



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Club Med Kemer Tatil Köyü,
Kemer/ANTALYA
2023/ÖZAKGYO/004



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 22.03.2023 tarih ve 004 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 25.04.2023
Rapor Tarihi	: 25.04.2023
Raporlama Süresi	: 1 iş günü
Rapor No	: 2023/ÖZAKGYO/004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Üst hakkı mülkiyeti
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen taşınmazdaki 396.140 m ² 'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m ² alanlı üst hakkının Türk Lirası cinsinden devir/pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Merkez Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 68, Club Med Kemer Tatil Köyü, (1086 no'lu parseldeki 396.140 m ² 'lik kısım) Kemer / ANTALYA
Tapu Bilgileri Özeti	: Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m ² yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m ² 'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m ² alanlı üst hakkı
Sahibi	: Maliye Hazinesi
Üst Hakkı Sahibi	: Akdeniz Turistik Tesisler A.Ş.
Kesin İzin Taahhüt Senedi İzin Alanı	: 396.140 m ²
Üst Hakkı Alanı	: 293.505,30 m ²
Mevcut Kullanım	: Tesis halihazırda atıl, bakımsız ve kullanılamaz durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.1.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: (Bkz. Rapor/4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri)

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Üst Hakkının Devir/Pazar Değeri	715.125.000,-TL	772.335.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	ÇIPLAK MÜLKİYET BİLGİLERİ	7
4.1.3.	ÜST HAKKI MÜLKİYETİ BİLGİLERİ.....	7
4.1.4.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	8
4.1.5.	KADASTRO İNCELEMESİ	9
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	9
4.1.7.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	13
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	15
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.3.4.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ	15
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	16
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	16
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	17
4.7.	GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	17
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	17
4.9.	PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	17
4.10.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	17
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	18
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
5.2.1.	PARSELİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	18
5.2.2.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	19
5.2.3.	TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ	19
5.2.4.	TESİS BİNALARININ GENEL ÖZELLİKLERİ	20
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	21

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	21
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	21
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	21
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	21
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	27
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	28
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	28
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	29
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	29
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	32
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ.....	32
7.4.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ...	33
7.5.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER.....	33
7.6.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	34
7.6.1.	EMSALLERİN SEÇİMİ.....	34
7.6.2.	SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ.....	34
7.7.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	35
7.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	36
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	36
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	36
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	37
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	38
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ.....	38
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	38
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	38
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	39
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ.....	39
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	39



1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 25.04.2023 tarihinde, 2023/ÖZAKGYO/004 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Uğur AVCI – SPK Lisans No: 402175 (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.04.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 25.04.2023 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 004 no'lu ve 22.03.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevdâ Sokak, No: 1, Seven Tower, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52C, 34020, Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 728.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu taşınmazdaki 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkının Türk Lirası cinsinden devir/pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

4.1.2. ÇIPLAK MÜLKİYET BİLGİLERİ

SAHİBİ : Maliye Hazinesi
İLİ : Antalya
İLÇESİ : Kemer
MAHALLESİ : Kemer
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : ---
PARSEL NO : 1086
NİTELİĞİ : Orman
YÜZÖLÇÜMÜ : 7.031.570 m² (*)
CİLT NO : 19
SAYFA NO : 1783

4.1.3. ÜST HAKKI MÜLKİYETİ BİLGİLERİ

SAHİBİ : Akdeniz Turistik Tesisler A.Ş. (**)
İLİ : Antalya
İLÇESİ : Kemer
MAHALLESİ : Kemer
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : ---
PARSEL NO : 1086
NİTELİĞİ : 49 yıl süre ile 19. Cilt 1783. Sayfadaki 1086 parsel üzerindeki "üst (inşaat) hakkı"
YÜZÖLÇÜMÜ : 293.505,30 m² (*)
YEVMIYE NO : 2688
CİLT NO : 45
SAYFA NO : 4389
TAPU TARİHİ : 25.04.2023

(*) Bir sureti rapor ekinde sunulan "Resmi Senet" ekli krokisinde kesin izin alanı 396.140 m², üst hakkı alanı ise 293.505,30 m²'dir. Değerlemede; parselin 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedi göz önünde bulundurularak 293.505,30 m² alanlı üst hakkının devir/pazar değeri takdir edilmiştir.

(**) Bir sureti rapor ekinde sunulan "Kesin İzin Taahhüt Senedi" belgelerinden ve "Resmi Senet"ten de görüleceği üzere izin başlangıç tarihi 17.12.2019; izin bitiş tarihi ise 17.12.1968 olarak gözükmekte olup toplam 49 yıldır. Rapor tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 45 yıl 8 ay olup kullanıma esas izin alanı 396.140 m², üst hakkı alanı ise 293.505,30 m²'dir.



4.1.4. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

31.03.2023 ve 25.04.2023 tarihleri itibariyle WEB Tapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Cıplak Mülkiyet Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Antalya 2. Hukuk Mahkemesi 07.07.1982 tarih 1981/787 1982/440 karar sayılı ilamında belirtildiği üzere taşınmaz mal üzerinde buğday bitkisi mevcut olup değeri 151285 Liradır. (02.09.1982 tarih ve 3210 yevmiye no ile)
- Antalya İl Kültür Müdürlüğü'nün 15.01.1992 tarih ve 254 sayılı yazısına istinaden korunması gerekli kültür ve tabiat varlığıdır şerh verildi. (21.02.1992 tarih ve 140 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığıdır. (29.12.1992 tarih ve 1171 yevmiye no ile)
- Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün 09.08.1996 gün 1665 sayılı yazılarına istinaden arkeolojik sit alanı. (19.08.1996 tarih ve 750 yevmiye no ile)
- 1. ve 2. derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (24.09.2007 tarih ve 3891 yevmiye no ile)
- Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün 05.04.2011 tarih 1584 sayılı yazılarına istinaden korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şerh taşınmaz üzerindeki çalışdağı tepesinde yer alan arkeolojik sit alanına ait) (21.04.2011 tarih ve 1416 yevmiye no ile)
- 1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. (04.07.2022 tarih ve 4041 yevmiye no ile)
- 1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. (03.01.2023 tarih ve 34 yevmiye no ile)
- Taşınmazın A harfi ile gösterilen 16.553,65 m²'si 1. Derece, B harfi ile gösterilen 38.229,29 m²'si 3. Derece, C harfi ile gösterilen 2.584,46 m²'si 1. derece ve D harfi gösterilen 1.310,37 m²'si 1. derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır. (13.03.2023 tarih ve 1599 yevmiye no ile)

Üst Hakkı Mülkiyeti Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Antalya 2. Hukuk Mahkemesi 07.07.1982 tarih 1981/787 1982/440 karar sayılı ilamında belirtildiği üzere taşınmaz mal üzerinde buğday bitkisi mevcut olup değeri 151285 Liradır. (02.09.1982 tarih ve 3210 yevmiye no ile)
- Antalya İl Kültür Müdürlüğü'nün 15.01.1992 tarih ve 254 sayılı yazısına istinaden korunması gerekli kültür ve tabiat varlığıdır şerh verildi. (21.02.1992 tarih ve 140 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığıdır. (29.12.1992 tarih ve 1171 yevmiye no ile)
- Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün 09.08.1996 gün 1665 sayılı yazılarına istinaden arkeolojik sit alanı. (19.08.1996 tarih ve 750 yevmiye no ile)
- 1. ve 2. derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (24.09.2007 tarih ve 3891 yevmiye no ile)
- Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün 05.04.2011 tarih 1584 sayılı yazılarına istinaden korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şerh taşınmaz üzerindeki çalışdağı tepesinde yer alan arkeolojik sit alanına ait) (21.04.2011 tarih ve 1416 yevmiye no ile)
- 1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. (04.07.2022 tarih ve 4041 yevmiye no ile)
- 1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. (03.01.2023 tarih ve 34 yevmiye no ile)
- Taşınmazın A harfi ile gösterilen 16.553,65 m²'si 1. Derece, B harfi ile gösterilen 38.229,29 m²'si 3. Derece, C harfi ile gösterilen 2.584,46 m²'si 1. derece ve D harfi gösterilen 1.310,37 m²'si 1. derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır. (13.03.2023 tarih ve 1599 yevmiye no ile)



4.1.5. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırı, alan ve konum tespiti Kemer Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.6. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Antalya Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu Kemer Mahallesi, Kocaburun Mevki 1086 no'lu orman parseli Beydağları Sahil Milli Parkı ve Kemer Devlet Ormanı-II sınırları içinde yer almaktadır.
- Taşınmaz için "Otel ve Tatil Köyü Alanı"na ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bakanlık Makamı'nın 27.09.2022 tarihli ve 4648470 sayılı Olur'ları ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onaylanmıştır.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 24.10.2022 - 24.11.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan plan değişikliğine, askı süresi içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı (Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü) tarafından, bir adet itiraz yapılmış, yapılan itiraz değerlendirilmek üzere Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'ne gönderilmiştir.
- Ancak, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.02.2023 tarih ve 3474257 sayılı yazısında; İdyros Antik Kenti I-II-III. Derece Arkeolojik Sit Alanı'na yönelik Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.12.2022 tarih ve 15061 sayılı kararı ile uygun bulunan öneri plan onama sınırı doğrultusunda Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanması, 1086 numaralı orman parselinin sit alanı sınırları dışında kalan ve turizme tahsisli olan kısımlarında turizm amaçlı imar planı yapılmasında 2863 sayılı Yasası'nın kültür varlıkları kısmı açısından sakınca bulunmadığı iletilmiştir.
- Bu kapsamda Bakanlık Makamının 27.09.2022 tarih ve 4658470 sayılı Olur'ları ile onaylanan plan değişikliğine, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından yapılan itirazın geçersiz kalmasıyla, Koruma Kurulu'nun 29.06.2022 tarih ve 14166 sayılı kararı doğrultusunda yapılan değişiklikler, Bakanlık Makamının 10.03.2023 tarih ve 5941969 sayılı Olur'ları ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi uyarınca onaylanmış ve söz konusu planların değişiklik yapılmayan kısımları kesinleşmiştir.
- Onaylı 24/2023 arşiv no'lu NİP-071008762, NİP-071008754 ve UİP-3071008753 plan işlem numaralı 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftaları, Bakanlığın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 15.03.2023 tarihli ve 5971885 sayılı yazısı ekinde gönderilmiş, 22.03.2023 tarihinde Şube Müdürlüğü'ne ulaşmış olup 22.03.2023 tarihinde bir aylık süre ile askıya çıkarılmıştır.



Planın değişiklik olmayan kısımları onaylanmış olup değişikliğe konu kısımların yer aldığı ve askı süreci devam eden Beydağları Sahil Milli Parkı, Antalya İli, Kemer İlçesi, Kocaburun Mevkii 1086 parsel 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'na göre; değerlemeye konu parsel "**Turizm Alanı**" içerisinde yer almaktadır. Plan notlarına göre;

- Turizm Alanı olarak planlanmış alanlarda Otel ve Tatil Köyü kullanımları yer alabilmektedir.

Değişikliğe konu kısımların yer aldığı ve askı süreci devam eden Beydağları Sahil Milli Parkı, Antalya İli, Kemer İlçesi, Kocaburun Mevkii 1086 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne göre; değerlemeye konu parsel kısmen "**Turizm Alanı**" kısmen ise "**Teknik Altyapı Alanı**" içerisinde yer almaktadır. Parselin bir kısmı İdyros Antik Kenti 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer almakta olup bu kısımlar plan onama sınırları dışına çıkarılmıştır. Plan notlarına göre;

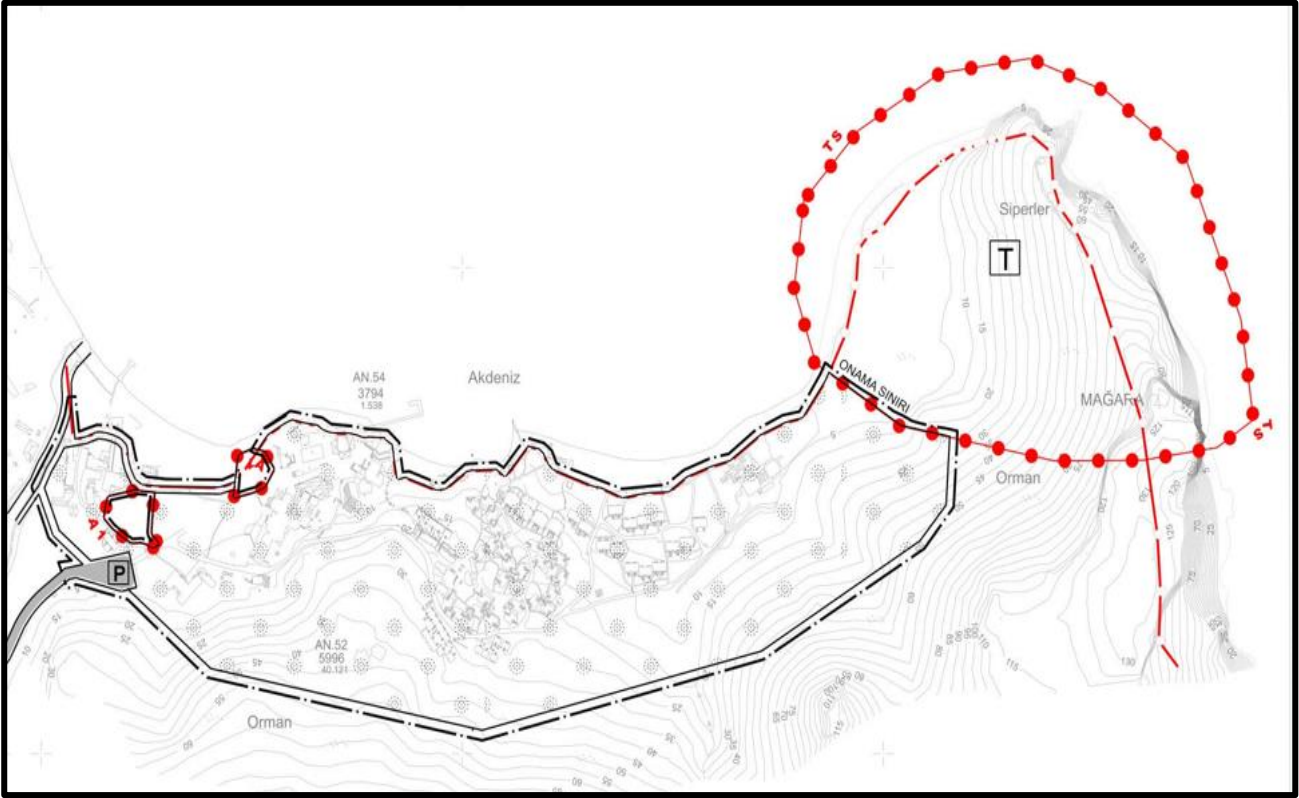
- Turizm Alanı olarak planlanmış alanlarda Otel ve Tatil Köyü kullanımları yer alabilmektedir.
- Bu plana uygun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yürürlüğe girmeden uygulama yapılamaz.
- Teknik Altyapı Alanları planlama alanı içerisinde fonksiyonlara ulaşım sağlayan taşıt, yaya yolu ve genel otopark alanlarıdır.

Değişikliğe konu kısımların yer aldığı ve askı süreci devam eden Beydağları Sahil Milli Parkı, Antalya İli, Kemer İlçesi, Kocaburun Mevkii 1086 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne göre; değerlemeye konu parsel kısmen "**Turizm Alanı (Otel Alanı)**" kısmen ise "**Teknik Altyapı Alanı**" içerisinde yer almaktadır. Parselin bir kısmı İdyros Antik Kenti 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer almakta olup bu kısımlar plan onama sınırları dışına çıkarılmıştır. Plan notlarına göre;

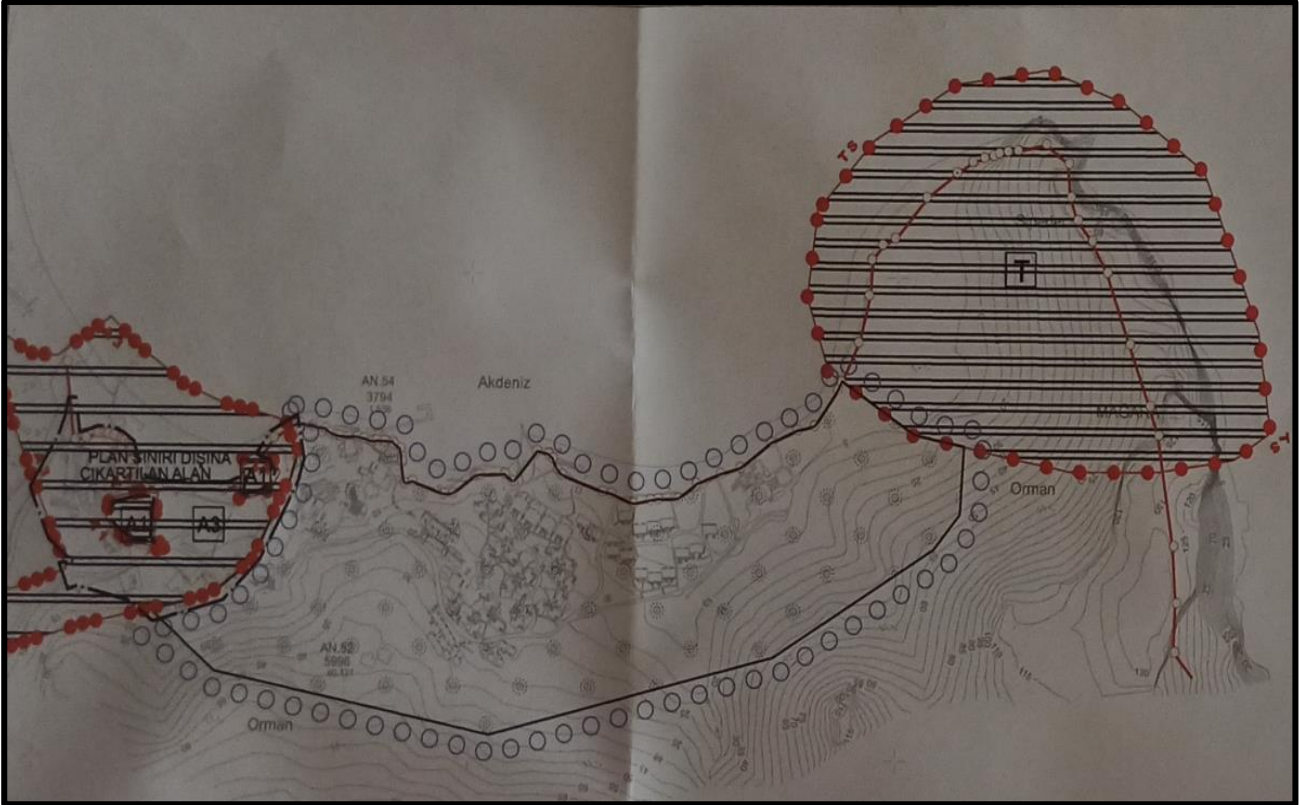
- Turizm Alanı (Otel Alanı) olarak gösterilen alanlarda Otel ve Tatil Köyü kullanımları yer alabilir.
- Bu alanlarda parsel dahilinde tesis bütünlüğü içerisinde birden fazla yapı yapılabilir.
- Turizm Alanları'nda yapılaşma koşulu **E: 0.30** olarak belirlenmiştir. Otel yapılması halinde **Y_{ençok}: 10.50 m**, Tatil Köyü yapılması halinde **Y_{ençok}: 7.50 m** olacaktır.
- Planlama alanında yapılacak yapılara ilişkin bodrum, çatı katı, bina kotu ve çıkmalara ilişkin detaylarda yürürlükteki Kemer 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notları geçerlidir.
- Teknik Altyapı Alanları planlama alanı içerisinde fonksiyonlara ulaşım sağlayan taşıt, yaya yolu ve genel otopark alanlarıdır.
- Yaya Yolu olarak gösterilen kısımlar Arkeolojik ve Tarihi Sit Alanları'na erişimin sağlanabilmesi amacı ile Beydağları Sahil Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı Plan Hükümleri'nde belirtilen "Yürüyüş Yolları" plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

Not: Emsal (E) : Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

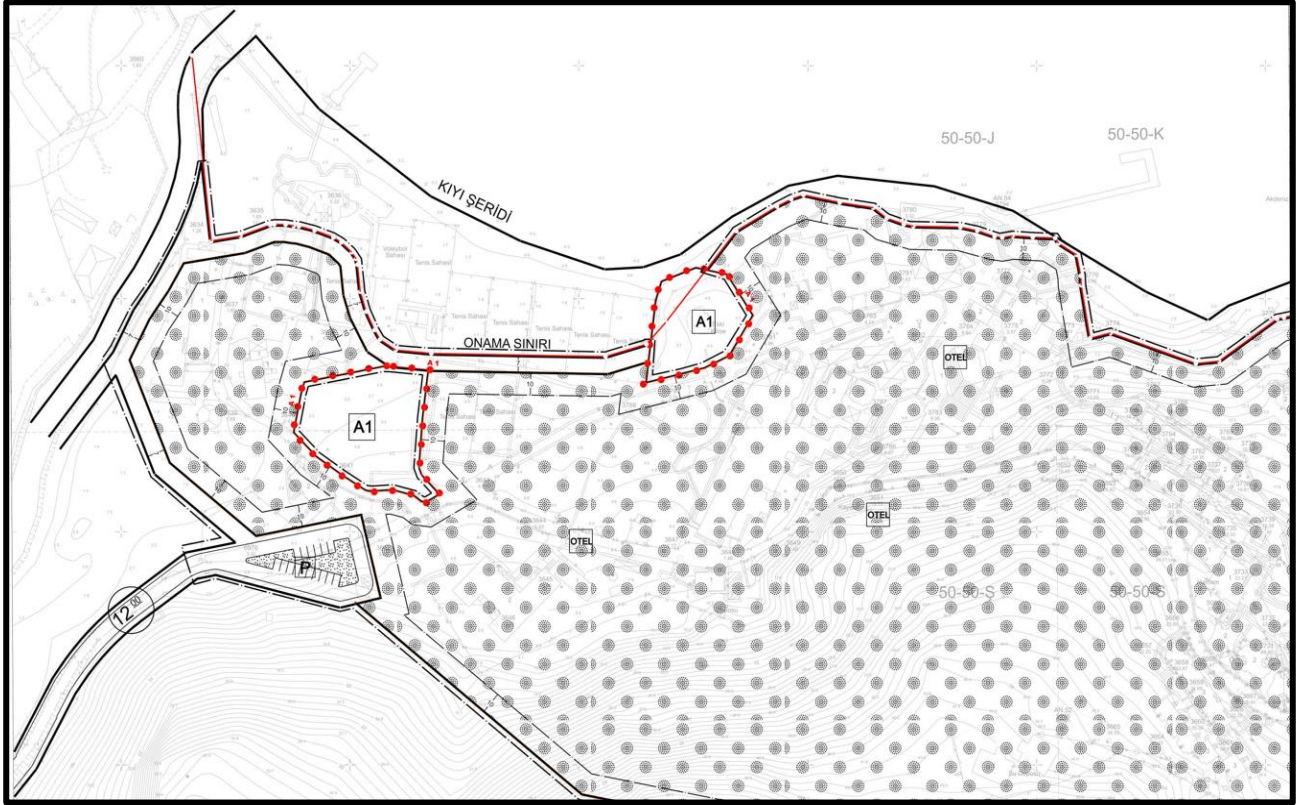
Orman Parselinin Sit Alanı Sınırları Dışında Kalan ve Turizme Tahsisli Olan Değişiklik Yapılmayan Kısımlar



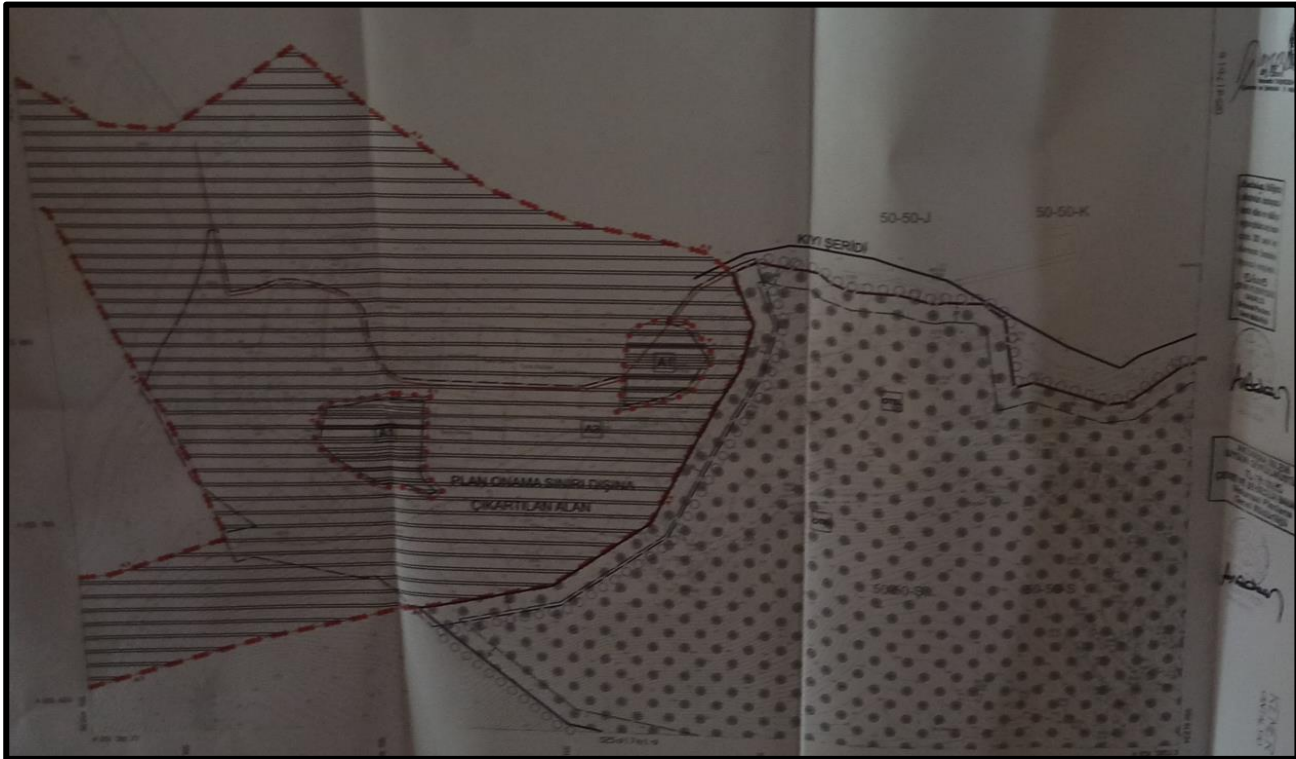
Orman Parselinin Sit Alanı Sınırlarında Kalan ve Turizme Tahsisli Olmayan Askıya/Değişikliğe Konu Olan Kısımlar



Orman Parselinin Sit Alanı Sınırları Dışında Kalan Alanlar



Askiya Konu Alan



Not: Askı süreci devam eden Beydağları Sahil Milli Parkı, Antalya İli, Kemer İlçesi, Kocaburun Mevkii 1086 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne göre kesin izin taahhüt senedine konu 396.140 m²'lik alanın yaklaşık 200.000 m²'lik kısmı Emsal: 0,30 yapılaşma hakkına tabi olup kalan kısmı sit alanları ve orman sınırları içerisinde yer almaktadır.



4.1.7. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan tesise ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Tesise ait 28.09.1973 onay tarihli mimari projeler ile 10.04.1986 onay tarihli ek ilave mimari projeler bulunmaktadır.
2. Tesise ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

YAPI RUHSATI				
Belge Adı	Tarihi	No'su	Alan (m ²)	Açıklama
Ek İlave İnşaat Ruhsatı	15.12.1987	04/08	5.976	Turistik Tatil Köyü Ek İlave İnşaat Alanları için düzenlenmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
Belge Adı	Tarihi	No'su	Alan (m ²)	Açıklama
Yeni Yapı	15.01.1987	01/01	21.781	Tatil Köyü için 2981 Sayılı Yasa kapsamında ruhsat ve yapı kullanma izni beraber düzenlenmiştir.
İlave Yapı	13.01.1989	17/14	5.976	Turistik Tatil Köyü Ek İlave İnşaat Alanları için düzenlenmiştir.

3. Tesis; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre 27.757 m² kullanım alanına sahiptir.
4. Tesisin mevcut durumunu gösteren röleve vaziyet planı üzerinde ve yerinde yapılan incelemelere göre tesisi oluşturan yapıların kullanım fonksiyonu, kat sayısı ve kullanım alanları ise aşağıdaki tabloda ki gibidir.

MEVCUT DURUM		
Yapı Adı ve Fonksiyonu	Kat Sayısı	Kullanım Alan (m ²)
Konaklama Üniteleri	2 ve 3	16.239,49
Mutfak	2	3.503,77
Personel Lojmanları	1, 2 ve 3	2.916,33
Depo	1 ve 2	386,79
Çamaşırhane Binası	1	399,37
Güvenlik Binası	1	12,93
Teknik Ofis	1	223,03
Teknik Atölye	1	439,19
LNG Binası	1	17,26
Trafo Binası	1	102,17
Havuz Makine Dairesi	1	124,54
Bar	1	188,76
Tiyatro	2	398,76
Hamam	1	224,71
Kazan Dairesi	1	122,03
WC	1	32,57
SPA Binası	1	231,49
Fitness Binası	1	76,67
Amfi	1	1.251,24
Restoran	2	557,32
TOPLAM		27.448,42



5. Arşiv dosyasında yapılan incelemelerde tesise ait sahil kısmında bulunan 2 adet kaçak iskele inşaat edilmesine ilişkin olarak 26.09.2006 tarihli yapı tatil tutanağına istinaden düzenlenmiş olan 3194 Sayılı Yasa'nın 42. maddesi uyarınca para cezası verilmesine ilişkin 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararı bulunmaktadır. Söz konusu karar sonrası mahkeme süreci başlamış olup süreç detayları aşağıdaki gibidir:
- Antalya 2. İdare Mahkemesi 21.08.2006 tarih, E: 2007/1092 sayılı kararı ile Akdeniz Turistik Tesisler A.Ş.'nin Kemer Belediyesi'nin 3194 Sayılı Yasa'nın 42. maddesi uyarınca para cezası verilmesine ilişkin 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararının iptali ve yürütmenin durdurulmasına istemine red kararı vermiştir.
 - Kemer Sulh Ceza Mahkemesi 19.03.2007 tarih, E: 2006/141, K: 2007/9 sayılı kararı ile 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararının iptaline karar vermiştir.
 - Antalya 2. Ağır Ceza Mahkemesi 24.05.2007 tarih, E: 2007/507 sayılı kararı ile Kemer Sulh Ceza Mahkemesi'nin 19.03.2007 tarih, E: 2006/141, K: 2007/9 sayılı kararının ortadan kaldırılmasına karar vermiştir.
 - Anayasa Mahkemesi 17.04.2008 tarih ve E: 2005/5, K:2008/93 sayılı kararı ile 42. Maddenin para cezası bölümünün anayasaya aykırı olduğuna ve iptaline karar vermiştir.
 - Antalya 2. İdare Mahkemesi 14.11.2008 tarih ve E: 2007/1092, K: 2008/1609 sayılı kararı ile encümen cezasının iptal etmiştir.
 - Danıştay 14. Dairesi 14.10.2011 tarih ve E: 2011/4075 K: 2011/1549 sayılı kararı ile Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 14.11.2008 tarih ve E: 2007/1092, K: 2008/1609 sayılı kararının onanmasına karar vermiştir.
6. Kemer Belediye Başkanlığı'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Antalya İl Müdürlüğü'ne yazdığı 03.06.2021 tarihli resmi yazıda tesise ait 2 adet demir iskeleye ait herhangi bir ruhsat/izin belgesi/yapı kayıt belgesinin belediye kayıtlarında bulunmadığı belirtilmiştir.
7. Tesiste teknik atölye binasının arka kısmına ilave olarak yapılan kaçak prefabrik yapı inşa edilmiş edilmesine ilişkin olarak 24.03.2008 tarihli yapı tatil tutanağının mevcut olduğu ancak söz konusu tutanak sonrası herhangi bir encümen kararının bulunmadığı görülmüştür.
8. Tesise ait 10.06.1971 tarih ve 709 sayılı ile 03.03.2016 tarih ve 16727 sayılı Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır. Son Turizm İşletme Belgesi'ne göre tesis 461 adet oda ve 922 adet yatak kapasitelidir.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parselin tapu takyidatında yer alan 1. ve 2. derecede korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı, 1. ve 3. derece arkeolojik sit alanı belirtmesi ile 02.09.1982 tarih ve 3210 yevmiye no'lu buğday bitkisi belirtmesi parselin tamamı üzerinde yer almaktadır. Parselin tamamı 7.031.570 m² olup kesin izin taahhüt senedine göre değerlemeye konu izin alanı 396.140 m²'dir. Değerlemeye konu izin alanı için askı aşamasında olan 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sit alanı düzenlemesini de kapsamaktadır.

Yukarıda belirttiğimiz hususlar dikkate alındığında; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.



4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda değişikliklerin aşağıdaki gibi olduğu belirlenmiştir.

- Değerlemeye konu taşınmaz daha önce; 19.11.2013 tarihli Kemer 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre kısmen "Konaklama Tesis Alanı (E:0.30)" kısmen ise "Dere Alanı" içerisinde yer almaktadır. Parselin bir kısmı İdyros Antik Kenti 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer almaktadır.
- Taşınmaz için "Otel ve Tatil Köyü Alanı"na ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bakanlık Makamı'nın 27.09.2022 tarihli ve 4648470 sayılı Olur'ları ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu plana göre "Turizm Alanı (Otel Alanı)" kısmen ise "Teknik Altyapı Alanı" içerisinde yer almaktadır. Parselin bir kısmı İdyros Antik Kenti 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer almaktadır. Ancak Arkeolojik Sit Alanlarına ilişkin 27.09.2022 tarih ve 4658470 sayılı Olur'ları ile onaylanan plan değişikliğine, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından yapılan itirazın geçersiz kalmasıyla, Koruma Kurulu'nun 29.06.2022 tarih ve 14166 sayılı kararı doğrultusunda yapılan değişiklikler, Bakanlık Makamının 10.03.2023 tarih ve 5941969 sayılı Olur'ları ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi uyarınca onaylanmış ve söz konusu planların değişiklik yapılmayan kısımları kesinleşmiştir.

4.3.4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Arşiv dosyasında yapılan incelemelerde tesise ait sahil kısmında bulunan 2 adet kaçak iskele inşaat edilmesine ilişkin olarak 26.09.2006 tarihli yapı tatil tutanağına istinaden düzenlenmiş olan 3194 Sayılı Yasa'nın 42. maddesi uyarınca para cezası verilmesine ilişkin 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararı bulunmaktadır. Söz konusu karar sonrası mahkeme süreci başlamış olup süreç detayları aşağıdaki gibidir:

- Antalya 2. İdare Mahkemesi 21.08.2006 tarih, E: 2007/1092 sayılı kararı ile Akdeniz Turistik Tesisler A.Ş.'nin Kemer Belediyesi'nin 3194 Sayılı Yasa'nın 42. maddesi uyarınca para cezası verilmesine ilişkin 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararının iptali ve yürütmenin durdurulmasına istemine red kararı vermiştir.
- Kemer Sulh Ceza Mahkemesi 19.03.2007 tarih, E: 2006/141, K: 2007/9 sayılı kararı ile 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararının iptaline karar vermiştir.
- Antalya 2. Ağır Ceza Mahkemesi 24.05.2007 tarih, E: 2007/507 sayılı kararı ile Kemer Sulh Ceza Mahkemesi'nin 19.03.2007 tarih, E: 2006/141, K: 2007/9 sayılı kararının ortadan kaldırılmasına karar vermiştir.



- Anayasa Mahkemesi 17.04.2008 tarih ve E: 2005/5, K:2008/93 sayılı kararı ile 42. Maddenin para cezası bölümünün anayasaya aykırı olduğuna ve iptaline karar vermiştir.
- Antalya 2. İdare Mahkemesi 14.11.2008 tarih ve E: 2007/1092, K: 2008/1609 sayılı kararı ile encümen cezasının iptal etmiştir.
- Danıştay 14. Dairesi 14.10.2011 tarih ve E: 2011/4075 K: 2011/1549 sayılı kararı ile Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 14.11.2008 tarih ve E: 2007/1092, K: 2008/1609 sayılı kararının onanmasına karar vermiştir.
- Arşiv dosyasında başkaca bir mahkeme yazışmasına rastlanmamıştır.

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu kısım; askı süreci devam eden Beydağları Sahil Milli Parkı, Antalya İli, Kemer İlçesi, Kocaburun Mevkii 1086 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne göre; kısmen "**Turizm Alanı (Otel Alanı)**" kısmen ise "**Teknik Altyapı Alanı**" içerisinde yer almakta ve gelişmenin bu yönde tamamlanması planlanmıştır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu 396.140 m²'lik kısım üzerinde Club Med Kemer Tatil Köyü bulunmakta olup ana taşınmaz orman niteliğindedir.

Arşiv dosyasında yapılan incelemelerde tesise ait sahil kısmında bulunan 2 adet kaçak iskele inşaat edilmesine ilişkin olarak 26.09.2006 tarihli yapı tatil tutanağına istinaden düzenlenmiş olan 3194 Sayılı Yasa'nın 42. maddesi uyarınca para cezası verilmesine ilişkin 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararı bulunmaktadır. Söz konusu karar sonrası mahkeme süreci başlamış olup süreç detayları aşağıdaki gibidir:

- Antalya 2. İdare Mahkemesi 21.08.2006 tarih, E: 2007/1092 sayılı kararı ile Akdeniz Turistik Tesisler A.Ş.'nin Kemer Belediyesi'nin 3194 Sayılı Yasa'nın 42. maddesi uyarınca para cezası verilmesine ilişkin 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararının iptali ve yürütmenin durdurulmasına istemine red kararı vermiştir.
- Kemer Sulh Ceza Mahkemesi 19.03.2007 tarih, E: 2006/141, K: 2007/9 sayılı kararı ile 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararının iptaline karar vermiştir.
- Antalya 2. Ağır Ceza Mahkemesi 24.05.2007 tarih, E: 2007/507 sayılı kararı ile Kemer Sulh Ceza Mahkemesi'nin 19.03.2007 tarih, E: 2006/141, K: 2007/9 sayılı kararının ortadan kaldırılmasına karar vermiştir.
- Anayasa Mahkemesi 17.04.2008 tarih ve E: 2005/5, K:2008/93 sayılı kararı ile 42. Maddenin para cezası bölümünün anayasaya aykırı olduğuna ve iptaline karar vermiştir.
- Antalya 2. İdare Mahkemesi 14.11.2008 tarih ve E: 2007/1092, K: 2008/1609 sayılı kararı ile encümen cezasının iptal etmiştir.
- Danıştay 14. Dairesi 14.10.2011 tarih ve E: 2011/4075 K: 2011/1549 sayılı kararı ile Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 14.11.2008 tarih ve E: 2007/1092, K: 2008/1609 sayılı kararının onanmasına karar vermiştir.

Kemer Belediye Başkanlığı'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Antalya İl Müdürlüğü'ne yazdığı 03.06.2021 tarihli resmi yazıda tesise ait 2 adet demir iskeleye ait herhangi bir ruhsat/izin belgesi/yapı kayıt belgesinin belediye kayıtlarında bulunmadığı belirtilmiştir.

Tesiste teknik atölye binasının arka kısmına ilave olarak yapılan kaçak prefabrik yapı inşa edilmiş edilmesine ilişkin olarak 24.03.2008 tarihli yapı tatil tutanağının mevcut olduğu ancak söz konusu tutanak sonrası herhangi bir encümen kararının bulunmadığı görülmüştür.



Değerlemeye konu 396.140 m²'lik kısım üzerinde bulunan Club Med Kemer Tatil Köyü 3-4 yıldır kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. 1971 yılında açılmış olan tesis yapıları turizm işletme belgesinde belirtilen "5 Yıldızlı Tatil Köyü" konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek değerlemede tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu 396.140 m²'lik kısım üzerinde Club Med Kemer Tatil Köyü bulunmakta olup ana taşınmaz orman niteliğindedir. Parsel üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmamıştır.

Club Med Kemer Tatil Köyü 3-4 yıldır kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. 1971 yılında açılmış olan tesis yapıları turizm işletme belgesine göre "5 Yıldızlı Tatil Köyü" konseptindedir. Tesis yapıları için yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi alınmış olup faaliyete olduğu dönem için ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinleri alınmıştır. Faaliyet döneminde kayda değer bir ekonomik fark yaratmayacak kaçak iskele ve prefabrik yapı yapılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Tesis yapıları için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

4.9. PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu, belirli bir proje değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu tesis yapılarının enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

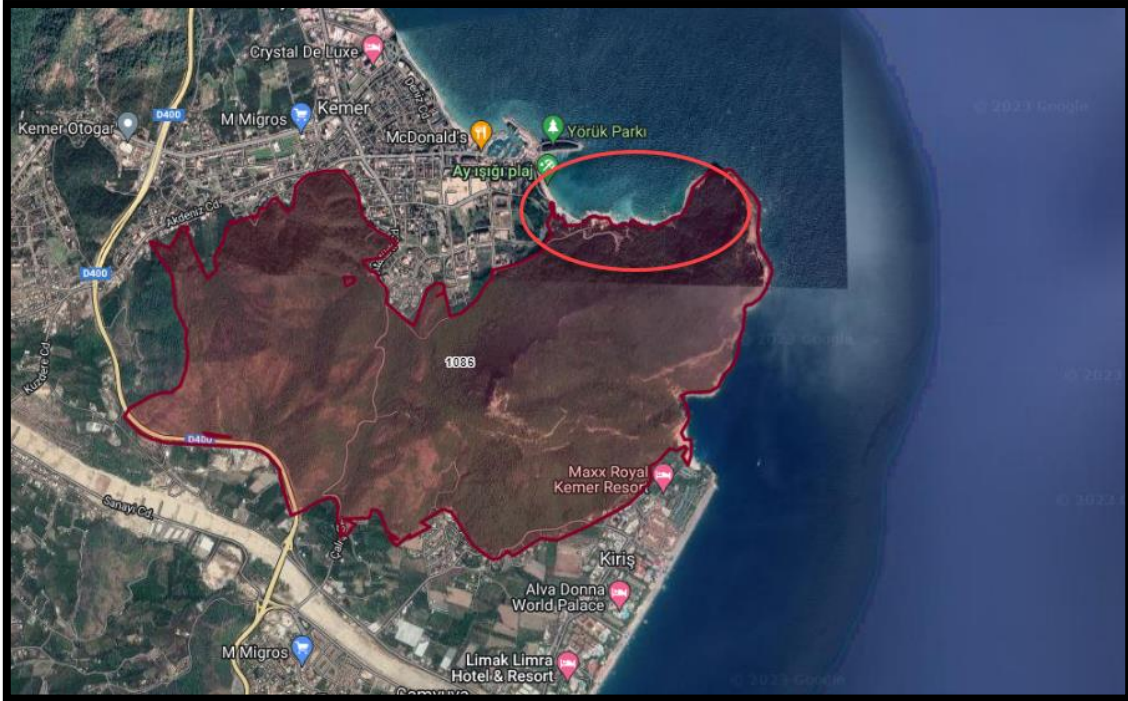
Değerlemeye konu taşınmaz; Antalya ili, Kemer ilçesi, Merkez Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 68, 1086 parseldeki 396.140 m²'lik kısım üzerinde yer alan **Club Med Kemer Tatil Köyü**'dür.

Tesise ulaşım; Mustafa Ertuğrul Caddesi üzerinde Kemer merkez istikametine doğru giderken yolun sağında yer alan Atatürk Caddesi'ne girilerek sağlanabilmektedir.

Yakın çevrede; Kemer Yat Limanı, İdyros Antik Kent, Meder Resort, Yörük Parkı, Ayışığı Plajı, Kemer Nüfus Müdürlüğü ile ara sokaklarda mesken amaçlı olarak yapılar bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı ve bölgenin doğal güzelliği taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmaz, Kemer Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PARSELİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- Tesis; 7.031.570 m² yüzölçümüne sahip 1086 no'lu parselin **396.140 m²**'lik kısmında yer almakta olup bu kısım için 24.01.2020 tarihli Kesin İzin Taahhüt Senedi ile **293.505,30 m²**'lik kısmı için 25.04.2023 tarih ve 2688 yevmiye no'lu üst hakkı "Resmi Senet"'i bulunmaktadır.
- Parsel denize sıfır konumunda olup tesis deniz cephesinde konumlanmaktadır.
- Düzensiz bir geometrik şekle sahiptir.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırları tel çit ve ihata duvar üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Üzerinde 5 yıldızlı Club Med Kemer Tatil Köyü bulunmaktadır. Tesis 3-4 yıldır kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir.
- Tesise ait tenis kortlarının 6 tanesinin bir kısmı ile voleybol sahasının tamamı parsel sınırları dışında ve kıyı kenar çizgisi dahilinde yer almaktadır.
- Tesiste peyzaj düzenlemesi mevcut ancak oldukça bakımsız durumdadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.2.2. TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

TESİS ADI	Club Med Kemer Tatil Köyü
SINIFI VE TÜRÜ	5 yıldızlı Tatil Köyü (*)
AÇILIŞ TARİHİ (**)	10.06.1971
MAL SAHİBİ	Maliye Hazinesi
ÜST HAKKI SAHİBİ	Akdeniz Turistik Tesisleri A.Ş.
PARSEL SAYISI / ALANI	1086 no'lu parselin 396.140 m ² 'si üzerinde konumlanmaktadır.
TESİSİN DURUMU	Tesis halihazırda hizmet vermemekte olup oldukça bakımsız durumdadır.
TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ	10.06.1971 tarih ve 709 sayılı / 03.03.2016 tarih ve 16727 sayılı
ODA SAYISI VE TİPİ (*)	Standart Oda (2Y)..... : 457 adet Bedensel Engelli Odası (4Y)..... : 5 adet TOPLAM : 461 adet
YATAK SAYISI (*)	922
PERSONEL ODASI (*)	137 (2Y) adet toplam 274 yatak kapasiteli
ODA ÖZELLİKLERİ	Oda içerisinde demirbaş, tesisat ve teçhizatlar sökülüştür.
AKTİVİTELER	Aletli jimnastik salonu, Türk hamamı, masaj odası, kuaför, çocuk oyun parkı ve alanı, açık yüzme havuzu, amfi tiyatro, açık dans alanı, dinlenme alanları, okçuluk sahası, gülle sahası, masa tenisi, mini futbol sahası, voleybol - basketbol- tenis sahası. (Tesis hizmet vermediğinden aktiviteler aktif değildir.)
RESTORANLAR/BARLAR	100 kişilik 2. sınıf lokanta, 500 kişilik açık yemek alanı, 80 kişilik açık personel lokantası, 65 kişilik bar salonu, açık Amerikan bar.
TOPLANTI SALONLARI	110 kişi ve 65 kişi kapasiteli (2 adet)
FASILİTE VE SERVİSLER	Tesis hizmet vermediğinden fasilite ve servis bulunmamaktadır.

(*) Tesisin; sınıfı, türü, oda sayısı ve tipi, yatak sayısı ve personel odası bilgisi 03.03.2016 tarih ve 16727 sayılı Turizm İşletme Belgesi'nden temin edilmiştir.

(**) Tesisin açılış tarihi 10.06.1971 tarih ve 709 sayılı Turizm İşletme Belgesi'nden temin edilmiş olup, değerlemede bu oda sayısı dikkate alınmıştır.

5.2.3. TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
KAT ADEDİ	Bina türlerine göre 1 ila 3 kat arasında değişmektedir.
İNŞAAT ALANI	27.448,42 m ² (*)
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Bulunmamaktadır.
PARATONER	Bulunmamaktadır.
ASANSÖR	Bulunmamaktadır.
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Sistemler kullanılmamaktadır.
SOĞUTMA SİSTEMİ	Sistemler kullanılmamaktadır.
UYDU YAYIN SİS.	Sökülmüş durumdadır.
GÜVENLİK	Kapalı devre güvenlik kamera sistemi ve güvenlik elemanları mevcut
SES YAYIN SİSTEMİ	Sistem sökülüşmüş durumdadır.
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Sistem sökülüşmüş durumdadır.
YANGIN SÖNDÜRME TESİS.	Tesisatlar sökülüşmüş durumdadır.
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
DIŞ CEPHE	Sıva üzeri dış cephe boyası
ÇATI	Kiremit

(*) Tesis; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre 27.757 m² kullanım alanına sahiptir. Tesisin mevcut durumunu gösteren röleve vaziyet planı üzerinde ve yerinde yapılan incelemelere göre tesisi oluşturan yapıların kullanım alanı ise 27.448,42 m²'dir. Tesis yaklaşık 3-4 yıldır işletilmemektedir. Tesis yapıları; gerek yapım yılı ve yaşa bağlı yıpranma durumu, tesisat ve teçhizatlarının sökülüşmüş durumda olması, demirbaşlarının bulunmaması ve oldukça bakımsız durum olması hususları nedeniyle mevcut haliyle turizm hizmeti veremeyecek durumdadırlar. Değerlemede tesis yapıları dikkate alınmamıştır.

5.2.4. TESİS BİNALARININ GENEL ÖZELLİKLERİ

- Tesisin mevcut durumunu gösteren röleve vaziyet planı üzerinde ve yerinde yapılan incelemelere göre tesisi oluşturan yapıların kullanım fonksiyonu, kat sayısı ve kullanım alanları ise aşağıdaki tablodaki gibidir.

MEVCUT DURUM		
Yapı Adı ve Fonksiyonu	Kat Sayısı	Kullanım Alan (m ²)
Konaklama Üniteleri	2 ve 3	16.239,49
Mutfak	2	3.503,77
Personel Lojmanları	1, 2 ve 3	2.916,33
Depo	1 ve 2	386,79
Çamaşırhane Binası	1	399,37
Güvenlik Binası	1	12,93
Teknik Ofis	1	223,03
Teknik Atölye	1	439,19
LNG Binası	1	17,26
Trafo Binası	1	102,17
Havuz Makine Dairesi	1	124,54
Bar	1	188,76
Tiyatro	2	398,76
Hamam	1	224,71
Kazan Dairesi	1	122,03
WC	1	32,57
SPA Binası	1	231,49
Fitness Binası	1	76,67
Amfi	1	1.251,24
Restoran	2	557,32
TOPLAM		27.448,42

- Tesis yaklaşık 3-4 yıldır işletilmemektedir.
- Yerinde yapılan incelemelerde, bina dış cephelerinde deformasyonların mevcut olduğu konaklama odalarında yer alan demirbaşların eksik vaziyette olduğu, genel rutubet problemlerinin var olduğu, binalarda ısıtma – soğutma, yangın ihbar, yangın ikaz, ses yayın gibi sistemlere ait ekipmanlar sökülürken yapısal hasarlar olduğu gözlemlenmiştir.
- Tesis yapıları; gerek yapım yılı ve yaşa bağlı yıpranma durumu, tesisat ve teçhizatlarının sökülmüş durumda olması, demirbaşlarının bulunmaması ve oldukça bakımsız durum olması hususları nedeniyle mevcut haliyle turizm hizmeti veremeyecek durumdadırlar.
- 1971 yılında açılmış olan tesis yapıları turizm işletme belgesinde belirtilen “5 Yıldızlı Tatil Köyü” konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek değerlemede tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.



5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor konusu tesisin faaliyet döneminde kayda değer bir ekonomik fark yaratmayacak kaçak iskele ve prefabrik yapı yapılmıştır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Tesis için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmaz turizm tesisi olarak inşa edilmiş olup, faaliyette olduğu dönemde turizm tesisi olarak kullanılmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH % 3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır.

Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre % 12,9 artarken, ithalatla artış % 34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının nette çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir.

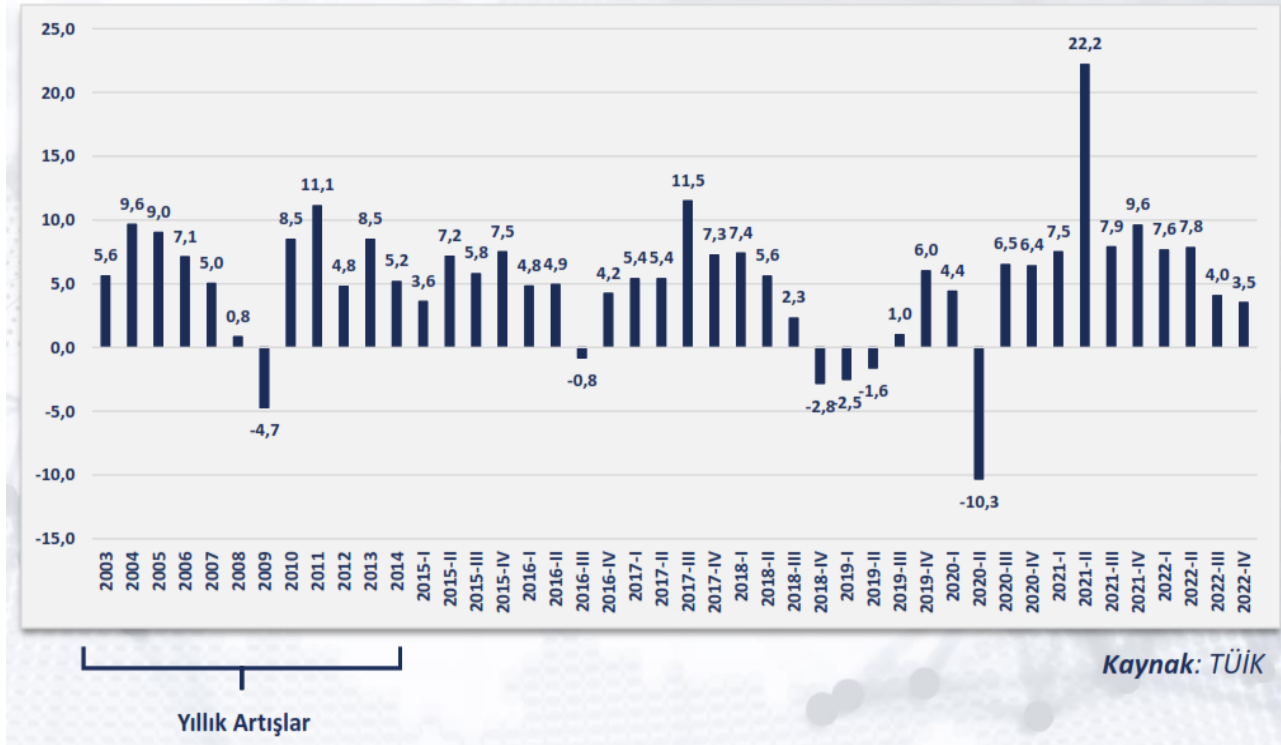
Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda % 83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında % 64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu % 151,5'ten % 97,7'ye gerilemiştir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek % 12,00'den % 9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları % 9'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

Not: Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 4. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2022 yılının dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre % 3,5 oranında büyümüştür. 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama % 5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

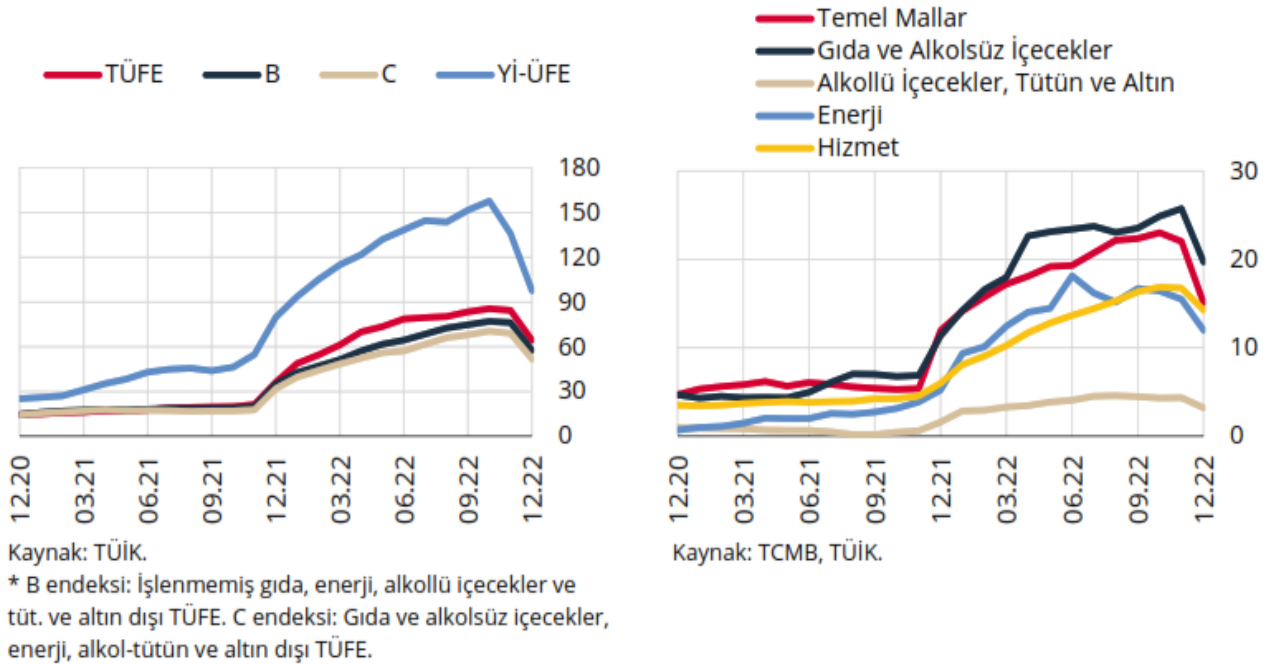
Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Şubat 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 08.03.2023

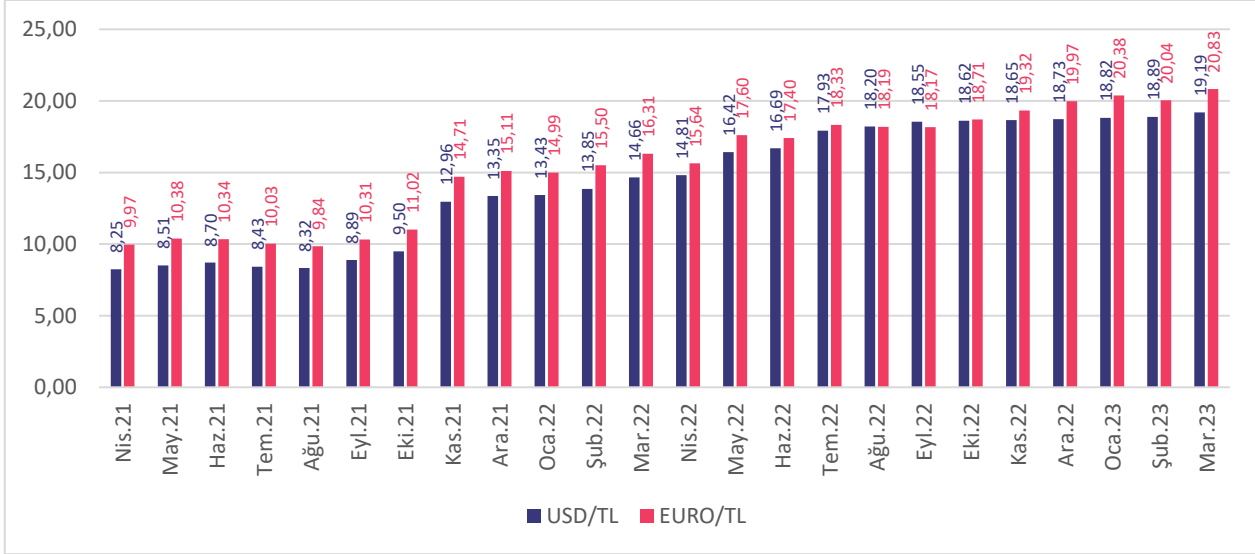
6.1.2. ENFLASYON

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınlamış olduğu 26 Ocak 2023 tarihli Enflasyon Raporu'na göre; 2022 yılı sonunda tüketici enflasyonu % 64,27, B enflasyonu da % 57,68 oranı ile Ekim Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının orta noktasının altında gerçekleşmiştir. Son çeyrekte enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün sürmesi sonucunda manşet enflasyon gerileme sürecine girmiştir. Aralık ayı itibarıyla ana eğilim göstergeleri manşet enflasyonun yaklaşık 32 puan altında seyretmektedir. Dördüncü çeyrekte endüstriyel metaller dışındaki uluslararası emtia fiyatlarında gerileme devam etmiş, küresel taşımacılık maliyetlerinde süregelen düşüş eğilimi ve yurt içinde tedarikçilerin teslim sürelerindeki normalleşme arz kısıtlarında iyileşmeye işaret etmiştir. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere uluslararası enerji fiyatlarında gözlenen düşüşün etkileri yurt içi enerji fiyatları üzerinde yakından hissedilmiştir. Tahıl koridoru ve bazı ürünlerdeki olumlu arz koşullarının etkisi tarımsal emtia fiyatlarına yansırken, uluslararası buğday ve gıda fiyatlarının da gerilediği izlenmiştir. Emtia fiyatlarındaki söz konusu görünüme doğal gaz fiyatlarındaki aşağı yönlü hareketin eşlik etmesiyle ithalat birim değer endeksi düşüş kaydetmiştir. Ayrıca, 2022 yılının dördüncü çeyreğine ilişkin veriler zayıflayan dış talebin etkisiyle toplam talep koşullarında bir miktar güç kaybına işaret etmiştir. Bu gelişmeler ışığında üretici fiyatları kaynaklı baskılar zayıflamaya devam etmiş, enflasyon beklentilerinde eylül ayında gözlenen yavaşlama sürmüştür. Bu dönemde otomobildeki Özel Tüketim Vergisi (ÖTV) matrah düzenlemesi otomobil fiyatlarını olumlu etkilerken; ilaç, çiğ süt, şebeke suyu gibi yönetilen kalemlerin fiyatlarında artış gözlenmesine rağmen, toplamda yönetilen/yönlendirilen fiyatlar ile vergi ayarlamalarının enflasyon üzerindeki etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydetmiştir. Diğer taraftan, gıda fiyatlarının artışı bir önceki çeyreğe kıyasla daha belirgin olmuş, bu grubun tüketici enflasyonuna olan yüksek katkısı sürmüştür. Bu gelişmelerle birlikte tüketici fiyatlarının mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artışı % 6,23 oranı ile hız kesmeye devam etmiştir.



6.1.3. DÖVİZ KURLARI

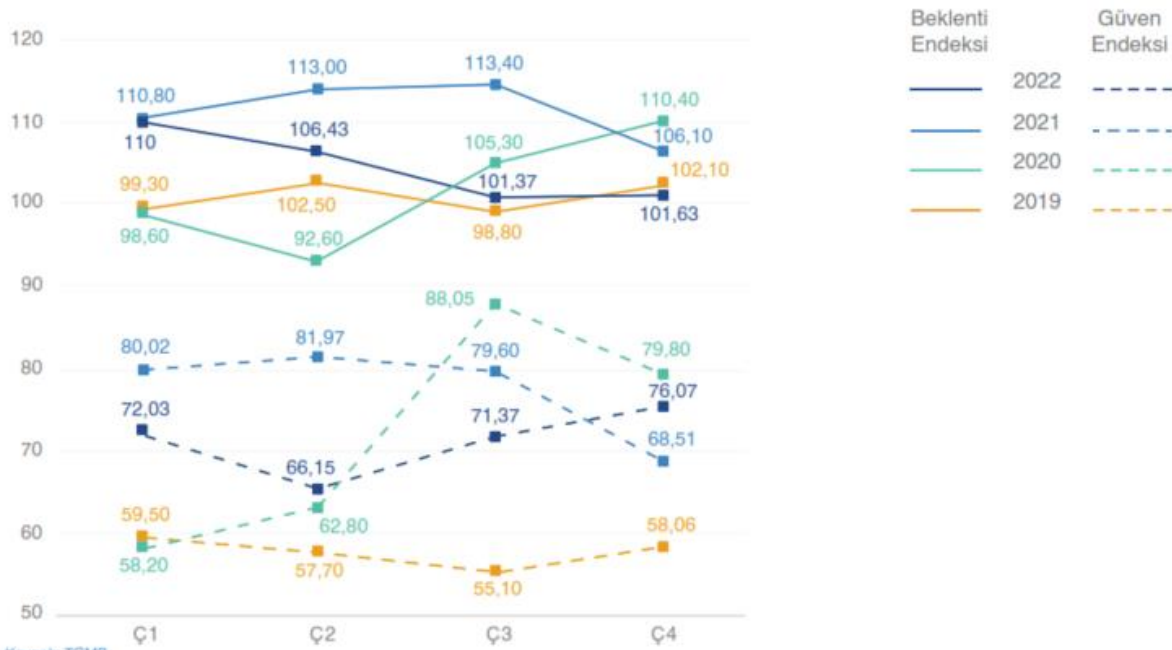
2022 yılının 4. çeyreğini 18,73 TL ile kapatan Amerikan Doları 2023 Mart ayını 19,19 TL seviyesinde, 2022 yılının 4. çeyreğini 19,97 TL ile kapatan Euro ise; 2023 Mart ayını 20,88 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 4. Çeyrek Raporu'na göre; beklenti endeksi geçen senenin aynı dönemine göre % 4,2 azalış ile 101,63 değerine, güven endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre % 11,00 azalış ile 76,07 değerine gelmiştir.

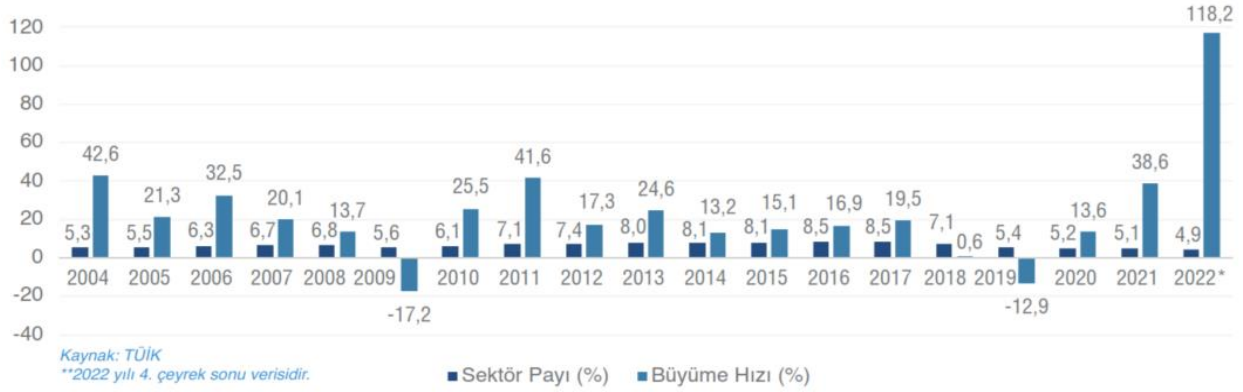


Kaynak: TCMB

6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 4. Çeyrek Raporu'na göre; üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2022 4. çeyrek dönem itibarıyla % 4,9 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü % 118, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı % 59,3 olmuştur.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



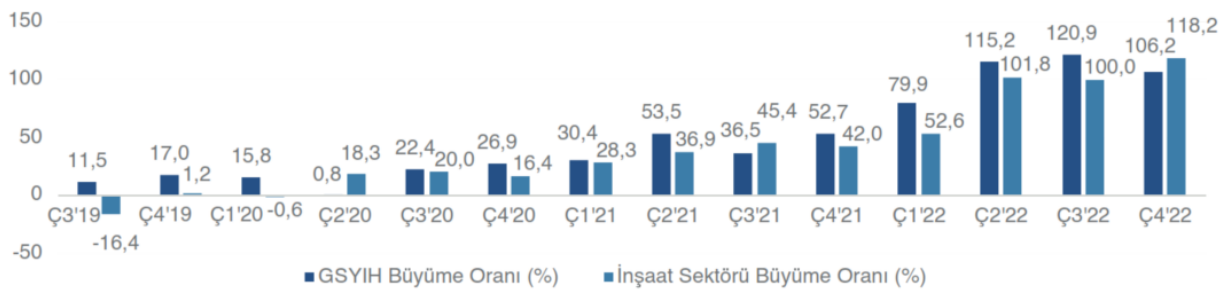
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 4. Çeyrek Raporu'na göre; 2022 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık % 21,1 oranında gerileme kaydederek 428.429 adet olmuştur. 2022 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.485.622 adede ulaşmış ve son iki yıl ile benzer düzeylerde gerçekleşmiştir. 2022 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek % 18,9 olmuş; ilk satışlarda da 460.079 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllar benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl % 30,94 iken % 30,97; ikinci el satışlarının payı ise % 69,06 iken % 69,03 olarak gerçekleşmiştir. İlk satışlarda yıl genelinde veri tarihindeki en düşük satış adedi görülse de aralık ayı verisinin veri setindeki aylık bazda en yüksek satış adedini yakalaması olumlu bir gösterge olarak ön plana çıkmıştır. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 147.961 adet, yıl genelinde 460.079 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 280.468 adet, yıl genelinde 1.025.543 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da son 10 yılın adet bazında en düşük ikinci ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte, bir önceki çeyreğe kıyasla % 11,3, yıllık bazda % 54,1 oranında gerileme kaydedilmiştir.

Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması 2021 yılı 4.çeyreğinde % 17,43 iken 2022 yılı 4.çeyreğinde % 20,78'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise hem çeyrek bazlı hem de yıl genelinde artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 51.719 adet, yıl genelinde 280.320 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 376.710 adet, yıl genelinde 1.205.302 adet olmuştur.

Yabancılarla yapılan satışlarda ise 2022 yılında veri tarihinin en yüksek satış adedine ve toplam satışlar içerisinde de en yüksek paya ulaşıldığı görülmektedir. Yabancılarla satışlar, 2022 yılında 67.490 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı % 4,5 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla % 15,4 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre 2021 yılında İran vatandaşları birinci sırayı alırken 2022 yılında en yüksek alım, yabancılarla yapılan satışlar içerisinde % 23,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde İstanbul % 37,0 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada % 32,4 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise % 6,4 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatlarında eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan % 189,1'e ulaşılmasının ardından ekim ve kasım aylarında düşüş kaydederek % 174,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda ise ağustos ayında görülen en yüksek değer ardından üç ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış % 48,7 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal % 164,5, reel % 43,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Yıl genelinde konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmuştur. Bu sonuçlarla konut fiyat artışları 2022 yılında en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Kasım 2022 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 16.984 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 26.904 TL/m², İzmir'de 20.861 TL/m², Ankara'da 12.446 TL/m² olmuştur.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ANTALYA İLİ

Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alanı ve Antalya Körfezi'yle 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 sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir.

Sırasıyla; Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır.

İlin tamamı Akdeniz Bölgesi'nin Antalya Bölümü'nde yer alır ve Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur.

Türk Silahlı Kuvvetleri Kara Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı 3. Piyade Eğitim Tugayı Komutanlığı ve Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı Hava Meydan Komutanlığı Antalya'da bulunmaktadır.

Antalya 2015 yılı G-20 Zirvesi'nin ve Expo 2016'nın ev sahibidir.

2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 2.688.004 kişidir.

6.2.2. KEMER İLÇESİ

Kemer ilçesi tarihinin M.Ö. 690 yılına kadar uzandığı bilinmektedir. Kemer merkezine 15 km mesafede bulunan Phaselis antik kenti M.Ö. 690 yılında I. Oleios tarafından kurulmuştur. Şehir sürekli el değiştirmekle birlikte tarihte önemli bir liman ve ticaret merkezi olarak bilinmektedir. Şehrin kalıntıları günümüze kadar ulaşmıştır. Yine Gedelma kalesi Romalılar döneminden günümüze kadar ulaşmıştır. İlçe merkezinde bulunan İdropolis kalıntıları da M.S. III yüzyıldan itibaren Kemerin önemli denizcilik ve ticaret merkezi olduğunu göstermektedir. Kemer, 12. yüzyılda Türklerin eline geçmiştir. 1900'li yılların başında göçerlerin yerleşmeye başladığı Kemer 1910 yılından itibaren yeniden yerleşim yeri kimliğini kazanmıştır. Kemer 1968 yılında nahiye, 1986 yılında yapılan seçimler sonucunda ise belde olmuştur. 20.05.1990 gün ve 29523 sayılı Resmi gazete de yayınlanarak yürürlüğe giren 3644 sayılı kanunla Kemer ilçesi kurulmuştur. İlçe kaymakamlığı 26.08.1991 tarihinde faaliyete başlamıştır.

Kemer ilçesi merkezi Antalya'nın 43 km. batısındadır. İlçe Batı Toros dağlarının eteklerinde 46 km. uzunluğundaki kıyı şeridi üzerinde kurulmuştur. Doğusu Akdeniz, batısı orman ve dağlarla çevrili olan ilçe yüzölçümü 53.483 km²'dir. İlçede 45.000 hektarlık alanı ormandır. İlçe merkezinde en yüksek rakım ise 15 metredir. Deniz suyu sıcaklığı kış aylarında 10-12, yaz aylarında 27-29 °C'dir. Bu rakamlar Kemer'de 8 ay denize girilebileceği anlamına gelmektedir.

1980'li yılların başına kadar ilçenin temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktı. Özellikle narenciye üretimi, nar ve seracılık en önemli gelir kaynağıydı. 1987 yılında ilçemizin turizm bölgesi ve gelişme alanı olarak ilanı ile kısa sürede içerisinde temel geçim kaynağı turizm haline geldi. Arsa fiyatlarının yükseltilmesi ile pek çok tarım alanı turistik faaliyetlere tahsis edildi ve turizmden sağlanan gelirin yüksek olması nedeniyle de tarıma olan ilgi azaldı. Bugün hala ilçede 23.540 dönüm alana tarım yapılmaktadır.

İlçe ekonomisi turizme dayalıdır. İlçe Merkez ve Beldelerinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Belgeli işletmelerin sayıları 186'dır. Bunların 23 adeti tatil köyü, 44 adeti 5 yıldızlı, 31 adeti 4 yıldızlı, 27 âdeti 3 yıldızlı, 21 âdeti 2 yıldızlı, 2 âdeti 1 yıldızlı, 2 âdeti Apart Otel ve 36 adet de pansiyon bulunmaktadır. İlçe Merkez ve Beldelerinde 70'i merkez şube olmak üzere diğer şubeleri ile birlikte 111 adet Seyahat Acentesi hizmet vermektedir. Ayrıca alternatif turizm alanlarından; Çıralı, Yanartaş, Tahtalı Teleferiği ve Eko park da ilçenin Tekirova Beldesi sınırları içerisinde birçok yerli ve yabancı ziyaretçinin tercih ettiği mekanlar arasında gelmektedir.

2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 49.383 kişidir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin doğal güzelliği,
- Tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Parsel üzerindeki yapıların atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyette olması,
- Nazım ve uygulama imar planlarının değişikliğe konu sit alanlarını içine alan kısmın askı sürecinin henüz tamamlanmamış olması,
- Döviz kurlarındaki dalgalanma ve yüksek kredi maliyetleri nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed(ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Türkiye'de 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile %64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yarattıysa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi



olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre % 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre % 4,8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %174,3, reel olarak ise %54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul satış fiyatlarında bir önceki yıla göre enflasyon oranının üzerinde artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. 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 aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- 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 karşılanamadığı 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 ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- 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,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- 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 karşılanamadığı 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:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,



- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- 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.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- 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,
- 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),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan 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.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir." ifadesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 396.140 m²'lik kısım üzerinde bulunan Club Med Kemer Tatil Köyü 3-4 yıldır kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. 1971 yılında açılmış olan tesis yapıları turizm işletme belgesinde belirtilen "5 Yıldızlı Tatil Köyü" konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek değerlemede tesis yapılarına değer takdir edilmemiş olup bu nedenle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Tesis yapıları uzun süredir kullanılmadığından gelir getiren bir mülk niteliğinde değildir. Ayrıca tesisin hali hazır durumu ile gelir getirmesi mümkün değildir. Bu hususlar gözetildiğinde gelir yaklaşımı yöntemi de kullanılmamıştır.

Bu çalışmamızda taşınmazın 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre üst hakkının kurulması durumunda devir/pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7.3. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek satılık parsel emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

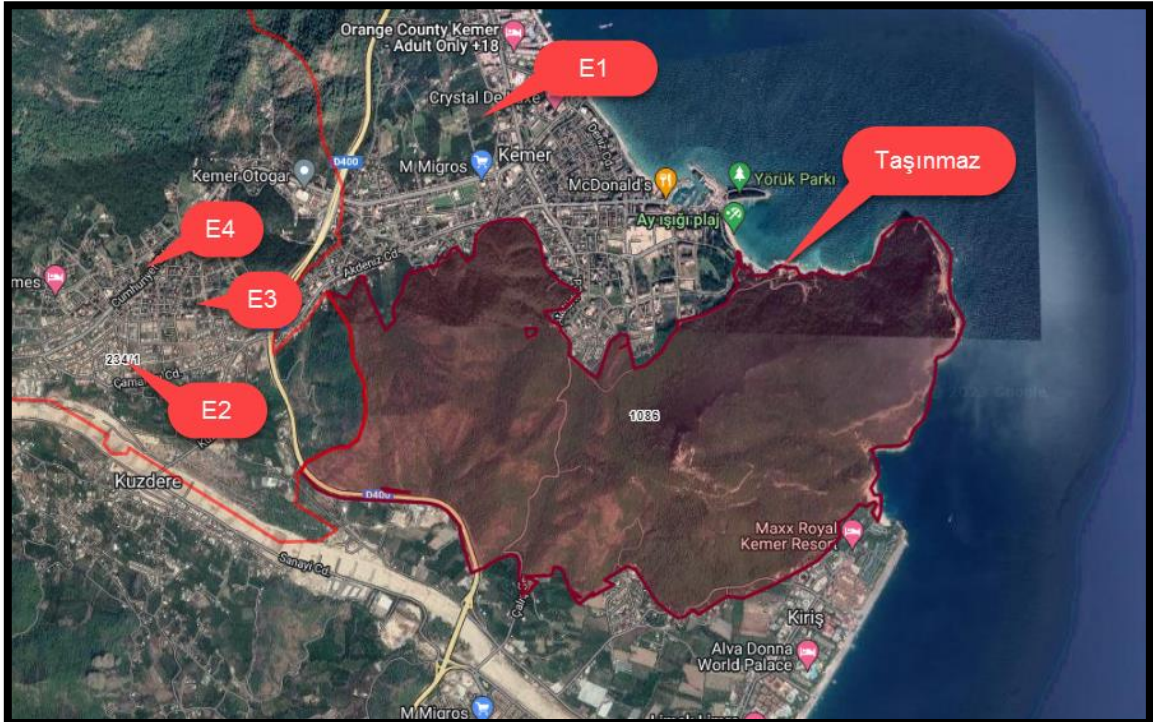
7.4. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmaza yakın mesafede konumlu, "Turizm Alanı" lejandına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma hakkına sahip, 8.100 m² yüzölçümlü parsel 160.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 19.755,-TL)
İlgili tel.: 0242 746 83 38
- 2) Taşınmaza yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal: 0,45" yapılaşma hakkına sahip, 692 m² yüzölçümüne sahip 234 ada 1 no'lu parsel 8.990.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 12.990,-TL)
İlgili tel.: 0544 669 23 22
- 3) Taşınmaza yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal: 0,45" yapılaşma hakkına sahip, 3.014 m² yüzölçümüne sahip parsel 42.800.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 14.200,-TL)
İlgili tel.: 0242 238 23 23
- 4) Taşınmaza yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal: 0,45" yapılaşma hakkına sahip, 5.285 m² yüzölçümüne sahip parsel 75.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 14.190,-TL)
İlgili tel.: 0532 311 92 76

7.5. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.6. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.6.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan parseller araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılammış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.6.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejand ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu taşınmaz için konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

PARSEL DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	19.755	-10%	-40%	0%	-10%	-15%	4.940
Emsal 2	12.990	5%	-50%	0%	-15%	-5%	4.545
Emsal 3	14.200	0%	-50%	0%	-10%	-10%	4.260
Emsal 4	14.190	5%	-50%	0%	-10%	-10%	4.965
Ortalama							4.680

Not: Değişikliğe konu kısımların yer aldığı ve askı süreci devam eden Beydağları Sahil Milli Parkı, Antalya İli, Kemer İlçesi, Kocaburun Mevkii 1086 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne göre kesin izin taahhüt senedine konu 396.140 m²'lik alanın yaklaşık 200.000 m²'lik kısmı Emsal: 0,30 yapılaşma hakkına tabi olup kalan kısmı sit alanı içerisinde yer almaktadır. Emsal analizi çalışmasında planın askıda olması ve yapılaşma hakkını aldığı kısım imar durumu başlığında dikkate alınmıştır. Ayrıca değerlemede; parselin 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedi göz önünde bulundurularak 293.505,30 m² alanlı üst hakkının devir/pazar değeri takdir edilmiştir.

7.7. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar koşulları dikkate alınarak takdir edilen m² değeri **4.680,-TL**'dir.

Bir sureti rapor ekinde sunulan "Kesin İzin Taahhüt Senedi" belgelerinden ve "Resmi Senet"'ten de görüleceği üzere izin başlangıç tarihi 17.12.2019; izin bitiş tarihi ise 17.12.1968 olarak gözükmekte olup toplam 49 yıldır. Rapor tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 45 yıl 8 ay olup kullanıma esas izin alanı 396.140 m², üst hakkı alanı ise 293.505,30 m²'dir. Parselin 25.04.2023 tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 45,66 (45 yıl 8 ay) yıldır.

492 Sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde (Harcın Nispeti) **"Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer in üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır."** denmektedir.

Bu kanun maddesinden hareketle taşınmazın pazar değerinin, mülkiyet ile ilgili kısıtlama olmayan (üst hakkı ve/veya kuru mülkiyet olmayan emsaller) emsallere nispeten minimum 1/3'ü kadar az olacağı kanaatine varılmıştır.

Parselin 25.04.2023 tarihi itibarıyla geriye kalan 45,66 yıllık üst hakkı devir süresi göz önünde bulundurulduğunda; parselin geriye kalan üst hakkı süresine göre m² devir / satış değeri olarak **~ 2.905,-TL** (4.680,-TL x 2/3 / 49 x 45,66) kıymet takdir edilmiştir.

Ayrıca rapor ekinde bulunan "Resmi Senet"'te yazan 25.04.2023 tarihinde tespit edilen üst hakkı bedelinin geriye kalan yıllarda ödeneceği, ödenecek miktarın hesaplanmasında kullanılacak artış oranının bugüne indirgeme oranı ile aynı olacağı varsayılarak; kalan üst hakkı süresinde ödenecek üst hakkı bedeli bulunan değerden düşülmüştür.

Buna göre tesisin konumlandığı değerlemeye konu parsellerin 25.04.2023 tarihi itibarıyla kalan üst hakkı devir / satış değeri için takdir edilen toplam pazar değeri rapor ekindeki tabloda ayrıntıları ile belirtilmiştir.

7.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **“üzerinde turizm tesisi projesi inşa edilmesi”** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazdaki 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkının devir/pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

Buna göre; rapor konusu taşınmazın devir/pazar değeri için; **715.125.000,-TL (Yediyüzonbeşmilyonyüzyirmibeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu 396.140 m²'lik kısım üzerinde Club Med Kemer Tatil Köyü bulunmakta olup ana taşınmaz orman niteliğindedir.

Arşiv dosyasında yapılan incelemelerde tesise ait sahil kısmında bulunan 2 adet kaçak iskele inşaat edilmesine ilişkin olarak 26.09.2006 tarihli yapı tatil tutanağına istinaden düzenlenmiş olan 3194 Sayılı Yasa'nın 42. maddesi uyarınca para cezası verilmesine ilişkin 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararı bulunmaktadır. Söz konusu karar sonrası mahkeme süreci başlamış olup süreç detayları aşağıdaki gibidir:

- Antalya 2. İdare Mahkemesi 21.08.2006 tarih, E: 2007/1092 sayılı kararı ile Akdeniz Turistik Tesisler A.Ş.'nin Kemer Belediyesi'nin 3194 Sayılı Yasa'nın 42. maddesi uyarınca para cezası verilmesine ilişkin 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararının iptali ve yürütmenin durdurulmasına istemine red kararı vermiştir.



- Kemer Sulh Ceza Mahkemesi 19.03.2007 tarih, E: 2006/141, K: 2007/9 sayılı kararı ile 27.09.2006 tarih ve 301 sayılı encümen kararının iptaline karar vermiştir.
- Antalya 2. Ağır Ceza Mahkemesi 24.05.2007 tarih, E: 2007/507 sayılı kararı ile Kemer Sulh Ceza Mahkemesi'nin 19.03.2007 tarih, E: 2006/141, K: 2007/9 sayılı kararının ortadan kaldırılmasına karar vermiştir.
- Anayasa Mahkemesi 17.04.2008 tarih ve E: 2005/5, K:2008/93 sayılı kararı ile 42. Maddenin para cezası bölümünün anayasaya aykırı olduğuna ve iptaline karar vermiştir.
- Antalya 2. İdare Mahkemesi 14.11.2008 tarih ve E: 2007/1092, K: 2008/1609 sayılı kararı ile encümen cezasının iptal etmiştir.
- Danıştay 14. Dairesi 14.10.2011 tarih ve E: 2011/4075 K: 2011/1549 sayılı kararı ile Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 14.11.2008 tarih ve E: 2007/1092, K: 2008/1609 sayılı kararının onanmasına karar vermiştir.

Kemer Belediye Başkanlığı'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Antalya İl Müdürlüğü'ne yazdığı 03.06.2021 tarihli resmi yazıda tesise ait 2 adet demir iskeleye ait herhangi bir ruhsat/izin belgesi/yapı kayıt belgesinin belediye kayıtlarında bulunmadığı belirtilmiştir.

Tesiste teknik atölye binasının arka kısmına ilave olarak yapılan kaçak prefabrik yapı inşa edilmiş edilmesine ilişkin olarak 24.03.2008 tarihli yapı tatil tutanağının mevcut olduğu ancak söz konusu tutanak sonrası herhangi bir encümen kararının bulunmadığı görülmüştür.

Değerlemeye konu 396.140 m²'lik kısım üzerinde bulunan Club Med Kemer Tatil Köyü 3-4 yıldır kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. 1971 yılında açılmış olan tesis yapıları turizm işletme belgesinde belirtilen "5 Yıldızlı Tatil Köyü" konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek değerlemede tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.

8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Değerlemeye konu parselin tapu takyidatında yer alan 1. ve 2. derecede korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı, 1. ve 3. derece arkeolojik sit alanı belirtmesi ile 02.09.1982 tarih ve 3210 yevmiye no'lu buğday bitkisi belirtmesi parselin tamamı üzerinde yer almaktadır. Parselin tamamı 7.031.570 m² yüzölçümüne sahip olup taşınmazdaki 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkıdır. Değerlemeye konu izin alanı için askı aşamasında olan 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sit alanı düzenlemesini de kapsamaktadır.

Yukarıda belirttiğimiz hususlar dikkate alındığında; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Değerleme tarihi itibariyle parsel üzerinde yeni bir proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarruf (hafriyat çalışmaları vb.) bulunmamaktadır.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

1086 no'lu parselin tamamı 7.031.570 m² yüzölçümüne sahip olup mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir. Taşınmaz üzerinde yer alan Club Med Kemer Tatil Köyü'nün bulunduğu kısım olan 396.140 m²'lik alan için Akdeniz Turistik Tesisleri A.Ş. lehine kesin izin taahhüt senetleri ile bu alan içerisinde bulunan 293.505,30 m² alanlı üst hakkına konu resmi senet düzenlenmiştir. Kesin izin taahhüt senetlerine ve resmi senede göre izin başlangıç tarihi 17.12.2019; izin bitiş tarihi ise 17.12.1968 olarak gözükmekte olup toplam 49 yıldır. Rapor tarihi itibariyle geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 45 yıl 8 aydır. Üst hakkının devir edilmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

1086 no'lu parselin tamamı 7.031.570 m² yüzölçümüne sahip olup niteliği orman olarak geçmektedir. Taşınmazdaki 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkı değerlemeye konu olup bu kısım üzerinde Club Med Kemer Tatil Köyü bulunmaktadır. Değerlemeye konu 396.140 m²'lik kısım üzerinde bulunan Club Med Kemer Tatil Köyü 3-4 yıldır kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. 1971 yılında açılmış olan tesis turizm işletme belgesinde belirtilen "5 Yıldızlı Tatil Köyü" konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek değerlemede tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.

Bu hususlar gözetildiğinde taşınmazdaki 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonları portföyünde "**daimi ve müstakil üst hakkı**" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ

1086 no'lu parselin tamamı 7.031.570 m² yüzölçümüne sahip olup niteliği orman olarak geçmektedir. Taşınmazdaki 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkı değerlemeye konu olup bu kısım üzerinde Club Med Kemer Tatil Köyü bulunmaktadır. Değerlemeye konu 396.140 m²'lik kısım üzerinde bulunan Club Med Kemer Tatil Köyü 3-4 yıldır kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. 1971 yılında açılmış olan tesis yapıları turizm işletme belgesinde belirtilen "5 Yıldızlı Tatil Köyü" konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek değerlemede tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.

Bu hususlar gözetildiğinde taşınmazdaki 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonları portföyünde "**daimi ve müstakil üst hakkı**" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, taşınmazın konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla taşınmazdaki 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkı için takdir olunan devir/pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Üst Hakkının Devir/Pazar Değeri	715.125.000,-TL	772.335.000,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı %8 alınmıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 25.04.2023

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 25.04.2023)

Saygılarımızla,

Uğur AVCI
SPK Lisans Belge No: 402175
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Üst Hakkı Devir Değeri Hesaplama Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örnekleri
- Taahhüt Senedi, Kesin İzin Taahhüt Senedi, Süre Uzatım Yazısı
- Resmi Senet (Üst Hakkı)
- İmar Planı (1/25000, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli), Askı Tutanağı
- Mevcut Durumu Gösteren Röleve Vaziyet Planı
- Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Encümen Kararları, Yapı Tatil Tutanakları, Mahkeme Yazışmaları
- Turizm İşletme Belgeleri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri