da % 5 konut imarlı olduğu beyan edilen ancak plansız alanlar yönetmeliği üzerinden ifade edildiği anlaşılmakta olan, Rixos Otele yakın denize yaklaşık 200 metre uzaklıkta ve fiilen denize cephesi olmayan 28.000 m ² portakal bahçesi 56.000.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz konumu itibarıyla rapora konu taşınmazla benzer, imar durumu itibarıyla ise daha düşük şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m² satış değeri: 2.000 TL) Antalya Emlak Konut: 0 (532) 322 52 75
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Tekirova'da, Rixos Otelin arka bölgesinde, 66 Ada 2 ve 3 parseller 20.000 m ² kısmı üzerine 108 Villa olarak projelendirilmiş tamamına 220 Vila yapılabileceği, konut imarlı olduğu beyan edilen denize yaklaşık 1 km mesafede konumlu toplam 40.000 m ² arsa 10.000.000 USD satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu gerekse denize mesafesi itibarıyla rapora konu taşınmazdan çok daha düşük şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. USD/TL Paritesi 3,5861 kabul edilmiştir. (Birim m² satış değeri: 250.-USD = ~896 TL) Hayat Varlık: 0 (533) 593 42 30
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Tekirova'da konu taşınmazla benzer imar durumuna sahip Turizm imarlı olduğu beyan edilen, denize uzak mesafede ancak ana cadde üzerinde konumlu 1.500 m ² arsa 1.000.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerek imar durumu gerekse denize mesafesi itibarıyla rapora konu taşınmazdan çok daha düşük şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.

	(Birim m ² satış değeri: 1.000 TL) Sahibinden: 0 (539) 526 10 21
EMSAL 5	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Çamyuva'da, konu taşınmazla benzer özelliklere sahip imarsız ancak Turizm İmarı alabileceği beyan edilen denize yaklaşık 500 metre mesafede konumlu 5.000 m ² içinde 3+1 bağ evi ve 3 tane her biri 2 odalı ve banyolu prefabrik yapı bulunan bahçe 2.500.000 USD satılıktır. Emsal taşınmaz konumu, imar durumu ve denize mesafesi itibarıyla rapora konu taşınmazla benzer şerefiyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. USD/TL Paritesi 3,5861 kabul edilmiştir. (Birim m ² satış değeri: 500.-USD = ~1.793 TL) Sahibinden: 0 (532) 574 66 33
EMSAL 6	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Çamyuva'da, konu taşınmazla benzer özelliklere sahip Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı İmarı olduğu ancak plan iptali olduğu beyan edilen ana cadde üzerinde konumlu 6.200 m ² arsa 4.030.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz konumu ve imar durumu ve denize mesafesi itibarıyla rapora konu taşınmazla benzer şerefiyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 650 TL) Mira 32 Emlak: 0 (532) 612 68 18
EMSAL 7	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Çamyuva'da, konu taşınmazla benzer özelliklere sahip plan iptali olduğu beyan edilen denize yaklaşık 500 metre mesafede konumlu 6.000 m ² arsa 4.000.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz konumu ve imar durumu ve denize mesafesi itibarıyla rapora konu taşınmazla benzer şerefiyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 667 TL) Kalender Emlak Göynük: 0 (532) 716 55 25
EMSAL 8	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Çamyuva'da, konu taşınmazla benzer özelliklere sahip, Kemer-Çamyuva ana yolu üzerinde konumlu 8.500 m ² arsa 3.250.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz konumu ve imar durumu ve denize mesafesi itibarıyla rapora konu taşınmazla benzer şerefiyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 382 TL) Şahin Grup Antalya: 0 (532) 315 93 69

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, bölge emlakçılarından elde edilen verilere göre, rapora konu taşınmazlar benzeri satışa arz edilmiş taşınmazların mevcut olduğu, nitelikleri ve satış süreleri açısından irdelendiğinde ise Tekirova 412 parselin 3.000 TL/m² Çamyuva 127 ada 1 parselin ise 500 TL/m² birim fiyatlarla satış görebileceği kanaatine varılmıştır.

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazların tam mülkiyet arsa değerleri;

Ada/Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
0/412	89,258.00	Arsa	3.000,00	267.774.000,00
127/1	6,305.00	Arsa	500,00	3.152.500,00
Piyasa Değeri (TL)				270.926.500

Arsaların 2017 yılına göre hesaplanan üst hakkı değerleri;

Ada/Parsel	Piyasa Değeri (TL)	Üst Hakkı Çarpanı	Kalan Yıl Çarpanı (21/49)	Üst Hakkı Değeri (TL)
0/412	267,774,000.00	2/3	3/7	76,507,000 ₺
127/1	3,152,500.00	2/3	3/7	901,000 ₺
Toplam Değeri				77,408,000 ₺

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2017 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde

taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir. Ayrıca binanın teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, elektrik, yangın, trafo ve benzeri donanımı, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binanın inşaat maliyetleri ve ilave teknik donanım ile çevre duvarı, saha betonu, çevre ve bahçe peyzajının tamamı ise "Harici Müteferrik" başlığı altında tek kalem olarak hesaplanmış ve ilave edilmiştir. Binadaki yıpranma oranları ise, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir. Yapıların aşınma değerleri ve kalan üst hakkı süresine oranla değerleri indirgenmiştir. Arsalar ise Pazar değerlerinin 2/3 oranı alınarak kalan üst hakkı süresine oranla değerleri "Üst Hakkına" indirgenmiştir.

MARTI MYRA DEĞER TABLOSU

ARSALAR	ALAN M2	DEĞER TL/m2	ÜST HAKKI DEĞERİ		ARSA DEĞERİ		
412 PARSEL	89,258.00	3000	(21/49) (2/3)		76,506,857 TL		
BİNALAR	MEVCUT ALAN M2/M	PROJE ALANI M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA / TAMAMLANMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
OTEL BLOKLARI +KULE	43,648	43,648	V-C	27	0.25	2023	28,382,000 TL
VIP OTEL BLOĞU	1,344	1,344	V-C	27	0.25	2023	874,000 TL
RESEPSİYON + LOBBY	1,273	1,273	V-C	15	0.10	2023	993,000 TL
MUTFAK + RESTORAN	5,470	5,470	V-C	15	0.10	2023	4,268,000 TL
LOJMAN 1	1,343	1,343	IV-B	15	0.10	1021	529,000 TL
LOJMAN 2	1,708	1,708	IV-B	15	0.10	1021	673,000 TL
MİNİ CLUB	456	456	III-A	27	0.25	694	102,000 TL
DALGIÇ OKULU	83	83	III-A	27	0.25	694	18,000 TL
FITNESS BİNASI	292	292	III-A	27	0.25	694	65,000 TL
BEACH BAR	140	140	III-B	27	0.25	838	38,000 TL
ANFİ TİYATRO	600	600	III-B	27	0.25	838	162,000 TL
POOL BAR BİNASI	1,737	1,737	IV-B	27	0.25	1021	570,000 TL
YÖNETİM BİNASI ESKİ ÇARŞI	215	215	III-A	27	0.25	694	48,000 TL
JENERATÖR TRAFİ	114	114	II-C	15	0.10	502	22,000 TL
DANIŞMA	25	25	II-B	27	0.25	419	3,000 TL
BİNALAR TOPLAMI	58,446	58,446					36,747,000 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	MEVCUT ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER	
HAVUZLAR	2,326	IV-B	27	0.25	1021	763,000 TL	
HAVUZ ETRAFI	5,000	II-A	27	0.25	320	514,000 TL	
BETON SAHA	1,500	I-B	27	0.25	198	95,000 TL	
TENİS Kort vb gibi SAHALAR	1,983	II-B	27	0.25	419	267,000 TL	
OTOPARK	3000	I-A	27	0.25	133	128,000 TL	
İÇ YOLLAR	5000	I-A	27	0.25	133	214,000 TL	
DUVAR VE ÇİTLER	1,400	I-A	27	0.25	133	60,000 TL	
PEYZAJ	20,000				340	2,914,000 TL	
İSKELE	475	V-B	27	0.25	1764	269,000 TL	
SAHİL DÜZENLEME	7,500				250	804,000 TL	
DÜZENLER TOPLAMI	48,184					6,028,000 TL	
TEFRİŞAT	ODA SAYISI	DEĞER TL/ODA	DEĞER				
	553	50000	11,850,000 TL				
ARSALAR			76,506,857 TL				
BİNALAR			36,747,000 TL				
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ			6,028,000 TL				
TEFRİŞAT			11,850,000 TL				
TOPLAM			131,100,000 TL				

8.3.3. Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)

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

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

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

- Tatil Köyü için Daimi Üst Hakkı Tesis edildiği kalan kullanım hakkı 21 Yıl olduğundan projeksiyon süresi 21 Yıl alınmıştır.
- 12.05.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.5861.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.5925.-TL, 'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
- Yıllık gelir artış oranı % 2,5 olarak kabul edilmiştir.
- Mevcut yatak sayısı daha fazla olmasına rağmen 1209 yatak kullanılmıştır.Tatil Köyünün 20 Nisan - 30 Kasım arasında "Yedi ay On gün" hizmet vereceği kabul edilmiştir. (220 Gün)
- 2017 yılı Yatak satış geliri 70USD/Kişi-Gün + KDV kabul edilmiştir
- Müşteriden temin edilen son beş yıllık gelir gider verilerine göre GOP (Gross Operating Profit - Olağan Faaliyet Karı) %25 tespit edilmiş ve ileriki yıllar içinde aynı oran kullanılmıştır.
- Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2017 yılı için % 70, diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.
- İşletici firma sözleşme gereği Maliye Hazinesine; yıllık cirodan %17.5 ciro kirası düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden %1 pay ödemektedir
- Değerleme çalışmasında 20 yıllık dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %5.75 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,0975 kabul edilmiştir.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. TARAFINDAN VERİLEN 2012- 2016 YILLARINA AİT GELİR - GİDER TABLOLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

MARTI MYRA OTEL	GERÇEKLEŞEN 2012	GERÇEKLEŞEN 2013	GERÇEKLEŞEN 2014	GERÇEKLEŞEN 2015	GERÇEKLEŞEN 2016
GELİRLER					
Doluluk Oranları (210 GÜN).....	70%	75%	62%	74%	51%
(ARR-Average Daily Rate) Ort. Günlük Birim satış	\$79	\$87	\$90	\$55	44
RevPAR.....	\$53	\$65	\$59	\$51	21
Oda Gelirleri.....	\$14,111,737	\$17,260,420	\$15,643,395	\$13,602,686	5,609,159
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri.....	\$17,283	\$25,355	\$22,038	\$48,721	19,618
Kira Gelirleri.....	\$101,836	\$404,239	\$517,802	\$453,478	253,583
Diğer Gelirler.....	\$148,904	\$125,082	\$82,578	\$38,910	\$10,984
TOPLAM GELİRLER	\$14,379,760	\$17,815,096	\$16,265,814	\$14,143,795	\$5,893,344
GİDERLER *					
GOP	24%	25%	25%	25%	-47%
SABİT-OPERASYONEL GİDERLER ve BAKIM GİDERLERİ	\$10,843,149	\$13,150,668	\$12,056,877	\$10,536,821	\$8,601,489
G.KİRA GİDERLERİ	\$134,307	\$135,963	\$150,290	\$109,784	\$62,941
TOPLAM GİDERLER	\$10,977,456	\$13,286,632	\$12,207,168	\$10,646,605	\$8,664,430
NAKİT AKIM	\$3,402,304	\$4,528,465	\$4,058,647	\$3,497,190	-\$2,771,086

* GYO 'YA ÖDENEN HASILAT KİRA BEDELİ GİDERLERE EKLENMEMİŞTİR.

** AMERİKAN DOLARI KUR KAŞILIKLARI YILLIK ORTALAMALARDIR.

YIL	2012	2013	2014	2015	2016
USD Ortalama Satış	1.8007 ₺	1.9061 ₺	2.1921 ₺	2.7258 ₺	3.0277 ₺

MARTI MYRA OTEL –İNA VERİLERİ VE VARSAYIMLARI

KALAN ÜST HAKKI SÜRESİ (YIL)	21
BRÜT ARSA ALANI (m2)	89258
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	58,446
DİĞER YAPILAR(m2)	48184
ODA SAYISI	553
YATAK SAYISI (tatil köyü)	1,209
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ	\$70
YILLIK ARTIŞ ORANI	2.50%
İŞLETMENİN FAAL GÜNLERİ	220
DISCOUNT RATE	9.75%
1 USD (Alış Kuru)	\$3.5861

MARTI MYRA OTEL -İNA

	1 2017	2 2018	3 2019	4 2020
Doluluk Oranları	70%	75%	75%	75%
(ARR-Average Daily Rate) Ort. Günlük Birim satış	\$70	\$72	\$74	\$75
RevPAR.....	\$49	\$54	\$55	\$57
Oda Gelirleri.....	\$13,033,020	\$14,313,049	\$14,670,875	\$15,037,647
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri.....	\$30,000	\$30,750	\$31,519	\$32,307
Kira Gelirleri	\$350,000	\$358,750	\$367,719	\$376,912
Diğer Gelirler.....	\$80,000	\$82,000	\$84,050	\$86,151
TOPLAM GELİRLER	\$97.655.206	\$13.493.020	\$14.784.549	\$15.154.162
GİDERLER				
GOP	25%			
SABİT-OPERASYONEL GİDERLER ve BAKIM GİDERLERİ	\$10.119.765	\$11.088.412	\$11.365.622	\$11.649.762
HASILAT KİRA ÖDEMESİ (GYO HASILAT PAYI)	\$0	\$0	\$0	\$0
G.KİRA GİDERLERİ	\$120.000	\$123.000	\$126.075	\$129.227
TOPLAM GİDERLER	\$74.060.904	\$10.239.765	\$11.211.412	\$11.778.989
NAKİT AKIM	\$3.253.255	\$3.573.137	\$3.662.466	\$3.754.027
DEĞER				
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ \$	36.423.471 USD			
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ TL	130.618.210 TRL			

5	6	7	8	9	10	11	12	13
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
\$77	\$79	\$81	\$83	\$85	\$87	\$90	\$92	\$94
\$58	\$59	\$61	\$62	\$64	\$66	\$67	\$69	\$71
\$15,413,588	\$15,798,928	\$16,193,901	\$16,598,748	\$17,013,717	\$17,439,060	\$17,875,037	\$18,321,912	\$18,779,960
\$33,114	\$33,942	\$34,791	\$35,661	\$36,552	\$37,466	\$38,403	\$39,363	\$40,347
\$386,335	\$395,993	\$405,893	\$416,040	\$426,441	\$437,102	\$448,030	\$459,230	\$470,711
\$88,305	\$90,513	\$92,775	\$95,095	\$97,472	\$99,909	\$102,407	\$104,967	\$107,591
\$15,921,342	\$16,319,375	\$16,727,360	\$17,145,544	\$17,574,182	\$18,013,537	\$18,463,875	\$18,925,472	\$19,398,609
\$11,941,006	\$12,239,532	\$12,545,520	\$12,859,158	\$13,180,637	\$13,510,153	\$13,847,907	\$14,194,104	\$14,548,957
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$132,458	\$135,769	\$139,163	\$142,642	\$146,208	\$149,864	\$153,610	\$157,450	\$161,387
\$12,073,464	\$12,375,301	\$12,684,683	\$13,001,800	\$13,326,845	\$13,660,016	\$14,001,517	\$14,351,555	\$14,710,344
\$3,847,878	\$3,944,075	\$4,042,677	\$4,143,744	\$4,247,337	\$4,353,521	\$4,462,359	\$4,573,918	\$4,688,266
14	15	16	17	18	19	20	21	TOPLAM
2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
\$96	\$99	\$101	\$104	\$107	\$109	\$112	\$115	
\$72	\$74	\$76	\$78	\$80	\$82	\$84	\$86	
\$19,249,459	\$19,730,696	\$20,223,963	\$20,729,562	\$21,247,801	\$21,778,996	\$22,323,471	\$22,881,558	\$378,654,950
\$41,355	\$42,389	\$43,449	\$44,535	\$45,649	\$46,790	\$47,960	\$49,158	\$815,498
\$482,479	\$494,541	\$506,904	\$519,577	\$532,566	\$545,881	\$559,528	\$573,516	\$9,514,146
\$110,281	\$113,038	\$115,864	\$118,760	\$121,729	\$124,773	\$127,892	\$131,089	\$2,174,662
\$19,883,574	\$20,380,664	\$20,890,180	\$21,412,435	\$21,947,746	\$22,496,439	\$23,058,850	\$23,635,322	\$160,666,088
\$14,912,681	\$15,285,498	\$15,667,635	\$16,059,326	\$16,460,809	\$16,872,330	\$17,294,138	\$17,726,491	\$293,369,442
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$165,421	\$169,557	\$173,796	\$178,141	\$182,594	\$187,159	\$191,838	\$196,634	\$3,261,993
\$15,078,102	\$15,455,055	\$15,841,431	\$16,237,657	\$16,643,403	\$17,059,489	\$17,485,976	\$17,923,125	\$296,631,435
\$4,805,472	\$4,925,609	\$5,048,749	\$5,174,968	\$5,304,342	\$5,436,951	\$5,572,875	\$5,712,196	\$38,822,116

8.3.4. Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması

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

Değerleme Yöntemi	Taşınmazın Değeri (TL)
Gelir Yöntemi (İNA)	130.618.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi (Arsa + Bina) (*)	131.000.000

(*) Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'nde arsa değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Turizm sektörünün 2016 yılında önemli ölçüde nakit akışlarının geçmiş yıllara göre azalması, sektör temsilcilerinin 2017 yılında da turizmin 2016'dan daha iyi geçmeyeceği öngörülerini göz önünde bulundurulduğunda, taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda; Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan taşınmaz değeri, Maliyet Yaklaşımı Sonucu ulaşılan değerden aşağıda kalmıştır. Bu tür kırılğan pazar ortamlarında; Otelin nihai değerinin maliyet yaklaşımı sonucu

ulaşılan değerin altında kalmaması gerektiğinden, “**Maliyet Yaklaşımı**” sonucu ulaşılan değerin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

8.3.5. Taşınmazın Kira değeri analizi ve kullanılan veriler

Turizm işletmelerinde yıllık kira gelirin tespitinde işletme gelirleri ve giderleri esas alınır. Değerlemeye konu tesisin karlılığı ve işletme protokolleri dikkate alınır. Bir yıllık net gelirin %70 civarındaki değer işletmenin bir yıllık kira bedeline tekabül edeceği varsayılır. Bu yaklaşım ışığında;

MYRA OTEL KİRA DEĞERİ ANALİZİ	
Tesisin Toplam oda sayısı	553
Tesisin Toplam yatak sayısı	1209
Tesisin yıllık faal gün sayısı	220
Yatak başına yıllık ortalama gelir	\$ 70
Doluluk Oranı	70%
Yıllık Ortalama yatak gelirleri	\$ 13,033,000
Yiyecek - Kira - Diğer gelirler	\$ 471,500
Toplam yıllık ortalama işletme gelirleri	\$ 13,504,500
Kira Giderleri	\$ 120,000
Sektörel Karlılık Oranı	30%
Yıllık ortalama Brüt Gelir	\$ 4,015,350
Kiraya ayrılacak optimal gelir oranı	70%
Tesisin yıllık Kiralama değeri	\$ 2,811,000
KİRA / CİRO ORANI	20.82%

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazlardan Antalya, Kemer, Tekirova, 412 Parselde Konumlu Martı Myra Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan taşınmazın, bölgesinde bilinirliği-tanınırlığı yüksek, marka değeri oluşmuş yüksek nitelikli ve Bakanlık tarafından yapılan sınıflandırmada 5 yıldızlı olarak tescil edilmiş Tatil Köyü olması ve bölgenin turizm potansiyelinin ileriki dönemlerde de taşınmaza olumlu yönde etki edeceği düşünülmele birlikte, turizm sektörünün 2016 yılında önemli ölçüde kan kaybetmiş olması, sektör temsilcilerinin 2017 yılında turizmin 2016'dan daha iyi geçmeyeceği öngörülerini göz önünde bulundurulmuştur.

Sektör temsilcileri 2016 yılında Türkiye'ye gelen turist sayısında 2015 yılına göre yaklaşık %32'lik bir düşüş gözlemlenmekte olduğunu, bu durgunluğun nedenlerinden başlıcalarının Rusya'yla ve Avrupa Birliği Ülkelerinin bir kısmı ile olan gerilimli ilişkiler, Suriye iç savaşı ve terör olaylarındaki artış, konu taşınmazın yer aldığı Antalya bölgesindeki otellerindeki rezervasyonların çok büyük bir kısmının tabanlı olması neticesi, bozulan dış ilişkiler sebebiyle bu tip grup rezervasyonlarının çok daha kolay farklı ülkelere yönlendirilebilir olmasını işaret etmektedirler.

2017 yılının, hem iç hem de dış gündem sebebiyle 2016 yılı gibi durgun geçeceği öngörülmekte ancak; iyi niyetli bir yaklaşımla Ülkemizin, gerek tarihi, gerekse doğal zenginlikleri ile çok önemli bir turizm destinasyonu olduğu göz önünde bulundurulurken, durağan görünümü olumluya çevirme olasılığı da mevcuttur.

Neticede, Türkiye Turizm Sektöründe 2017 yılında durgunluğun devam edeceği öngörülmekte olup, Siyasi iradenin, iç ve dış politikadaki istikrarı sağlandığı takdirde, Türkiye'nin Turizm Sektöründe eski performansını hızla yakalayacağı da unutulmamalıdır.

9.1.1. Nihai Değer Takdiri

Değerlemesi yapılan, Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 parsel numaralarında kayıtlı 89,258.00 m² yüzölçümlü "Orman" ve Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6,305.00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** değerlendirme tarihindeki **yasal durum değeri** ;

TAŞINMAZLAR	TL (KDV HARIÇ)	USD (KDV HARIÇ)
Tekirova 412 Parsel'in Daimi Müstakil Üst Hakkın Net Bugünkü Değeri	131.000.000 TL	36.464.857 USD
Çamyuva 127 Ada 1 Parsel'in Daimi Müstakil Üst Hakkın Değeri	901.000 TL	250.800 USD

TAŞINMAZLAR	TL (KDV DAHİL)	USD (KDV DAHİL)
Tekirova 412 Parsel'in Daimi Müstakil Üst Hakkın Net Bugünkü Değeri	154.580.000 TL	43.028.530 USD
Çamyuva 127 Ada 1 Parsel'in Daimi Müstakil Üst Hakkın Değeri	1.063.180 TL	295.945 USD

Bu veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan 2 adet gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak, **yasal haliyle satış kabiliyeti yönünden;**

132.000.000.-TL (Yüzotuzikimilyon TürkLirası) (KDV Hariç)

155.760.000.-TL (%18 KDV Dahil)

36.743.215 USD (Otuzaltımilyonyediyüzkırkçübinikiyüzonbeş Amerikan doları) (KDV Hariç)

43.356.993 USD (%18 KDV Dahil)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) 12.05.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.5861.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.5925.-TL,'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
<p>Yunus GÜLER Orman Yüksek Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400964</p>	<p>Aydın KATKAK Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455</p>
	


 Orta Mah. Marifet Sok. Burak Bora Plaza No:6/Ofis:35 Kartal/İSTANBUL
 Tel:0216/361 14 19 Faks:0216/361 13 30
 Yakarışık V.G. No: 7240514510 www.rmdegerleme.com
 Ticaret Sicil No: 3071659-0 Sermaye: 600 000 TL
 Mersis No: 0724051451000011

10. EKLER

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

№ 07370

Tarih : 21.01.2009 No : 400964

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Yunus GÜLER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

T.C. ÜSKÜDAR 2. NOTERLİĞİ
Tep: (0316) 495 67 72

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER

İlkay ARIKAN, İbraz ettiği metin ile ilgili olarak, İbraz örnek buoan...
(Dairede izvazlı bıraktığım örnek ile anla birlikte yedime...
surasında "ASLINA UYGUN" iddiasını beyan ederim.)

ÖRNEK (B)
(Gösterilenden/İhtilaf Kısmından)

İS Bİ SURETİ İBRAZ EDİLEN ASLINA UYGUNDUR.
Üsküdar (2) Noter

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Üsküdar 2. Noter
Vekil
E.Nevzat ÖZTANGUT
Başkan

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN