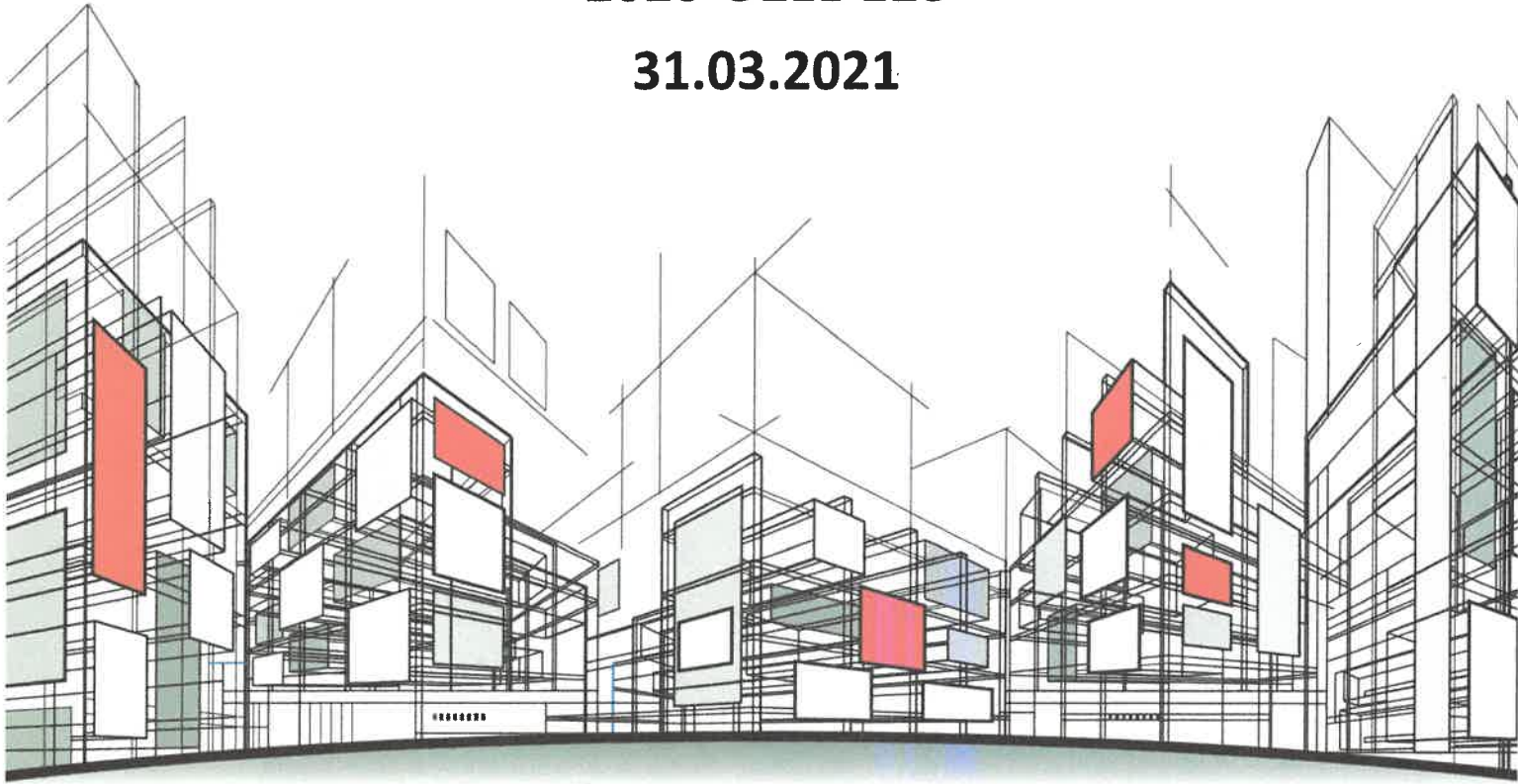


**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME RAPORU**
**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

ANTALYA – KEMER – MYRA OTEL

2020-ÖZEL-128

31.03.2021



aden[®]
Değerleme



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER VE KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 16 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 19 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 23 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 23 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 23 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 25 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 27 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 27 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 27 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 27 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 28 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 28 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 28 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 28 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	31
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	31
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	31
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	31
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	33
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	34
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 46 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 46 -
7. SONUÇ	- 48 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 48 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 48 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 48 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 48 -
8. RAPOR EKLERİ	- 50 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 50 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 53 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 56 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 100 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 101 -
8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 102 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 103 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 105 -

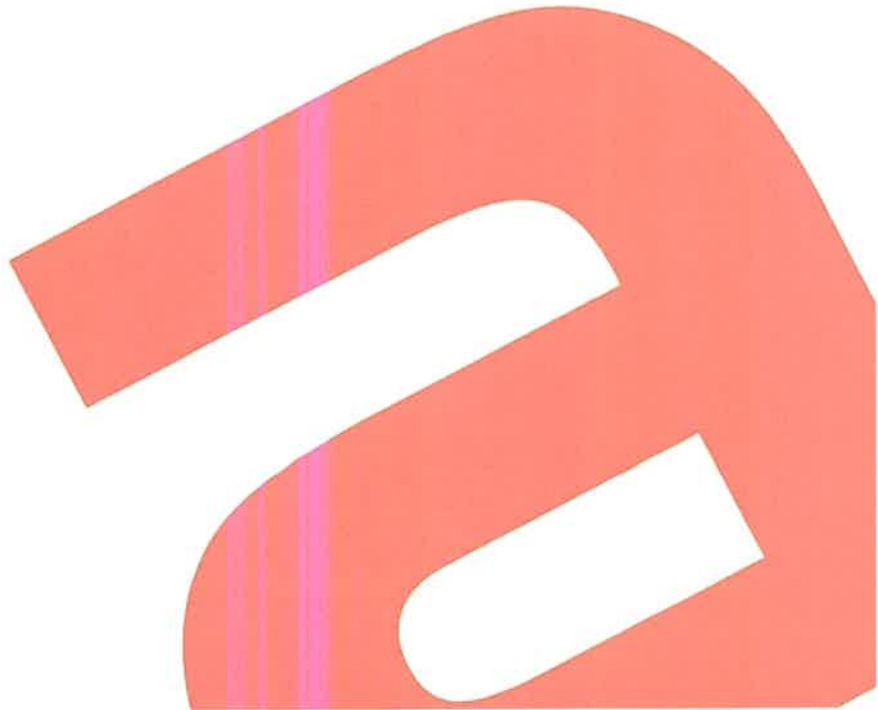
UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar"da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 29.03.2021/A065
Değerleme Tarihi	: 31.03.2021
Rapor Tarihi	: 31.05.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-128
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova Mahallesi, 158 Ada 7 no.lu parselde konumlu taşınmazın 31.03.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespitinde bulunulmuştur. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak, "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile de gelir getiren mülklerin müşteriden temin edilen eski yıllara ait verileri ile güncel verileri dikkate alınarak gelir kapitalizasyon ile değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 404.265.421-TL DörtYüzDörtMilyonİkiYüzAltmışBeşBinDörtYüzYirmiBir-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 477.033.197-TL DörtYüzYetmişYediMilyonOtuzÜçBinYüzDoksanYedi-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 48.468.423 -USD KırkSekizMilyonDörtYüzAltmışSekizBinDörtYüzYirmiÜç-Amerikan Doları
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 57.192.739 -USD ElliYediMilyonYüzDoksanİkiBinYediYüzOtuzDokuz-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184

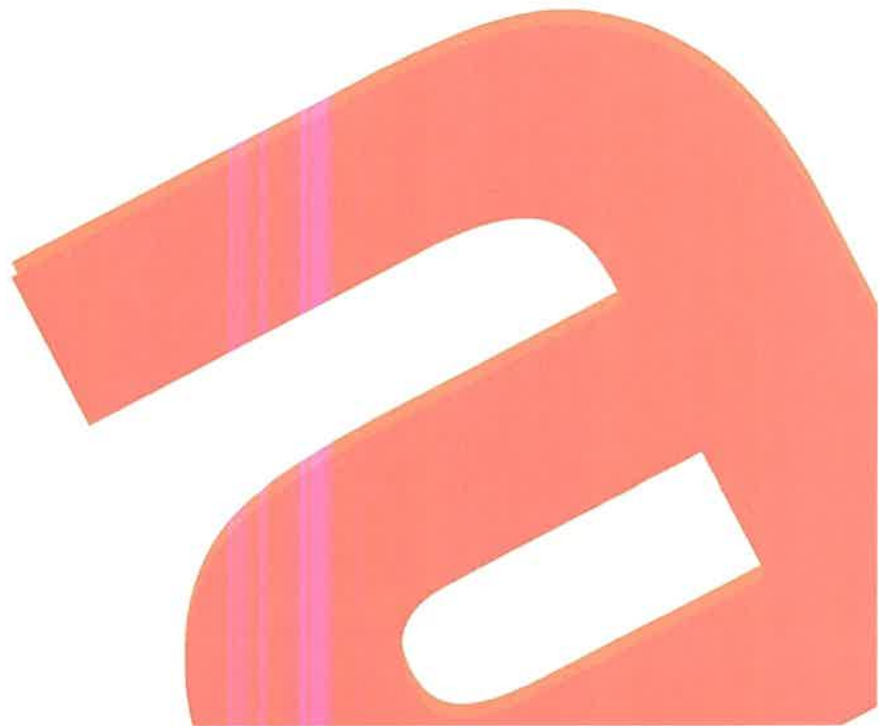
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

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

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.03.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD alış kuru 8.3258 TL, USD satış kuru 8.3408 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER VE KISITLAMALAR



2. KABULLER VE KISITLAMALAR

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

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



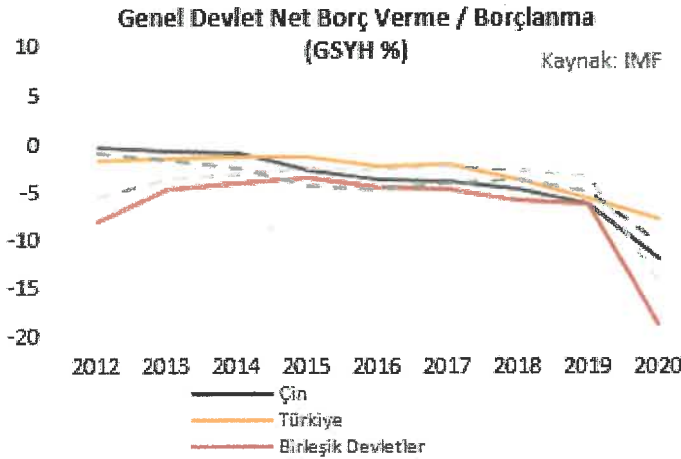
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

2019 yılında kırılganlıktan yeni çıkmaya başlayan küresel ekonomi, 2020 yılında salgın nedeniyle çok daha fazla belirsizlik içeren bir ortamda faaliyet göstermektedir. Gelişmekte olan ülkelerin sağlanan parasal desteklerin boyutu yüksek borçluluk oranları ve yüksek borçlanma maliyetleri nedeniyle, gelişmiş ülkelerin oldukça gerisinde kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık yüzde 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır.

Küresel hasıladaki 2020 yılın görülen daralma ağırlıklı olarak gelişmiş ekonomilerde görülen zayıf ekonomik aktiviteden kaynaklanmıştır. Nitekim 2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9) , Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

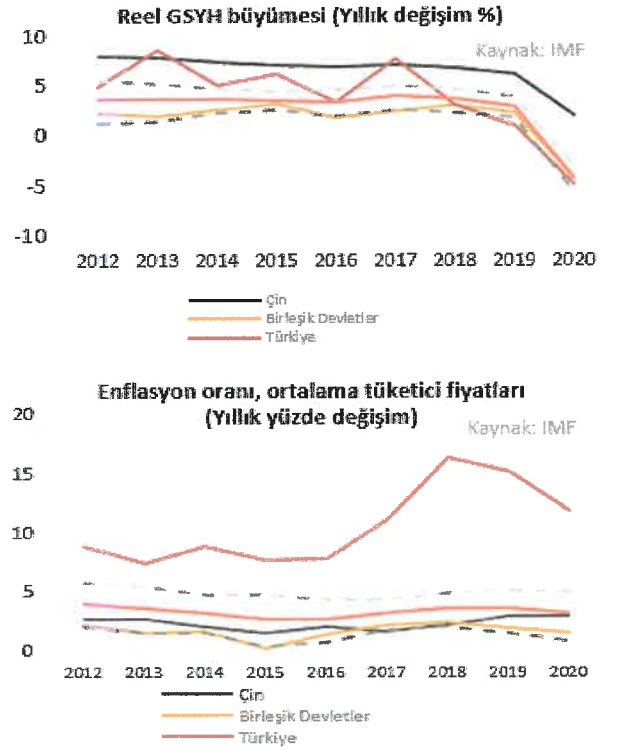
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

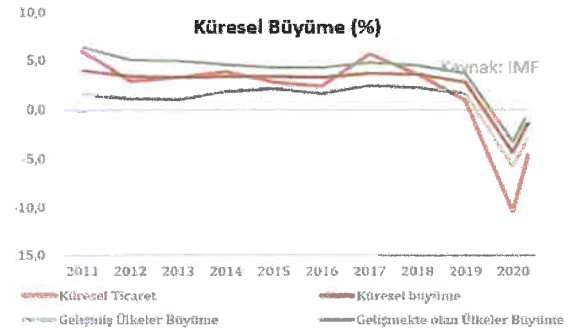
Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. Ticaret hacmindeki aşağı yönlü eğilim Mayıs ayı itibarıyla sona ermiş, Haziran ayından yıl sonuna kadar kademeli bir iyileşme gözlenmiştir.

²Kaynak: IMF



Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır.

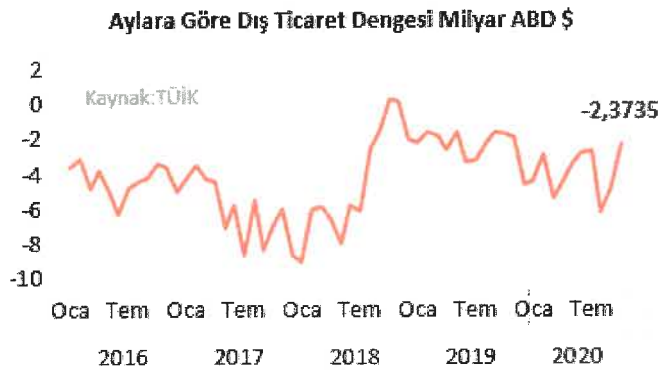
Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları



3.2. Türkiye Ekonomisi³

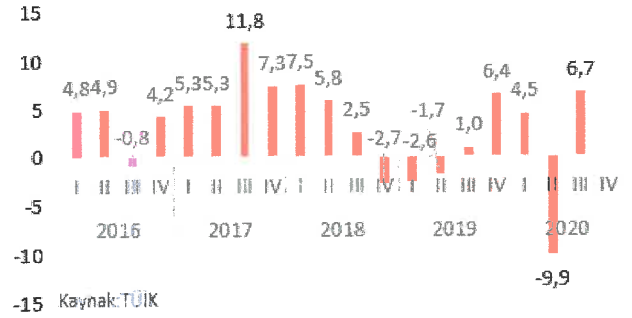
GSYH 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 6,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece ilk dokuz aylık GSYH büyümesi yüzde 0,5 oranında gerçekleşirken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi yüzde 2 olmuştur. Yılın üçüncü çeyreğinde tarım sektörü yüzde 6,2, sanayi sektörü yüzde 8 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 4,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,1 puan katkı vermiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde yüzde 14,7 oranında artarken büyümeye 1,8 puan katkı yapmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 14,03 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,3 olarak kaydedilmiştir. Enflasyon Kasım'da ekonomistlerin beklentilerinin üzerinde gerçekleşerek pandemi etkisiyle geçen 2020 yılının en yüksek seviyesini görmüştür. Kasım ayında yıllık olarak en çok artış yaşayan grup ise yüzde 29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler grubu olmuştur. Bu ay içerisinde dayanıklı mallar ve hizmetler grubunda döviz kurundaki geçişkenliğin etkisinin yoğun bir şekilde hissedilmiştir.

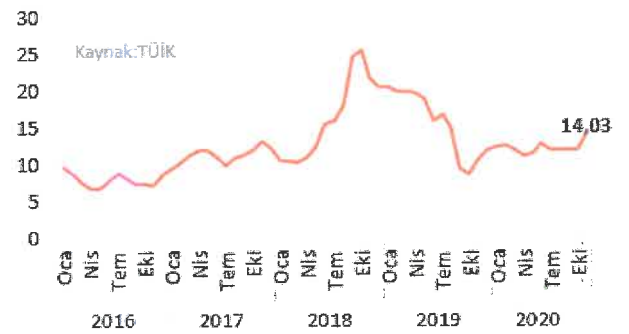


Ekim ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 artarak 1 milyar 766 milyon dolardan, 2 milyar 374 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Ekim ayında %90,3 iken, 2020 Ekim ayında %88,0'a gerilemiştir. Ocak-Ekim döneminde dış ticaret açığı %76,2 artarak 22 milyar 858 milyon dolardan, 40 milyar 272 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Ocak-Ekim döneminde %86,7 iken, 2020 yılının aynı döneminde %77,1'e gerilemiştir. Genel ticaret sistemi kapsamında üretilen geçici dış ticaret verilerine göre; ihracat 2020 yılı Ekim ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,6 artarak 17 milyar 329 milyon dolar, ithalat %8,4 artarak 19 milyar 703 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 620 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 495 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 966 milyon dolar ile Irak, 964 milyon dolar ile ABD, 904 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %34,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise aynı ihracatta olduğu gibi Almanya ilk sırayı almıştır. Ekim ayında Almanya'dan yapılan ithalat 2 milyar 256 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 919 milyon dolar ile Çin, 1 milyar 303 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 81 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 58 milyon dolar ile Fransa izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %38,7'sini oluşturmuştur.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

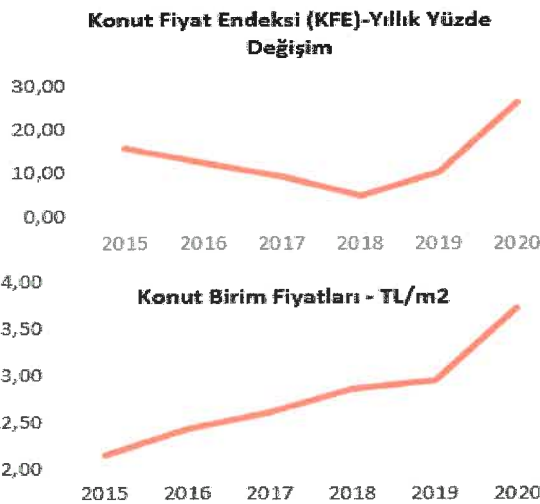
Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkâri ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

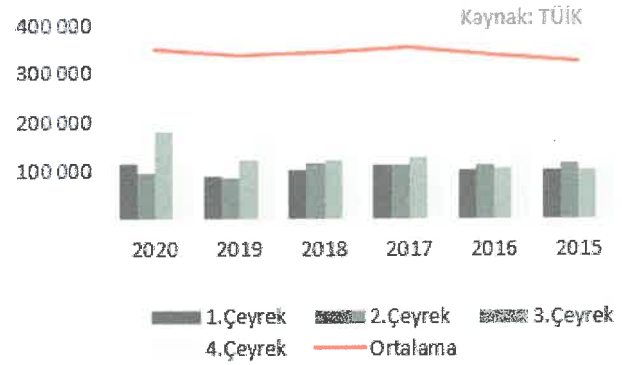
Kasım ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.16 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.82 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.20 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal azalış gerçekleşmiştir.

Ocak-Kasım döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu. Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

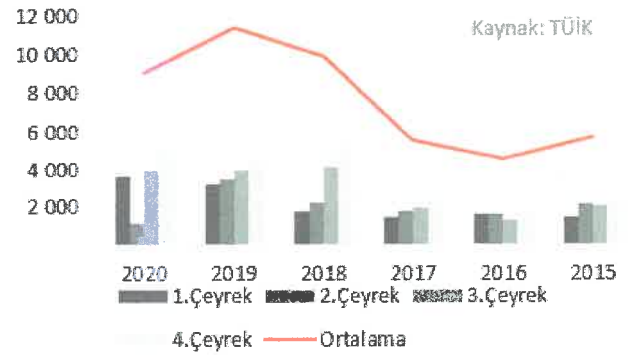
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artarak 149,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Yıllara Göre Konut Satış Sayıları



Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,2, reel olarak ise yüzde 15,5 oranında artmıştır. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 2,5, 1,9 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 27,3, 29,1 ve 28,9 oranlarında artış göstermiştir.

⁴ KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

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

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	158/7
İnceleme Tarihi ve Saati	18.03.2021 17:39
Beyanlar Bölümü	Kemer Milli Emlak Müdürlüğü'nün 29/09/2020 tarih 70499 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı tesciline esas resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilerek tesis 3 yıldızdan 5 yıldıza yükseltilerek üst hakkı süresine 31 yıl 7 ay 27 günlük süre eklenmek suretiyle üst hakkı 20/02/2069 tarihine kadar uzatılmıştır. (Tarih: 30.09.2020 Yevmiye: 4569) Taahhüt Senedinin 5. Maddesinin B Bendinin 2. Fıkrası Değiştirilmiştir. (T:23.05.2007 Y.1988) Yatak Kapasitesi 928 Den 1209 Yatak Kapasitesine Çıkarılmıştır. 31/01/2007 Gün Yev:417 23.04.1989 Tarih ve 3796 Yevmiye Nolu Resmi Senedin 5,7. Maddesinin A, B ve C Maddesi 13. Ve 22.Maddeleri Tadile Edilmiştir. T:20.03.2003, Yev:233 Taşınmazın İrtifak Hakkı Bedeli 11.01.1996 Tashihden İtibaren 4.756.000.000.Tlye Yükseltilmiştir. T:29.12.1997, Yev:1317 Bu Gayrimenkulün Üst Hakkı 475 Sahifeye İşlenmiştir. T:13.04.1989, Y:3796
İrtifak Bölümü	24/06/1988 Tarihinde Başlamak Üzere 49 Yıl Süre ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Lehine Üst Hakkı Vardır. T:13.04.1989, Y:3796

Teferruat Bilgileri

- *428 sıralı 8 sayfa ekli liste T:29.08.2016, Y:3296
- * 21 sahife liste 1261 adet 7597 TL bedelli teferruat listesi T:21.09.2016, Y:3484
- * 180 Sıra 3 Sayfa Ekli Liste T:24.05.2019, Y:2016
- * 05/11/2019 tarih ekteki 39 sahife 2256 sıra 458.060 T:06.11.2019, Y:4601

Şerhler Bölümü

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

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

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

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

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

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

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

İhtiyati Haciz⁶ : Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 22/05/2019 tarih 2017/66 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 63.881,72 TL. (Alacaklı: Davacı Dalgan Balık Üretim Pazarlama İth. İhr. Ltd. Şti. lehine 3.

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

⁶İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticelenmesini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsil 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.

Kişilere devir ve temliğin önlenmesi için ihtiyati haciz tesis edilmiştir.) (Tarih: 23.05.2019 Yevmiye: 1987)

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

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

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

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

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

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

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

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

İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20/02/2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 20.02.2020 Yevmiye: 961)

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

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

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

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

⁷İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, "**kamu haczi**" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil 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: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17/02/2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 18.02.2021 Yevmiye: 1034)
	İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 02.03.2021 Yevmiye: 1268)
İpotek Bölümü	(SN:152) Denizbank A.Ş. VKN:2920084496 Borç: 128.000.000,00 TL Sıra:1/0 (Tarih: 11.01.2013 Yevmiye: 113)
	(SN:152) Denizbank A.Ş. VKN:2920084496 Borç: 30.000.000,00 TL Sıra:2/0 (Tarih: 23.01.2015 Yevmiye: 311)
	(SN:152) Denizbank A.Ş. VKN:2920084496 Borç: 137.000.000,00 TL Sıra:3/0 (Tarih: 12.07.2017 Yevmiye:2616)

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

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

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

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

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



Güncel İmar Durumu Bilgileri



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

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

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

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

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

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

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

YAPI KAYIT BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Ticari (Kreş ve Çocuk Yuvası)	01.01.2020	2ZZPJM74	458
Ticari (Dükkan)	01.01.2020	F67GCMLL	224

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

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

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

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

Üst Hakkı Sözleşmesi

12.04.1989 tarihli Resmi Senet (İlk Sözleşme)

- Konu gayrimenkul üzerinde 24.06.1988 tarihinde başlayıp, 24.06.2037 tarihinde sona erecek şekilde irtifak hakkı tesis edilmiştir.
- Konu gayrimenkulün üzerinde, 928 yatak kapasiteli, 1. Sınıf Tatil Köyü yapılacaktır.
- İrtifak hakkı kurulan alanların sınırları içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca verilen "Turizm Yatırım Belgesi" esasları doğrultusunda yukarıdaki belirtilen üniteler yapılacaktır.
- İrtifak hakkı süresince, irtifak hakkı konusu taşınmaz malın kullanım amacı değiştirilmeyecek ve amaç dışı kullanılamayacaktır.
- İlk yıla ait irtifak hakkı bedeli 51,040,000 Türk Lirasıdır. 2'nci ve 3'üncü Yıllar kullanım bedeli ise Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca, (Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü) her yıl yayımlanan Devlet İhaleleri Genelgesinde belirtilen artış oranlarının bir önceki yılı irtifak hakkı bedeline eklenmesi suretiyle saptanır.
- İrtifak hakkına konu taşınmaz mal üzerinde gerçekleştirilen 928 yatak kapasiteli 1. sınıf tatil köyünün işletmeye geçmesinden sonra ticari kardan %7,5 oranında pay alınacaktır. Bu payın ilk üç yıllık dönemde %50 oranında alınacağı kabul ve taahhüt edilecektir.
- Turizm Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı'ndan izin almadıkça, irtifak hakkı devredilemeyecektir.

31.01.2007 tarihli Resmi Senet

- Bu belgede, irtifak hakkının Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş.'den Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmesi ve yatak kapasitesinin 928'den 1,209'a çıkarılması düzenlenmiştir.
- Konu gayrimenkul üzerinde 24.06.1988 tarihinde başlayıp, 24.06.2037 tarihinde sona erecek şekilde irtifak hakkı tesis edilmiştir.

- Hazine taşınmasının üzerinde 1,209 yatak kapasiteli 3 yıldızlı otel ve Turizm İşletme Belgesinde belirtilen tüm üniteler mevcuttur.
- 10.04.2006 tarihinden itibaren yeni üst hakkı bedeli 215,000 Türk Lirası olarak belirlenmiştir. Sonraki yılların üst hakkı bedeli Devlet İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Üretici Fiyatı Endeksine (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) göre arttırılacaktır.
- Üst hakkına konu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen tesisin işletmesinde elde edilecek yıllık toplam hasılatından %1 oranında pay alınacaktır.
- Üst hakkı bedelinin veya hasılat payının iki yıl üst üste ödenmediği durumunda iptal edilir.

Kemer Milli Emlak Müdürlüğü'nün 29.09.2020 tarih 70499 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı tesciline esas resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilerek tesis 3 yıldızdan 5 yıldıza yükselterek üst hakkı süresi 31 yıl 7 ay 27 günlük süre eklenmek suretiyle üst hakkı 20.02.2069 tarihine kadar uzatılmıştır.

Hasılat Payı Kira Sözleşmesi

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

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

Sözleşme sürecine dair detaylar aşağıdaki bölümde açıklanmaktadır:

Ana Sözleşme'de;

- Kiralanan Yer, Kiralayanın müstakil ve daimi üst hakkına sahip olduğu Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Köyü, 412 Parselde yer alan tesis olarak belirtilmiştir.
- Sözleşmeye konu tesis, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen 21.07.2005 tarih ve 10033 sayılı Turizm İşletme Belgesi kapsamında üstün nitelikli turizm tesisi olarak belirtilmiştir.
- Asgari kira bedelinden az olmamak koşulu ile, her yıl hasılat kirası ödeneceği, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın %30'u + KDV olarak hesaplanacağı ve ait olduğu yılı takip eden Ocak ayı içinde ödeneceği belirtilmiştir.
- Asgari kira bedeli 2006 yılı için 2,042,000 ABD\$, 2007 yılı için 3,605,000 ABD\$ olarak belirlenmiş, takip eden yıllarda her yıl için bir önceki yılın asgari kira bedelinden %3 oranında

artış yapılacağı ve asgari kira bedelinin yıl içinde 12 eşit taksit ile ödeneceği, bir yıla ait ödenen asgari kira bedeli, takip eden yılın Ocak ayında ödenecek hasılat kira tutarından düşüleceği belirtilmiştir.

- Hasılatın %3'ü tutarında Yenileme Fonu oluşturulacağı ve Kiralayan'ın yükümlülüğündeki harcamaların bu fondan karşılanacağı belirtilmiştir.
- Kiracının Kiralayanın onayladığı bazı mahalleri üçüncü şahıslara kiralayabileceği veya müşterek işletebileceği, ancak konu gayrimenkulü bütünüyle devredemeyeceği belirtilmiştir.
- Taraflar arasında 28.06.2010 tarihinde imzalanan ve 01.01.2011 tarihinde yürürlüğe giren Ek Protokolde, hasılat kira yeni bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın %27'si + KDV olarak hesaplanacağı, asgari kira tutarının değişmeyeceği, kira süresinin yeni şekliyle 01.01.2011 tarihinde başlayıp 31.12.2015 tarihinde sona ereceği, taraflardan birinin 31.12.2015 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bildirimde bulunmaması halinde, 5 yıllık bir süre için uzatılacağı belirtilmiştir.

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen tarlalar olup çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

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

Parsel üzerinde Yer Alan Yapı Bilgileri

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

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

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

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

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

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

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

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

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

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

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



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

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

Pazar Yaklaşımı

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 1000 m ² yüz ölçümlü emsal 2.500.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Villa	1.000	2.500.000	2.500	2.400.000	2.400
	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 2634 m ² yüz ölçümlü emsal 20.000.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Turizm	2.634	20.000.000	7.593	15.000.000	5.695
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 20.000 m ² yüz ölçümlü emsal 25.000.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Arazi	20.000	25.000.000	1.250	24.000.000	1.200
4	Antalya Beldibi'nde yer alan brüt 6465, net 5878 m ² yüz ölçümlü taşınmaz 29.500.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Denize 450 mt mesafede yer alan, 173 oda kapasiteli Turizm teşvik projesi hazır olması sebebiyle şerefiyesi yüksektir.)	Turizm	5.878	29.500.000	5.019	28.000.000	4.764
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 9159 m ² ve 19172 m ² yüz ölçümlü taşınmazlar 285.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Turizm	28.331	285.000.000	10.060	250.000.000	8.824

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	2.400	5.695	1.200	4.764	8.824
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	-30%	-30%	-10%	-10%	-15%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	25%	0%	10%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	0%	0%	5%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Konum Şerefiyesi (%)	30%	30%	50%	10%	10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	2.280	3.986	1.500	3.334	5.736
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	3.350				

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda ve emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerde yakın çevrede benzer büyüklükte turizm imarlı satışa konu arsa stoğu bulunmadığı tespit edilmiş olup araştırma bölgesi genişletilmiştir. Yukarıda tabloda gösterilen satışa konu turizm imarlı arsalar için talep edilen değerlerin 5.695 – 8.824 TL/m² seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. 3 nolu emsal taşınmaza yakın konumda olup imarsız alanda kalması sebebiyle şerefiyesi düşüktür. 1 Nolu taşınmaz villa imarlı olup yüzölçüm bakımından değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil etmemektedir. 2 ve 4 nolu taşınmazlar ise turizm imarlı olup yüzölçümleri taşınmaza göre küçüktür. 5 nolu emsal bölgeye uzak konumda yer almakla birlikte denize yakın konumda yer alması ve yüzölçümünün tesis inşasına uygun olması sebebiyle şerefiyesi yüksektir. Bölgede değerlendirme tarihi itibari ile birebir emsal teşkil edebilecek arsa bulunmaması sebebiyle satışa konu taşınmazlar arasında uyumlaştırma yapılmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %15 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır. Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin yüzölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, imar durumu ve mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak arsa birim satış değeri 3.350.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Parsel	m2	Birim Fiyat (TL/m ²)	Değerleme Tarihi	Üst Hakkı Bitiş Tarihi	Toplam Süre	Kalan Süre	Üst Hakkı Değeri (TL/m ²)	Üst Hakkı Değeri (TL)
158/7	89.258	3.350	31.03.2021	20.02.2069	49	48	2184,38	194.973.708

6.3.1. Maliyet Yaklaşımı

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

6.3.1.1. Maliyet Yaklaşımı ile Yapıların Değerlemesi

Binalar İçin Maliyet Analizi

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
OTEL BLOKLARI + KULE	43.648	4A	3750	163.680.000	60%	65.472.000
VIP OTEL BLOĞU	1.344	4A	4000	5.376.000	60%	2.150.400
RESEPSİYON - LOBİ	1.273	3B	3750	4.773.750	60%	1.909.500
RESTORAN - MUTFAK	5.470	3A	3750	20.512.500	60%	8.205.000
LOJMAN 1	1.343	3A	2850	3.827.550	60%	1.531.020
LOJMAN 2	1.708		2850	4.867.800	60%	1.947.120
MINİ CLUB	456		2850	1.299.600	60%	519.840
DALGIÇ OKULU	83		2000	166.000	60%	66.400
FİTNESS	292		2000	584.000	60%	233.600
BEACH BAR	140		2000	280.000	60%	112.000
AMFİTİYATRO	600		2000	1.200.000	60%	480.000
POOL BAR	1.737		2000	3.474.000	60%	1.389.600
YÖNETİM BİNASI	215		2000	430.000	60%	172.000
JENERATÖR - TRAFO	114		1750	199.500	60%	79.800
DANIŞMA	25		1750	43.750	60%	17.500
Ara Toplam	58.448					84.285.780
Harici Müteferrik İşler						56.037.850
Bina Değeri (TL)						140.323.630
		Değerleme Tarihi	Üst Hakkı Bitiş Tarihi	Kalan Süre	Toplam Süre	Üst Hakkı Değeri (TL)
		31.03.2021	20.02.2069	47,9	49	137.248.044
Toplam Bina Değeri (TL)						137.248.000

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

“Maliyet Yaklaşımı Yöntemine” parsel üzerinde yer alan yapılar için toplam yasal ve mevcut değer **137.248.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak **2021 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri** Hakkında Tebliğe göre, farklı grup maliyet bedelleri dikkate alınmış ancak mevcut yapılaşmanın düzenli olarak bakım ve iyileştirme çalışmalarının yapıldığı, betonarme yapı tarzında inşa edilen taşınmazların özellikle sahip olduğu yükseklik ve hacim göz önünde bulundurularak üst yapıları, tamamlayıcı unsurların ve altyapı yatırımlarının normalin üzerinde maliyete sebebiyet verdiği tespitlerinde bulunulmuştur.

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

DEĞER TABLOSU	
Bina Değeri (TL)	137.248.044
Arsa Üst Hakkı Değeri (TL)	194.973.708
Toplam Değeri (TL)	332.221.752

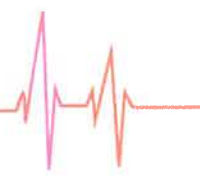
“Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemlerine göre değerlendirme konusu taşınmaz için takdir edilen yasal ve mevcut durum toplam değer **332.221.752-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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



➤ Nakit Akımları Analizi

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

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

TURİZM SEKTÖRÜ

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

Antalya-Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri, 09.04.2020

TESİS TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
Turizm İşletme Belgeli	725	162.082	345.648
Turizm Yatırım Belgeli	143	30.186	66.630
Belediye Belgeli	1027	53.056	136.626
Antalya - Toplam	1.895	245.324	548.904

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından açıklanan ancak açık tarihi verilmemiş olan verilere göre ise, Antalya genelinde yer alan turizm işletme belgeli 725 tesisin oda sayısı 162.082, yatak sayısı 345.648; turizm yatırım belgeli 143 adet tesisin oda kapasitesi 30.186, yatak kapasitesi ise 66.630 adettir.

Antalya il Kültür ve Turizm Müdürlüğü verilerine göre Antalya genelinde 851 adet tesisi bulunmakta olup 141 adedi Kemer İlçesinde yer almaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yıllık bazda açıklanan son verilere göre, 2020 yılında Antalya’ya gelen ziyaretçilerin %70,83’ü 5 yıldızlı otelleri, %16,51’i 4 yıldızlı otelleri, %13,5’i tercih etmişlerdir. Ortalama kalış süreleri, yabancı ziyaretçiler için 3, yerli ziyaretçiler için 2.31 ve genel ortalama ise 2,74 gün olarak gerçekleşmiştir. Doluluk oranı ise, yıl bazında %13,58’dir.

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

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			ANTALYA GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	115.433	61.338	176.771	363.085	147.013	510.098	3,15	2,40	2,89	9,31	3,77	13,08
	4 Yıldızlı	26.911	14.298	41.209	67.151	29.646	96.797	2,50	2,07	2,35	10,40	4,59	14,99
	3 Yıldızlı	6.251	7.514	13.765	14.225	14.989	29.214	2,28	1,99	2,12	10,76	11,34	22,10
	2 Yıldızlı	326	1.356	1.682	664	2.725	3.389	2,04	2,01	2,01	2,56	10,50	13,06
	1 Yıldızlı	18	133	151	40	264	304	2,22	1,98	2,01	2,02	13,33	15,35
	Toplam	148.939	84.639	233.578	445.165	194.637	639.802	2,99	2,30	2,74	9,46	4,14	13,60
Tatil Köyü	1. Sınıf		3	3		9	9	-	3,00	3,00	-	0,03	0,03
Pansiyon		68	271	339	146	422	568	2,15	1,56	1,68	3,92	11,34	15,27
Kamping			92	92		273	273	0,00	2,97	2,97	0,00	10,11	10,11
Apart Otel		886	1.505	2.391	2.888	4.075	6.963	3,26	2,71	2,91	6,69	9,43	16,12
Özel Tesis		1.702	1.584	3.286	5.719	4.030	9.749	3,36	2,54	2,97	7,63	5,38	13,01
Golf Tesisi		1.025	1.006	2.031	8.189	3.020	11.209	7,99	3,00	5,52	20,25	7,47	27,72
Turizm Kompleksi		4.958	2.261	7.219	10.172	4.355	14.527	2,05	1,93	2,01	7,25	3,10	10,35
Butik Otel		123	515	638	651	1.055	1.706	5,29	2,05	2,67	9,77	15,84	25,62
GENEL TOPLAM		157.701	91.876	249.577	472.930	211.876	684.806	3,00	2,31	2,74	9,38	4,20	13,58

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Şubat 2021

Antalya'ya gelen turistlerin milliyetlere göre ilk 5 ülke sayılarının değişimi aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Ülkeler	2019	2020	Değişim (%)
Almanya	2.673.063	346.206	-87%
Belçika	199.685	12.533	-94%
Çek	227.844	2.718	-99%
Danimarka	191.083	10.840	-94%
Hollanda	434.754	27.986	-94%

- Tesise geliş sayısı; 157.701 yabancı uyruklu turist, 91.876 yerli turist olmak üzere toplam 249.577 'dir.
- Geceleme sayısı; yabancı uyruklu turistler için 472.930 yerli turistler için ise 211.876 olmak üzere toplam 684.806'dır.
- Ortalama kalış süresi; yabancı uyruklu turistler için 3 gün, yerli turistler için ise 2,31 gün olmak üzere ortalama 2,74 gündür.
- Doluluk oranı; yabancı uyruklu turistler için %9,38, yerli turistler için ise %4,20 olmak üzere toplam %13,58'dir.

Kemer İlçesi Konaklama Pazarı

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

Kemer'de Yer Alan Turizm Belgeli Tesis Bilgileri, 13.05.2020

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

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

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

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

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

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

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

Kemer Bölgesinde Yer Alan Tesisler

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

Kemer Bölgesi'nde Yer Alan 4 ve 5 Yıldızlı Oteller

Tesis Adı	Tesis Türü	Oda Sayısı	Oda Fiyatı, TL	Oda Fiyatı, USD
Paloma Foresta Resort	5 Yıldızlı Otel	346	2.512	307
Queen's Park Le Jardin	5 Yıldızlı Otel	308	1.576	193
Seven Seas Hotel Life	5 Yıldızlı Otel	253	2.526	309
Fun & Sun Family Comfot Beach	5 Yıldızlı Otel	338	2.642	323
Karmir Resort & Spa	5 Yıldızlı Otel	297	2.497	305
Sailor's Beach Club	5 Yıldızlı Otel	324	2.088	255
L'Oceanica Beach Resort	5 Yıldızlı Otel	316	2.201	269
PGS Kiris Resort	5 Yıldızlı Otel	800	2.563	313
Paloma Foresta Resort	5 Yıldızlı Otel	346	2.512	307
Queen's Park Le Jardin	4 Yıldızlı Otel	308	1.576	193

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

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

Turizm acentelerinden, farklı nitelik ve donanımdaki Tekirova tesisleri için alınan fiyatlara göre, kapı giriş geceleme fiyatları düşük sezonda 150-225USD/oda/gece mertebesinde iken, yüksek sezonda 220-400 USD/oda/gece seviyesindedir. En yüksek fiyatlar Rixos Premium Otel için verilmektedir. Tur operatörlerinin grup fiyatlarında %40-50 mertebesinde indirim sağladığı bilgisi edinilmiştir.

Geliştirme Yaklaşımı:

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

- Bölgedeki arz talep dengesi ve konsepti dikkate alındığında 551 odalı otelin yıl içerisinde 225 gün süre ile hizmet vereceği kabul edilmiştir.
- Oda fiyatları, oda + kahvaltı ücretlendirme politikasına göre belirlenmiştir.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, pazar koşullarına uygun olarak rekabet edebilir nitelikte projelendirileceği ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
- Yıllık ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, emsal yatırımlarda geçerli olan fiyatlar ve doluluk oranları ile konu gayrimenkulün kendi dinamikleri dikkate alınarak belirlenmiştir.
 - Ortalama oda fiyatı, 2021 yılı için 140 USD/gece olacağı devam eden yıllarda %3 oranında artış göstereceği, 2038 ve 2039 yıllarında yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlanması sebebiyle inşaat maliyeti oluşacağı, yenilenen otel konseptiyle fiyatta %10 gibi step artışı yaşanacağı ve devam eden yıllarda %3 oranında artışın devam edeceği öngörülmüştür.
 - Odalar için doluluk oranı, 2021 yılında %45 kabul edilmiştir. 2038 ve 2039 yıllarında yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlanması sebebiyle inşaat maliyeti oluşacağı bu nedenle 2 yıl için %45 doluluk ile işletileceği sonraki yıllarda yenilenen otel konseptiyle doluluğun %75 seviyelerine çıkacağı ve bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Oda geliri dışında, yiyecek içecek gelirleri, banket geliri (günübirlik kurslar, eğitimler, davetler, etkinlikler vb.) satış ünitesi gelirleri ve diğer gelirler dikkate alınmıştır. Tesisin her şey dahil sistemde hizmet vermesi nedeniyle diğer gelirlerin oda gelirlerinin %4'ü oranında olacağı öngörülmüştür.
- Otel işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır. Bu giderlerin %65 oranında olacağı öngörülmüştür. (GOP'nin %35 seviyelerinde olacağı öngörülmüştür.)

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

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

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

Emlak Vergisi: Emlak Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin b bendinde; "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır" ifadesi yer almaktadır. Bu nedenle le otel kullanımının işletmeye açıldığı yıldan itibaren 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf olacağı; 5. işletme yılından itibaren emlak vergisi ödeneceği kabul edilmiştir.

5* OTEL (USD)	
ODA SAYISI	551
YATAK SAYISI	1.209
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	225
SATILABİLİR YATAK SAYISI	272.025
ODA FİYATI (USD)(2021)	140,00
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%
DİĞER GELİR ORANI (%)	4%

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031
OTEL GELİRLERİ										
YILLIK DOLULUK ORANI (%)	45%	55%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	70%	70%
SATILABİLİR YATAK SAYISI	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025
SATILAN YATAK SAYISI	122.411	149.614	163.215	163.215	163.215	176.816	176.816	176.816	190.418	190.418
YATAK FİYATI (USD)	3%	70,00	72,10	74,26	76,49	81,15	83,58	86,09	88,67	91,33
ODA FİYATI (USD)	3%	140,00	144,20	148,53	152,98	157,57	162,30	167,17	172,18	177,35
ODA GELİRİ (USD)	8.568.788	10.787.151	12.120.836	12.484.461	12.858.994	14.348.495	14.778.949	15.222.318	16.885.063	17.391.615
DİĞER GELİRLER (USD)	4%	342.752	431.486	484.833	499.378	514.360	591.158	608.893	675.403	695.665
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)	8.911.539	11.218.637	12.605.669	12.983.839	13.373.354	14.922.434	15.370.107	15.831.211	17.560.466	18.087.280
İŞLETME GİDERLERİ										
Personel Gideri	25%	2.227.885	2.804.659	3.151.417	3.245.960	3.343.339	3.842.527	3.957.803	4.390.116	4.521.820
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	14%	1.247.615	1.570.609	1.764.794	1.817.737	2.089.141	2.151.815	2.216.369	2.458.465	2.532.219
Enerji, Yakıt ve Su Giderleri	5%	445.577	560.932	630.283	649.192	668.668	746.122	791.561	878.023	904.364
Bakım Onarım Giderleri	2%	177.254	223.143	250.732	258.254	266.001	305.717	314.889	349.285	359.763
İşletme Malzemesi Giderleri	0%	33.230	41.833	47.005	48.415	49.867	55.644	59.033	65.481	67.445
Sarf Malzemesi Giderleri	2%	178.231	224.373	252.113	259.677	267.467	307.402	316.624	351.209	361.746
Temizlik Malzeme Giderleri	1%	64.460	81.148	91.181	93.917	96.734	111.177	114.513	127.021	130.831
Dişardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1%	96.643	121.663	136.705	140.806	145.031	166.685	171.685	190.439	196.152
Danışmanlık Giderleri	1%	54.372	68.449	76.912	79.219	81.596	91.047	96.592	107.143	110.357
Animasyon Gideri	1%	80.482	101.319	113.845	117.261	120.778	138.812	142.976	158.593	163.351
Güvenlik Gideri	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Çamaşır Yıkama Giderleri	2%	153.838	193.666	217.610	224.138	230.862	265.332	273.292	303.143	312.238
Çeşitli Giderler	1%	59.385	74.760	84.003	86.523	89.118	102.424	105.497	117.021	120.531
Sevahat Giderleri	1%	50.165	63.152	70.960	73.089	75.282	86.522	89.117	98.852	101.817
Sigorta Giderleri	0%	40.995	51.609	57.989	59.729	61.521	70.706	72.828	80.783	83.206
Temsil ve Ağırlama Giderleri	1%	92.761	116.775	131.213	135.149	139.204	155.328	159.988	182.788	188.271
Tanıtım	5%	445.577	560.932	630.283	649.192	668.668	746.122	791.561	878.023	904.364
Gayrimenkul Kira Giderleri	0%	7.350	9.252	10.396	10.708	11.029	12.676	13.057	14.483	14.917
İrtifak-Kullanım Hakları	3%	255.170	321.231	360.947	371.775	382.928	427.284	453.306	502.821	517.905
Ecrimisil Kira Giderleri	1%	51.213	64.471	72.442	74.616	76.854	88.329	90.979	100.917	103.944
Vergi, Resim ve Harçlar	0%	25.680	32.329	36.326	37.415	38.538	44.292	45.621	50.604	52.122
Emlak Vergisi	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansman Giderleri	0%	42.428	53.412	60.016	61.817	63.671	73.178	75.373	83.606	86.114
TOPLAM GİDERLER	5.830.313	7.339.717	8.247.173	8.494.588	8.749.426	9.762.901	10.055.788	10.357.461	11.488.815	11.833.479
Net Nakit Akışları	3.081.226	3.878.921	4.358.496	4.489.251	4.623.929	5.159.534	5.314.320	5.473.749	6.071.651	6.253.801
İnşaat Maliyeti										
DEĞER TABLOSU (USD)	3.081.226	3.878.921	4.358.496	4.489.251	4.623.929	5.159.534	5.314.320	5.473.749	6.071.651	6.253.801
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	3.081.226	6.960.146	11.318.642	15.807.894	20.431.822	25.591.356	30.905.676	36.379.425	42.451.076	48.704.877

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
OTEL GELİRLERİ	31.03.2032	31.03.2033	31.03.2034	31.03.2035	31.03.2036	31.03.2037	31.03.2038	31.03.2039	31.03.2040	31.03.2041
YILLIK DOLULUK ORANI (%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	45%	45%	75%	75%
SATILABİLİR YATAK SAYISI	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025
SATILAN YATAK SAYISI	190.418	190.418	190.418	190.418	190.418	190.418	122.411	122.411	204.019	204.019
YATAK FİYATI (USD)	94,07	96,90	99,80	102,80	105,88	109,06	112,33	115,70	127,27	131,09
ODA FİYATI (USD)	188,15	193,79	199,61	205,59	211,76	218,12	224,66	231,40	238,34	245,49
ODA GELİRİ (USD)	17.913.364	18.450.765	19.004.288	19.574.416	20.161.649	20.766.498	13.750.388	14.162.900	25.965.317	26.744.276
DİĞER GELİRLER (USD)	716.535	738.031	760.172	782.977	806.466	830.660	550.016	566.516	1.038.613	1.069.771
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)	18.629.898	19.188.795	19.764.459	20.357.393	20.968.115	21.597.158	14.300.404	14.729.416	27.003.930	27.814.047
İŞLETME GİDERLERİ										
Personel Gideri	25%	4.657.475	4.797.199	4.941.115	5.089.348	5.242.029	5.399.290	3.575.101	3.682.354	6.953.512
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	14%	2.608.186	2.686.431	2.767.024	2.850.035	2.935.536	3.023.602	2.002.057	2.062.118	3.893.967
Enerji, Yakıt ve Su Giderleri	5%	931.495	959.440	988.223	1.017.870	1.048.406	1.079.858	715.020	736.471	1.390.702
Bakım Onarım Giderleri	2%	370.556	381.673	393.123	404.917	417.064	429.576	284.441	292.974	537.119
İşletme Malzemesi Giderleri	0%	69.468	71.553	73.699	75.910	78.187	80.533	53.324	54.924	103.715
Sarf Malzemesi Giderleri	2%	372.598	383.776	395.289	407.148	419.362	431.943	286.008	294.588	556.281
Temizlik Malzeme Giderleri	1%	134.756	138.799	142.963	147.252	151.670	156.220	103.440	106.543	195.329
Dişardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1%	202.036	208.097	214.340	220.771	227.394	234.216	155.084	159.737	292.851
Danışmanlık Giderleri	1%	113.668	117.078	120.590	124.208	127.934	131.772	87.252	89.869	164.761
Animasyon Gideri	1%	168.252	173.299	178.498	183.853	189.369	195.050	129.151	133.025	243.880
Güvenlik Gideri	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Camışır Yıkama Giderleri	2%	321.605	331.253	341.191	351.426	361.969	372.828	254.272	266.164	480.149
Çeşitli Giderler	1%	124.147	127.872	131.708	135.659	139.729	143.921	95.296	98.155	185.349
Seyahat Giderleri	1%	104.872	108.018	111.259	114.596	118.034	121.575	80.500	82.915	152.011
Sigorta Giderleri	0%	85.702	88.273	90.921	93.649	96.459	99.352	65.785	67.759	127.952
Temsil ve Ağırılama Giderleri	1%	193.919	199.737	205.729	211.901	218.258	224.806	148.854	153.319	281.085
Tanıtım	5%	931.495	959.440	988.223	1.017.870	1.048.406	1.079.858	715.020	736.471	1.390.702
Gayrimenkul Kira Giderleri	0%	15.365	15.826	16.300	16.789	17.293	17.812	12.148	12.271	22.939
İrtifak-Kullanım Hakları	3%	533.443	549.446	565.929	582.907	600.394	618.406	409.473	421.757	773.222
Ecrimisil Kira Giderleri	1%	107.062	110.274	113.583	116.990	120.500	124.115	82.182	84.647	155.186
Vergi, Resim ve Harçlar	0%	53.686	55.296	56.955	58.664	60.424	62.236	42.446	44.446	80.152
Emlak Vergisi	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansman Giderleri	0%	88.698	91.359	94.100	96.923	99.830	102.825	68.085	70.127	128.567
TOPLAM GİDERLER	12.188.484	12.554.138	12.930.762	13.318.685	13.718.246	14.129.793	9.355.942	9.636.620	17.667.136	18.197.150
Net Nakit Akışları	6.441.415	6.634.657	6.833.697	7.038.708	7.249.869	7.467.365	4.944.462	5.092.796	9.336.793	9.616.897
İnşaat Maliyeti							15.000.000	15.000.000		
DEĞER TABLOSU (USD)	6.441.415	6.634.657	6.833.697	7.038.708	7.249.869	7.467.365	-10.055.538	-9.907.204	9.336.793	9.616.897
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	55.146.292	61.780.949	68.614.646	75.653.354	82.903.223	90.370.588	80.315.050	70.407.847	79.744.640	89.361.537

	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
ÖTEL GELİRLERİ	31.03.2042	31.03.2043	31.03.2044	31.03.2045	31.03.2046	31.03.2047	31.03.2048	31.03.2049	31.03.2050	31.03.2051
YILLIK DOLULUK ORANI (%)	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
SATILABİLİR YATAK SAYISI	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025
SATILAN YATAK SAYISI	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019
YATAK FİYATI (USD)	3%	135.02	139.07	143.24	147.54	156.53	161.22	166.06	171.04	176.17
ODA FİYATI (USD)	3%	245.49	245.49	245.49	245.49	245.49	245.49	245.49	245.49	245.49
ODA GELİRİ (USD)	27.546.605	28.373.003	29.224.193	30.100.919	31.003.946	31.934.065	32.892.087	33.878.849	34.895.215	35.942.071
DİĞER GELİRLER (USD)	4%	1.101.864	1.134.920	1.168.968	1.204.037	1.277.363	1.315.683	1.355.154	1.395.809	1.437.683
TOPLAM ÖTEL GELİRLERİ (USD)	28.648.469	29.507.923	30.393.161	31.304.955	32.244.104	33.211.427	34.207.770	35.234.003	36.291.023	37.379.754
İŞLETME GİDERLERİ										
Personel Gideri	25%	7.162.117	7.376.981	7.598.290	7.826.239	8.061.026	8.302.857	8.551.943	8.808.501	9.072.756
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	14%	4.010.786	4.131.109	4.255.042	4.382.694	4.514.175	4.649.600	4.789.088	4.932.760	5.080.743
Enerji, Yakıt ve Su Giderleri	5%	1.432.423	1.475.396	1.519.658	1.565.248	1.612.205	1.660.571	1.710.389	1.761.700	1.814.551
Bakım Onarım Giderleri	2%	569.829	586.924	604.532	622.668	641.348	660.588	680.406	700.818	721.843
İşletme Malzemesi Giderleri	0%	106.826	110.031	113.332	116.732	120.234	123.841	127.556	131.383	135.324
Sarf Malzemesi Giderleri	2%	572.969	590.158	607.863	626.099	644.882	664.229	684.155	704.680	725.820
Temizlik Malzeme Giderleri	1%	207.224	213.441	219.844	226.439	233.233	240.230	247.436	254.860	262.505
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1%	310.685	320.006	329.606	339.494	349.679	360.169	370.974	382.104	393.567
Danışmanlık Giderleri	1%	174.794	180.038	185.439	191.003	196.733	202.635	208.714	214.975	221.424
Animasyon Gideri	1%	258.732	266.494	274.489	282.723	291.205	299.941	308.939	318.208	327.754
Güvenlik Gideri	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Çamaşır Yıkama Giderleri	2%	494.554	509.391	524.672	540.412	556.625	573.324	590.523	608.239	626.486
Çeşitli Giderler	1%	190.910	196.637	202.536	208.612	214.871	221.317	227.956	234.795	241.839
Seyahat Giderleri	1%	161.269	166.107	171.090	176.223	181.509	186.955	192.563	198.340	204.290
Sigorta Giderleri	0%	131.790	135.744	139.816	144.011	148.331	152.781	157.364	162.085	166.948
Temsil ve Ağırılama Giderleri	1%	298.203	307.149	316.364	325.855	335.630	345.699	356.070	366.752	377.755
Tanıtım	5%	1.432.423	1.475.396	1.519.658	1.565.248	1.612.205	1.660.571	1.710.389	1.761.700	1.814.551
Gayrimenkul Kira Giderleri	0%	23.627	24.336	25.066	25.818	26.593	27.391	28.212	29.059	29.930
İrtifak-Kullanım Hakları	3%	820.311	844.921	870.268	896.376	923.267	950.965	979.494	1.008.879	1.039.146
Ecrimisli Kira Giderleri	1%	164.637	169.576	174.664	179.904	185.301	190.860	196.585	202.483	208.557
Vergi, Resim ve Harçlar	0%	82.556	85.033	87.584	90.211	92.918	95.705	98.576	101.534	104.580
Emlak Vergisi	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansman Giderleri	0%	136.397	140.489	144.703	149.044	153.516	158.121	162.865	167.751	172.783
TOPLAM GİDERLER	18.743.065	19.305.357	19.884.518	20.481.053	21.095.485	21.728.349	22.380.200	23.051.606	23.743.154	24.455.448
Net Nakit Akışı	9.905.404	10.202.566	10.508.643	10.823.902	11.148.620	11.483.078	11.827.570	12.182.398	12.547.869	12.924.306
İnşaat Maliyeti										
DEĞER TABLOSU (USD)	9.905.404	10.202.566	10.508.643	10.823.902	11.148.620	11.483.078	11.827.570	12.182.398	12.547.869	12.924.306
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	99.266.941	109.469.507	119.978.150	130.802.053	141.950.672	153.433.750	165.261.321	177.443.718	189.991.588	202.915.893

OTEL GELİRLERİ		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
YILLIK DOLULUK ORANI (%)		31.03.2052	31.03.2053	31.03.2054	31.03.2055	31.03.2056	31.03.2057	31.03.2058	31.03.2059	31.03.2060	31.03.2061	31.03.2062
SATICILABİLİR YATAK SAYISI		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
SATILAN YATAK SAYISI		272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025
YATAK FİYATI (USD)		204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019
ODA FİYATI (USD)		181.46	186.90	192.51	198.28	204.23	210.36	216.67	223.17	229.86	236.76	243.86
ODA FİYATI (USD)		245.49	245.49	245.49	245.49	245.49	245.49	245.49	245.49	245.49	245.49	245.49
ODA GELİRİ (USD)		37.020.333	38.130.943	39.274.872	40.453.118	41.666.711	42.916.713	44.204.214	45.530.340	46.896.251	48.303.138	49.752.232
DİĞER GELİRLER (USD)		1.480.813	1.525.238	1.570.995	1.618.125	1.666.668	1.716.669	1.768.169	1.821.214	1.875.850	1.932.126	1.990.089
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)		38.501.147	39.656.181	40.845.866	42.071.242	43.333.380	44.633.381	45.972.383	47.351.554	48.772.101	50.235.264	51.742.322
İŞLETME GİDERLERİ												
Personel Gideri		25%	9.625.287	9.914.045	10.211.467	10.517.811	10.833.345	11.158.345	11.493.096	11.837.888	12.193.025	12.558.816
Yiyecek - İçecek Maliyetleri		14%	5.390.161	5.551.865	5.718.421	5.889.974	6.066.673	6.248.673	6.436.134	6.629.218	6.828.094	7.032.937
Enerji, Yakıt ve Su Giderleri		5%	1.925.057	1.982.809	2.042.293	2.103.562	2.166.669	2.231.669	2.298.619	2.367.578	2.438.605	2.511.763
Bakım Onarım Giderleri		2%	765.803	788.777	812.440	836.814	861.918	887.776	914.409	941.841	970.096	999.199
İşletme Malzemesi Giderleri		0%	143.566	147.873	152.309	156.878	161.585	166.432	171.425	176.568	181.865	187.321
Sarf Malzemesi Giderleri		2%	770.023	793.124	816.917	841.425	866.668	892.668	919.448	947.031	975.442	1.004.705
Temizlik Malzeme Giderleri		1%	278.492	286.847	295.452	304.316	313.445	322.848	332.534	342.510	352.785	363.369
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler		1%	417.535	430.061	442.963	456.252	469.939	484.037	498.559	513.515	528.921	544.788
Danışmanlık Giderleri		1%	234.909	241.956	249.215	256.692	264.392	272.324	280.494	288.909	297.576	306.503
Animasyon Gideri		1%	347.714	358.146	368.890	379.957	391.355	403.096	415.189	427.645	440.474	453.688
Güvenlik Gideri		0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Çamaşır Yıkama Giderleri		2%	664.639	684.578	705.116	726.269	748.057	770.499	793.614	817.422	841.945	867.203
Çeşitli Giderler		1%	256.567	264.264	272.192	280.357	288.768	297.431	306.354	315.545	325.011	334.761
Seyahat Giderleri		1%	216.732	223.234	229.931	236.829	243.933	251.251	258.789	266.553	274.549	282.786
Sigorta Giderleri		0%	177.115	182.428	187.901	193.538	199.344	205.325	211.484	217.829	224.364	231.095
Temsil ve Ağırılama Giderleri		1%	400.760	412.783	425.166	437.921	451.059	464.591	478.529	492.884	507.671	522.901
Tanıtım		5%	1.925.057	1.982.809	2.042.293	2.103.562	2.166.669	2.231.669	2.298.619	2.367.578	2.438.605	2.511.763
Gayrimenkul Kira Giderleri		0%	31.753	32.706	33.687	34.698	35.739	36.811	37.915	39.052	40.224	41.431
İrtifak-Kullanım Hakları		3%	1.102.430	1.135.503	1.169.568	1.204.655	1.240.794	1.278.018	1.316.359	1.355.849	1.396.525	1.438.421
Ecrimisil Kira Giderleri		1%	221.259	227.896	234.733	241.775	249.029	256.499	264.194	272.120	280.284	288.692
Vergi, Resim ve Harçlar		0%	110.948	114.277	117.705	121.236	124.873	128.620	132.478	136.453	140.546	144.763
Emlak Vergisi		0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansman Giderleri		0%	183.306	188.805	194.469	200.303	206.312	212.502	218.877	225.443	232.206	239.173
TOPLAM GİDERLER		25.189.112	25.944.785	26.723.129	27.524.823	28.350.567	29.201.084	30.077.117	30.979.430	31.908.813	32.866.078	33.852.060
Net Nakit Akışı		13.312.035	13.711.396	14.122.738	14.546.420	14.982.812	15.432.297	15.895.266	16.372.124	16.863.287	17.369.186	17.890.262
İnşaat Maliyeti												
DEĞER TABLOSU (USD)		13.312.035	13.711.396	14.122.738	14.546.420	14.982.812	15.432.297	15.895.266	16.372.124	16.863.287	17.369.186	17.890.262
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		216.227.928	229.939.324	244.062.062	258.608.481	273.591.294	289.023.590	304.918.856	321.290.980	338.154.267	355.523.453	373.413.714

OTEL GELİRLERİ	31.03.2063	31.03.2064	31.03.2065	31.03.2066	31.03.2067	31.03.2068	20.02.2069
YILLIK DOLULUK ORANI (%)	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
SATILABİLİR YATAK SAYISI	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025	272.025
SATILAN YATAK SAYISI	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019	204.019
YATAK FİYATI (USD)	3%	258,71	266,47	274,47	282,70	291,18	299,92
ODA FİYATI (USD)	3%	245,49	245,49	245,49	245,49	245,49	245,49
ODA GELİRİ (USD)	51.244.799	52.782.143	54.365.607	55.996.576	57.676.473	59.406.767	61.188.970
DİĞER GELİRLER (USD)	2.049.792	2.111.286	2.174.624	2.239.863	2.307.059	2.376.271	2.447.559
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)	53.294.591	54.893.429	56.540.232	58.236.439	59.983.532	61.783.038	63.636.529
İŞLETME GİDERLERİ							
Personel Gideri	25%	13.723.357	14.135.058	14.559.110	14.995.883	15.445.759	15.909.132
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	14%	7.685.080	7.915.632	8.153.101	8.397.694	8.649.625	8.909.114
Enerji, Yakıt ve Su Giderleri	5%	2.744.671	2.827.012	2.911.822	2.999.177	3.089.152	3.181.826
Bakım Onarım Giderleri	2%	1.060.050	1.091.852	1.124.607	1.158.346	1.193.096	1.228.889
İşletme Malzemesi Giderleri	0%	198.729	204.690	210.831	217.156	223.671	230.381
Sarf Malzemesi Giderleri	2%	1.065.892	1.097.869	1.130.805	1.164.729	1.199.671	1.235.661
Temizlik Malzeme Giderleri	1%	385.498	397.063	408.975	421.244	433.881	446.898
Dişaridan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1%	577.966	595.305	613.164	631.559	650.506	670.021
Danışmanlık Giderleri	1%	325.169	334.924	344.972	355.321	365.981	376.960
Animasyon Gideri	1%	481.318	495.757	510.630	525.949	541.727	557.979
Güvenlik Gideri	0%	0	0	0	0	0	0
Çamaşır Yıkama Giderleri	2%	920.016	947.616	976.045	1.005.326	1.035.486	1.066.551
Çeşitli Giderler	1%	355.148	365.803	376.777	388.080	399.723	411.714
Seyahat Giderleri	1%	300.007	309.008	318.278	327.826	337.661	347.791
Sigorta Giderleri	0%	245.168	252.524	260.099	267.902	275.939	284.217
Temsil ve Ağırılama Giderleri	1%	554.746	571.388	588.530	606.186	624.371	643.102
Tanıtım	5%	2.664.730	2.744.671	2.827.012	2.911.822	2.999.177	3.089.152
Gayrimenkul Kira Giderleri	0%	43.954	45.273	46.631	48.030	49.471	50.955
İrtifak-Kullanım Hakları	3%	1.526.020	1.571.801	1.618.955	1.667.524	1.717.549	1.769.076
Ecrimisil Kira Giderleri	1%	306.274	315.462	324.926	334.674	344.714	355.055
Vergi, Resim ve Harçlar	0%	153.579	158.186	162.932	167.819	172.854	178.040
Emlak Vergisi	0%	0	0	0	0	0	0
Finansman Giderleri	0%	253.738	261.350	269.191	277.267	285.584	294.152
TOPLAM GİDERLER		34.867.622	35.913.650	36.991.060	38.100.792	39.243.816	40.421.130
Net Nakit Akışları		18.426.969	18.979.778	19.549.172	20.135.647	20.739.716	21.361.908
İnşaat Maliyeti							22.002.765
DEĞER TABLOSU (USD)		18.426.969	18.979.778	19.549.172	20.135.647	20.739.716	21.361.908
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		18.426.969	18.979.778	19.549.172	20.135.647	20.739.716	21.361.908
Risksiz Getiri Oranı		391.840.684	410.820.462	430.369.634	450.505.281	471.244.997	492.606.905
Risk Primi				6,50%			514.609.670
İndirgeme Oranı				4,00%			
				10,50%			
Net Bugünkü Değer (USD)				53.215.086			
Net Bugünkü Değer (TL)				443.058.166			

➤ **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 % 50 civarındaki değer işletmenin bir yıllık kira bedeline tekabül edeceği varsayılır. Bu yaklaşım ışığında; Kira / Ciro paritesi ~ % 18,00 dir.

MYRA OTEL KİRA ANALİZİ	
TOPLAM ODA SAYISI (ADET)	551
TOPLAM YATAK SAYISI (ADET)	1209
YILLIK FAAL GÜN SAYISI	225
ODA BAŞINA YILLIK ORTALAMA GELİR (USD)	70,00
DOLULUK ORANI (%)	45%
YILLIK ORTALAMA ODA GELİRİ (USD)	8.568.788
YİYECEK-KİRA-DİĞER GELİRLER (USD)	342.752
TOPLAM YILLIK ORTALAMA İŞLETME GELİRİ (USD)	8.911.539
GİDERLER (USD)	5.830.313
YILLIK ORTALAMA BRÜT GELİR (USD)	3.081.226
KİRAYA AYRILACAK OPTİMAL GELİR ORANI (%)	50%
YILLIK KİRALAMA DEĞERİ (USD)	1.540.613
YILLIK KİRALAMA DEĞERİ (TL)	12.826.834
KİRA / CİRO ORANI (%)	18%

6.4. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

DEĞER TABLOSU	
Arsa + Bina Değeri (Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımına Göre)	332.222.000.-TL
Geliştirme Yaklaşımına Göre	443.058.000.-TL

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

Değer Takdiri
404.265.421

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Merkezi konumu, + Yola cepheli olması, + Görünürlüğü ve reklam kabiliyeti, + Marka bilinirliğine sahip tesis olması, + Turizm Bölgesinde konumlu olması, + Parselin denize cephesinin olması, + Tesisin bakımlı olması, + Mevcut fonksiyonuna uygun yapıya sahip olması, + Tesis içerisinde çok sayıda ağacın yer alması ve tesisin bu özelliği ile farklılaşması,	- Toplu taşıma ulaşımının yetersiz olması, - 1. Dereceden deprem bölgesinde konumlu olması, - Covid salgını ve ekonomideki olumsuz gelişmelerin tesise olumsuz etkilerinin bulunması,
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Salgın sürecinin ardından turizmin canlanması ile Yerli turist açısından da cazibe merkezi olması ile tesisin doluluklarının artma olasılığı	- Ekonomi gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı, - Covid salgını gibi beklenmedik olayların yeniden yaşanma ihtimalinin bulunması,

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

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

Pazar Değeri			
Değerleme Tarihi:	31.03.2021		
Kur Bilgisi:	31.03.2021- 15:30 TCMB verilerine göre USD alış kuru 8.3258 TL, USD satış kuru 8.3408 TL'dir.		
ÖZET TABLO		TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)		404.265.421	48.468.423
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)		404.265.421	48.468.423

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazın yasal ve mevcut durum değeri KDV dâhil 477.033.197 TL (57.192.739 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No: 408115	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184