

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

ANTALYA / KEMER / TEKİROVA  
412 PARSEL "ORMAN" 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:0216361 14 19 Faks:0216361 13 30  
[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

RAPOR TARİHİ: 31.03.2018 – **REV-25.06.2018**

RAPOR NO: OZL-101-**REV001**



# 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 Likidite Değeri .....	6
4.1.4.	Zorunlu Likidite 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 <sup>(2)</sup> .....	9
5.2.	Ekonomik Veriler.....	11
5.3.	Turizm Sektörü Verileri .....	12

## 6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Antalyalı .....	17
6.2.	Kemer İlçesi.....	24
6.3.	Antalya İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı.....	27

## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: .....	29
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı.....	29
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu .....	31
7.1.3.	Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri .....	33
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi.....	34
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	34
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	35
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı: .....	36
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı: .....	36
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:.....	37
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:.....	42
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: .....	43
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: .....	43
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: .....	44

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaz İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler .....	45
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler .....	45
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	45
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	46
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	46
8.3.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı .....	48
8.3.3.	Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı) .....	50
8.3.4.	Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması .....	52
8.3.5.	Taşınmazın Kira değeri analizi ve kullanılan veriler .....	52

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	53
9.1.2.	Nihai Değer Takdiri.....	54

## 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 13.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 14.03.2014 tarihinde başlanmış olup, 30.03.2018 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 13.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 31.03.2018 – **REV-25.06.2018** tarih OZL-101- **REV001** 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, 412parsel numaralarında kayıtlı 89,258.00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Orman" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** değerlendirilmesindeki 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	Mehmet Hüseyin TEKTAŞ Kamu Yönetimi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407406	
	Cem ÖZDEMİR Harita Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu 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:35Kartal/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	: Yakacak 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 2123348850
Vergi Dairesi ve No	: Beyoğlu Vergi Dairesi8400053857

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Marti 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Orman" nitelikli 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 değer 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 yapılmamıştır. 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.
- 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 gerçekleştiği
- 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 <sub>max</sub>	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 12.05.2017 tarih OZL-051 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazın toplam değeri KDV Hariç 131.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

## 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. <sup>(1)</sup>

#### 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 Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, 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<sup>(2)</sup>

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında % 13,5 artış göstermişken 2017 yılında bu oran % 12,4 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 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

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

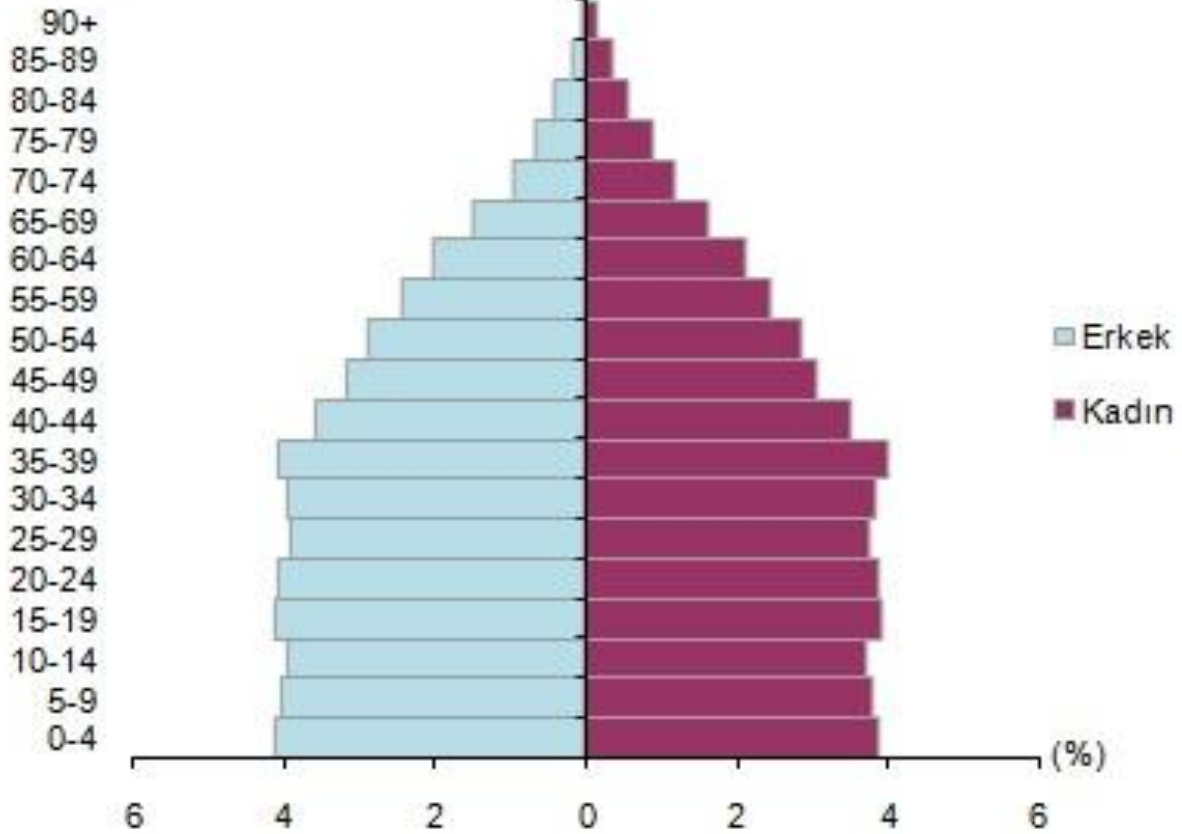
İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	14.804.116	13.710.512	99%
Ankara	5.346.518	4.842.136	98%
İzmir	4.223.545	3.661.930	91%

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. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2017 yılında ise %92,5 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%
2017	92,50%

Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

### Yaş grubu



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir 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 297 olarak gerçekleşti.

(2) [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

## 5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üçteyinde 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.

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 yapılsa 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 2016 yılı 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, ekonomi güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 95 953 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 16 247 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9 686 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 5 965 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 7 konut ile Hakkâri, 8 konut ile Ardahan ve 31 konut ile Bayburt oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27,8 oranında azalış göstererek 27 916 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %29,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 190 konut satışı ve %18,6 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 40,8 ile Amasya oldu. Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki

yılın aynı ayına göre %32,4 artarak 1 729 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Şubat 2018’de ilk sırayı 604 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 415 konut satışı ile Antalya, 134 konut satışı ile Bursa, 84 konut satışı ile Yalova ve 71 konut satışı ile Trabzon izledi.

T.C. Maliye Bakanlığı verilerine göre 2018 yılı Şubat ayı Bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30,1 oranında artarak 61 milyar TL, bütçe giderleri ise yüzde 17 oranında artarak 62,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu çerçevede bütçe açığı 1,9 milyar TL, faiz dışı fazla ise 4,8 milyar TL olmuştur. Ocak-Şubat döneminde bütçe açığı 201 milyon TL, faiz dışı fazla ise 12,5 milyar TL’dir. Ocak-Şubat döneminde vergi gelirleri yüzde 18,3 oranında artarak 104,6 milyar TL olmuştur. Yeniden yapılandırma kapsamında bu dönemde 2,3 milyar TL gelir elde edilmiş olup, yapılan ödeme tutarı esas alındığında yeniden yapılandırmaya uyum yüksek seviyede seyretmektedir.

Özet olarak İnşaat Sektörünün 2013 yılından bugüne ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yaşanan düşüşler dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016’nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017’nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

2016 ve 2017’de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri, geçtiğimiz yıllara göre daha temkinlidir. Son iki yılda sektörün büyümesinin ana nedeni olan konut üretimi ve konut satışları, özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaştığını göstermektedir. Arz talep dengesizliğinin 2018’de sürmesi durumunda sektör 2016 ve 2017’de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi olasılık dâhilindedir.

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-çıkıtı 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.

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,7 artarak 6 milyar 109 milyon 187 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %77,7’si yabancı ziyaretçilerden, %22,3’ü ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 5 milyar 59 milyon 897 bin \$’ını kişisel harcamalar, 1 milyar 49 milyon 290 bin \$’ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri 2017 yılında bir önceki yıla göre %18,9 artarak 26 milyar 283 milyon 656 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %77,4’ü yabancı ziyaretçilerden, %22,6’sı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Bu yılki gelirin 21 milyar 461 milyon 603 bin \$'ını kişisel harcamalar, 4 milyar 822 milyon 53 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ziyaretçilerin kişi başına ortalama harcaması 741 \$ oldu. Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 687 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 978 \$ oldu.

