



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.

Kemer / ANTALYA
(Club Zigana Tatil Köyü)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 011

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU.....	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B.	11
	KONULAR	11
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	11
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	11
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	12
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	12
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	13
12.2.1.	ANTALYA İLİ	13
12.2.2.	KEMER İLÇESİ.....	14
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	16
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	18
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT.. TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	22
12.6.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	24
12.6.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	25
12.7.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	25
12.8.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	27

13.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ	30
14.	AÇIKLAMALAR.....	33
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	33
16.	DEĞERLENDİRME.....	34
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	34
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	35
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	36
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI.....	37
18.	FİYATLANDIRMA.....	39
18.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	39
18.1.1.	ARSA İRTİFAK HAKKININ DEĞERİ:	39
18.1.2.	ARSA ÜZERİNDEKİ İNŞAÎ YATIRIMIN DEĞERİ:.....	41
18.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	42
18.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ).....	42
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	46
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	46
19.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	46
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	46
19.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	47
19.5.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	47
19.6.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	47
19.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	47
19.8.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	47
19.9.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	47
20.	SONUÇ.....	48

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	TEK ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Beldibi Mahallesi, Başkomutan Atatürk Caddesi, Club Zigana Tatil Köyü, No:149/1 Kemer / ANTALYA
DAYANAK SÖZLEŞME	05 Ocak 2022 tarih ve 022 – 2022/001 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	13 Ocak 2022
RAPOR TARİHİ	17 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Turistik Tesis (Tatil Köyü)
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Antalya ili, Kemer ilçesi, Beldibi Mahallesi, 113 Ada 4 Parsel (Eskisi: 591 nolu parsel)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Tesisin yer aldığı alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E: 0,40 imarlı Konaklama Tesis Alanında kalmaktadır. Ancak planların 14.04.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmış olan Beldibi Güney Antalya Turizm Alanı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 20.12.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığında onaylanmış olan Güney Antalya Turizm Alanı Beldibi (Konyaaltı) Kıyı Kesimi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin açılan davalarda planların dava konusu taşınmazlar yönünden iptalleri söz konusudur.
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Club Zigana Tatil Köyü nün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARİÇ)	
ANTALYA İLİ, KEMER İLÇESİ, BELDİBİ MAHALLESİ 113 ADA 4 PARSELDE (ESKİ:591 NOLU PARSEL) KONUMLU CLUB ZİGANA TATİL KÖYÜ'NÜN DEĞERİ	351.100.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Tunç DEMİRTAŞ (SPK Lisans Belge No: 402250)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	TEK ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Beldibi Mahallesi, Başkomutan Atatürk Caddesi, Club Zigana Tatil Köyü, No:149/1 <u>Kemer / ANTALYA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	05 Ocak 2022 tarih ve 022 – 2022/001 no ile
MÜŞTERİ NO	022
RAPOR NO	2022/011
DEĞERLEME TARİHİ	13 Ocak 2022
RAPOR TARİHİ	17 Ocak 2022
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Club Zigana Tatil Köyü nün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Tunç DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı Lisans No: 402250

RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TARİHİ	28.07.2009	09.03.2020	16.03.2021
RAPOR NO	2009/5228	2020/276	2021/250
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (404297)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (404297)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Tunç DEMİRTAŞ (402250)
DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	55.690.000	243.750.000	259.800.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 / (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 / (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	Halkalı Caddesi, No: 245 Sefaköy - Küçükçekmece / İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 698 97 50
FAKS NO	(212) 698 97 71
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	30.09.1987
KAYITLI SERMAYE TAVANI	300.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	300.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı (fabrika, atölye vb. sanayi üretimini amaçlayan binalar ile hastane, okul, otel, işyeri, mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, kapalı spor tesisi, cami, kapalı otopark, tuvalet, vb. inşaatı)

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Tek-Art İnşaat Tic. Turizm San. ve Yatırımlar A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Tek Art İnşaat Ticaret Turizm San. ve Yatırımlar A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Antalya - Kemer
MAHALLESİ	Beldibi
PAFTA NO	---
ADA NO	113
PARSEL NO	4 (Eski: 591 Nolu Parsel)
NİTELİĞİ	79 Yıl Süre ile 7.Cilt 597.Sayfadaki 591 Parsel Üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" (*)
ARSA ALANI	60.676 m ²
YEVMIYE NO	4797
CİLT NO	14
SAYFA NO	1367
TAPU TARİHİ	12.10.2020 (3402 S. Kanunun 22a Maddesi Gereğince Yenilemenin Tescili)

(*) Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olup üst kullanım hakkı 21.12.2067 tarihine kadar Tek Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.'ye aittir.

10.2. Tapu Takyidatı

Web-Tapu portal üzerinden alınan 11.01.2022 tarihli tapu kayıt belgesine göre 113 ada 4 nolu parselde kurulu "daimi ve müstakil üst hakkı" üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

BEYAN : Diğer (konusu: bu parsel ilgili birimdeki orman kadastro sınırlarına göre orman sınırı içerisinde kaldığı,turizm faaliyetlerinde kullanılmak üzere kültür ve turizm bakanlığına devirlerinin yapıldığı ve mülkiyet tescillerinin bu kapsamda yanlış değerlendirme sonucu yapıldığı belirtilmektedir.) tarih: 21/04/2020 sayı: e.1137177 (Malik/Lehtar: Antalya Orman Bölge Müdürlüğü, Tarih/Yevmiye: 27.05.2020/1982)

BEYAN : İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır. (Şablon: İmar Planında Turizm Tesis Alanı Belirtilmesi) Tarih/Yevmiye: 28.08.2013/3338

İRTİFAK : M.49 yıl süreli ve müstakil olarak Tek.Art İnşaat Ticaret Ve Sanayi A.Ş. lehine irtifak hakkı vardır. (Tarih/Yevmiye: 19.12.1989/11158)

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:0,40 imarlı Konaklama Tesis Alanında kaldığı tespit edilmiştir. Ancak 14.04.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmış olan Beldibi Güney Antalya Turizm Alanı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 20.12.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığında onaylanmış olan Güney Antalya Turizm Alanı Beldibi (Konyaaltı) Kıyı Kesimi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin açılan davalarda planların dava konusu taşınmazlar yönünden iptalleri söz konusudur.

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Kemer Belediyesi'nde yapılan incelemelerde tesisin yüzme havuzunun bir kısmı, amfi tiyatro alanı, restoranın bir kısmı ve iskeleleri ile plaj üniteleri için Kıyı Kanunu'na muhalefet edilmesi sebebiyle tutanaklar tutulmuş, idari yargıda davalar görülmüştür. Ancak geline nokta bu kısımlar için "imar barışı" kapsamında yapı kayıt belgeleri alınmış olup rapor ekinde de sunulmuştur. Özetle; tesisdeki yapılar iskânlı (29.07.1996 tarih ve 6 nolu yapı kullanma izin belgesi) ya da yapı kayıt belgeli (31.12.2018 tarihli) yapılarıdır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Kemer Belediyesi'nde yapılan incelemelerde tesisin yüzme havuzunun bir kısmı, amfi tiyatro alanı, restoranın bir kısmı ve iskeleleri ile plaj üniteleri için Kıyı Kanunu'na muhalefet edilmesi sebebiyle tutanaklar tutulmuş, idari yargıda davalar görülmüştür. Ancak geline nokta bu kısımlar için "imar barışı" kapsamında yapı kayıt belgeleri alınmıştır.

Hâlihazırda tesisin bulunduğu bölgenin imar planları iptal edilmiştir.

11.4. Yapı Denetim Firması

Tesis, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce inşa edildiği için yapı denetimle ilgili bir durumu bulunmamaktadır.

11.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçersisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Son üç yılda herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

Söz konusu parselde son 3 yıllık süreçte herhangi bir plan değişikliği olmamış, ancak imar planları hâlihazırda iptal edilmiştir.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.2.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.2.4. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tesise ait yapı kullanma izin belgesi ve yüzme havuzunun bir kısmı, amfi tiyatro alanı, restoranın bir kısmı ve iskeleleri ile plaj üniteleri için düzenlenmiş Yapı Kayıt belgeleri mevcut olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi, Başkomutan Atatürk Caddesi üzerinde 149/1 kapı nolu 113 ada 4 nolu parselde (Eski: 591 nolu parsel) konumlu olan **Club Zigana Tatil Köyü**dür.

Taşınmazın yakın çevresinde (sahil boyunca) benzer nitelikte inşa edilmiş tatil köyleri (Amara Tatil Köyü, Baia Tatil Köyü, Champion Tatil Köyü) ile oteller (Rixos Sungate, Paloma Beach) bulunmaktadır. Caddenin karşı tarafında kuyumcu, derici, hediyelik eşya mağazası, market vb. olarak turistlere yönelik hizmet veren tek katlı prefabrik dükkânlar, çarşılar ile ormanlık alan mevcuttur. Tesis; doğusunda Akdeniz, güneyinde Amara Tatil Köyü, kuzeyinde Club Salima Tatil Köyü, batısında ise Atatürk Caddesi ile sınırlıdır.

Beldibi oteller bölgesinde yer alan taşınmaz merkezi ve turizm sektörüne uygun konumu, kültür parkları ve antik kentlere yakınlığı, ulaşım rahatlığı, tamamlanmış alt yapısı ve adres niteliğindeki ünü nedenleriyle yüksek bir değere sahiptir.

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. Antalya İli

Antalya, Türkiye'nin en kalabalık beşinci şehri olup 2014 itibarıyla 2.222.562 nüfusa sahiptir. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi ile Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin altıncı büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır. Antalya şehri, 1980 yılından itibaren ve uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiştir. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır. Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur.

Antalya ili, şehrin güneyinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm imkânlarının çeşitliliği, buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanılabilirliği, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik sebeplerinden sayılabilir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (% 10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (% 11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (% 57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumdaydı. İstihdam edilenlerin % 45'i hizmetler, % 5'i sanayi, % 50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla % 49, % 27 ve % 24'tür). 2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Antalya 2015 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. Muratpaşa ve Kepez ilçeleri şehir nüfusunun % 42'sini oluşturmaktadır. 2.288.456 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 130.191 kişi artmıştır. Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun % 97'sini (erkeklerde % 91, kadınlarda % 86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için % 83'tür (erkeklerde % 88, kadınlarda % 79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitimi kesiminde belirginleşir. Üniversite ve yükseköğretim mezunlarının toplam nüfusa oranı Türkiye genelinde ise % 5,4 iken, Antalya'da % 7 dolaylarındadır.

Ticaret

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin kullanımının da yaygınlaşması tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir. Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçıları Birliği'dir. Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin % 34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın % 67'si ve ithalatın % 60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir. Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak

veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Antalya Serbest Ticaret Bölgesi'nin işletmesi, Bakanlar Kurulu kararınca özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla % 36'sı kamuya, geri kalan % 64'lük kısmı ise ASBAŞ'a (Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

Sanayi

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 10.ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar; Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır.

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

12.2.2. Kemer İlçesi

Kemer, Akdeniz kıyısında, Antalya'ya 40 kilometre uzaklıkta olan bir ilçedir. 1980'li yılların başına kadar küçük bir köy iken son 20 sene içinde açılan tesislerle Türk turizminin en önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir. Önce köy sonra kasaba olduktan sonra 13 Eylül 1991 yılında da ilçe statüsünü kazanmıştır.

Batı Toros Dağları'nın eteklerinde ve 52 kilometre kıyı şeridi boyunca uzanan Kemer ilçesi, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Bugün Kemer'in bulunduğu yerde, 1910'lu yıllarda Eski Köy adı ile bilinen ve dağlardan gelen seller sonucu göl ve bataklıklardan oluşan bir yerleşim yeri vardı. Eski Köy halkı, kendilerini bu sellerden korumak için, dağların eteklerinde 23 kilometre uzunluğunda bir taş duvar ördüler. Sonraları, bu duvar nedeniyle köylerine Kemer diyeceklerdir.

Kemer'in en eski tarihi MÖ 690 yılında Phaselis antik kentinin kuruluşu da bu tarihe dayanmaktadır. 1960'lı yıllara kadar karayolu olmadığı için, ulaşımı sadece deniz yolundan sağlanan Kemer, 1980 sonrasında uygulanan Güney Antalya Turizm Projesi kapsamında yol ve diğer altyapı değerlerine kavuşarak hızla gelişmiş ve bugün Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden birine dönüşmüştür. Kemer ilçesi ile Kiriş, Tekirova, Çamyuva, Arslanbucak, Kuzdere, Beycik, Göynük, Beldibi, Çıralı gibi yerleşim yerleri, Antalya turizminde son derece önemli bir yer tutar.

Kemer'in başta gelen çekiciliklerinden birisi doğal güzelliğidir. Deniz, orman ve dağlar bir noktada birleşmektedir. Denizin berraklığı, ormanın yeşilliği, deniz dalgalarının çam ağaçlarına kadar uzanması ve çam ağaçlarının plajlarda gölgelik olarak kullanılması oldukça cazip gelmektedir. Beldibi mevkiinden başlayarak Tekirova'ya kadar olan tüm kıyı tamamen doğal plajdır. Girintili çıkıntılı kıyılarında birçok koy ve küçük doğal limanlar bulunur. Kemer merkezinde bulunan plajlar Belediye plajı, yat limanı yanında bulunan Ayışığı Plajı'dır. Antik kentin hala ayakta durduğu ve millî park olan Phaselis plajı gibi yerlerde rahatlıkla denize girmek mümkündür. Konaklama tesislerinin havuz ve plajlarından da ücret karşılığı yararlanmak mümkündür. Kemer'den yakınında bulunan Olympos ve Phaselis antik kentlerine ulaşmak mümkündür. Son yıllarda Söğüt Cuması, Altınyaka, Dereköy gibi yüksek yerlere safari turları da oldukça ilgi çekmektedir.

Ayrıca yöredeki diğer çekiciliklerde mağaralardır. Bu mağaralar: Beldibi mağarası Antalya'nın 27 km güney batısında denizin kıyısındadır. Tarih öncesi kalıntılar da bulunmaktadır. Bir diğer görülmeye değer mağara ise Molla deliğidir. Kemer'in batısında yükselen Tahtalı Dağı'nın doğu yamacında yer alır. Bu mağaraya ancak Kemer-Kumluca karayolu üzerinde bulunan Aşağı Kuzdere veya Tekirova köylerinden yaya olarak ulaşmak mümkündür. Her iki mahalleden de 3-4 saat yürümek gerekir.

Kemer, 320 yat kapasiteli modern marinasıyla yat turizminde de önemli bir yer teşkil eder. Marina ve 52 km'lik sahil şeridi Avrupa Çevre Eğitim Vakfı (FEEK)'in belirlediği kriterleri sağlayarak Mavi Bayrak almaya hak kazanmıştır.

Kemer bölgesi turistik dönem boyunca birçok etkinliğe ev sahipliği yapmaktadır. Phaselis Sanat Etkinlikleri, Kemer Off-Shore Yarışları, Dünya Ralli Şampiyonası Türkiye ayağı (WRC Rally of Turkey), Kemer Karnavalı gibi değişik etkinlikler ve ünlü gece kulüpleriyle sezon boyunca bölgenin sosyal ve turistik hayatına büyük katkılarda bulunmaktadır.

Kemer çevresinde mutlaka görülmesi gereken yerler şöyledir: Olympos Antik Kenti, Chimera (Yanar taş), Adrasan, Üç Adalar, Göynük Kanyonu, İkiz Kayalar, Ekopark, Ulupınar ve Selçuklu Av Köşkü'dür.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

Ülke	2020	2021(Öngörü)
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

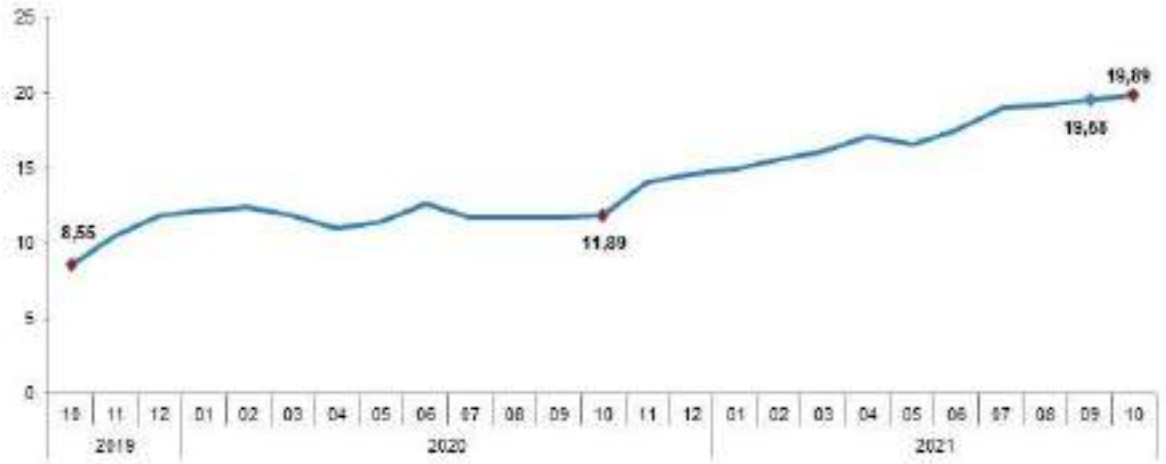
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2020 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında ise %12,8 oranında gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ekim Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 dur. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,39 dur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

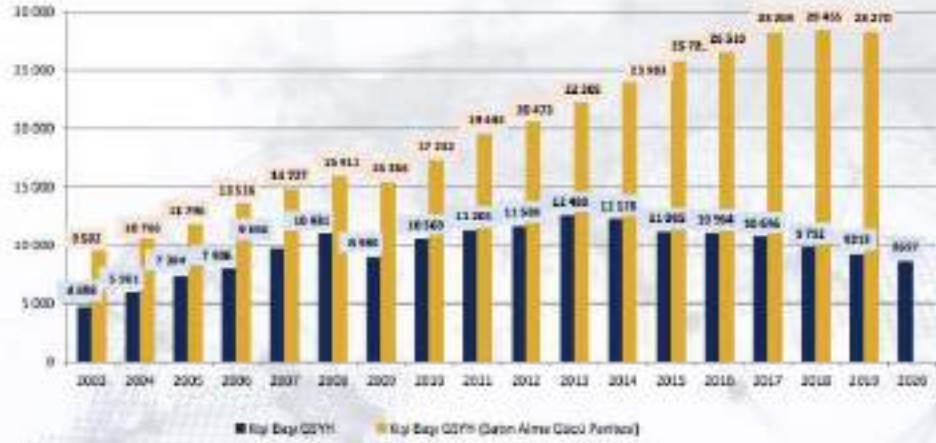
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış ile %18,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 milyon 288 bin kişi 29 milyon 652 bin kişi, istihdam oranı ise 2,8 puanlık artış ile %46,4 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 18.444.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,5	8,4	6,7	3,5	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	772,5	867	869	859	793	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.143	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.245	10.629	11.085	10.964	10.696	9.753	9.208	8.597
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151,0	149,3	164,5	177,3	180,8	189,8
İİİHRACAT/GTS/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	23,7
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5
İTHALAT/GTS/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,6	30,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,0	86,0	77,3
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,4	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (DİYİ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,8	11,0	12,8	9,9	7,7
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,9	-5,2	-3,2	-3,1	-0,7	-2,6	1,2	-5,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,3	10,3	10,5	10,5	11,0	11,7	15,2
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8
TÜFE, (Ön İki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,4	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

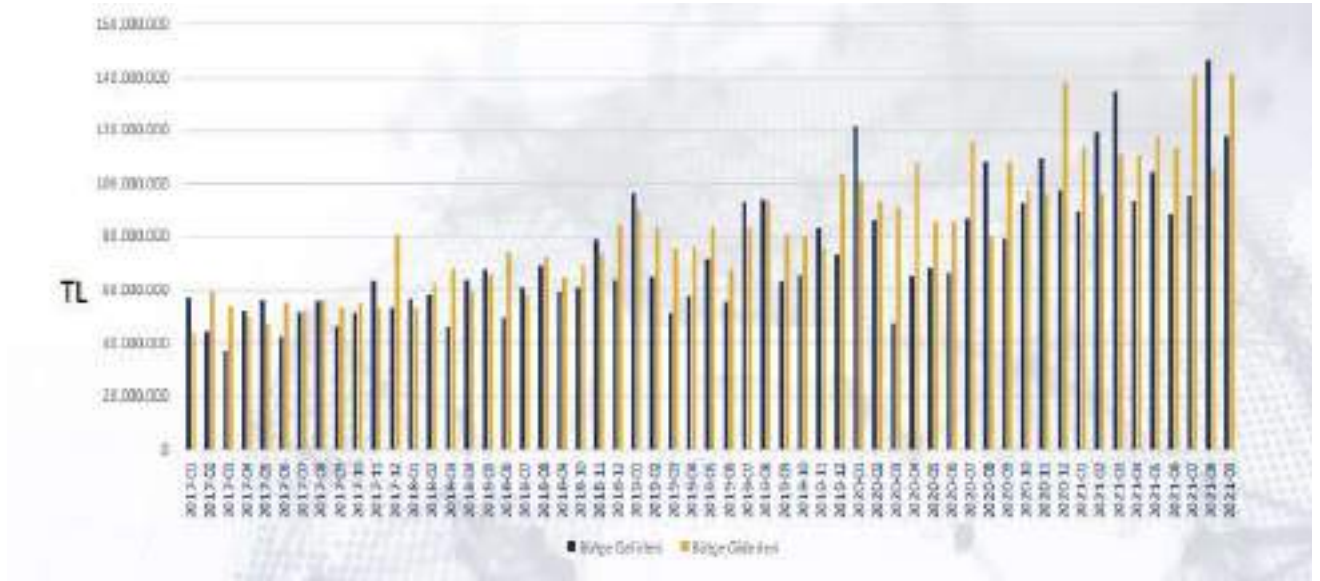
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlgili Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	CHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

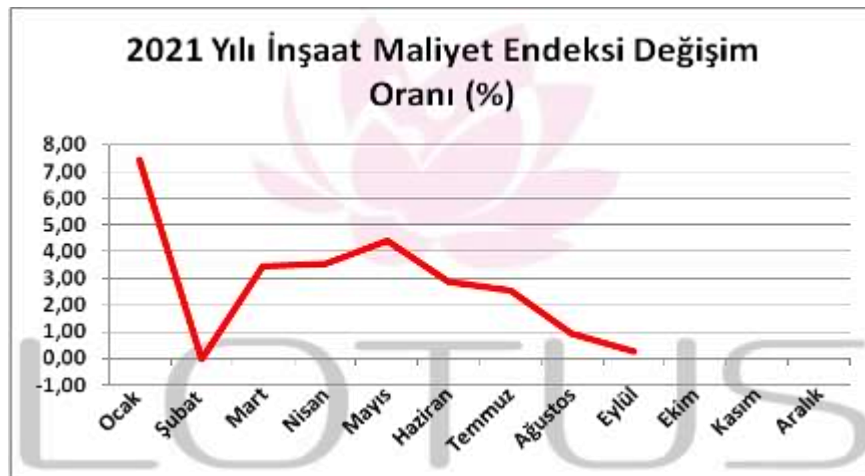
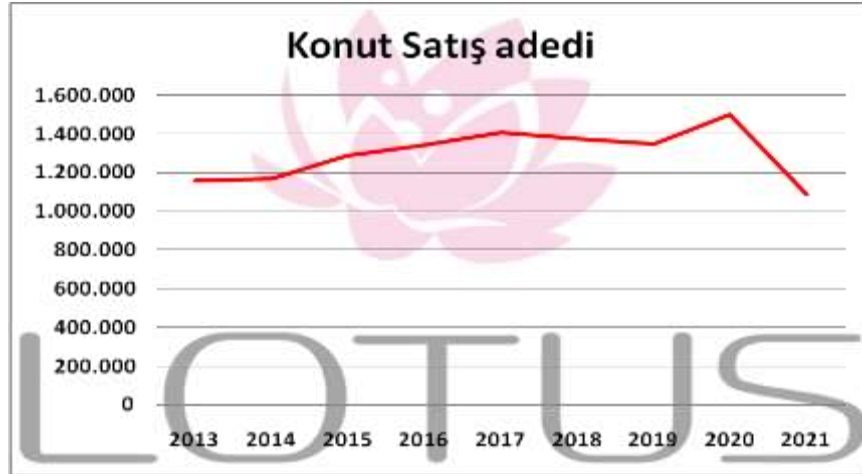
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

12.6. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine etkisi

2000’li yılların başından itibaren turizm gelirlerinin Gayrisafi Yurt İçi Gelir içindeki payı %3’ün üzerinde seyretmiştir. 2016 yılında Temmuz ayında yaşanan darbe girişiminin de etkisiyle ilk kez bu pay %2,6 ile %3 lük seviyenin altına inmiştir. 2017 ve özellikle 2018 yılı turizmde toparlanma yılı olmuş, 2019 da bu eğilim devam etmiştir. 2018 yılında toplam turizm geliri 29,5 Milyar USD olarak, 2019 yılında 34,5 Milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılında turizmde gerçekleşen toparlanmanın etkisi şehir otellerinde de yavaş yavaş hissedilmekte iken Covid-19 salgınının ortaya çıkmasıyla 2020 yılı Mart ayından itibaren ülkeye giriş çıkışlarda kısıtlamalar yaşanmaya başlanmış, yurtiçi ve yurt dışı turizm hareketliliği durma noktasına gelmiştir. Bu süreçte otellerin büyük kısmı geçici olarak faaliyetlerine ara vermiş olup Haziran ayından itibaren kademeli olarak hayata geçirilen normalleşme süreciyle az kapasiteyle de olsa açılan tesisler olmuştur. Yaşanan bu olumsuz durum çok sayıda insanın bir araya geldiği kongre ve fuar turizmini de etkilemiştir. Kısa ve orta vadede salgının etkilerinin devam edeceği varsayımıyla sektörün içerisinde geçmekte olduğu darboğazın şirketleri zorlamaya devam edeceği düşünülmektedir.

2021 yılında 9 aylık dönemde toplam turizm geliri 16,85 milyar USD olarak gerçekleşmiş olup üçüncü çeyrekte bir önceki yıla göre %244,7 oranında artmıştır.

12.6.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Döviz kurunda yaşanan yükselişlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Covid-19 salgınının kısa ve orta vadede turizm sektörünü derinden etkilemeye devam edecek olması

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artması,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancı turistler için ülkemizdeki tesislerin cazibesinin artması,
- Az kapasite ile çalışan bu dönemin yeni yatırım ve iyileştirmelere fırsat vermesi.

12.7. Türkiye Geneli Konaklama İstatistikleri



AYLAR	TESİSE GELEN SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	
OCAK	3 278 095	1 360 577	4 638 672	5 993 862	3 684 637	9 678 499	1,83	2,71	2,09	36,2286
ŞUBAT	3 025 718	1 171 192	4 196 910	5 269 900	3 205 438	8 475 338	1,74	2,74	2,02	32,454
MART	1 916 084	795 636	2 711 720	3 466 530	2 028 512	5 495 042	1,81	2,55	2,03	19,2261
NİSAN	623 627	95 803	719 430	1 328 049	293 410	1 621 459	2,13	3,06	2,25	4,39
MAYIS	766 966	64 139	831 105	1 557 228	183 377	1 740 605	2,03	2,86	2,09	4,35
HAZİRAN	2 100 680	103 197	2 203 877	3 865 451	258 080	4 123 531	1,84	2,50	1,87	9,99
TEMMUZ	3 746 893	760 826	4 507 719	7 495 566	2 265 461	9 761 027	2,00	2,98	2,17	23,49
AĞUSTOS	4 507 914	2 451 225	6 959 139	9 412 401	8 071 697	17 484 098	2,09	3,29	2,51	42,00
EYLÜL	2 386 270	1 493 596	3 879 866	4 552 255	6 794 600	11 346 855	1,91	4,55	2,92	27,33
TOPLAM	22.352.247	8.296.191	30.648.438	42.941.242	26.785.212	69.726.454	1,92	3,23	2,28	21,50

Aylar Göre Tesise Geliş ve Gecelemeler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı



En Çok Geceleme Yapan Ülkeler (Ocak-Eylül 2020)

YILLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ		
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM
2002	16 373 138	12 947 417	29 320 555	28 231 253	52 784 088	81 015 341	1,72	4,08	2,76
2003	16 040 127	11 279 781	27 319 908	28 814 909	50 963 768	79 778 677	1,80	4,52	2,92
2004	17 399 114	14 032 131	31 431 245	31 230 128	61 932 275	93 162 403	1,79	4,41	2,96
2005	18 358 651	16 092 366	34 451 017	31 865 789	70 851 088	102 716 877	1,74	4,40	2,98
2006	19 599 148	14 097 764	33 696 912	34 157 426	56 681 621	90 839 047	1,74	4,02	2,70
2007	24 178 439	19 596 923	43 775 362	41 775 470	74 191 840	115 967 310	1,73	3,79	2,65
2008	22 755 200	17 742 938	40 498 138	40 326 871	73 546 329	113 873 200	1,77	4,15	2,81
2009	25 760 739	19 297 033	45 057 772	44 718 277	79 657 725	124 376 002	1,74	4,13	2,76
2010	28 003 792	25 246 314	53 250 106	49 047 190	100 133 520	149 180 710	1,75	3,97	2,80
2011	29 915 244	26 109 264	56 024 508	54 683 603	101 549 258	156 232 861	1,83	3,89	2,79
2012	31 951 528	26 869 835	58 821 363	58 988 300	113 330 240	172 318 540	1,85	4,22	2,93
2013	32 689 293	26 810 805	59 500 098	59 763 570	109 945 539	169 709 109	1,83	4,10	2,85
2014	35 708 163	30 345 177	66 053 340	62 654 349	118 938 892	181 593 241	1,75	3,92	2,75
2015	40 314 135	27 614 421	67 928 556	68 238 993	109 255 699	177 494 692	1,69	3,96	2,61
2016	41 335 993	18 047 869	59 383 862	76 851 564	77 460 364	154 311 928	1,86	4,29	2,60
2017	39 024 237	22 927 768	61 952 005	75 746 900	80 062 668	155 809 568	1,94	3,49	2,52
2018	40 822 111	31 135 545	71 957 656	78 441 583	112 245 139	190 686 722	1,92	3,61	2,65
2019	42 012 998	38 853 764	80 866 762	78 478 855	132 808 208	211 287 063	1,87	3,42	2,61
2020*	22.352.247	8.296.191	30.648.438	42.941.242	26.785.212	69.726.454	1,92	3,23	2,28

Yıllara Göre Konaklama İstatistikleri

(*) Ocak-Eylül 2020

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

12.8. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre göre; 2021 yılının Ocak-Kasım döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %89,61 oranında artış göstererek 22,8 milyon seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sayının 86.509'u (0.38%) günübirlıktır.

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2019	2020	2021*	2020/2019	2021/2020
OCAK	1 539 496	1 787 435	509 787	16,11	-71,48
ŞUBAT	1 670 238	1 733 112	537 976	3,76	-68,96
MART	2 232 358	718 097	905 323	-67,83	26,07
NİSAN	3 293 176	24 238	790 687	-99,26	3162,18
MAYIS	4 022 254	29 829	936 282	-99,26	3038,83
HAZİRAN	5 318 984	214 768	2 047 596	-95,96	853,40
TEMMUZ	6 617 380	932 927	4 360 952	-85,90	367,45
AĞUSTOS	6 307 508	1 814 701	3 982 168	-71,23	119,44
EYLÜL	5 426 818	2 203 482	3 513 453	-59,40	59,45
EKİM	4 291 574	1 742 303	3 471 540	-59,40	99,25
KASIM	2 190 622	833 991	1 763 982	-61,93	111,51
ARALIK	2 147 878	699 330		-67,44	
TOPLAM	45 058 286	12 734 213		-71,74	
11 AYLIK TOPLAM	42 910 408	12 034 883	22 819 746	-71,95	89,61

2021 yılı Ocak - Kasım döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %19,96 (4 555 047) ile birinci, Almanya %12,70 (2 897 069) ile ikinci, Ukrayna %8,85 (2 018 812) ile üçüncü sıradadır. Ukrayna ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir.

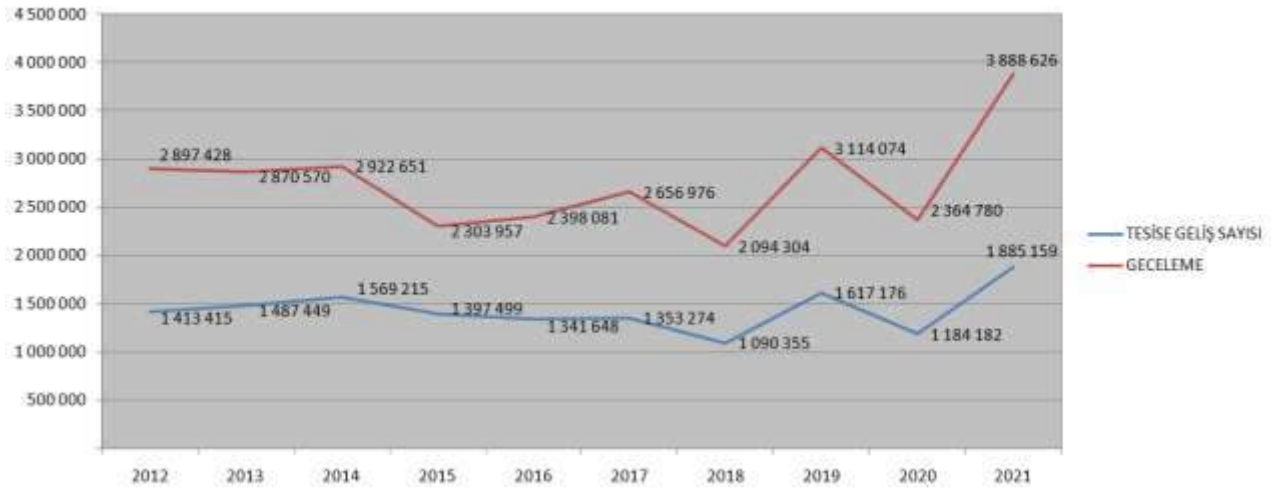
Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

- 1-Antalya %37,56 (8 572 170)
- 2-İstanbul %34,97 (7 980 311)
- 3-Edirne %9,98 (2 277 803)
- 4-Muğla %4,50 (1 027 288)
- 5-İzmir %2,61 (596 291)

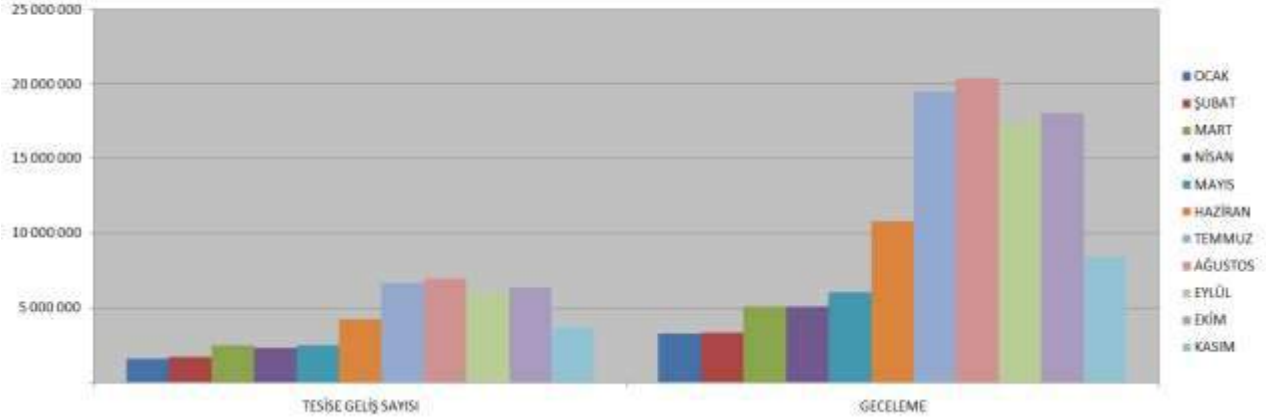
TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI VE GECELEMELERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI (KASIM)



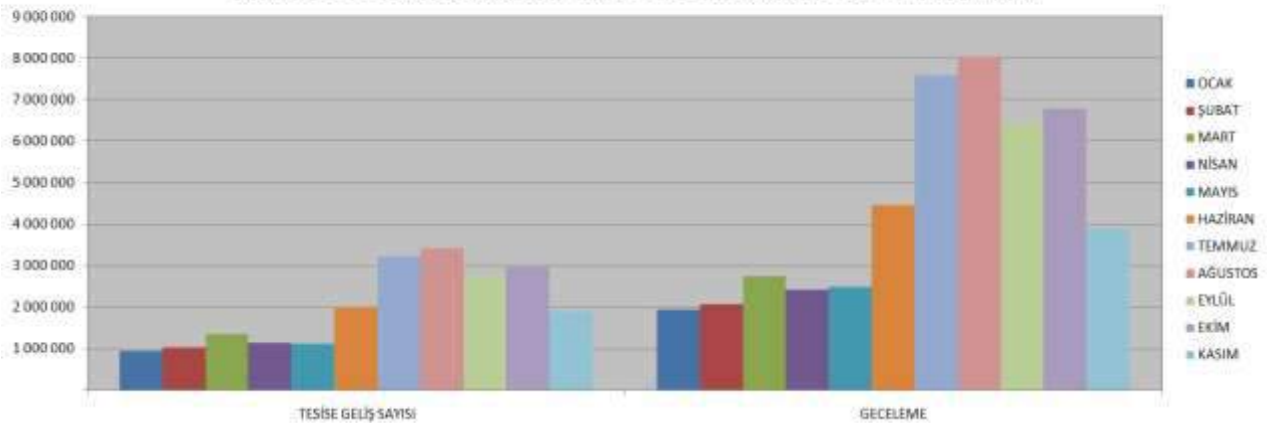
**MAHALLİ İDARELERCE BELGELENDİRİLEN KONAKLAMA TESİSLERİNDE
TESİSLERE GELİŞ SAYISI VE GECELEMELERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI (KASIM)**



**TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI VE
GECELEMELERİN AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2021 OCAK-KASIM)**



**MAHALLİ İDARELERCE BELGELENDİRİLEN KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ
SAYISI VE GECELEMELERİN AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2021 OCAK-KASIM)**



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

13. TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

TESİSİN ADI	: Club Zigana Tatil Köyü
YILDIZ SAYISI	: 1.Sınıf Tatil Köyü (*)
MAL SAHİBİ ve İŞLETİCİ	: Tek-Art Turizm A.Ş.
TESİSİN YAŞI	: ~26 (İskân Belgesine Göre)
TOPLAM KAPALI ALANI	: 22.842 m ² (**)
İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
ODA SAYISI	: 304 (*) - 220 Standart Oda - 6 Villa - 78 Family-Suit
YATAK SAYISI	: 620 (*)
ODA ÖZELLİKLERİ	: Direkt ve dâhili telefon, uydu TV, havalandırma, müzik yayını, split klima, mini bar, saç kurutma makinesi, elektronik kasa, balkon, sineklik, kablosuz internet
YEME – İÇME	: Kapalı Restaurant (~830 m ²) Açık Restaurant (~1.500 m ²) Pool Bar A'la carte Restaurant Beach Bar Türk Kahvesi Karaoke Bar Lobi Bar Yörük Çadırı
FASİLİTE VE SERVİSLER	: 24 saat oda servisi, doktor, çamaşır ve kuru temizleme servisi, sekreterlik hizmetleri, kuyumcu, fotoğrafçı, market, derici, nargile, ressam, otopark, bebek bakımı, havaalanı transfer, rent a car

(*) Bir örneği ekte sunulan Kısmi Turizm İşletme Belgesi'nden alınmıştır.

(**) Bir örneği eklerde sunulan 29.07.1996 tarih ve 6 nolu yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

AKTİVİTE VE SPORLAR

- : - Sağlık Kulübü
- Jimnastik Salonu
- Jakuzi
- Türk Hamamı (~125 m²)
- Fin Hamamı (~30 m²)
- Güzellik Merkezi
- Sauna (~30 m²)
- Masa Tenisi
- Masaj Salonları
- Açık yüzme havuzu
- Kapalı yüzme havuzu (~200 m²)
- Çocuk yüzme havuzu
- İnternet Cafe
- Oyun Salonu (~280 m²)
- Su Sporları
- Dart
- Okçuluk
- Bisiklet
- Su Kaydırakları (Cam Elyaf Takviyeli Polyester)
- Dalga Havuzu
- Plaj Voleybolu
- Tenis Kortu (3 adet)
- Mini Futbol Sahası (Halı Saha)
- Bilardo
- Bowling (2 band)
- Disco (Açık ve kapalı)
- Anfi tiyatro (500 kişilik)
- Dalış merkezi
- Yapay dağ
- İskele (3 adet)
- Mini Club (~300 m²)

TOPLANTI VE BALO

SALONLARI

: Trepezus Hall (450 kişilik)

Blue Hall (100 kişilik)

Green Hall (125 kişilik)

Hazel Hall (15 kişilik)

Kullanım Alanları:

Üniteler	Kullanım Alanı (m²) (*)
Yatak Üniteleri	10.982
Resepsiyon Binası	747
Talih Oyunları Salonu	1.433
Sosyal Tesis Binası	5.025
Bodrum + teraslar (Emsal harici)	4.655
TOPLAM	22.842

(*) 29.07.1996 tarih ve 6 nolu yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

İç mekânların kullanım amaçları:

- 1- Konaklama Üniteleri (2 katlı, 73 adet blok): Standart odalar yatak odası, banyo-wc ve balkon; family-suit odalar 2 yatak odası, banyo-wc ve balkon; villalar 2 adet banyolu suit oda, salon ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- 2- Resepsiyon Binası (2 katlı): Alt katta rent a car, lobi, lobi bar, resepsiyon, ön büro ofisleri, bagaj odası, bay-bayan wc; üst katta idari ofisler bulunmaktadır.
- 3- İdari Personel Lojmanı (2 katlı): Her katta banyolu ve balkonlu 6 adet oda mevcuttur.
- 4- Personel Lojmanı (3 katlı): 31 adet banyolu ve balkonlu odadan oluşmaktadır. Odaların bir kısmı depo olarak kullanılmaktadır.
- 5- Sümela Konferans Binası / Şans oyunları Binası (2 katlı): Projesine göre yaklaşık toplam 750 kişilik 4 adet toplantı salonu bulunmaktadır. Giriş katta WC'ler, mutfak, VIP Salonu, fuaye ve konferans salonu mevcuttur. Üst katta yer alan toplantı salonları; depo ve terzihane olarak kullanılmaktadır.
- 6- Sosyal Tesis Binası (2 katlı): Alt katta dükkânlar, spa center, karaoke bar, mal kabul ve satın alma alanları, personel yemekhanesi, personel soyunma odaları, kazan dairesi, çöp toplama alanı, kuru erzak ve içki depoları, duşlar, spa center, kapalı yüzme havuzu, hamam-sauna, WC'ler, 3 adet ofis, 5 adet soğuk depo ve çamaşırhane bulunmaktadır. Üst katta açık ve kapalı restaurant alanları, WC'ler, ana mutfak, bulaşikhane mevcuttur.
- 7- Pool Bar Binası (Projesinde tek, yerinde 2 katlı): Zemin katta (~110 m²) pool bar, mutfak, depolar; normal katta (~150 m²) a'la carte restaurant (henüz dekorasyonu bitmemiş) ve WC'ler bulunmaktadır.
- 8- Ek Ofis Binası / Personel Giriş-Güvenlik Binası (2 katlı): Projesine göre personel giriş-güvenlik binası olarak tasarlanmıştır. İhtiyaç nedeniyle idari ofislerin bir kısmı bu binaya taşınmıştır.
- 9- Diğer Üniteler: Güvenlik binası, sera, anfi tiyatro, yapay dağ, dalga havuzu, mini club, su sporları, havuz başı animasyon binası, havuz başı animasyon sahnesi, beach bar, info desk, ana havuz, iskeleler, tenis kortları, mini futbol sahası, voleybol sahası, otopark, LNG tankları, plaj

14. AÇIKLAMALAR

- Club Zigana Tatil Köyü 60.676 m² yüzölçümlü bir parsel üzerinde konumlanmaktadır.
- Parselin etrafı duvar ile çevrilmiştir. Bu şekilde komşu tesisler ile sınırları net bir şekilde belirlenmiştir.
- Tatil köyü inşaatı sırasında parselde bulunan çam ağaçları mümkün mertebe korunmuştur. Mevcut ağaçların yanı sıra nitelikli peyzaj düzenlemesi ile desteklenen tesis, mimari açıdan doğayla uyumlu bir görüntü oluşturmaktadır.
- Yaklaşık 170 m. uzunluğunda sahile sahip olan tatil köyünün 3 adet iskelesi bulunmaktadır.
- Açık alanlar; havuz çevresinde traverten, toprak karo; yaya yolları kayrak taşı; otopark alanları ve mini club bahçe zemini parke taşı ile kaplıdır.
- Konu taşınmaz 1.Sınıf Tatil Köyü standartlarında inşa edilmiştir.
- 09.09.1989 tarih ve 07/42 nolu ruhsat ile inşasına başlanan tesisin 06.05.1996 tarih ve 6 nolu tadilat ruhsatı; 29.07.1996 tarih ve 6 nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. 09.09.1989 tarih ve 07/42 nolu yeni yapı ruhsatı Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından verilmiş olup bu ruhsat ve ruhsata esas mimari proje belediye arşivinde bulunmamaktadır.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Rapora konu taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ticari/turizm potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonunun aynen korunması en verimli kullanımı olacaktır.

16. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu ve ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Ana arterlere yakınlığı
- Tamamlanmış alt yapı
- Mevcut kullanım fonksiyonu
- Antalya'nın her geçen gün artan turizm potansiyeli
- Turizm bölgeleri ve antik kentlere yakınlığı
- 1.Sınıf Tatil Köyü standartlarına uygun olması
- Denize sıfır konumda olması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması
- Daimi ve müstakil üst hakkının bitiş tarihinin 2067 yılı olması

Olumsuz etkenler:

- Bölgenin imar planlarının iptal edilmiş olması
- İnşai kalitenin bölge standartlarının altında olması
- Tesisin bakım/yenileme ihtiyacının olması

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Tesisin satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- 18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı
- 18.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- 18.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- 1. Arsa irtifak hakkı (~46 yıl) değeri (*)**
- 2. Arsa üzerindeki inşai yatırımların değeri**

Not : Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırım ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

() Bir örneği ekte sunulan resmi senete göre Daimi ve Müstakil nitelikteki Üst Hakkı'nın bitiş tarihi 21.12.2067 dir. Üst hakkı ilk olarak 23.12.1988 tarihinde 49 yıl olarak başlamış olup 03.09.2017 tarih ve 3425 nolu resmi senet ile 30 yıl 25 günlük süre uzatımı yapılmıştır.*

18.1.1. Arsa irtifak hakkının değeri:

Tesisin işletme hakkının kalan süresi ~46 yıldır.

Arsanın müstakilen satışı mümkün değildir. Ancak sunduğu avantajlar tesisin değerini etkileyen ana unsuru teşkil etmektedir.

Arsanın değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgileri, emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; yakın çevrede kısa zaman önce pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar durumu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış ve ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsal Bilgileri :

Emsal 1: Kemer İlçesi Çamyuva Mahallesi'nde 20.000 m² yüzölçümüne sahip turizm tesis alanı imarlı olduğu belirtilen arsa için 180.000.000 TL bedel talep edilmektedir. (Mira32 Emlak:242-8143232)

Emsal 2: Kemer İlçesi Göynük mahallesi'nde 9.091 m² yüzölçümüne sahip konaklama tesisi imarlı olduğu belirtilen arsa için 85.800.000 TL bedel talep edilmektedir. (Can-İş Emlak:242-8151303)

Emsal 3: Kemer İlçesi Tekirova Mahallesi'nde 50.000 m² yüzölçümüne sahip konaklama tesisi imarlı olduğu belirtilen arsa için 333.000.000 TL bedel talep edilmektedir. (Excellent Emlak:532-2663071)

Emsal 4: Kemer İlçesi Merkez Mahallesi'nde 8.178 m² yüzölçümüne sahip turizm tesis alanı EMSAL: 0.40 imarlı arsa 35.500.000 TL bedel ile Özelleştirme İdaresi tarafından Haziran 2021'de satılmıştır.

Emsal Analizi :

EMSALLER	FİYAT BİLGİLERİ		ALAN BİLGİLERİ	ŞEREFLİYE ORANLARI				ŞEREFLİYELİ NİHAİ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
	TALEP EDİLEN BEDEL (TL)	TAHMİNİ GERÇEKLEŞEBİLİR SATIŞ FİYATI (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BÜYÜKLÜK	KONUM	İMAR DURUMU	FORM	
					DENİZE MESAFE - MANZARA ULAŞIM İMKANLARI VB.	YAPILAŞMA HAKKI - İNŞAAT EMSALI - LEJANT	PROJE GELİŞTİRMeye UYGUNLUK - CEPHE - EĞİM - TOPOĞRAFİK YAPI	
EMSAL1	180.000.000	160.000.000	20.000	-5%	0%	0%	0%	7.600,00
EMSAL2	85.800.000	77.000.000	9.100	-10%	0%	0%	0%	7.615,38
EMSAL3	333.000.000	300.000.000	50.000	0%	10%	0%	5%	6.900,00
EMSAL4	35.500.000	35.500.000	8.178	-10%	40%	0%	5%	5.860,23
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)								7.000

Ulaşılan Sonuç :

Yukarıda sunulan emsal analiz tablosundan da görüleceği üzere yapılan araştırma ve hesaplamalar neticesinde rapor konusu arsanın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu ve üzerindeki tesisin mevcudiyeti de dikkate alınarak m² bedeli için **7.000,00 TL** kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değer tam mülkiyete ilişkin değeri ifade etmekte olup bu değer 1/3'lük kısmının çıplak mülkiyete; 2/3'lük kısmının ise irtifak hakkına isabet ettiği kabulü ile tesisin konumlu olduğu parselin üst hakkı m² birim bedeli için;

$$7.000,00 \times (2/3) = 4.667 \text{ TL kıymet hesap ve takdir edilmiştir.}$$

Buna göre rapora konu parselin fiktif değeri;

$60.676 \text{ m}^2 \times 4.667 \text{,-TL/m}^2 \cong 283.174.892 \text{,-TL}$ mertebesinde (Bu değer 49 yıllık kullanım hakkına tekabül etmektedir.)

Yıllık irtifak hakkı bedeli;

283.174.892,-TL ÷ 49 yıl $\cong$ **5.779.079,-TL/yıl**'dır.

Arsanın kalan ~46 yıllık irtifak hakkı değeri ise;

5.779.079,-TL/yıl x 46 yıl $\cong$ **265.800.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.1.2. Arsa üzerindeki inşai yatırımın değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m²** birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binaların yaşlarına ve yapım tarzlarına göre aşınma payları düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

YAPI ADI	KULLANIM ALANI (m2)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
OTEL BİNASI	22.842	2.860	65.300.000
Çevre düzenleme değeri (teknik alt yapı, yardımcı üniteler, saha kaplamaları, çevre çiti, peyzaj vb) maktuen			20.000.000
TOPLAM			85.300.000

Bilgi notu: İnşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde benzer turistik yapıların m² maliyetinin ortalama ~5.500-6.000,-TL mertebesinde olduğu öğrenilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2021 yılı için yayınlamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosunda 5C grubu başlığı altındaki "Oteller-Tatil Köyleri" yapıları grubunda yer alan değer ise 4.000,-TL/m²'dir. Bu değer, yaklaşık 1 yıl önce açıklanmış (2022 yılı yapı yaklaşık maliyetleri henüz ilan edilmemiştir) olması ve tesisin genel özellikleri dikkate alınarak %30 oranında artırılmış, yapıların yaşı ve halihazır durumları dikkate alınarak ise yaklaşık % 45 oranında amortisman düşülmüş (Yapı Kullanma İzin belgesi tarihi: 29.07.1996) ve tesis bünyesindeki yapılar için ortalama 2.860 TL/m² kıymet takdiri yapılmıştır.

18.1.3. Ulaşılan Sonuç:

Özet olarak tesisin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Arsa İrtifak Hakkı Değeri (46 yıllık)	265.800.000
İnşai Yatırımın Toplam Değeri	85.300.000
TOPLAM	351.100.000

18.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yakın zamanda pazara çıkarılmış/satılmış benzer niteliklere sahip gayrimenkul bulunamamıştır. Bu sebeple Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi)

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem mevcut olup tesisin değerinin tesbitinde gelir indirgeme/indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup otelin mevcut durumuyla satış/devir değerinin tespiti için 23 yıllık bir süreye (tesisin değerlendirme tarihi itibarıyla kalan üst hakkı süresi yaklaşık 46 yıldır) uygulanmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı (2022 yılı ve sonrası):

Gelirlerin oda, yiyecek-içecek ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımının İNA tablosunda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu varsayımlar tesisin geçmiş dönemlerdeki gerçekleştirmeleri ile faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Gider Oranları (2022 yılı ve sonrası):

Oda, yiyecek-içecek ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar tesisin geçmiş dönemlerdeki gerçekleştirmeleri ile faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Departman Giderleri / Toplam Gelir (2022 yılı ve sonrası):

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranının % 16'sı mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Bu varsayımlar tesisin geçmiş dönemlerdeki gerçekleştirmeleri ile faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı, 2022 yıl sonu enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2022 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 7 üzerinde alınmıştır.

Ortalama doluluk oranları:

Ortalama doluluk oranları, firma yetkililerinden edinilen bilgiler doğrultusunda tahmin edilmiştir. Otel yaz sezonunda Nisan-Ekim döneminde (~ 6 ay) açıktır. Hesaplama 6 ay (180 gün) üzerinden yapılmış ve devam eden pandeminin etkisiyle sezonluk doluluk oranı 2022 yılı için % 60, 2022 yılı için % 70, sonrasında ise % 85 kabul edilmiştir.

Ortalama oda fiyatları:

Ortalama oda fiyatları firma yetkililerinden edinilen bilgiler ve geçmiş dönem gerçekleştirmeleri doğrultusunda 2022 yılı için ortalama 1.550,-TL kabul edilmiş olup takip eden yıllarda bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Vergi planlaması şirket tarafından yapılacağından etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Genel Bakım Onarım Giderleri:

Otelin genel bakım onarım işleri için her yıl brüt gelir üzerinden % 3 masraf yapılacağı varsayılmıştır.

Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sayfa 44 ve 45'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile **Kemer Club Zigana Tatil Köyü'nün** bugünkü finansal değeri ~ **341.200.000,-TL** olarak bulunmuştur.

CLUB ZİGANA TATİLKÖYÜ

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	304
Sezonluk Oda Sayısı	54.720
Gelir Dağılımı (2022 ve sonrası)	
Oda	98%
Yiyecek – İçecek	1%
Diğer	1%
Gider Oranları (2022 ve sonrası)	
Oda	40,0%
Yiyecek – İçecek	50,0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2022 ve sonrası)	16%

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Otel Sezonluk Ortalama Doluluk Oranı	60%	70%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	1.550	2.015	2.337	2.618	2.880	3.081	3.235	3.397	3.567	3.745	3.933	4.129
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	30%	16%	12%	10%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
İskonto Oranı	37,0%	23,0%	19,0%	17,0%	14,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
1 / İskonto Faktörü	1,17	1,52	1,84	2,17	2,51	2,83	3,17	3,55	3,98	4,45	4,99	5,59
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%											
Otel Gelirleri	51.928.163	78.757.714	110.935.866	124.248.170	136.672.987	146.240.096	153.552.101	161.229.706	169.291.191	177.755.751	186.643.538	195.975.715
Oda Satışından Gelen Gelir	50.889.600	77.182.560	108.717.149	121.763.207	133.939.527	143.315.294	150.481.059	158.005.112	165.905.367	174.200.636	182.910.668	192.056.201
Yiyecek İçecek Gelirleri	519.282	787.577	1.109.359	1.242.482	1.366.730	1.462.401	1.535.521	1.612.297	1.692.912	1.777.558	1.866.435	1.959.757
Diğer Gelirler	519.282	787.577	1.109.359	1.242.482	1.366.730	1.462.401	1.535.521	1.612.297	1.692.912	1.777.558	1.866.435	1.959.757
Otel Giderleri	29.183.628	44.261.835	62.345.957	69.827.472	76.810.219	82.186.934	86.296.281	90.611.095	95.141.650	99.898.732	104.893.669	110.138.352
Oda Giderleri	20.355.840	30.873.024	43.486.860	48.705.283	53.575.811	57.326.118	60.192.424	63.202.045	66.362.147	69.680.254	73.164.267	76.822.480
Yiyecek İçecek Giderleri	259.641	393.789	554.679	621.241	683.365	731.200	767.761	806.149	846.456	888.779	933.218	979.879
Diğer Giderler	259.641	393.789	554.679	621.241	683.365	731.200	767.761	806.149	846.456	888.779	933.218	979.879
Departman Giderleri	8.308.506	12.601.234	17.749.739	19.879.707	21.867.678	23.398.415	24.568.336	25.796.753	27.086.591	28.440.920	29.862.966	31.356.114
Otel Nakit Akımı	22.744.536	34.495.879	48.589.909	54.420.698	59.862.768	64.053.162	67.255.820	70.618.611	74.149.542	77.857.019	81.749.870	85.837.363
Genel Bakım Onarım Giderleri	1.557.845	2.362.731	3.328.076	3.727.445	4.100.190	4.387.203	4.606.563	4.836.891	5.078.736	5.332.673	5.599.306	5.879.271
Serbest Nakit Akımı	21.186.691	32.133.147	45.261.833	50.693.253	55.762.579	59.665.959	62.649.257	65.781.720	69.070.806	72.524.346	76.150.564	79.958.092
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	18.101.011	21.148.528	24.622.547	23.371.393	22.260.347	21.079.207	19.761.756	18.526.647	17.368.731	16.283.185	15.265.486	14.311.393
17/01/2022 İtibarı İle Toplam Değeri (TL)	341.200.000											

2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4.336	4.552	4.780	5.019	5.270	5.533	5.810	6.101	6.406	6.726	7.062
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
12,0% 6,26	12,0% 7,01	12,0% 7,85	12,0% 8,79	12,0% 9,85	12,0% 11,03	12,0% 12,35	12,0% 13,83	12,0% 15,49	12,0% 17,35	12,0% 19,43
205.774.501	216.063.226	226.866.387	238.209.707	250.120.192	262.626.202	275.757.512	289.545.387	304.022.657	319.223.790	335.184.979
201.659.011	211.741.962	222.329.060	233.445.513	245.117.788	257.373.678	270.242.362	283.754.480	297.942.204	312.839.314	328.481.280
2.057.745	2.160.632	2.268.664	2.382.097	2.501.202	2.626.262	2.757.575	2.895.454	3.040.227	3.192.238	3.351.850
2.057.745	2.160.632	2.268.664	2.382.097	2.501.202	2.626.262	2.757.575	2.895.454	3.040.227	3.192.238	3.351.850
115.645.270	121.427.533	127.498.910	133.873.855	140.567.548	147.595.925	154.975.722	162.724.508	170.860.733	179.403.770	188.373.958
80.663.604	84.696.785	88.931.624	93.378.205	98.047.115	102.949.471	108.096.945	113.501.792	119.176.881	125.135.726	131.392.512
1.028.873	1.080.316	1.134.332	1.191.049	1.250.601	1.313.131	1.378.788	1.447.727	1.520.113	1.596.119	1.675.925
1.028.873	1.080.316	1.134.332	1.191.049	1.250.601	1.313.131	1.378.788	1.447.727	1.520.113	1.596.119	1.675.925
32.923.920	34.570.116	36.298.622	38.113.553	40.019.231	42.020.192	44.121.202	46.327.262	48.643.625	51.075.806	53.629.597
90.129.231	94.635.693	99.367.478	104.335.852	109.552.644	115.030.276	120.781.790	126.820.880	133.161.924	139.820.020	146.811.021
6.173.235	6.481.897	6.805.992	7.146.291	7.503.606	7.878.786	8.272.725	8.686.362	9.120.680	9.576.714	10.055.549
83.955.996	88.153.796	92.561.486	97.189.560	102.049.038	107.151.490	112.509.065	118.134.518	124.041.244	130.243.306	136.755.472
13.416.931	12.578.373	11.792.225	11.055.211	10.364.260	9.716.494	9.109.213	8.539.887	8.006.144	7.505.760	7.036.650

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değerinin tespiti kullanılması mümkün olan iki yöntemle belirlenmiş olup değerler birbirine yakındır.

TAŞINMAZ İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ ARSA DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	351.100.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNA YÖNTEMİ)	341.200.000

Ancak gelir yönteminde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, ekonomide ve özellikle turizm sektöründe çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması sebebiyle ve gayrimenkul rayiçlerinin her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasından hareketle nihai değer olarak **İkame Maliyet Yaklaşımı** ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri **351.100.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Müşteriden temin edilen bilgi ve beyanlar doğrultusunda taşınmazla ilgili herhangi bir dava bulunmamaktadır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde bulunan takyidatların taşınmazın tasarruf hakkını engelleyici bir etkisi bulunmamaktadır. Antalya Orman Bölge Müdürlüğü lehine 27.05.2020 tarih ve 1982 yevmiye no ile konulmuş olan beyan ana taşınmazın niteliğinin tapu siciline yanlışlıkla "Turistik Tesis Alanı" olarak tescil edilmesi ile alakalıdır. Orman Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmede yetkililerden ana taşınmazın doğru niteliğinin "Orman" olması gerektiği öğrenilmiştir.

19.5. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.7. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Taşınmazın müşterek ya da bölünmüş kısımları yoktur.

19.8. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

19.9. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kemer Club Zigana Tatil Köyünün** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, kalan üst hakkı süresine, yapıların kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla **değeri için,**

351.100.000,-TL (Üçyüzellibirmilyonyüzbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(351.100.000,-TL \div 15,4217 \text{ TL/Euro } (*) \cong \mathbf{22.767.000,-Euro})$

$(351.100.000,-TL \div 13,5031 \text{ TL/USD } (*) \cong \mathbf{26.001.000,-USD})$

(*) 17.01.2022 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1 USD=13,3731 TL; 1 Euro=15,1365 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV (%18) dâhil değeri 414.298.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **TEK-ART İNŞAAT TİC. TURİZM SAN. VE YATIRIMLAR A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17 Ocak 2022

(Değerleme Tarihi: 13 Ocak 2022)

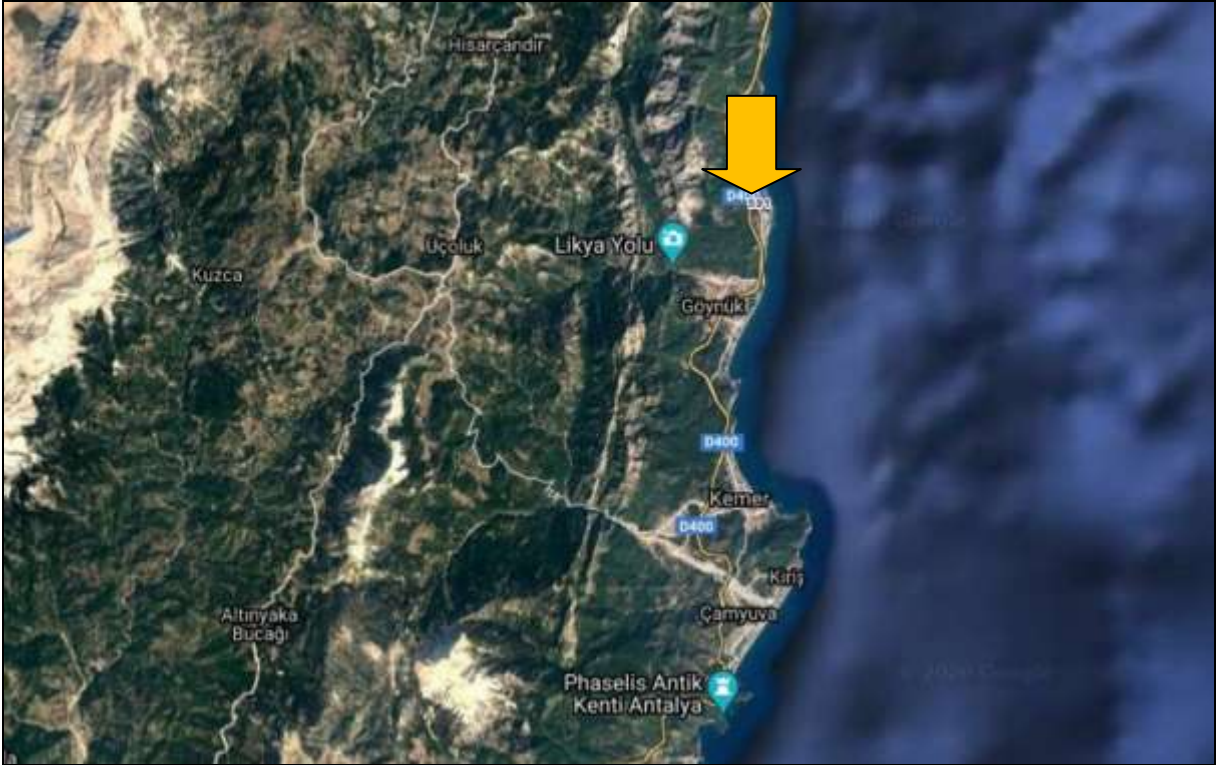
Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

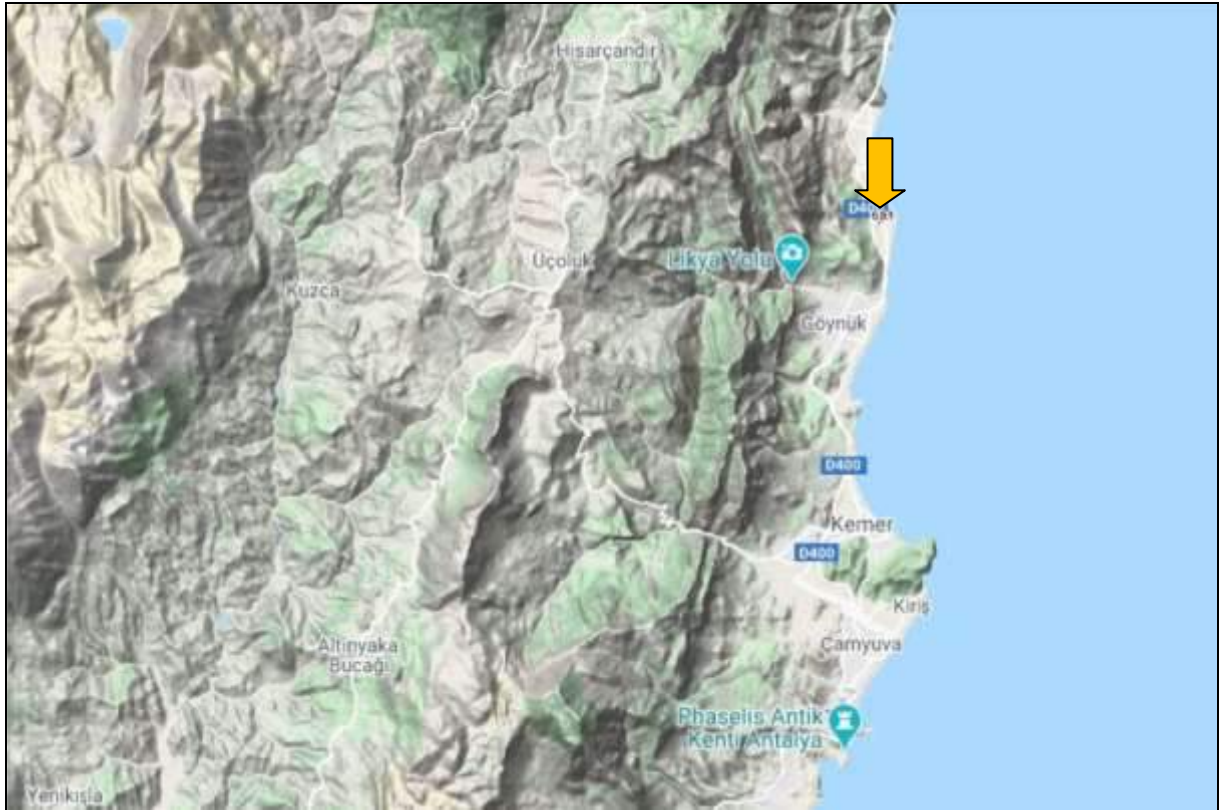
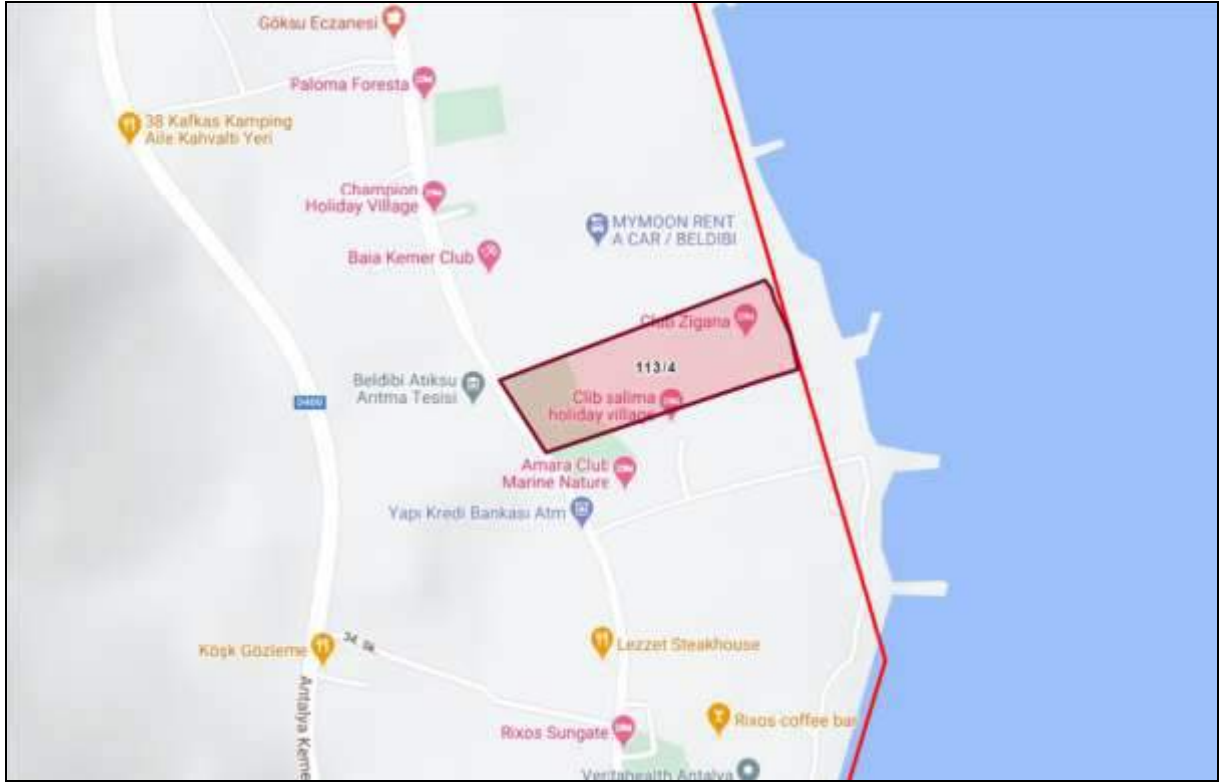
- Uydu Görüntüleri (2 adet)
- Konum Krokisi (2 adet)
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Proje Fotoğrafları
- İmar Planı
- Resmi Senet (İlk Sayfa)
- Tapu Sureti
- Tapu Kaydı
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Tunç DEMİRTAŞ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 402250)



UYDU GÖRÜNTÜLERİ



KONUM KROKİLERİ



TESİS GİRİŞİ















İş bu yapıdan TÜRKİYE İÇİŞLERİ BAKANLIĞI'na uygun yapı ruhsatı
mali ve yapı elementleri kullanılması şarttır. Bu şart göçer
kabulü veya işlen ruhsatına esas kabul edilir.

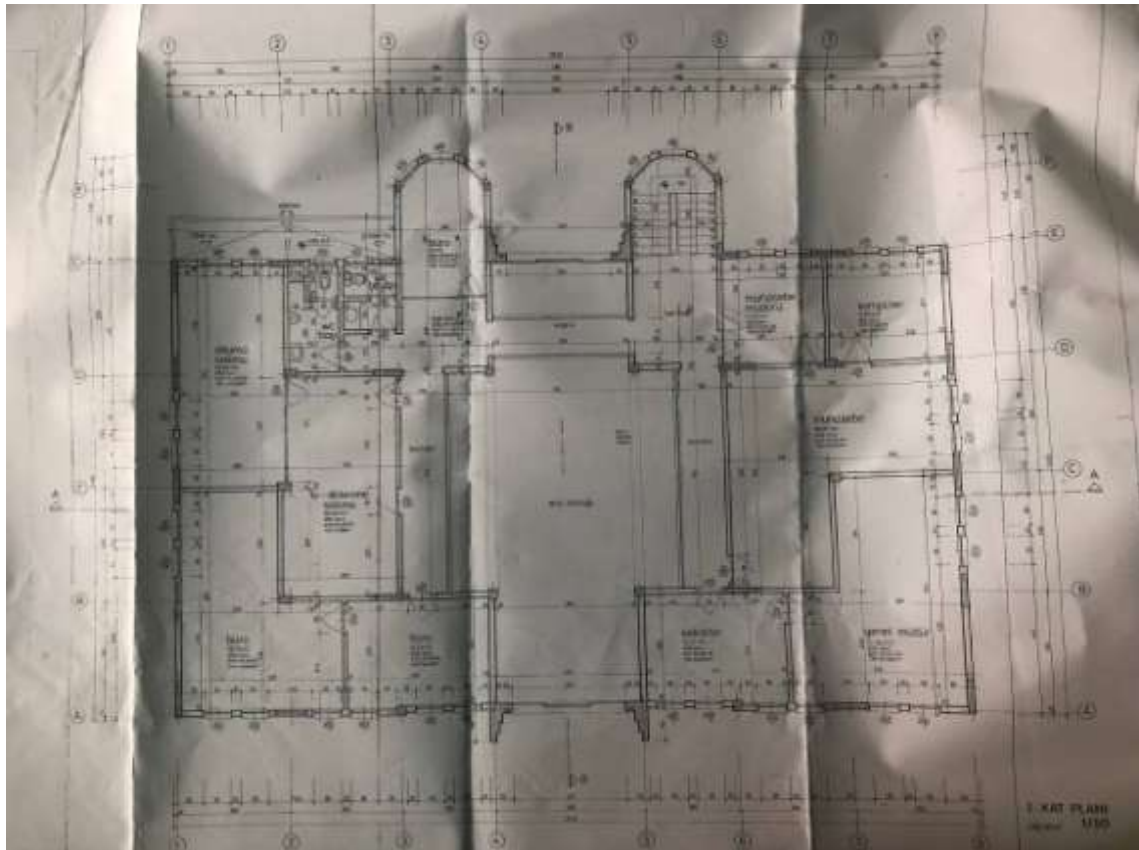
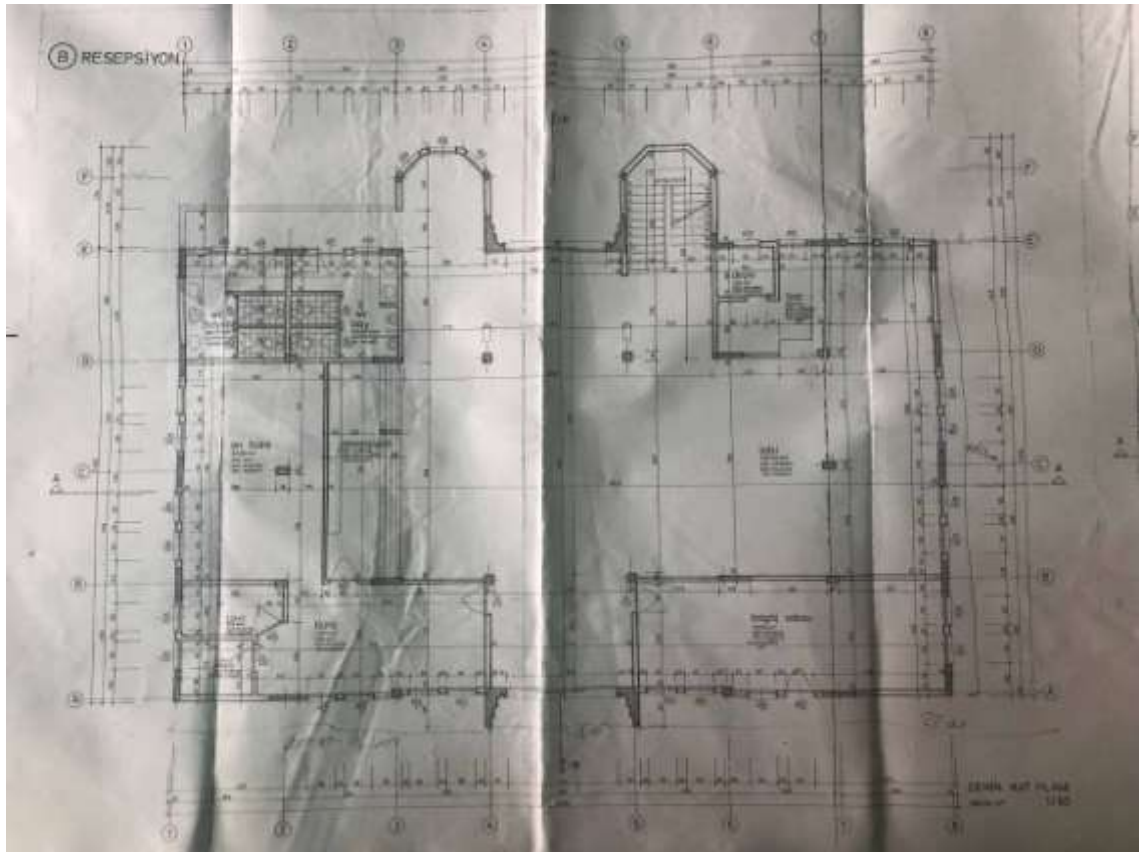
YAPI RUHSATI

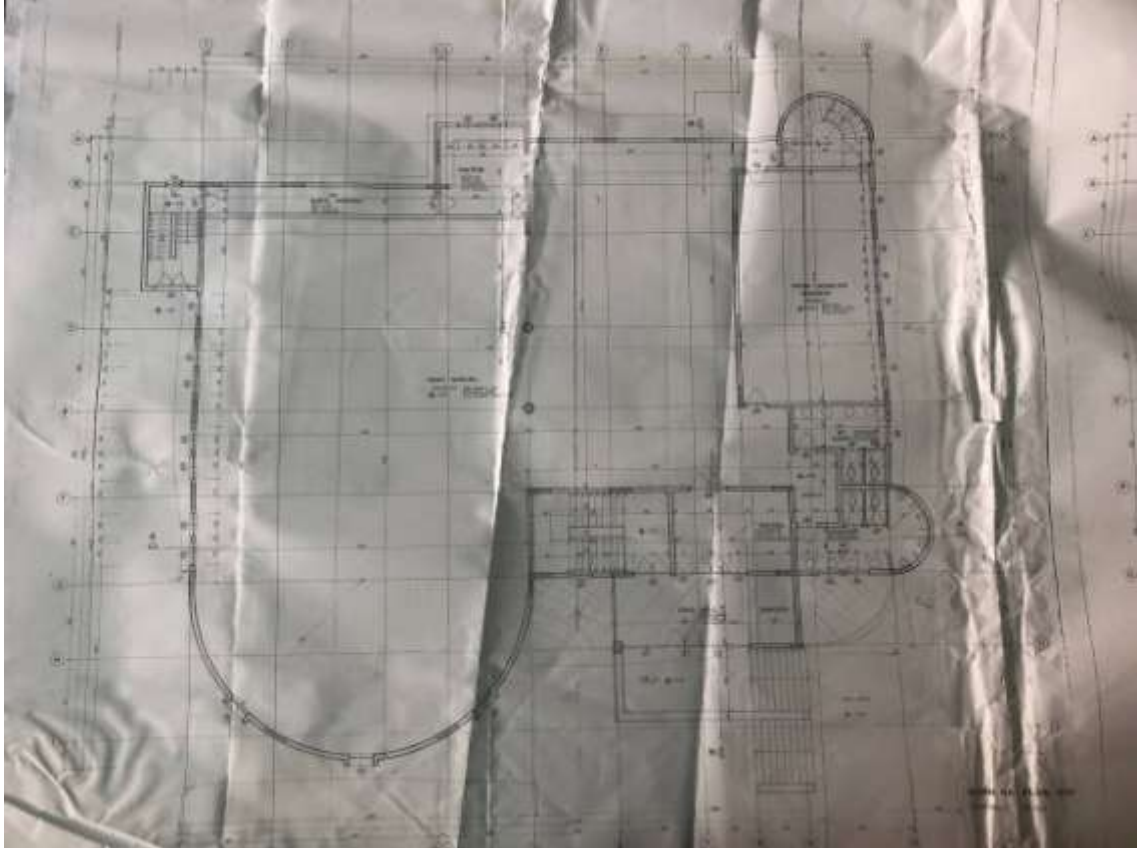
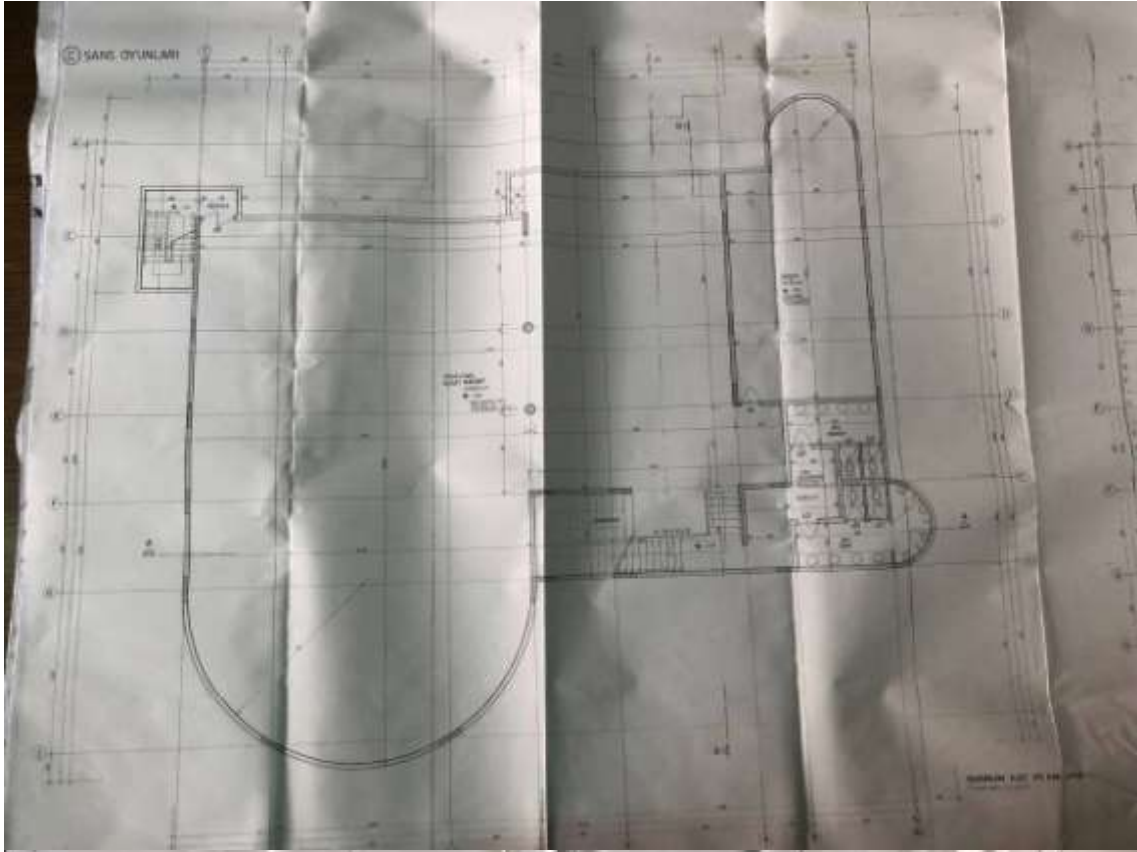
1. Ruhsat veren kurum BELDİYE DELEDİYESİ		2. Ruhsat tarihi 6.5.1996		3. Ruhsat numarası 6	
4. Ruhsatın veriliş maksadı TADİLAT		5. Mahallesi ÇİFTGEÇMELER		6. Paha no —	7. Ada no —
8. İmar durumu tarihi —		10. İmar durumu numarası 11.1.1989		12. Yıkıl türü Elektrik	
13. Tapu tesdi belgesi veren kurum Tapu Sicil Müdürlüğü KEMER		14. Tapu tesdi belgesi tarihi Tahsis		15. Tapu tesdi belgesi numarası —	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı soyadı / Ünvanı TEK-ART MİMARLIK TURİZM A.Ş.		20. Adı soyadı / Ünvanı TEK-ART MİMARLIK TURİZM A.Ş.		21. Kurum sicil numarası —	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi Malkalı V.D. İstanbul		18. Vergi dairesi sicil numarası 3300000000		22. Bağlı olduğu vergi dairesi Malkalı V.D. İstanbul	
23. Vergi dairesi sicil numarası 3300000000		24. Adresi Çiftgeçmeler mah. Sahil yolu		25. Adresi BELDİYE	
26. Yapının her bir örneğinin kullanma maksadı		27. Önce sayı	28. Yüz ölçümü	29. 1/4 ölçekli arazi ölçümü	30. 1/4 ölçekli arazi ölçümü
Toplam		22.862	12.164	10.175	7
31. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa hariç)		32. Alınan yıl	33. Yapının arsa değeri	34. Toplam maliyet (Arsa dahil)	
—		1989	—	15.156.000 TL	
35. İnşaatın önel		36. İnşaatın diğer maddesi		37. Yıkma yapının cinsi	
D.A.K.		Tafiq		D.A.K.	
RUHSATLARI PROJELER			FENLİ MÜSULUN (TUS)		
42. Mimari proje Harun ÖZER		43. Adı soyadı Y. Alp Kureli		44. Adresi Çiftgeçmeler mah. Tek Art	
45. Statik proje Harun ÖZER		46. Adresi Çiftgeçmeler mah. Tek Art		47. İnşaatın cinsi Tahsis	
48. Tesisat projeleri Fikret Çelik		49. Tesisatı —		50. İnşaatı —	
51. Doğru toplamı		52. Kızı toplamı	53. Harice çıkacak kızı toplamı	54. Kurum sicil no Şirket müdürlüğü	
55. Harice çıkacak kızı toplamının ölçümlü yer		56. Ada sicil no 6480		57. Ada sicil no 6480	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
58. Gelirin mahiyeti	59. Makbuz tarihi	60. Makbuz no.	61. Tutarı (TL.)	62. Açıklama	63. Otopark harcı
Yıkıl-Kanal harcı	9.9.1989	alt 7 42	—	—	—
Bina-İnşaat harcı	—	—	—	—	—
Gaza	—	—	—	—	—
Toplam		22	—	—	—
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmektedir.					
64. Onaylayanın adı soyadı, Ünvanı, imzası Hüseyin AYAZ Beldiye Ruhsatları Fen İşleri Harita - Kadastro Müh.		65. Kontrol edenin adı soyadı, Ünvanı, imzası —		66. Onaylayanın adı soyadı, Ünvanı, imzası, mührü T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI Beldiye Ruhsatları Başkanlığı	

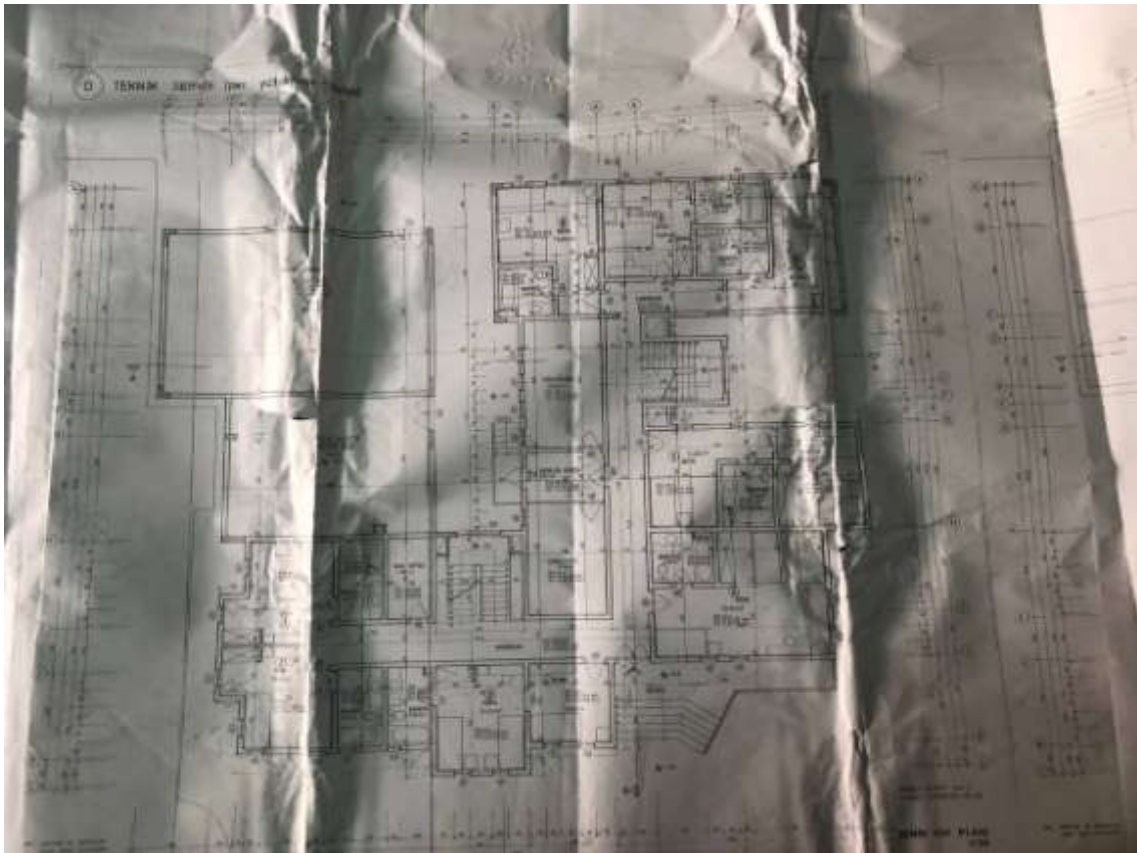
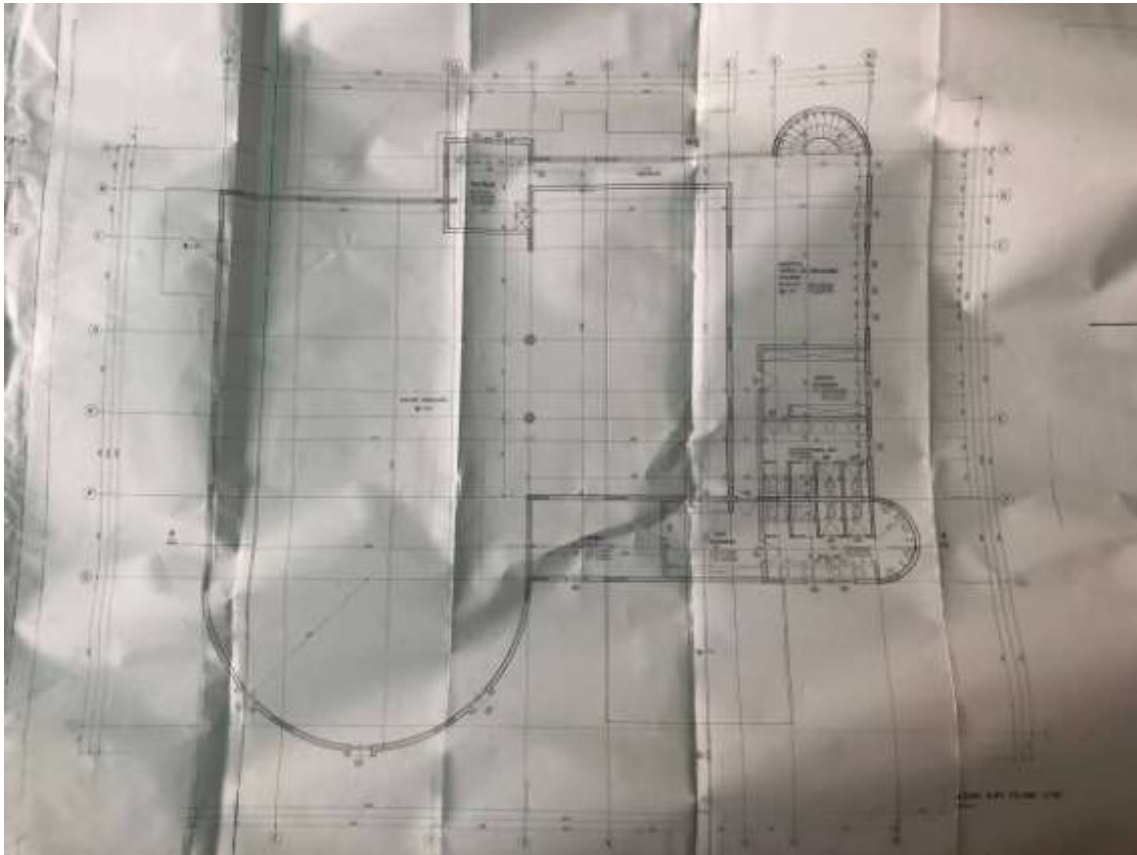
YAPI RUHSATI (TADİLAT)

TEK-ART TURİZM A.Ş.
ANTALYA BELEDİYESİ ZİGANA TATİL KÖYÜ





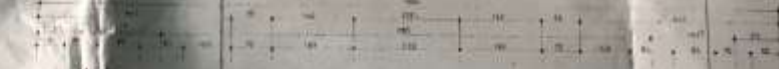




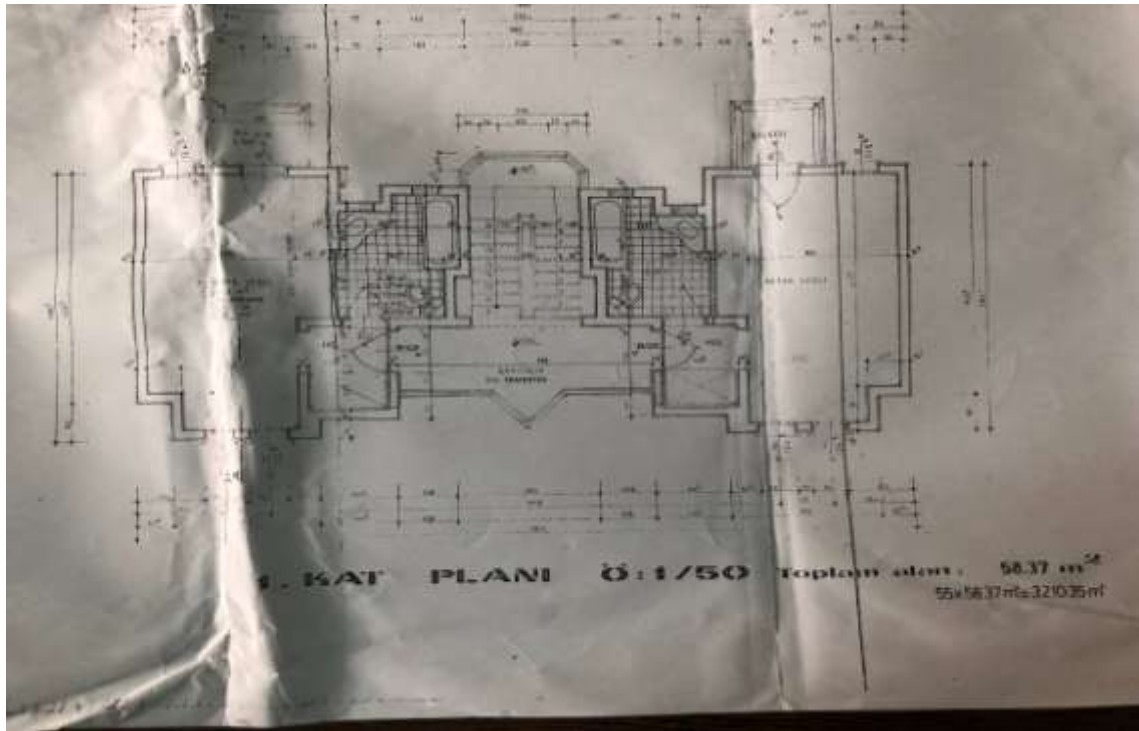
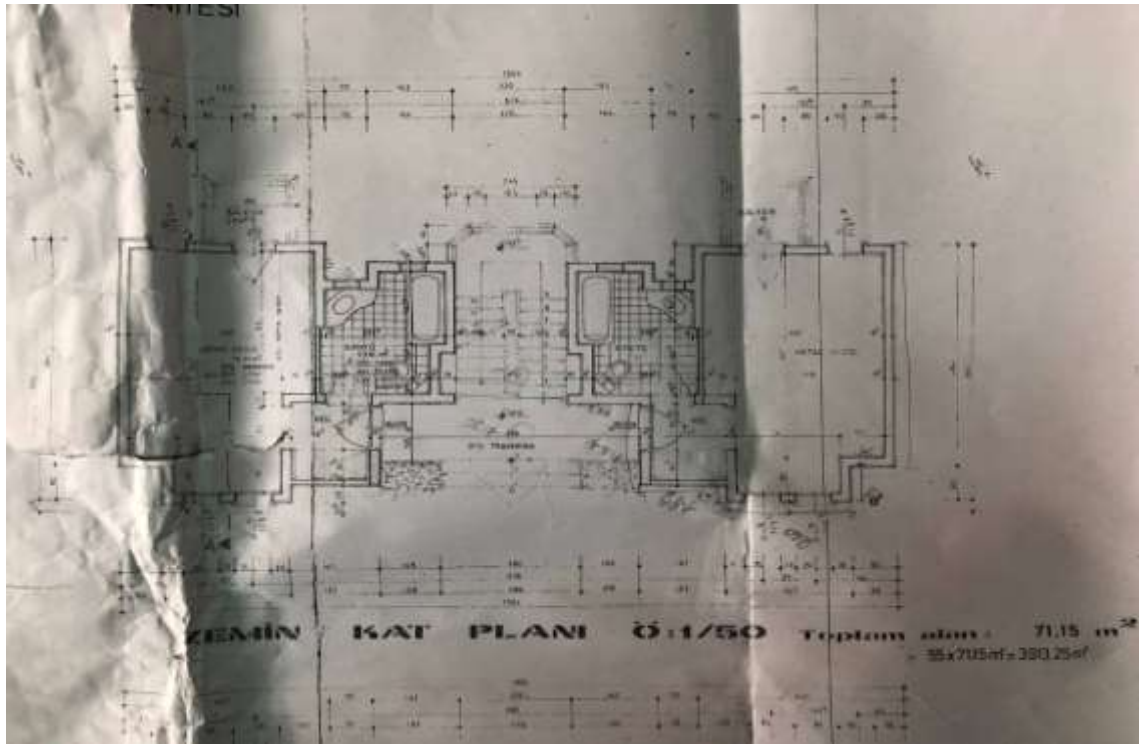
E-55 GECELEME UNİTESİ



ZEMİN KAT PLANI Ö:1/50 Toplam alan : 71,15 m²
55 x 71,15 m² = 3913,25 m²

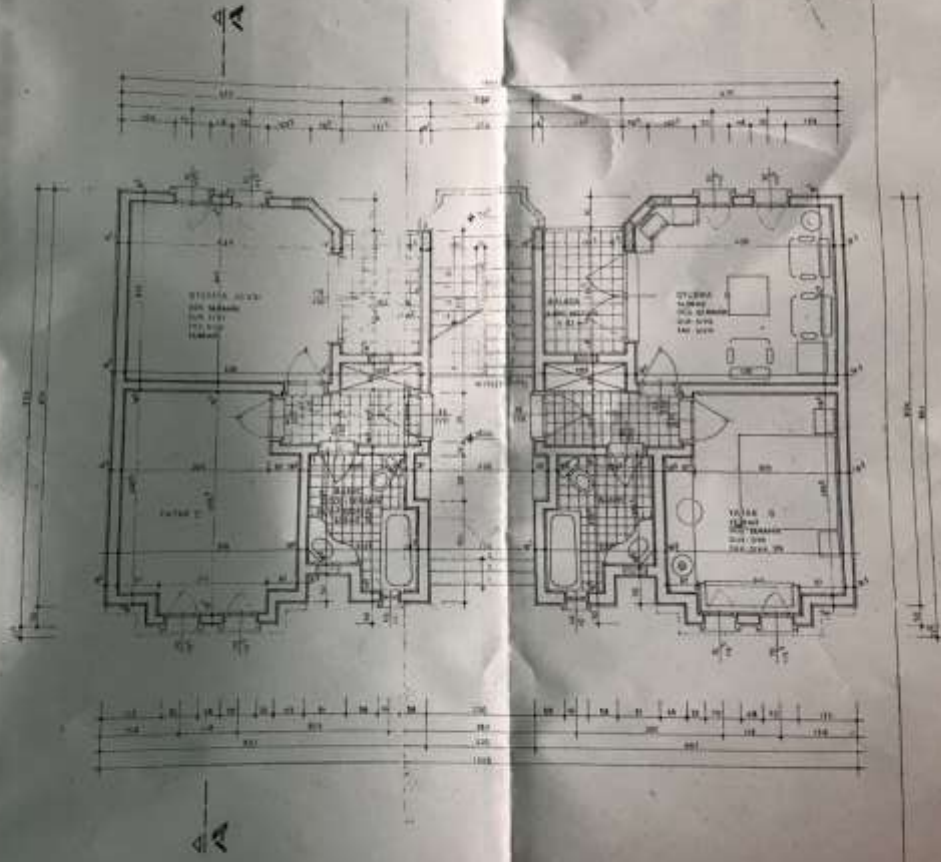


1. KAT PLANI Ö:1/50 Toplam alan : 58,37 m²
55 x 58,37 m² = 3210,35 m²



F-11

SÜİT ODALI GECELEME ÜNİTESİ (TİP A)

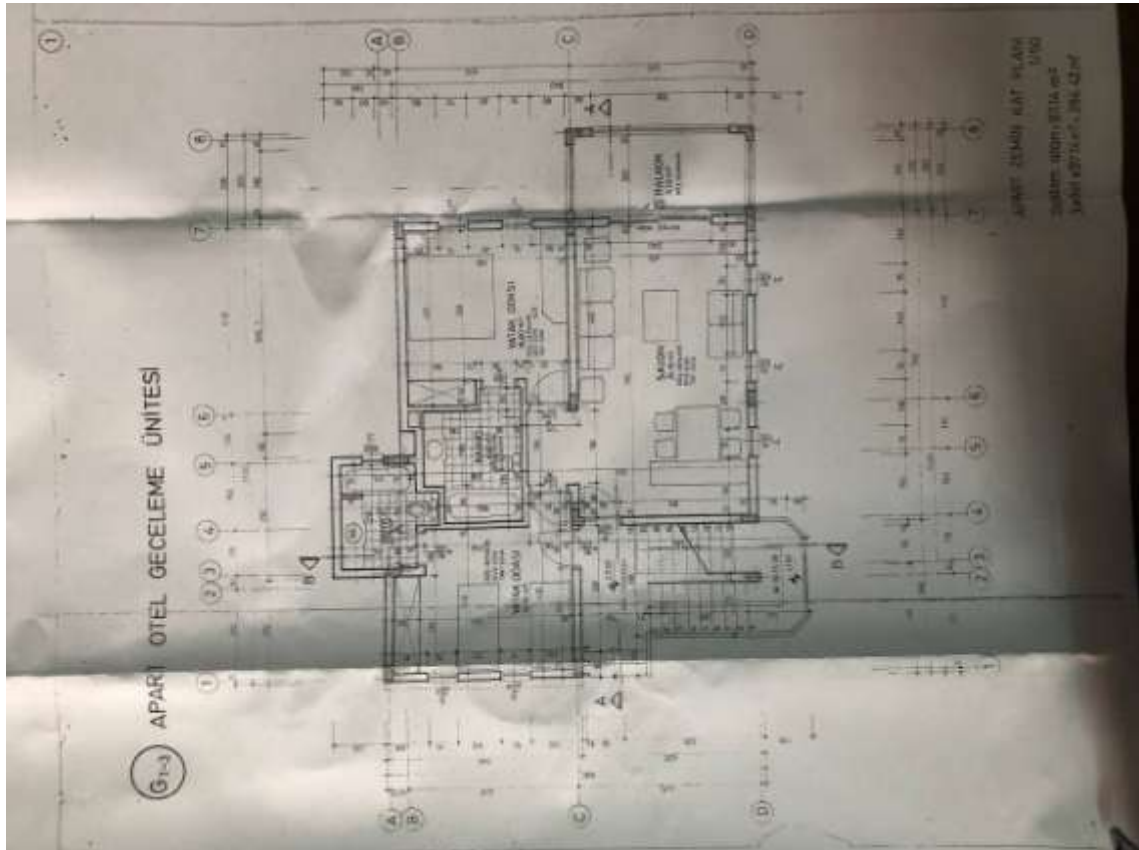
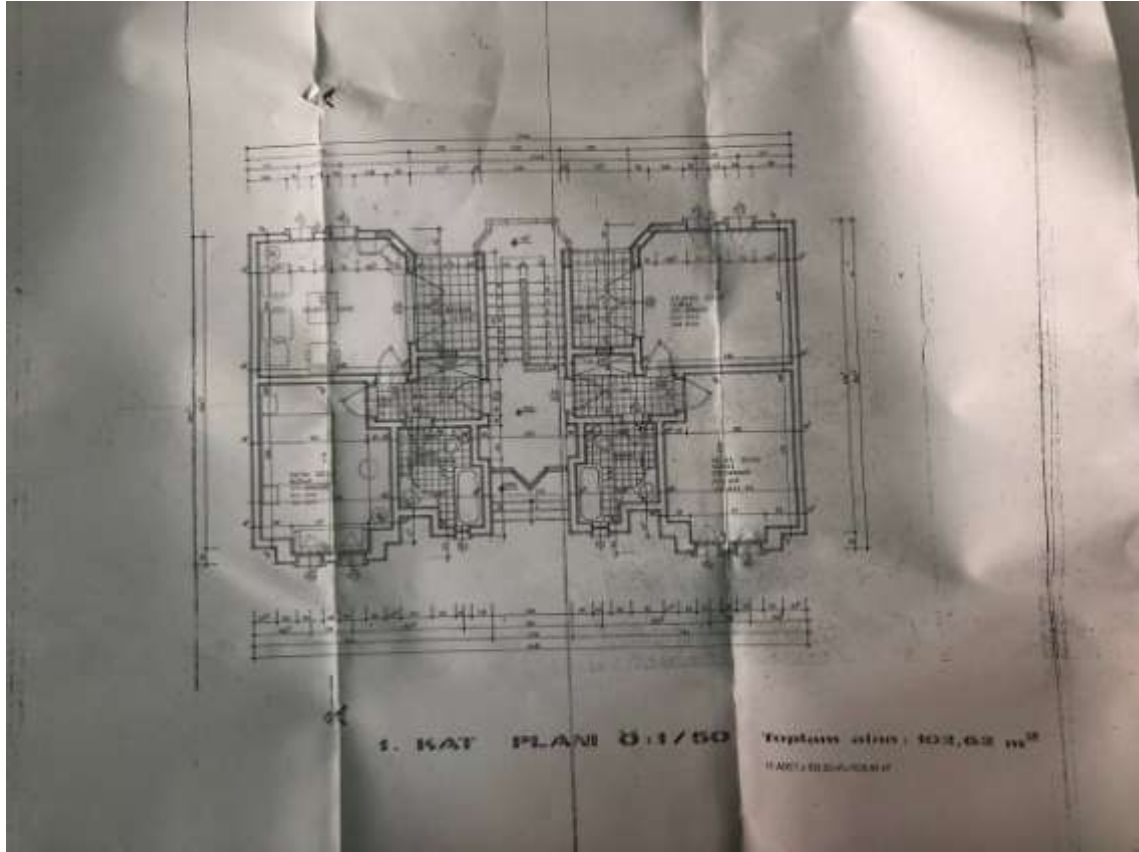


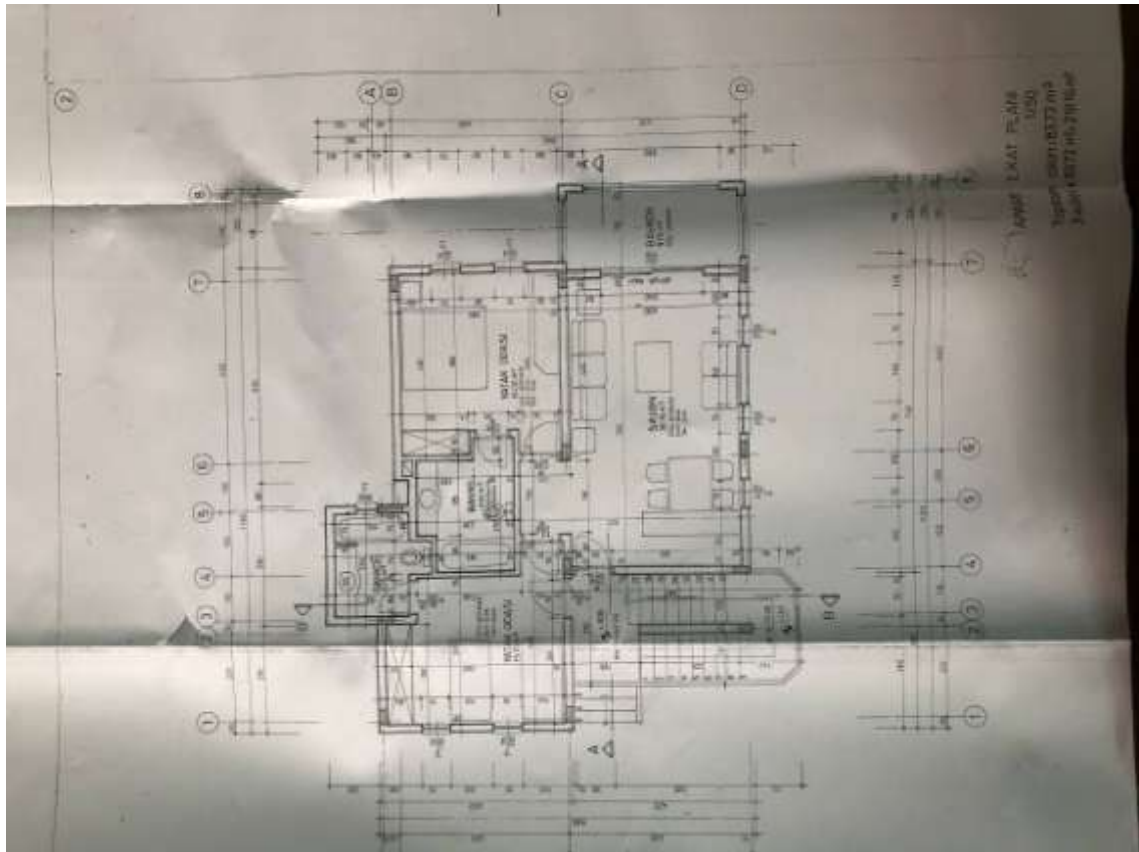
ZEMİN KAT PLANI

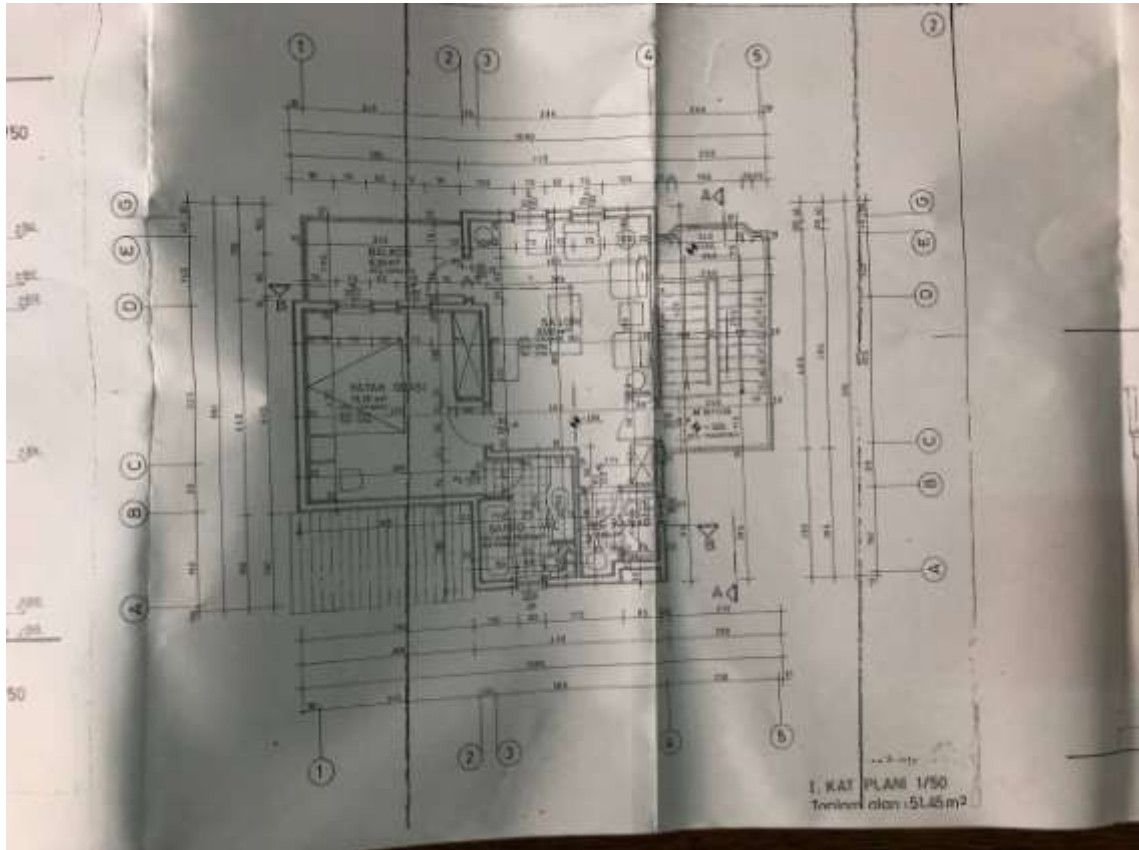
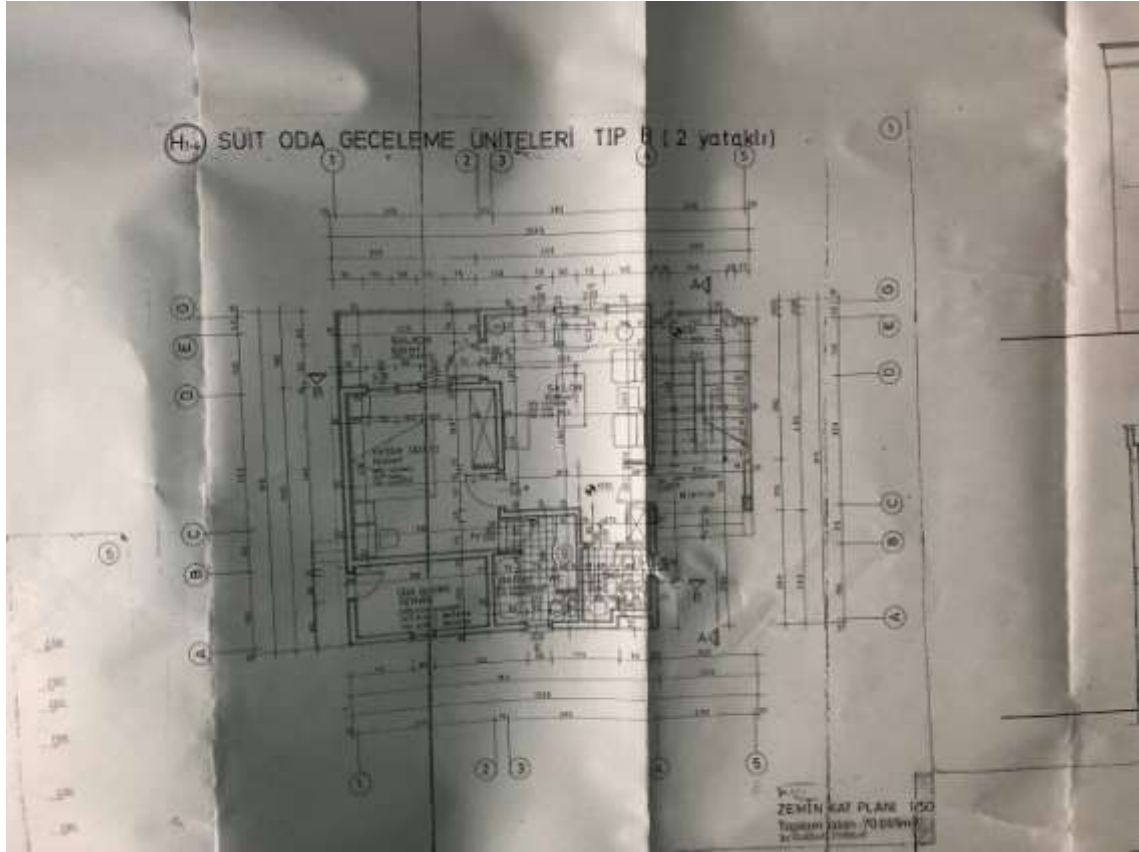
Ö:1/50