**Yıllık olarak değerlendirildiğinde; kişi başına ortalama harcama 681 \$, yabancıların ortalama harcaması 630 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 903 \$ oldu.**

#### Turizm geliri ve gideri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2017

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 (\$)
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
2017	Yıllık	26 283 656	38 620 346	681	5 137 244	8 886 916	578
	I	3 369 753	4 844 761	696	855 786	1 897 554	451
	II	5 413 048	8 863 391	611	1 386 362	2 294 588	604
	III	11 391 668	16 663 265	684	1 560 756	2 514 317	621
	IV	6 109 187	8 248 929	741	1 334 340	2 180 457	612
	Ekim	3 012 571	3 913 759	770	462 570	759 030	609
	Kasım	1 667 008	2 293 847	727	417 340	683 622	610
	Aralık	1 429 608	2 041 323	700	454 430	737 805	616

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %23,1 arttı. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2017 yılı IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %23,1 artarak 8 milyon 248 bin 929 kişi oldu. Bunların %83,2'sini 6 milyon 861 bin 894 kişi ile yabancılar, %16,8'ini ise 1 milyon 387 bin 35 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2017 yılında bir önceki yıla göre %23,1 artarak 38 milyon 620 bin 346 kişi oldu. Bunların %83,1'ini 32 milyon 79 bin 527 kişi ile yabancılar, %16,9'unu ise 6 milyon 540 bin 819 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %53,2 arttı. Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %53,2 artarak 1 milyar 334 milyon 340 bin \$ oldu. Bunun 1 milyar 153 milyon 599 bin \$'ını kişisel, 180 milyon 740 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; turizm gideri, geçen yıla göre %1,7 artarak 5 milyar 137 milyon 244 bin \$ oldu. Bunun 4 milyar 95 milyon 120 bin \$'ını kişisel, 1 milyar 42 milyon 124 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2016 yılı IV. çeyreğine göre %21,4 arttı. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,4 artarak 2 milyon 180 bin 457 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 612 \$ olarak gerçekleşti.



Yıllık olarak değerlendirildiğinde; yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yıla göre %12,6 artarak 8 milyon 886 bin 916 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 578 \$ olarak gerçekleşti.

01.01.2014 tarihinden itibaren incelendiğinde Türkiye'ye gelen Yabancı Turistlerin yıllara ve aylara göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

<b>TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI TURİSTLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2014 - 2018)</b>					
<b>AYLAR</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>OCAK</b>	1 146 815	1.250.941	1 170 333	1 055 474	1 461 570
<b>ŞUBAT</b>	1 352 184	1.383.343	1 240 633	1 159 833	1 527 070
<b>MART</b>	1 851 980	1.895.940	1 652 511	1 587 007	2 139 766
<b>NİSAN</b>	2 652 071	2.437.263	1 753 045	2 070 322	
<b>MAYIS</b>	3 900 096	3.804.158	2 485 411	2 889 873	
<b>HAZİRAN</b>	4 335 075	4.123.109	2 438 293	3 486 940	
<b>TEMMUZ</b>	5 214 519	5.480.502	3 468 202	5 075 961	
<b>AĞUSTOS</b>	5 283 333	5.130.967	3 183 003	4 658 463	
<b>EYLÜL</b>	4 352 429	4.251.870	2 855 397	4 076 630	
<b>EKİM</b>	3 439 554	3.301.194	2 449 948	2 992 947	
<b>KASIM</b>	1 729 803	1.720.554	1 353 280	1 652 795	
<b>ARALIK</b>	1 580 041	1.464.791	1 302 157	1 703 789	
<b>TOPLAM</b>	<b>36 837 900</b>	<b>36 244 632</b>	<b>25 352 213</b>	<b>32 410 034</b>	<b>5 128 406</b>

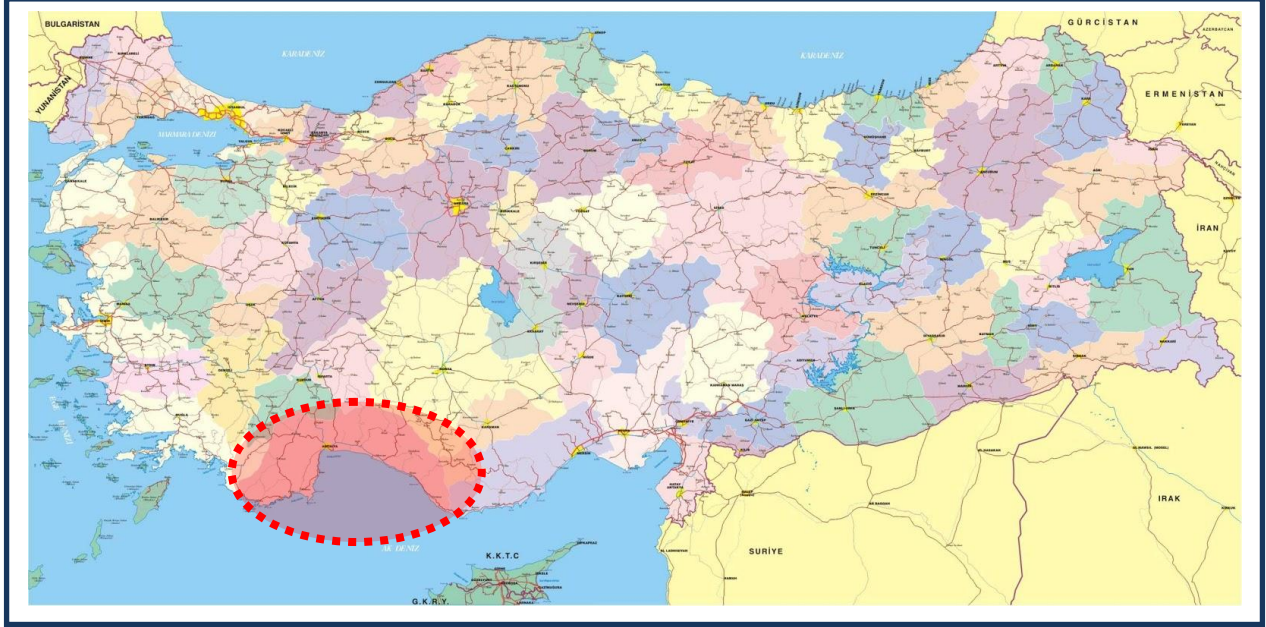
Tablodan da anlaşılacağı üzere 2018 yılı ilk çeyrek verileri Ülke Turizminin yeniden canlanma eğilimli olduğu görülmektedir.

*Kaynak: TÜİK*

*Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı*

## 6. ÖZEL VERİLER

### 6.1. Antalyaİli

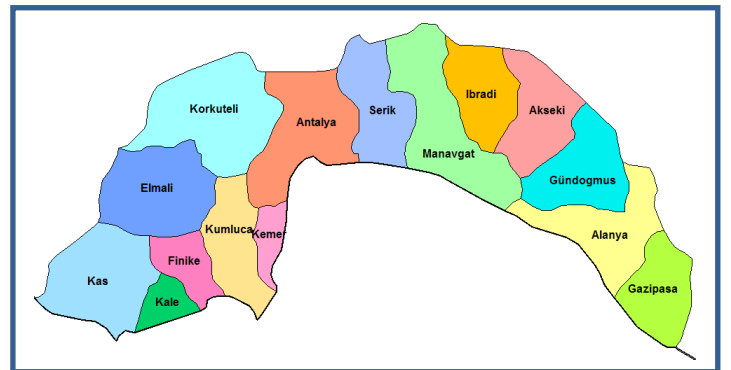


Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında 29°201 -32°351 doğu boylamları ile 36°071-37°291 kuzey enlemleri arasında yer alır. Yüzölçümü 20.723 km<sup>2</sup> olup, Türkiye yüzölçümünün %2.6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir.

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

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

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	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>TÜRKİYE</b>	<b>73 722 988</b>	<b>74 724 269</b>	<b>75 627 384</b>	<b>76 667 864</b>	<b>77 695 904</b>	<b>79 814 871</b>	<b>80 810 525</b>
<b>ANTALYA</b>	<b>2 043 482</b>	<b>2 092 537</b>	<b>2 158 265</b>	<b>2 222 562</b>	<b>2 288 456</b>	<b>2 328 555</b>	<b>2 364 369</b>

Yıllık nüfus artış hızı:

YILLAR	Yıllık Nüfus Artış hızı(%)						
	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
<b>Türkiye Toplam</b>	<b>13,5</b>	<b>12,0</b>	<b>13,7</b>	<b>13,4</b>	<b>13,5</b>	<b>13,5</b>	<b>12,4</b>
Antalya	3,29	2,40	3,14	2,98	2,96	1,75	1,54

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	Nüfus yoğunluğu									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>Türkiye Toplam</b>	<b>96</b>	<b>97</b>	<b>98</b>	<b>100</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>102</b>	<b>104</b>	<b>105</b>	
Antalya	92	95	98	100	103	106	109	111	113	

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 kollar da 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 m<sup>2</sup>'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 buyarların 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 düzenlemektedir.

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 ayakta. 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 yerdedir. 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 dazaman 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.

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.

AY	YIL				DEĞİŞİM ORANI		
	2014	2015	2016	2017	2015/2014	2016/2015	2017/2016
OCAK	116.974	117.746	95.148	87.310	0,66	-19,19	-8,24
ŞUBAT	158.147	156.005	108.164	84.612	-1,35	-30,67	-21,77
MART	330.291	322.230	257.441	165.741	-2,44	-20,11	-35,62
NİSAN	797.141	651.885	373.764	517.360	-18,22	-42,66	38,42
MAYIS	1.506.809	1.388.037	639.227	1.056.971	-7,88	-53,95	65,35
HAZİRAN	1.779.151	1.642.032	712.953	1.473.621	-7,71	-56,58	106,69
TEMMUZ	2.046.715	2.036.137	1.013.912	1.819.502	-0,52	-50,20	79,45
AĞUSTOS	2.020.338	1.952.730	1.007.801	1.760.500	-3,35	-48,39	74,69
EYLÜL	1.621.491	1.585.690	934.545	1.527.523	-2,21	-41,06	63,45
EKİM	1.071.514	1.027.987	791.718	982.441	-4,06	-22,98	24,09
KASIM	283.117	272.926	140.637	141.444	-3,60	-48,47	0,57
ARALIK	151.000	118.591	106.603		-21,46	-10,11	
TOPLAM	11.882.688	11.271.996	6.181.913		-5,14	-45,16	
11 AYLIK TOP.	11.731.688	11.153.405	6.075.310	9.617.025	-4,93	-45,53	58,30

2018 Yılı'nın ilk üç ayında Antalya'ya gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 45 artışla 491 bin 48 kişi olarak gerçekleşti. 2017 yılının aynı döneminde gelenlerin sayısı 337 bin 663 olarak gerçekleşmişti.

Gelenlerin ülkelere göre dağılımında Almanlar yüzde 76 artışla ilk sırada. Almanya'dan yalnız mart ayında gelenlerin yüzde 129.. Kış dönemi olmasına rağmen Rusya'dan gelenlerin sayısı da yüzde 55 artış gösterdi. Dördüncü sırada yer alan İngiltere'den ise yüzde 61'lik artış ile 23 bin 908 turist geldi. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde bu rakam 14 bin 811 seviyesindeydi. Dördüncü sırada yer alan İngiltere'den ise yüzde 61'lik artış ile 23 bin 908 turist geldi. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde bu rakam 14 bin 811 seviyesindeydi.

2018 yılının ilk 3 ayında en büyük artış oranı % 855 ile Polonya'dan gelen turist sayısında kaydedildi. 2018 yılının Ocak – Mart döneminde Antalya'ya 11 bin 905 Polonyalı turist geldi. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde bu rakam bin 247 seviyesindeydi.



2018 yılının ilk üç aylık döneminde Antalya'ya havayoluyla en çok turist Almanya'dan geldi. Ocak – Mart 2018 döneminde Antalya'ya 162 bin 888 turist geldi. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde havayoluyla Antalya'ya 92 bin 656 Alman turist gelmişti.

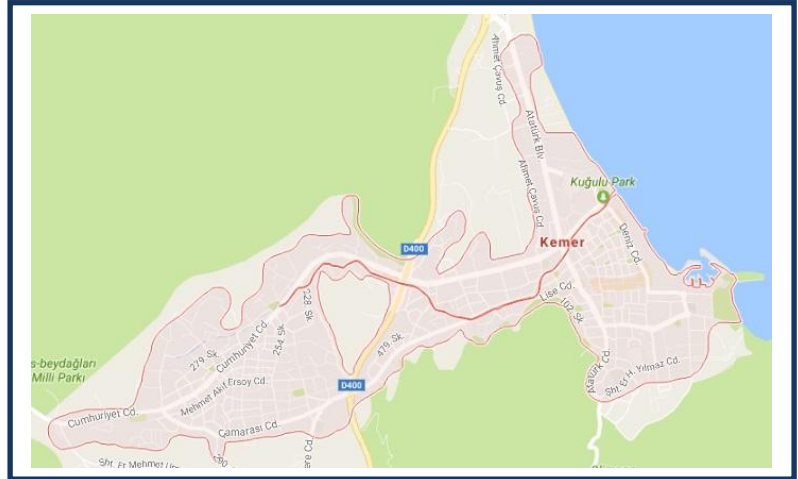
Ocak – Mart 2018 döneminde Antalya'ya gelen turist sayısında 79 bin 332 turist ile Rusya (% 51) ikinci sırada, 34 bin 412 turist ile İran (% 15) yer aldı.

Tüm göstergelerden de anlaşılacağı üzere Ülke Siyasi istikrarı ile doğru orantılı olarak Turizm Sektörü'nün yeniden yükselişe geçtiği bir yılın yaşanması olası görünmektedir.

## 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 km<sup>2</sup> olup; ilçenin 45.000 hektarlık alanı ormandır.



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 km<sup>2</sup> 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 şeridine sahiptir. Kıyıları oldukça girintili-çukuntılıdır. 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 taşınmış, 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 Romalıların döneminden günümüze kadar ulaşmıştır.

İlçe merkezinde bulunan İdropolis kalıntıları da 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 itibarıyla 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 planlanmasında, 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
2017	42.568	22.288	20.280
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 yüzeyleyir. 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 kumsalı; 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 bataklıklı çökelim söz konusu olduğundan kum içinde kil, silt ve turba katman yada mercikleri gözlenebilmektedir. Kıyı kumullarının oluşturduğu bariyer arkasında lagün oluşmuştur.

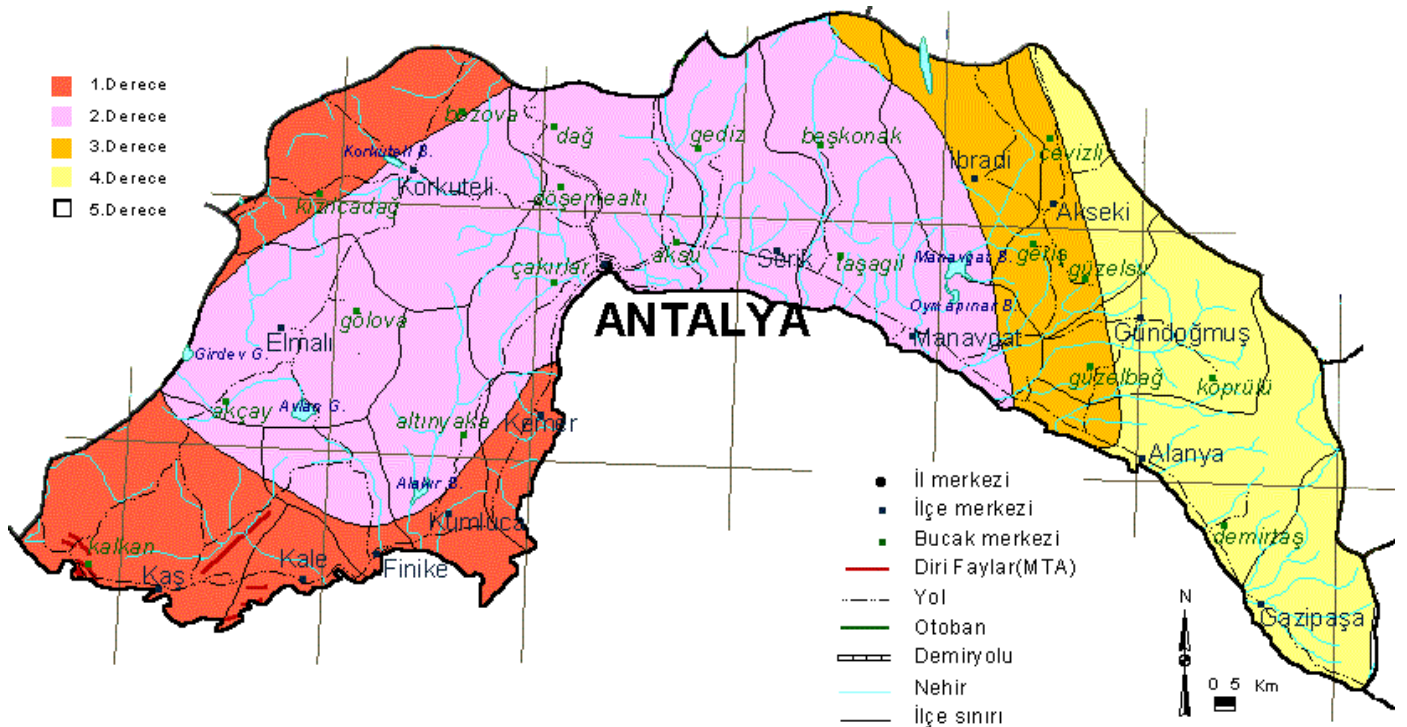
Antalya ve çevresinde yürütülen bataklık kurutma çalışmaları kapsamında Yamansız Sulak Alanının bir kısmı kurutulmuştur. Sulak alanların kurutulmasıyla turba sınıfı zemin oluşmuştur.

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.

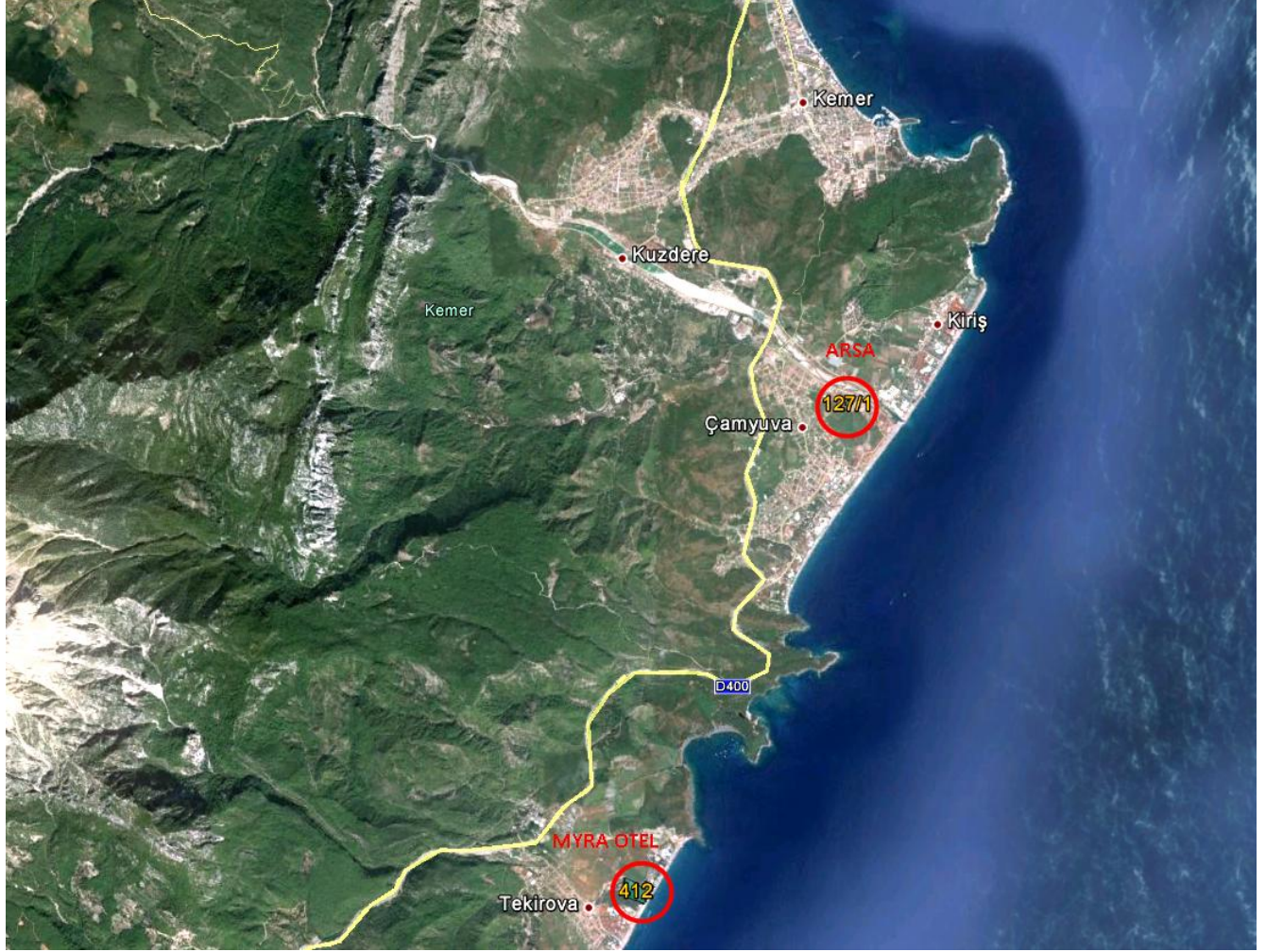
Antalya ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Kemerilçesinin tamamı 1'inciderecedeprem bölgesinde yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumlanmıştır.



## 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

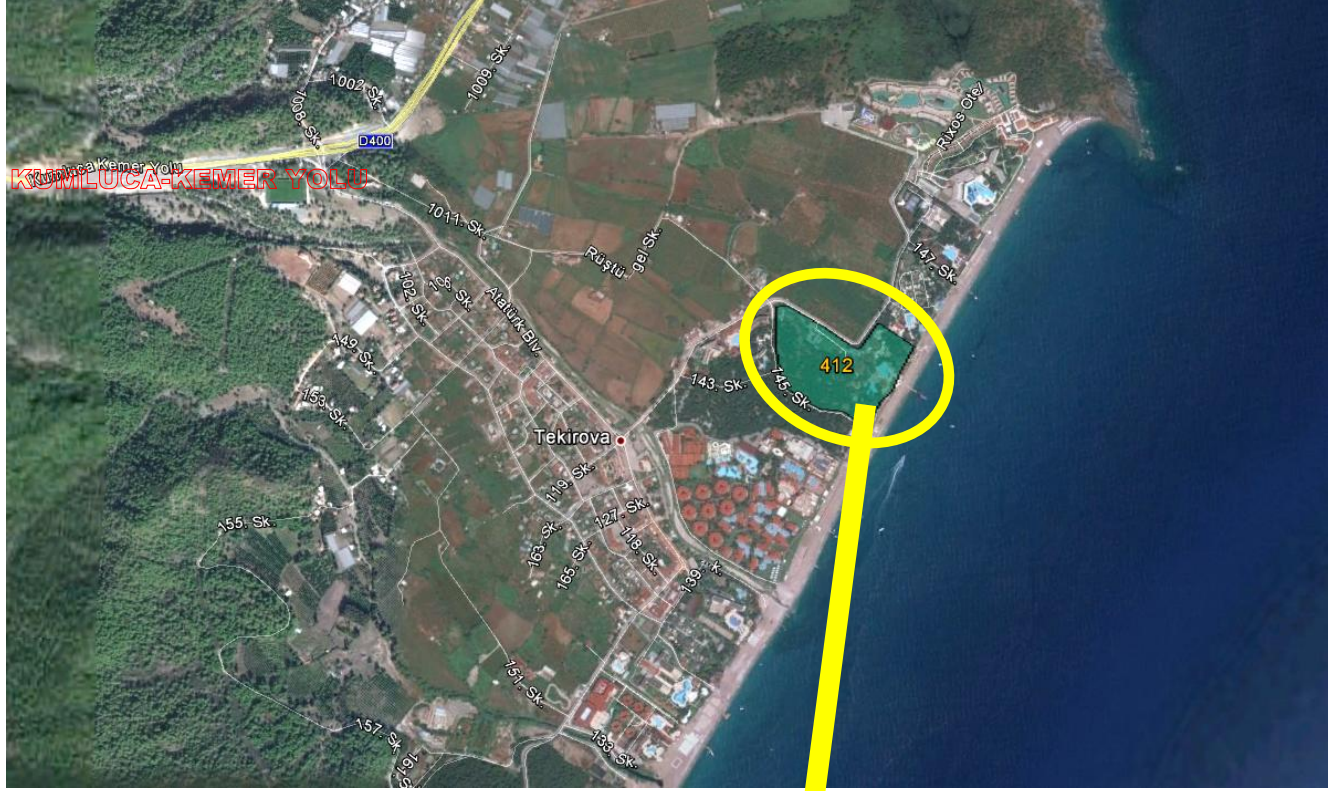


Değerlemesi yapılan taşınmaz Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Cumayeri Mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi No.10kapı numarasında konumlu, halen Martı Myra Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan ORMAN ana taşınmazdır. Antalya'nın Turizm Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazın çevresinde konu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip Oteller, Moteller, Eğlence ve Dinlenme Tesisleriyle Tatil Köyleri mevcuttur. Yakın çevresinde Larissa Phaselis Princess, Club Pınara, Pirates Beach, Rixos Premium Tekirova gibi bölgenin önemli Otelleri ile Tekirova Belediyesi, Tekirova Camii ve Halit Narin İlköğretim Okulu gibi Kamusal Sosyal Donatıları mevcuttur.

Değerlemeye konu Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 Parsel, 89.258,00 m<sup>2</sup> 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.



### 7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerleme konusu taşınmazdan tapu kayıtlarına göre; Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 Parsel, 89.258,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki ana taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Kemer İlçesi, Tekirova Cumayeri Mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi, No.10 posta adreslidir.

Değerleme Konusu Orman nitelikli ana taşınmaz üzerinde mevcut ve halen Martı Myra Tatil Köyü adı işe işletilmekte olan Tesis 89.250,00 m<sup>2</sup> parsel üzerinde, 30 Otel Bloğu, bir VİPOtel bloğu tamamlayıcı yapılarıyla toplam 58.446 m<sup>2</sup> kapalı alanına sahip Tatil Köyüdür.

Yapılan incelemelerde Otel Bloklarının tamamının 3 katlı olarak inşa edilmiş, gelişen süreçte 11 adedinin kat ilavesi ile 4 kata yükseltilmiş oldukları tesbit edilmiştir.

Tatil köyü 58.446 m<sup>2</sup> toplam kapalı kullanım alanına sahip olup; Kule Bloкта 2 Presidential, VİP Bloкта 6 Premium, 30 adet otel bloğunda 119 Superior Deluxe Double,45 Superior Deluxe Family, 320 SuperiorDouble, 42 SuperiorFamily, 19 Doublex olmak üzere toplam 553 oda, 1209 yatak kapasitesine sahiptir.

Martı Myra Tatil Köyü, Isıtma - soğutma fun-coil sistemi ile sağlanmakta olup;otel bloklarında asansörler ve 2 adet jeneratör mevcuttur.Son yapılan yenileme çalışmalarına paralel olarak tesis 11 ay hizmet verecek şekilde düzenlenmiştir.





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
<b>TOPLAM</b>								<b>553</b>

### 7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme+Çelik Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık
<b>Bina Toplam Alan</b>	: <b>Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Göre:</b> 58.446,00 m <sup>2</sup> <b>Mahallinde yapılan ölçümlere göre:</b> 58.446,00 m <sup>2</sup>
<b>Blokların Toplam Alanları</b>	: Otel Blokları ve Kule Blok 43.648,35 m <sup>2</sup> ViP Otel 1.344 m <sup>2</sup> Lobby-Reception 1.273 m <sup>2</sup> Mutfak ve Restaurant 5.470 m <sup>2</sup> Lojman 1 1.343 m <sup>2</sup> Lojman 2 1.708 m <sup>2</sup> Mini Club 456 m <sup>2</sup> Dalğış Okulu 83 m <sup>2</sup> Fitness Club 292 m <sup>2</sup> Beach Bar 140 m <sup>2</sup> Anfi Tiyatro 600 m <sup>2</sup> Pool Bar 1.737 m <sup>2</sup> Yönetim Ofisleri 215 m <sup>2</sup> Jeneratör-Trafo 114 m <sup>2</sup> Giriş-Güvenlik-Danışma 25 m <sup>2</sup> Yüzme Havuzları ve Kenarları 7.326 m <sup>2</sup> Saha Betonu 1.500 m <sup>2</sup> Otopark Alanları 3.000 m <sup>2</sup> İç Yollar 5.000 m. Duvar ve Çitler 1.400 m. Peyzaj 20.000 m <sup>2</sup> İskele 475 m <sup>2</sup> Sahil-Kumsal 7.500 m <sup>2</sup>
<b>Yaşı</b>	: ~ 28 (İlk Yapı Ruhsatına göre)
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su deposu</b>	: Mevcut ayrıca su yumuşatma sistemi mevcut
<b>Yangın Suyu Deposu</b>	: Mevcut
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Isıtma-Soğutma Sistemi</b>	: Fun-coil
<b>Jeneratör</b>	: 2 Adet
<b>Yangın Merdiveni</b>	: Mevcut
<b>Yangın Alarmı</b>	: Mevcut
<b>Park Yeri</b>	: Açık Otopark mevcut
<b>Dış Cephe</b>	: Kısmen Taş Kaplama-Ahşap Giydirme,Kısmen Dış Cephe Boyası
<b>Güvenlik</b>	: 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 <sup>2</sup> )	89.258,00 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MALİYEHAZİNESİ		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 <sup>2</sup> )	-		<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 13.03.2018 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 3796yevmiye 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 tarih233 yevmiye no ile,
- Yatak Kapasitesi 928 den 1209 yatak kapasitesine çıkarılmıştır.31.01.2007 tarih417 yevmiye no ile,
- Taahhüt Senedinin 5. Maddesinin B Bendinin 2. Fıkrası değiştirilmiştir. 23.05.2007 tarih1988 yevmiye no ile,
- Bu Gayrimenkulün Üst Hakkı 475 Sahifeye işlenmiştir.13.04.1989 tarih3796 yevmiye no ile,

#### Teferruat Bilgileri:

- 428 sıralı 8 sayfa ekli liste 2343.00TL 29.08.2016 tarih3296 yevmiye no ile,
- 21sahife liste 1261 adet 7597 TL bedelli teferruat listesi7597.00TL 21.09.2016 tarih 3484 yevmiye no ile,

#### Serhler 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 9.İCRA DAİRESİ nin 18/01/2017 tarih 2016/9457 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22641.10 TL bedel ile Alacaklı : PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ TİC.AŞ lehine haciz işlenmiştir. 21.06.2017 tarih 2403 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : ANTALYA 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/10/2017 tarih 2017/9134 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 330 TL bedel ile Alacaklı : doğan kaan gıda turizm ve ticaret limited şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22.11.2017 tarih 4289 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi : KEMER BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 18/01/2018 tarih 434 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 226489.42 TL (Alacaklı : KEMER BELEDİYE BAŞKANLIĞI ) 18.01.2018 tarih 234 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, 2. Dereceden 30000000.00TL tutarında ipotek şerhi 23.01/2015 tarih 311 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine, 3. Dereceden 137000000.00TL tutarında ipotek şerhi 12.07/2017 tarih 2616 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'nin 30. Maddesinde *"Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."*

Bu bağlamda, rapora konu Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 Parsel, 89.258,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki ana taşınmazın "Daimi Müstakil Üst Hakkı"nın üzerinde çeşitli

finans kurumları (her gayrimenkul için ayrı, bazısında tek, bazısında birden fazla) lehine muhtelif miktarlarda ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Şirketten alınan ve raporumuzun fotoğraflar bölümüne ilave edilen 20.06.2018 tarih YÇ-878 sayılı yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen “Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı” olduğu beyan edilmiş olup; yazıya istinaden rapora konu Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 Parsel, 89.258,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Orman” niteliğindeki ana taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak **GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

### 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 etüt 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

üzeride gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhit, 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 Parselin 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

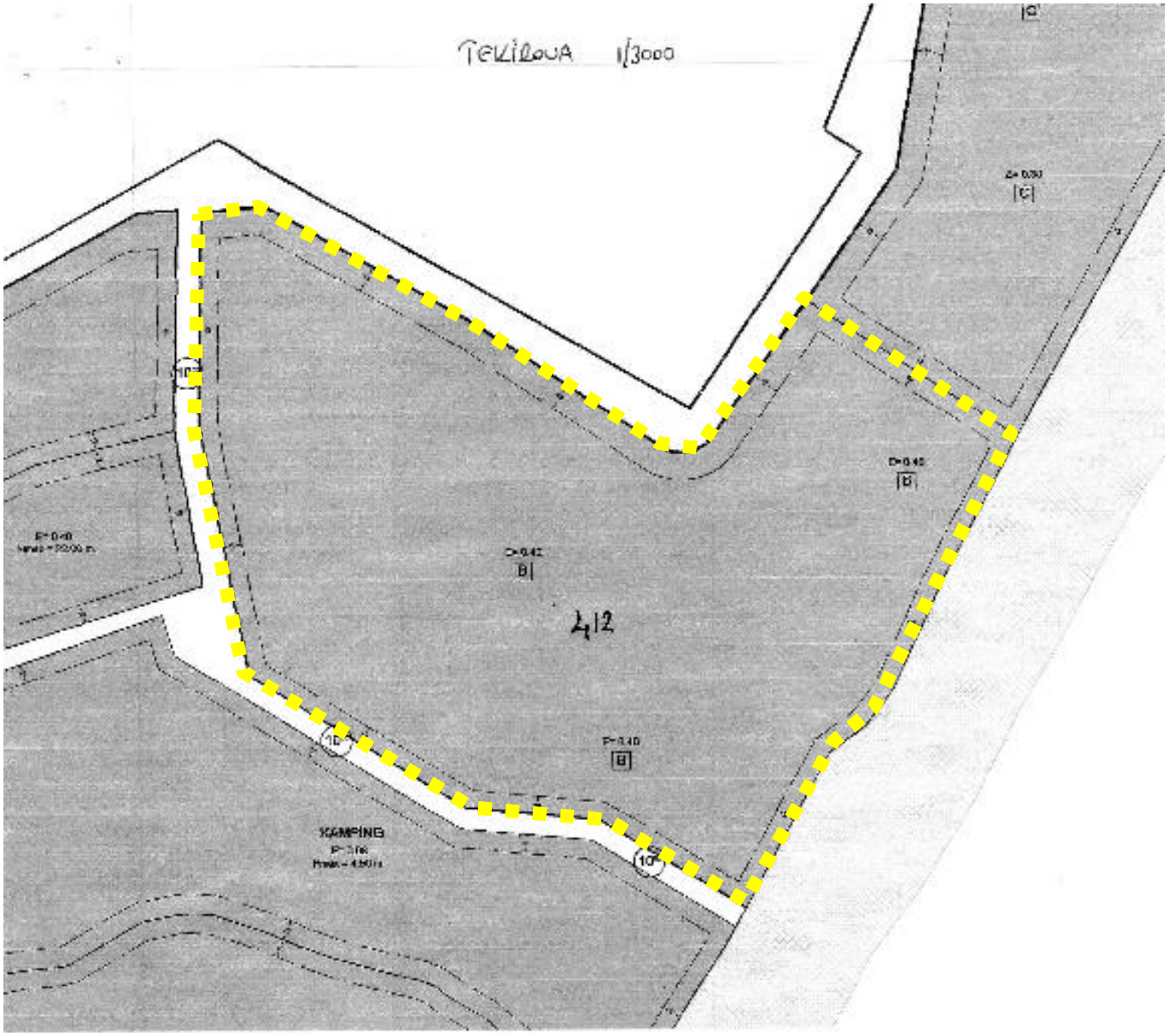
**Yapı Ruhsatlarına esas teşkil eden onaylı Mimari Projeler:**

- 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.

## İMAR PLAN ÖRNEĞİ TEKİROVA



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

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

### 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 taşınmazın son üç yıl içinde İmar Durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

### 7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

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

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazın kayıtlarına şerh edilmiş Kamu Hacizleri, İhtiyati ve İcrai Hacizlerin olduğu görülmüştür.

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut **Kamu Haczi konu taşınmazın alım-sayımına engel teşkil etmekte olup**; bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

### 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 taşınmaz 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 modellerle TURİSTİK TESİS olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüşü 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, Çataköprü Caddesi, İnönü İş Merkezi, Kat:5, Antalya
- Şirketin İzin Belge Numarası:568

olduğu tesbit edilmiştir.

### **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 nolu ruhsatın süresi dolmuş inşaaata 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

##### **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

### 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 “7.2.2.2Parselin 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 tespitinde bu yöntemlerden;

- Arsa değer tespiti 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 bölgeye çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsalar:

<b>EMSAL 1</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 300 metre mesafede konumlu, plan iptalli bölgede olduğu beyan edilen 28.000 m <sup>2</sup> arsa 40.000.000 USD satılıktır. Emlakçı ile yapılan görüşmede bölgede denize cepheli satılık parselin kalmamış olduğu, olanların 1.000 EURO/m <sup>2</sup> değerlerle satışta olduğu, Turizm sektörünün son iki yıllık düşüş eğilimi nedeniyle satışların durmuş olduğu ancak yine de Myra otel benzeri bölgedeki denize cepheli parsellerin 1.000 USD/m <sup>2</sup> ve üstü değerlerle satışa esas olabileceği, Çamyuva'daki arsanın ise 750-1.000 TL/m <sup>2</sup> değerlerde rahatlıkla alıcı bulacağı öğrenilmiştir. USD/TL Paritesi: 3,9489 kabul edilmiştir. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 1.429.-USD = ~5.614 TL)</b> Dinçer Emlak: 0 (532) 29367 19
<b>EMSAL 2</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, konu taşınmaz ile birebir aynı imar durumuna sahip Emsal: 0,40 Turizm İmarlı (Konaklama Tesis Alanı) 2.441 m <sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 2.500.000 USD satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazla benzer şerefiyelidir. Emlakçı ile yapılan görüşmede emsal taşınmazın 2.200.000 USD gördüğü ancak mal sahibinin satmak istememesi neticesi satılmamış olduğu, değerinin aslında uygun olduğu ancak döviz kurunun dalgalı seyri ve otellerin ticari potansiyelinin son birkaç yıldır düşük olması nedenleri ile alıcı bulamadığı öğrenilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. USD/TL Paritesi: 3,9489 kabul edilmiştir. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 1.024.-USD = ~4.044 TL)</b> Mira 32 Emlak: 0 (532) 612 68 18
<b>EMSAL 3</b>	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 <sup>2</sup> portakal bahçesi 56.000.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz konumu itibarıyla rapora konu taşınmazla benzer, imar durumu itibarıyla ise daha düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 2.000 TL)</b> Antalya Emlak Konut: 0 (532) 3225275
<b>EMSAL 4</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 300 metre mesafede konumlu, Konut İmarlı olduğu beyan edilen 405 m <sup>2</sup> villa arsası 117.000 EURO satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerek imar durumu gerekse denize mesafesi itibarıyla rapora konu taşınmazdan çok daha düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. EURO/TL Paritesi 4,8673 kabul edilmiştir. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 289.-EURO = ~1.406 TL)</b> Ekol Emlak: 0 (532) 4868700
<b>EMSAL 5</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 500 metre mesafede konumlu, Konut İmarlı olduğu beyan edilen 638 m <sup>2</sup> villa arsası 150.000 EURO satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerek imar durumu gerekse denize mesafesi itibarıyla rapora konu taşınmazdan çok daha düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. EURO/TL Paritesi 4,8673 kabul edilmiştir.

**RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME 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](http://www.rmdegerleme.com)

	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 223.-EURO = ~1.444 TL) Ekol Emlak: 0 (532) 4868700
<b>EMSAL 6</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 300 metre mesafede konumlu, Konut İmarlı olduğu beyan edilen 645 m <sup>2</sup> villa arsası 160.000 EURO satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerek imar durumu gerekse denize mesafesi itibarıyla rapora konu taşınmazdan çok daha düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. EURO/TL Paritesi 4,8673 kabul edilmiştir. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 248.-EURO = ~1.207 TL) Sahibinden: 0 (532) 4868700

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, Denize olan yakınlıkları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Regresyon tablosu düzenlenip XLSTAT programı ile regresyon denklemi elde edilmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu doğrusal denklem ile ulaşılmıştır. Tekirova 412 parselin 3.500 TL/m<sup>2</sup> birim fiyatlarla satış görebileceği kanaatine varılmıştır.

### KEMER MAYRA OTEL ARSASI "REGRESYON YÖNTEMİ" İLE ÇÖZÜMÜ

DATA	ARSA ALANI	PAZ.SATIŞ DEĞERİ	İMAR	İMAR PUANI	KONUM PUANI	BİRİM DEĞERİ
EMSAL1 *	28000	₺ 133,450,000	TURİZM	2	4	4,766 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL2	2441	₺ 8,389,500	TURİZM	5	3	3,437 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL3	28000	₺ 495,000	KONUT	1	3	18 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL4	405	₺ 513,000	KONUT	3	3	1,267 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL5	638	₺ 828,000	KONUT	3	3	1,298 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL6	645	₺ 700,200	KONUT	3	2	1,086 TL/m <sup>2</sup>
<b>136/2</b>	<b>79081.51</b>	<b>₺ 276,785,285</b>	<b>TURİZM</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3,500 TL/m<sup>2</sup></b>

\* EMSAL 1 TUTARSIZ DATA.LİNEER REGRESYONA DAHİL EDİLMEDİ

**BİRİM DEĞERİ = -1896.63084611265+434.227775501844\*İMAR PUANI+839.76445747798\*KONUM PUANI**

Taşınmazın tam mülkiyet arsa değerleri;

Ada/Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
0/412	89,258.00	Arsa	3500	₺ 312,403,000
			<b>Piyasa Değeri (TL)</b>	<b>₺ 312,403,000</b>

Taşınmazın 2018 yılına göre hesaplanan üst hakkı değerleri;

Ada/Parsel	Piyasa Değeri (TL)	Üst Hakkı Çarpanı	Kalan Yıl Çarpanı	Üst Hakkı Değeri (TL)
0/412	₺ 312,403,000	2/3	20/49	₺ 85,007,619
			<b>Üst Hakkı Değeri</b>	<b>₺ 85,007,619</b>



### 8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2017Yılı 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 (20/49)**

ARSALAR	ALAN M2	DEĞER TL/m2	ÜST HAKKI DEĞERİ		ARSA DEĞERİ		
412 PARSEL	89,258.00	3500	(20/49)	(2/3)	85,007,619 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	27,031,000 TL
VIP OTEL BLOĞU	1,344	1,344	V-C	27	0.25	2023	832,000 TL
RESEPSİYON + LOBBY	1,273	1,273	V-C	15	0.10	2023	946,000 TL
MUTFAK + RESTORAN	5,470	5,470	V-C	15	0.10	2023	4,065,000 TL
LOJMAN 1	1,343	1,343	IV-B	15	0.10	1021	504,000 TL
LOJMAN 2	1,708	1,708	IV-B	15	0.10	1021	640,000 TL
MİNİ CLUB	456	456	III-A	27	0.25	694	97,000 TL
DALGIÇ OKULU	83	83	III-A	27	0.25	694	18,000 TL
FITNESS BİNASI	292	292	III-A	27	0.25	694	62,000 TL
BEACH BAR	140	140	III-B	27	0.25	838	36,000 TL
ANFI TİYATRO	600	600	III-B	27	0.25	838	154,000 TL
POOL BAR BİNASI	1,737	1,737	IV-B	27	0.25	1021	543,000 TL
YÖNETİM BİNASI ESKİ ÇARŞI	215	215	III-A	27	0.25	694	46,000 TL
JENERATÖR TRAFİ	114	114	II-C	15	0.10	502	21,000 TL
DANIŞMA	25	25	II-B	27	0.25	419	3,000 TL
<b>BİNALAR TOPLAMI</b>	<b>58,446</b>	<b>58,446</b>					<b>34,998,000 TL</b>
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	727,000 TL	
HAVUZ ETRAFI	5,000	II-A	27	0.25	320	490,000 TL	
BETON SAHA	1,500	I-B	27	0.25	198	91,000 TL	
TENİS Kort vb gibi SAHALAR	1,983	II-B	27	0.25	419	254,000 TL	
OTOPARK	3000	I-A	27	0.25	133	122,000 TL	
İÇ YOLLAR	5000	I-A	27	0.25	133	204,000 TL	
DUVAR VE ÇİTLER	1,400	I-A	27	0.25	133	57,000 TL	
PEYZAJ	20,000				340	2,776,000 TL	
İSKELE	475	V-B	27	0.25	1764	257,000 TL	
SAHİL DÜZENLEME	7,500				250	765,000 TL	
<b>DÜZENLER TOPLAMI</b>	<b>48,184</b>					<b>5,743,000 TL</b>	
TEFRİŞAT	ODA SAYISI	DEĞER TL/ODA	DEĞER				
	553	50000	11,285,714 TL				
ARSALAR			85,007,619 TL				
BİNALAR			34,998,000 TL				
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ			5,743,000 TL				
TEFRİŞAT			11,285,714 TL				
<b>TOPLAM</b>			<b>137,030,000 TL</b>				

### 8.3.3. Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)

Turizm tesislerinin değerlendirilmesinde; indirgenmiş 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 20 Yıl olduğundan projeksiyon süresi 20 Yıl alınmıştır.
- 30.03.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9489.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9560.-TL, 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 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 )
- 2018 yılı Yatak satış geliri 68 USD/Kişi-Gün + KDV kabul edilmiştir
- Müşteriden temin edilen son beş yıllık gelir gider verilerine göre İşletmenin operasyonel giderlerinin gelire oranı %59 olduğu tespit edilmiştir. Gelecek yıllardaki akımlarda bu oranların sabit olacağı varsayılmıştır.
- Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2017 yılı için % 63, 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 %5.60 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı  $R = 0,093$  kabul edilmiştir.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. TARAFINDAN VERİLEN 2013- 2017 YILLARINA AİT GELİR - GİDER TABLOLARI AŞAĞIDAKİGİBİDİR;**

MARTI MYRA OTEL	GERÇEKLEŞEN 2013	GERÇEKLEŞEN 2014	GERÇEKLEŞEN 2015	GERÇEKLEŞEN 2016	GERÇEKLEŞEN 2017
<b>GELİRLER</b>					
Doluluk Oranları (210 GÜN).....	75%	62%	74%	51%	51%
(ARR-Average Daily Rate) Ort.Günlük Birim satış .....	\$87	\$90	\$55	\$44	\$56
RevPAR.....	\$65	\$56	\$40	\$22	\$29
Oda Gelirleri.....	\$17,260,420	\$15,643,395	\$13,602,686	5,609,159	7,221,774
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri.....	\$25,355	\$22,038	\$48,721	19,618	28,284
Kira Gelirleri.....	\$404,239	\$517,802	\$453,478	253,583	241,662
Diğer Gelirler.....	\$125,082	\$82,578	\$38,910	\$10,984	\$27,484
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$17,815,096</b>	<b>\$16,265,814</b>	<b>\$14,143,795</b>	<b>\$5,893,344</b>	<b>\$7,519,204</b>
<b>GİDERLER *</b>					
GOP (HASILAT ÖDEMESİ ÖNCESİ)	25%	25%	25%	-47%	11%
SABİT GİDERLER (KİRA VE BAKIM GİDERLERİ DAHİL)	\$3,348,129	\$2,387,718	\$2,513,186	\$2,010,265	\$2,139,817
OPERASYONEL GİDERLER	\$9,938,503	\$9,819,449	\$8,133,418	\$6,654,165	\$4,544,803
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>\$13,286,632</b>	<b>\$12,207,168</b>	<b>\$10,646,605</b>	<b>\$8,664,430</b>	<b>\$6,684,620</b>
<b>NAKİT AKIM</b>	<b>\$4,528,465</b>	<b>\$4,058,647</b>	<b>\$3,497,190</b>	<b>-\$2,771,086</b>	<b>\$834,584</b>

### MARTI MYRA OTEL - VERİLER

KALAN ÜST HAKKI SÜRESİ (YIL)	20
BRÜT ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	89258
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	58,446
DİĞER YAPILAR(m <sup>2</sup> )	48184
ODA SAYISI	553
YATAK SAYISI (tatil köyü )	1,209
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ	\$68
YILLIK ARTIŞ ORANI	2.00%
İŞLETMENİN FAAL GÜNLERİ	220
DİSCOUNT RATE	9.30%
OPERASYONEL GİDERLERİN GELİRE ORANI	59%
1 USD (Alış Kuru)	\$3.9489

### MARTI MYRA OTEL - İNA

	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021
Doluluk Oranları .....	63%	65%	70%	75%
(ARR-Average Daily Rate) Ort.Günlük Birim satış .....	\$68	\$69	\$71	\$72
RevPAR.....	\$43	\$45	\$50	\$54
Oda Gelirleri.....	\$11,394,583	\$11,991,442	\$13,172,138	\$14,395,265
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri.....	\$30,000	\$30,600	\$31,212	\$31,836
Kira Gelirleri .....	\$374,000	\$381,480	\$389,110	\$396,892
Diğer Gelirler.....	\$75,000	\$76,500	\$78,030	\$79,591
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$139,852,726</b>	<b>\$11,873,583</b>	<b>\$12,480,022</b>	<b>\$13,670,490</b>
<b>GİDERLER</b>				
GOP	20.2%	20.8%	22.2%	23.4%
SABİT GİDERLER (KİRA VE BAKIM GİDERLERİ DAHİL)	\$2,480,000	\$2,529,600	\$2,580,192	\$2,631,796
OPERASYONEL GİDERLER	\$7,000,945	\$7,358,515	\$8,060,443	\$8,787,504
HASILAT KİRA ÖDEMESİ (GYO HASILAT PAYI)	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>\$107,907,387</b>	<b>\$9,480,945</b>	<b>\$9,888,115</b>	<b>\$10,640,635</b>
<b>NAKİT AKIM</b>	<b>\$2,392,639</b>	<b>\$2,591,907</b>	<b>\$3,029,855</b>	<b>\$3,484,284</b>

5 2022	6 2023	7 2024	8 2025	9 2026	10 2027	11 2028	12 2029	13 2030
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
\$74	\$75	\$77	\$78	\$80	\$81	\$83	\$85	\$86
\$55	\$56	\$57	\$59	\$60	\$61	\$62	\$63	\$65
\$14,683,171	\$14,976,834	\$15,276,371	\$15,581,898	\$15,893,536	\$16,211,407	\$16,535,635	\$16,866,348	\$17,203,675
\$32,473	\$33,122	\$33,785	\$34,461	\$35,150	\$35,853	\$36,570	\$37,301	\$38,047
\$404,830	\$412,926	\$421,185	\$429,608	\$438,201	\$446,965	\$455,904	\$465,022	\$474,322
\$81,182	\$82,806	\$84,462	\$86,151	\$87,874	\$89,632	\$91,425	\$93,253	\$95,118
<b>\$15,201,656</b>	<b>\$15,505,689</b>	<b>\$15,815,802</b>	<b>\$16,132,119</b>	<b>\$16,454,761</b>	<b>\$16,783,856</b>	<b>\$17,119,533</b>	<b>\$17,461,924</b>	<b>\$17,811,162</b>
23.4%	23.4%	23.4%	23.4%	23.4%	23.4%	23.4%	23.4%	23.4%
\$2,684,432	\$2,738,120	\$2,792,883	\$2,848,740	\$2,905,715	\$2,963,830	\$3,023,106	\$3,083,568	\$3,145,240
\$8,963,255	\$9,142,520	\$9,325,370	\$9,511,877	\$9,702,115	\$9,896,157	\$10,094,080	\$10,295,962	\$10,501,881
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$11,647,686	\$11,880,640	\$12,118,253	\$12,360,618	\$12,607,830	\$12,859,987	\$13,117,187	\$13,379,530	\$13,647,121

### RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME 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](http://www.rmdegerleme.com)

14 2031	15 2032	16 2033	17 2034	18 2036	19 2037	20 2038	TOPLAM
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
\$88	\$90	\$92	\$93	\$95	\$97	\$99	
\$66	\$67	\$69	\$70	\$71	\$73	\$74	
\$17,547,748	\$17,898,703	\$18,256,677	\$18,621,811	\$18,994,247	\$19,374,132	\$19,761,614	\$324,637,234
\$38,808	\$39,584	\$40,376	\$41,184	\$42,007	\$42,847	\$43,704	\$728,921
\$483,809	\$493,485	\$503,355	\$513,422	\$523,690	\$534,164	\$544,847	\$9,087,216
\$97,020	\$98,961	\$100,940	\$102,959	\$105,018	\$107,118	\$109,261	\$1,822,303
<b>\$18,167,386</b>	<b>\$18,530,733</b>	<b>\$18,901,348</b>	<b>\$19,279,375</b>	<b>\$19,664,962</b>	<b>\$20,058,262</b>	<b>\$20,459,427</b>	<b>\$148,821,562</b>
23.4%	23.4%	23.4%	23.4%	23.4%	23.4%	23.4%	
\$3,208,144	\$3,272,307	\$3,337,753	\$3,404,509	\$3,472,599	\$3,542,051	\$3,612,892	\$60,257,477
\$10,711,919	\$10,926,157	\$11,144,680	\$11,367,574	\$11,594,925	\$11,826,824	\$12,063,360	\$198,276,065
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$13,920,063	\$14,198,465	\$14,482,434	\$14,772,083	\$15,067,524	\$15,368,875	\$15,676,252	\$258,533,542
<b>\$4,247,322</b>	<b>\$4,332,269</b>	<b>\$4,418,914</b>	<b>\$4,507,292</b>	<b>\$4,597,438</b>	<b>\$4,689,387</b>	<b>\$4,783,175</b>	<b>\$33,917,552</b>

**DEĞER**

(NPV) NET BUGUNKI DEĞERİ \$	<b>31,945,339 USD</b>
(NPV) NET BUGUNKI DEĞERİ TL	<b>126,148,948 TRL</b>
MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER	<b>137,030,000 TRL</b>

### 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)	126.149.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi (Arsa + Bina) (*)	137.030.000

(\*) Maliyet Yaklaşımı Yönteminde arsa değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda; Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan taşınmaz değeri, Maliyet Yaklaşımı Sonucu ulaşılan değerden aşağıda kalmıştır. Otelin nihai değerinin maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan değer altında kalmaması gerektiğinden, “**Maliyet Yaklaşımı**” sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### 8.3.5. Taşınmazın Kira değeri analizi ve kullanılan veriler

Turizm işletmelerinde yıllık kira gelirinin tespitinde işletme gelirleri ve giderleri esas alınır. Değerlemeye konu tesisin karlılığı ve işletme protokolleri dikkate alınırsa 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	\$ 68
Doluluk Oranı	63%
Yıllık Ortalama yatak gelirleri	\$ 11,394,583
Yiyecek - Kira - Diğer gelirler	\$ 479,000
Toplam yıllık ortalama işletme gelirleri	\$ 11,873,583
Giderler	\$ 9,480,945
Yıllık ortalama Brüt Gelir	\$ 2,392,639
Kiraya ayrılacak optimal gelir oranı	70%
Tesisin yıllık Kiralama değeri	\$ 1,675,000
KİRA / CİRO ORANI	14.11%

## 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 sektöründe 2016 ve 2017 yıllarındacırolarda önemli ölçüde düşüş yaşanmıştır.

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.

2018 yılının, hem iç hem de dış gündem sebebiyle 2017 yılı gibi stabil geçeceği öngörülmekte ancak; iyi niyetli bir yaklaşımla Ülkemizin, gerek tarihi, gerekse doğal zenginlikleri ile çok önemli bir turizm destinasyonu olduğu göz önünde bulundurularak, durağan görünümü olumluya çevirme olasılığı da mevcuttur.

Neticede, Türkiye Turizm Sektöründe 2018 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.

### 9.1.2. Nihai Değer Takdiri

Değerlemesi yapılan, Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 parsel numaralarında kayıtlı 89,258.00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Orman" nitelikli 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 Pazar Değeri	137.000.000 TL	34.630.940 USD

TAŞINMAZLAR	TL (KDV DAHİL)	USD (KDV DAHİL)
Tekirova 412 Parsel'in Daimi Müstakil Üst Hakkın Pazar Değeri	161.660.000 TL	40.864.510USD

Bu veriler doğrultusunda değerlendirme 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**;

**137.943.600.-TL(Yüzotuzyedimilyon) (KDV Hariç)**

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

(\*) 30.03.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9489.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9560.-TL, Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
<b>Mehmet Hüseyin TEKTAŞ</b> Kamu Yönetimi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407406	<b>Cem ÖZDEMİR</b> Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	<b>Aydın KATKAK</b> Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
		  <small>Gayrimenkul Değerleme A.Ş.            Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza No:6 Ofis 35 Kartal/İSTANBUL            Tel:0216.361 14 19 Fax: (0216) 361 13 30            Yabancı V.D. No: 7340514510 www.rmdegerleme.com            Ticaret Sicil No: 571659-0 Şeyhane 600 000 TL            Mersis No: 0734051451000011</small>

## 10. EKLER