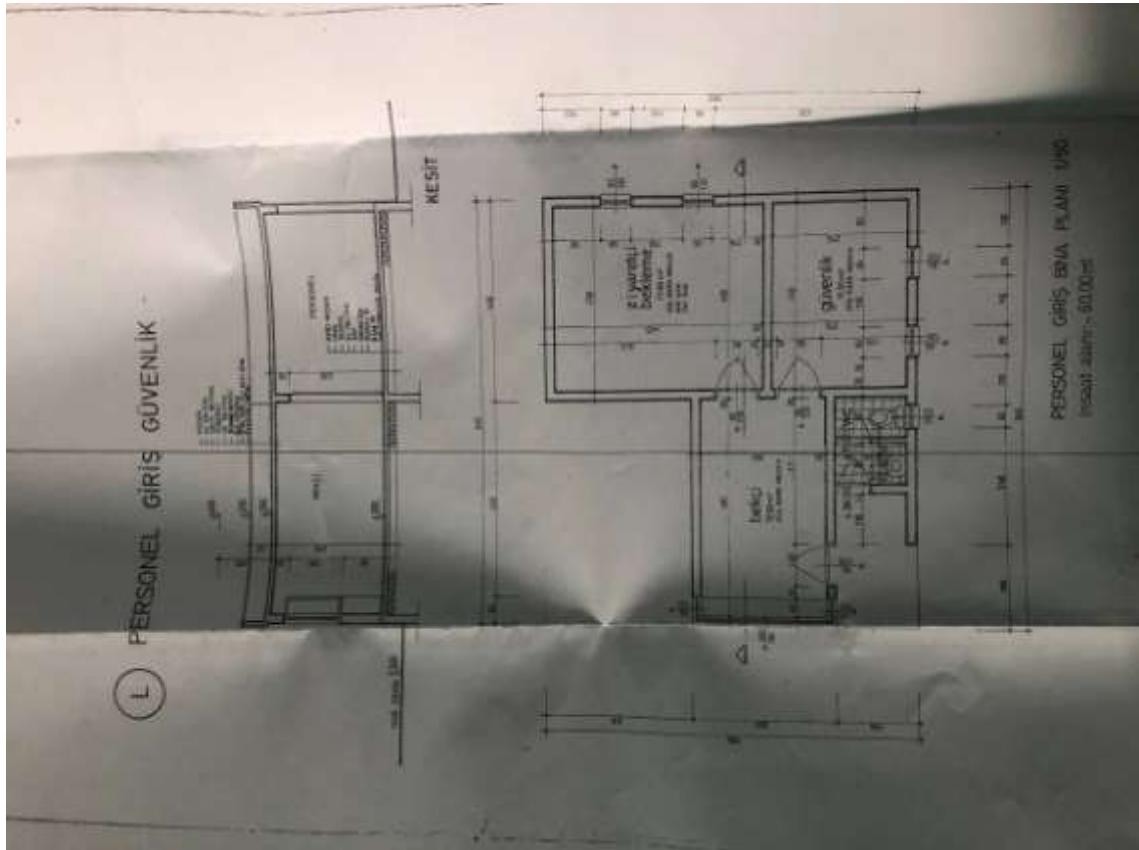
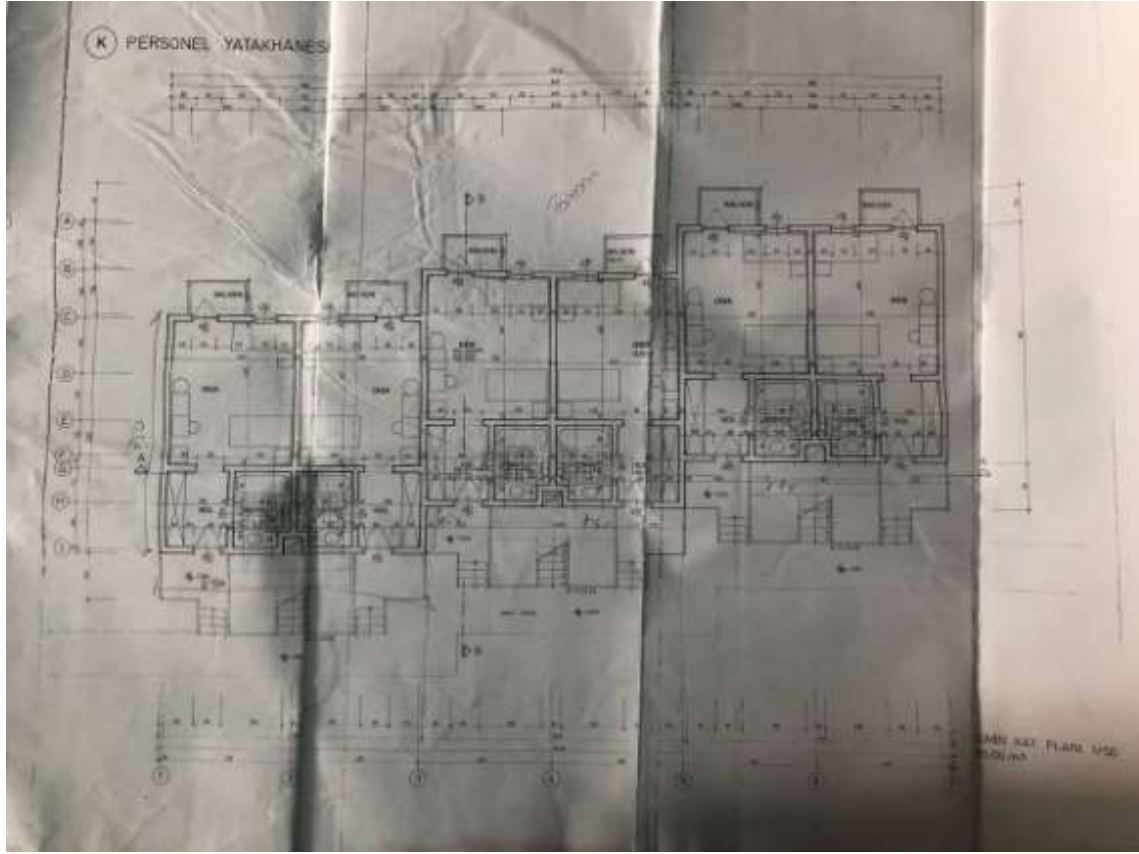
Toplam : 120,37 m²

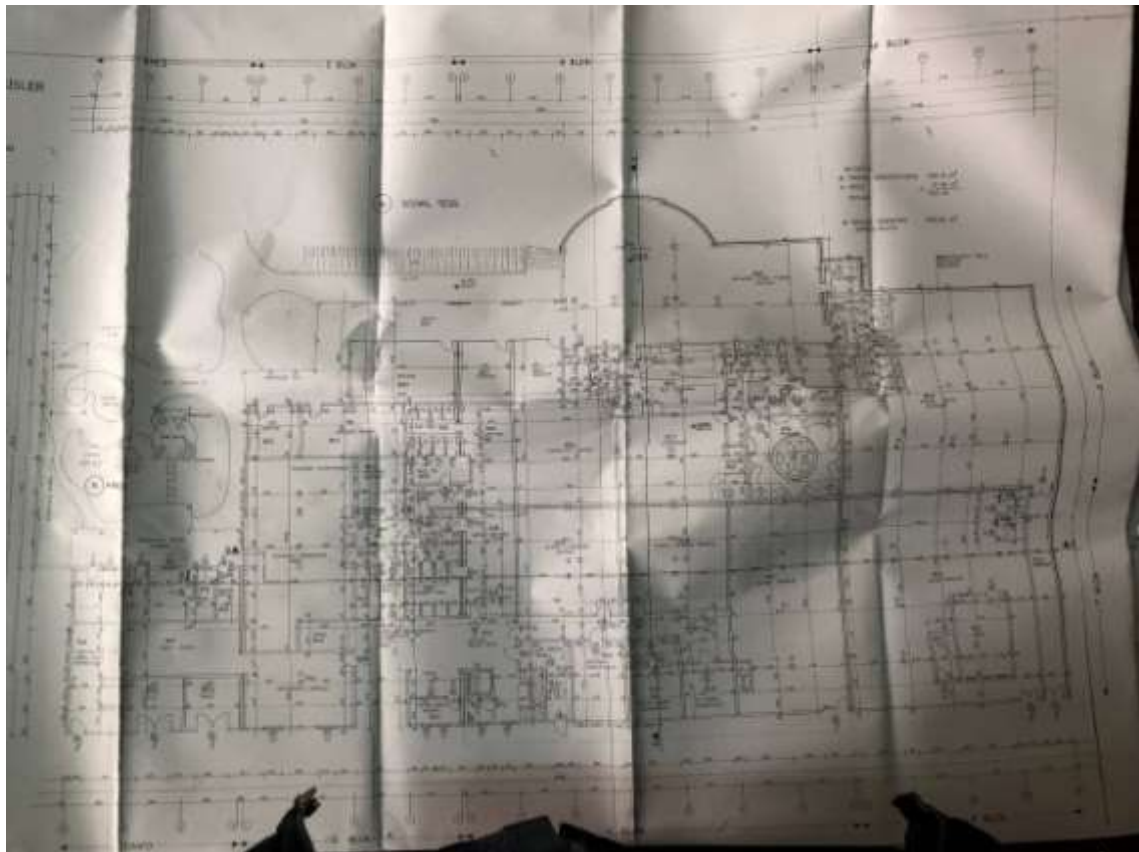
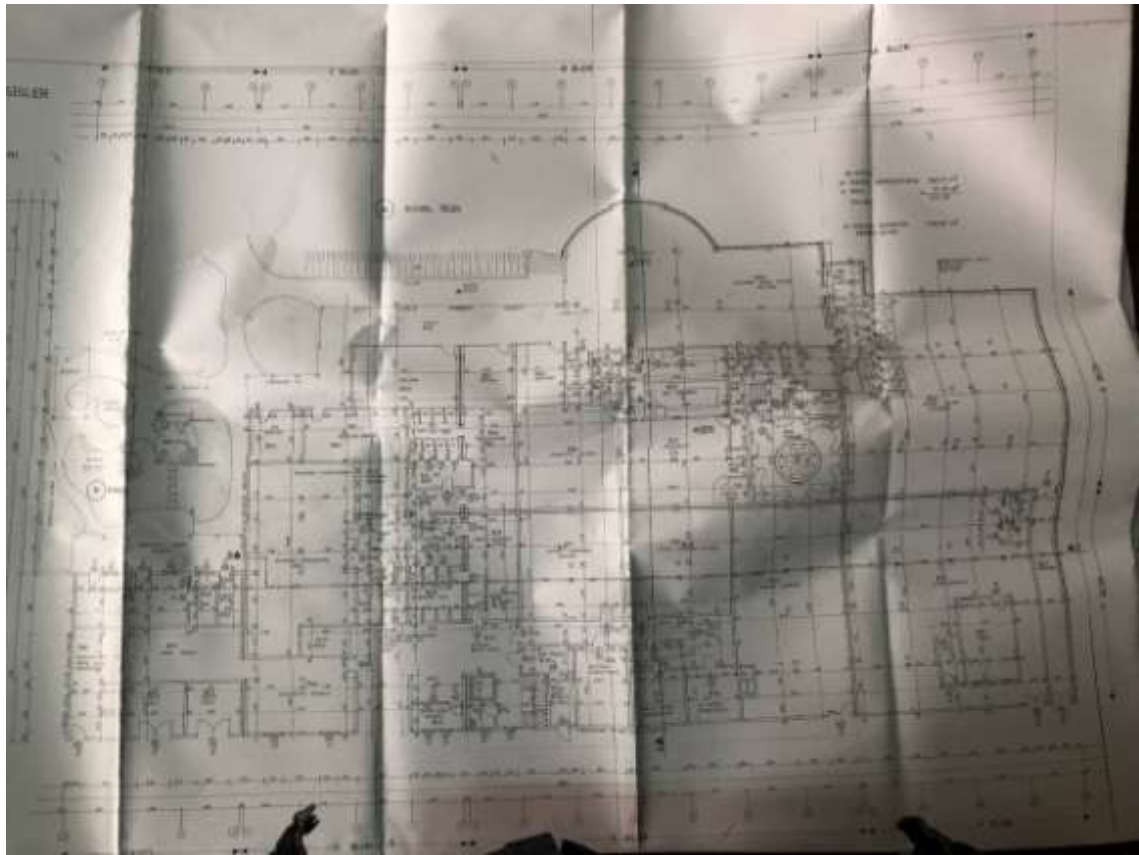
11 ADET x 120,37 m² = 1324,07 m²

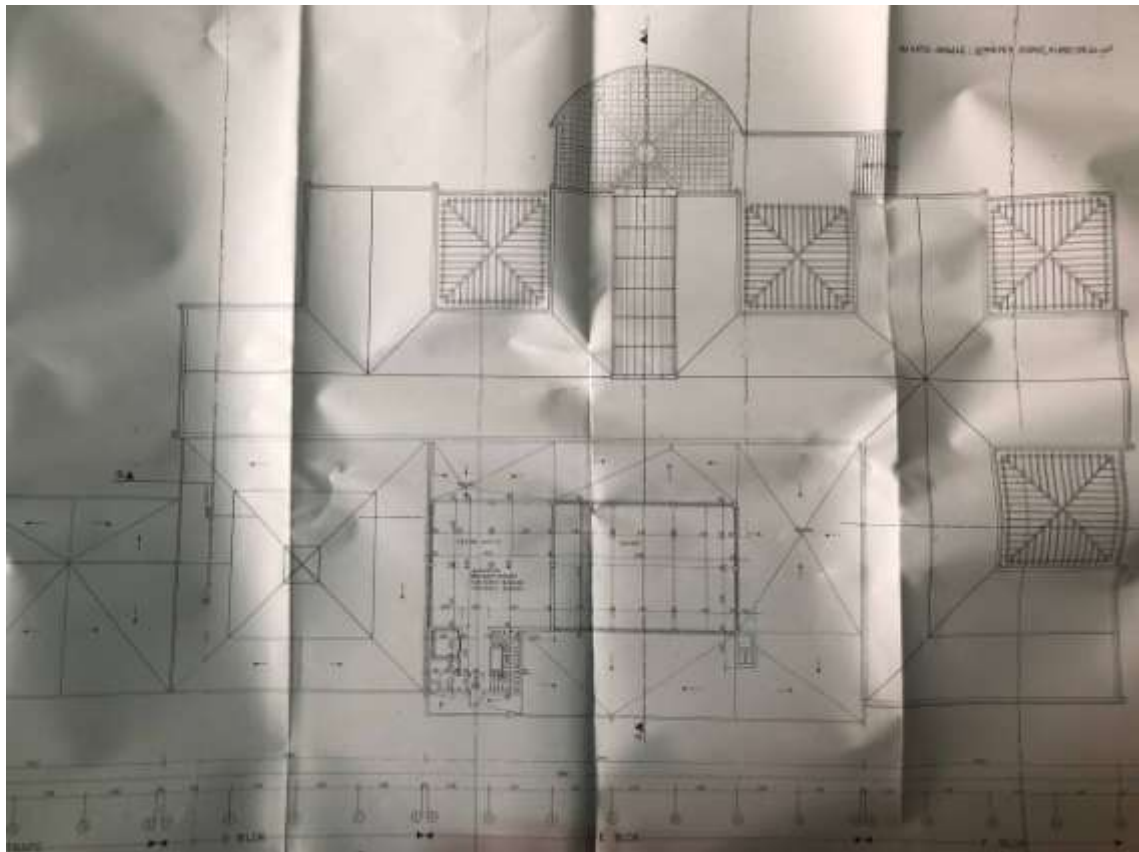
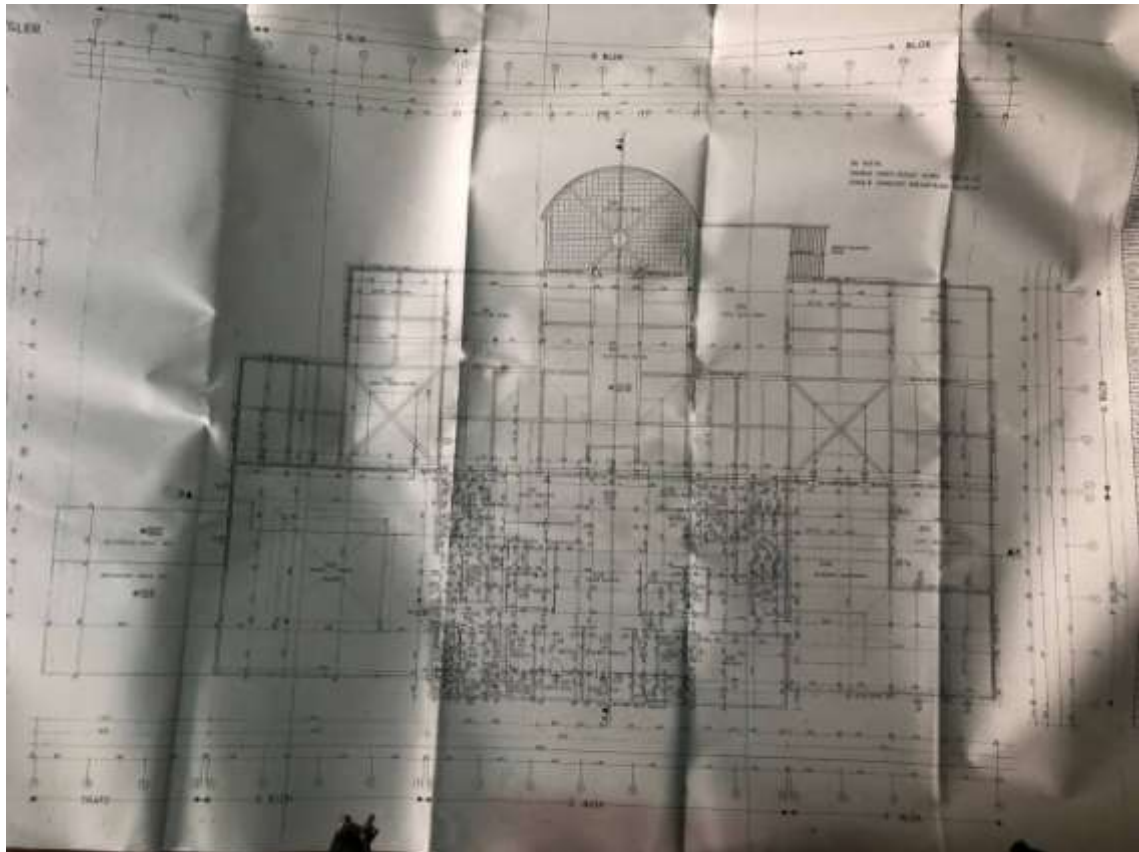


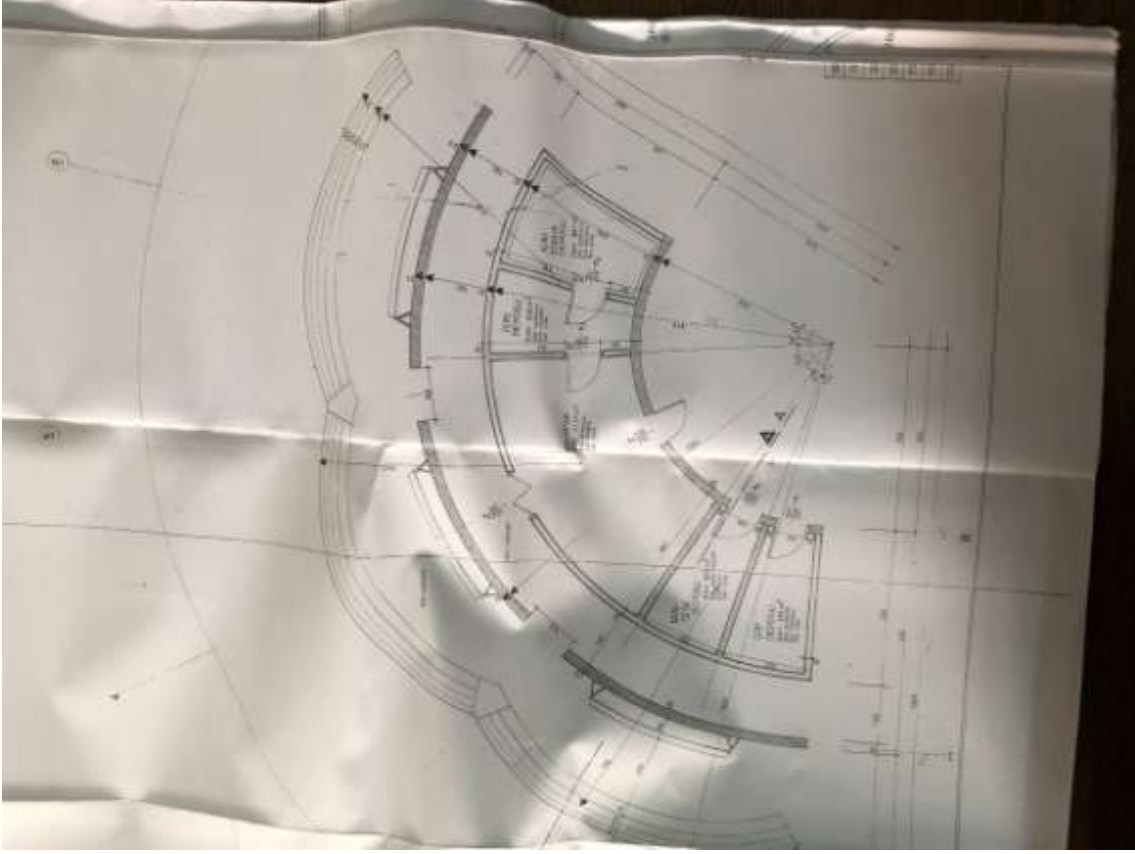


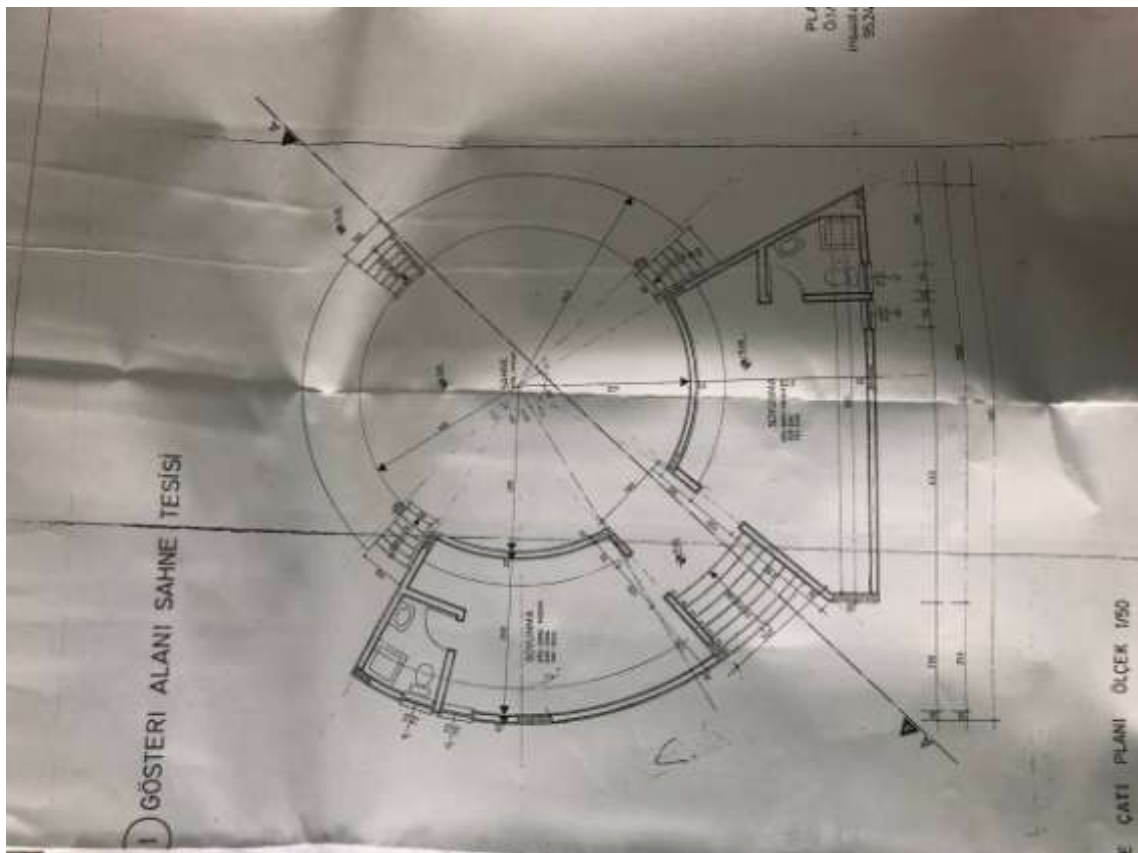
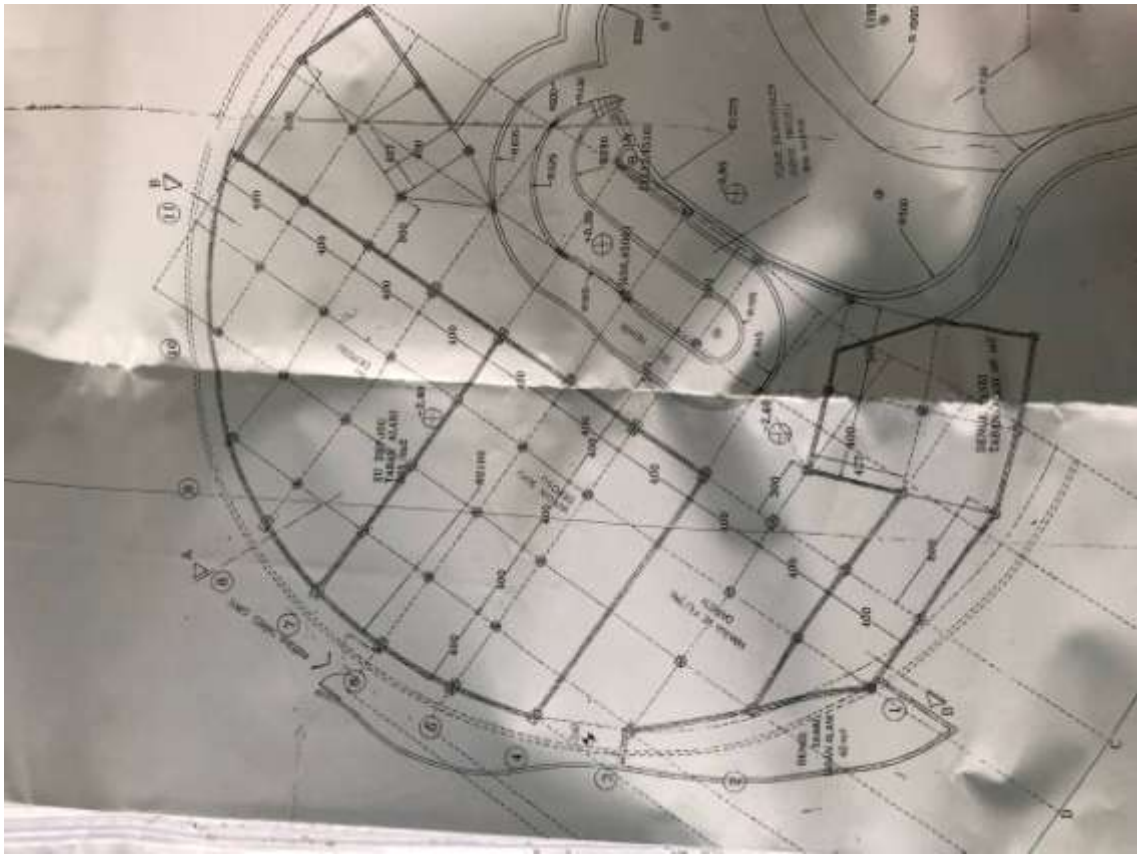


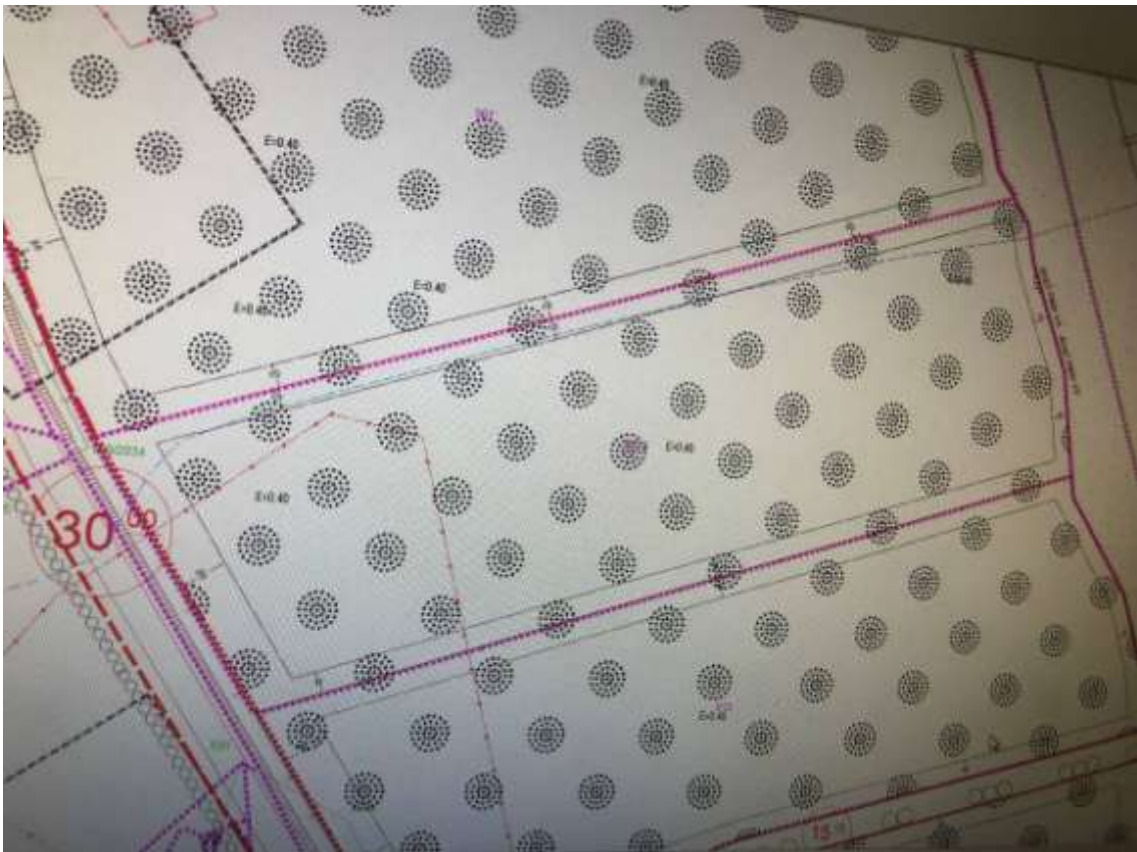












RESMİ SENET

Yevmiye No: 11158
Tarih: 21/12/2019

Özet (ANTALYA) Tapu Müdürlüğü Tapu Müdürü Ahmet KOÇLUK Huzurunda aşağıda detayları belirtilen işlemler, ilgili taraflar arasında anlaşılarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi (Malikin Talebiyle)

İşlem İçeriği: Tapu Sicil Kayıtları Alt Bilgileri (SN:14093372) BELDİBİ Mah. 591 Parsel 60.676,00 m² TURİZME YERİSİ ALANI, Cüt:7 Sayfa:597 Ana Sayfa ZS:(14093372) ZH:(32891841) 1/1 hisse MALİYE HAZİNESİ, adına kayıtlı iken;

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Beyan: İşletme Planında Turizm Tesisi Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konu Dışı Akmadır. Tesis İşletme Planında Turizm Tesisi Alanı Belirtilmesi Tesisi - 28/08/2017 - 3338 Sayılı 591 Mah. 591 Parsel Zemin Tür:1 Tesis İşletme Ref:20201885 KMK Kuruldu:0 Zemin Olusum Tip:1" üzerinde

Tesis: 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulanmasına tabidir. Tesis: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. maddesi Gerekli Bellirne Tesisi - 02/07/2019 - 2509 -> "BELDİBİ Mah. 591 Parsel Zemin Tür:1 Tesis İşletme Ref:20201885 KMK Kuruldu:0 Zemin Olusum Tip:1" üzerinde

İrtifak: 49 YIL SÜRELİ VE MÜSTAKİL OLARAK TEK ART İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR. Tesis: Diğer İrtifak Haklarının Tesisi - 19/12/1989 - 11158 Sayılı (SN:4711315) TEK ART İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. -> "BELDİBİ Mah. 591 Parsel Zemin Tür:1 Tesis İşletme Ref:20201885 KMK Kuruldu:0 Zemin Olusum Tip:1" üzerinde

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşılmıştır :

Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen BELDİBİ mahallesi 591 Parsel sayılı taşınmazın irtifak hakkı TEK ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş. lehine mülkiyeti MALİYE HAZİNESİ kayıtlı iken; Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 02/09/2019 tarih 64765 sayılı ve 02/09/2019 tarih 65109 sayılı yazıları gereğince; 19/12/1989 tarih 11158 yevmiye numaralı irtifak hakkı resmi senedinin diğer maddeleri aynı kalmak üzere aşağıda belirtilen şartlarla;

1. İrtifak hakkının süresi, başlama ve bitiş tarihi başlıklı 2nci maddesinin :

"Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmaz üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) nitelikte üst hakkı kurulmuştur.

Bu hak 23/12/1988 tarihinde başlayacak ve 49 yıllık mevcut süreye Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Sahiplerine İlişkin Yönetimlik hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca yapılan 30 yıl 25 günlük süre uzatımı da eklenmek suretiyle 21/12/2067 tarihinde sona erecektir." şeklinde değiştirilmiştir.

2. Hak sahibi başlıklı 3üncü maddesinin :

"TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.

Adres : Halkalı Caddesi No:245 Sefaköy

Küçükçekmece / İSTANBUL



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	113/4
Taşınmaz Kimlik No:	110742157	AT Yüzölçümü(m2):	60676.00
İl/İlçe:	ANTALYA/KEMER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kemer(ANTALYA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BELDİBİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1367	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	79 yıl süre ile 7. cilt 597. sayfadaki 591 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: BU PARSEL İLGİLİ BİRİMDEKİ ORMAN KADASTRO	(SN:7793681)	Kemer(ANTALYA) -	-
	SINIRLARINA GÖRE ORMAN SINIRI İÇERİSİNDE KALDIĞI, TURİZM FAALİYETLERİNDE KULLANILMAK ÜZERE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA DEVİRLERİNİN YAPILDIĞI VE MÜLKİYET TESCİLLERİNİN BU KAPSAMDA YANLIŞ DEĞERLENDİRME SONUCU YAPILDIĞI BELİRTİLMEKTEDİR.) Tarih: 21/04/2020 Sayı: E.1137177(Şablon: Diğer)	ANTALYA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	27-05-2020 16:38 - 1982	
Beyan	İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır. (Şablon: İmar Planında Turizm Tesis Alanı Belirtilmesi)		Kemer(ANTALYA) - 28-08-2013 15:54 - 3338	-
İrtifak	M.49 YIL SÖRELİ VE MÜSTAKİL OLARAK TEK.ART İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4711315) TEK.ART İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.VKN:	Kemer(ANTALYA) - 19-12-1989 00:00 - 11158	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
543585878	(SN:7861101) TEK ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş. V	-	1/1	60676.00	60676.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescilli 12-10-2020 4797	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UDMA7D2zqLt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



TAPU KAYDI



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 4FR1TZ7U
Başvuru Numarası : 2637661
Düzenleme Tarihi : 31.12.2018

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBLİ,
Caddesi:Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Arsa Alanı : Dış Kapı No:149 /1, Ada:-, Parsel:962
90,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : RGEUUK16
Başvuru Numarası : 2638321
Düzenleme Tarihi : 31.12.2018

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
Belgenin Niteliği : vb; için verilmiştir
Yapının Adresi : TİCARİ
Arsa Alanı : İL:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBİ,
Cadde/Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Dış Kapı No:149 /1, Ada: -, Parsel:962
79,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000098376401

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 7T3S9GVL
Başvuru Numarası : 983784
Düzenleme Tarihi : 27.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBLİ,
Caddesi/Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Toplam Yapı Alanı : 16,00 m²
Arsa Alanı : 16,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 3VCR2YUF
Başvuru Numarası : 984787
Düzenleme Tarihi : 27.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBİ,
Caddesi/Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Dış Kapı No:149 /1, Ada:-, Parsel:parşel no yok
Toplam Yapı Alanı : 243,00 m²
Arsa Alanı : 243,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : F3D1J6V8
Başvuru Numarası : 985452
Düzenleme Tarihi : 27.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı içini vermektedir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBLİ,
Caddesi:Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDESİ,
Dış Kapı No:149 /1, Ada:-, Parsel:parcel no yok
Toplam Yapı Alanı : 22,00 m²
Arsa Alanı : 11,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : TLCZJC1T
Başvuru Numarası : 2639285
Düzenleme Tarihi : 31.12.2018

Belgenin Kapsamı : İstinaf Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBİ,
Caddesi:Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Dış Kapı No:149 /1, Ada:-, Parsel:0
Arsa Alanı : 200,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000264013701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : CJ48GYKL
Başvuru Numarası : 2640157
Düzenleme Tarihi : 31.12.2018

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
Belgenin Niteliği : vb; için verilmiştir.
Yapının Adresi : TİCARİ
Arsa Alanı : İl:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBLİ
Caddesi:Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Drş Kapı No:149 /1, Ada:-, Parsel:962
15,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000264028901

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 2S9AY2EA
Başvuru Numarası : 2640289
Düzenleme Tarihi : 31.12.2018

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
Belgenin Niteliği : vb. için verilmiştir.
Yapının Adresi : TİCARİ
Arsa Alanı : İL:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBİ,
Caddesi:Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Dış Kapı No:149 /1, Ada:-, Parsel:962
42,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : KEPHVLJS
Başvuru Numarası : 2636819
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
Belgenin Niteliği : vb. için verilmiştir.
Yapının Adresi : TİCARİ
Arsa Alanı : İL:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBLİ,
Cadde/Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Diş Kapı No:149 /1, Ada:-, Parsel:962
234,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : UVSMNMPC
Başvuru Numarası : 2637251
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
Belgenin Niteliği : vb. için verilmiştir.
Yapının Adresi : TİCARİ
Arsa Alanı : İLANTALYA, İlçe KEMER, Mahalle BELDİBİ,
Caddesi Sokak: BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Diş Kapı No: 149 / 1, Ada: -, Parsel 962
576,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : CTGKY11A
Başvuru Numarası : 2639106
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

Belgenin Kapsamı : İskele / Liman / Tersane için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBLİ
Arsa Alanı : Caddesi:Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Dış Kapı No:149 /1, Ada:1, Parsel:0
366,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : HER2FLJB
Başvuru Numarası : 2639467
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBLİ,
Caddesi:Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Dış Kapı No:149 /1, Ada:-, Parsel:962
Arsa Alanı : 983,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyamına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 2YTP18VN
Başvuru Numarası : 2639694
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

Belgenin Kapsamı : İskele / Liman / Tersane için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBLİ,
Arsa Alanı : Caddesi:Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDESİ,
Dış Kapı No:149 /1, Ada : - , Parsel:0
974,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000263994901

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 3DPZ9CH2
Başvuru Numarası : 2639949
Düzenleme Tarihi : 01.01.2019

Belgenin Kapsamı : İskele / Liman / Tersane için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBLİ
Caddesi/Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Arsa Alanı : Dış Kapı No:148 /1, Ada:-, Parsel:0
177,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 14.02.2013

No : 402250

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Tunç DEMİRTAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

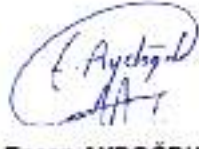
Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2020

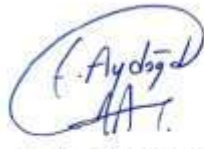
Belge No: 2019-01.3545

Sayın Tunç DEMİRTAŞ

(T.C. Kimlik No: 35926684980 - Lisans No: 402250)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan