

**MARTI  
GAYRİMENKUL  
YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ő.**

**ANTALYA  
TEKİROVA'DA  
MARTI MYRA  
OTEL VE ANTALYA  
ÇAMYUVA'DA  
LOJMAN ARSASI  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**Rapor No:** 2012R173-7  
**Rapor Tarihi:** 31.12.2012

**Raporu Talep Eden:**  
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.

İnönü Caddesi, Devres Han, No: 50/4  
Gümüşsuyu/İstanbul

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: 89.258 m <sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı otel ve 6.305 m <sup>2</sup> alana sahip boş arsa
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: 1-Tekirova Beldesi, Cumayeri mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi, Martı Myra Otel, Kemer / ANTALYA 2-Çamyuva Beldesi, Ağva Caddesi, 127 ada, 1 no'lu parsel, Kemer / ANTALYA
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 31.12.2012
Rapor No	: 2012R173-7
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkullerin üzerinde Martı GYO A.Ş. lehine 13.04.1989 tarihinde kurulmuş olan 49 yıllık üst hakkının emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yöntemine göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova köyü, 412 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda "412 parselin üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul ve Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva köyü, 127 ada, 1 parsel no'lu "49 yıl süre ile 27 cilt 2647 sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerinde daimi müstakil üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul
İmar Durumu	: Detaylı bilgi 4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri bölümündedir.
<b>GAYRİMENKULLERİN ÜST HAKKININ 31.12.2012 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	: <b>97.843.000-TL</b> (Doksanyedimilyonsekizyüzkırkçüçbin - Türk Lirası) <b>54.968.000-USD</b> (Ellidörtmilyondokuzyüzaltmışsekizbin - Amerikan Doları)
<b>GAYRİMENKULLERİN ÜST HAKKININ 31.12.2012 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)<sup>1</sup></b>	: <b>115.455.000-TL</b> (Yüzonbeşmilyondörtüzüellibeşbin - Türk Lirası) <b>64.862.000-USD</b> (Altmışdörtmilyonsekizyüzaltmışikibin - Amerikan Doları) <b>1USD=1,78 TL kabul edilmiştir.</b>

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Cansel Şirin YAZICI**

Lisans N°: 400112, FRICS

<sup>1</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

## ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi-hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları .vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu Kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülmüştür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>5</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>6</b>
<b>DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI</b>	<b>6</b>
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>8</b>
<b>GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>8</b>
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 Antalya İli	9
3.2.2 Kemer İlçesi	11
3.2.3 Tekirova Beldesi	12
3.2.4 Çamyuva Beldesi	13
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>14</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>14</b>
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	14
4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	16
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	16
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	17
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	17
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	18
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	18
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	27
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>28</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>28</b>
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	28
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	28
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	28
5.4 Gayrimenkul Mahalinde Yapılan Tespitler	36
5.5 Harici ve Müteferrik İşler	36
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>37</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	<b>37</b>
6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	37
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>38</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>38</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler - SWOT Analizi	38
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	39
7.2.1 Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı Analizi	39
7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	41
7.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi	44
7.2.3 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	44
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	48
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>49</b>
<b>SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>	<b>49</b>
<b>EKLER</b>	<b>50</b>

**1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihinde, 2012R173-7 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü**

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova köyü, 412 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda "412 parselin üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul ile Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva köyü, 127 ada, 1 parsel no'lu "49 yıl süre ile 27 cilt 2647 sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerinde daimi müstakil üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkulün 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.12.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme raporu, İnönü Caddesi, Devres Han, No: 50/4 Gümüşsuyu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirlemek üzere taraflar arasında imzalanan 11.12.2012 tarihli gayrimenkul değerlendirme sözleşmesine istinaden hazırlanmıştır.

**1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

**1.7 Şirket Bilgileri**

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

## 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	02.01.2012	-	-
Rapor Numarası	2011R167-7	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Şirin YAZICI	-	-
Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL)	97.702.000 (KDV Hariç)	-	-

## BÖLÜM 2

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

### 2.1 Değer Tanımları

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

#### 2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

#### 2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

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

#### 2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

### 2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

#### 2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun

tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### **2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

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

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

### **Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)**

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

### **2.2.3 Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### **2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### 3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 3.1.1 Demografik Veriler<sup>2</sup>

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 74 milyon 724 bin 269 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,4 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 57.385.706, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.338.563 kişidir.

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

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.624.240	13.483.052	%99
Ankara	4.890.893	4.762.116	%97
İzmir	3.965.232	3.623.540	%91

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	%59,0
2000	%64,9
2010	%76,3
2011	%76,8

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 29,2 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%26,6
15-64 Yaş	%67,2
65 ve üstü	%7,2

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2011 yılı için 92 kişi/km<sup>2</sup> iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.622 kişi/km<sup>2</sup> arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.622 kişi/ km <sup>2</sup>
Ankara	190 kişi/ km <sup>2</sup>
İzmir	331 kişi/ km <sup>2</sup>
Türkiye Ortalaması	92 kişi/km <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Kaynak: www.tuik.gov.tr



### 3.1.2 Ekonomik Veriler

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

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 senesinde ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir.

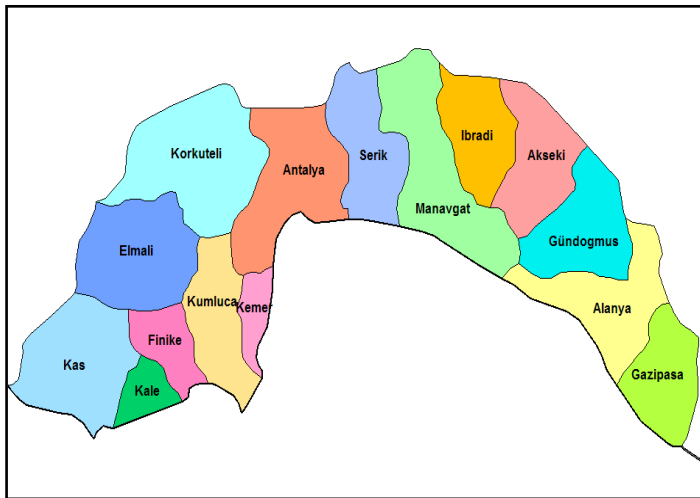
2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan'ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlatılmadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda'nın da borç krizine girmesi Euro'nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

Avrupa'daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011'de Türkiye'nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Faizlerin yükselmesi, Avrupa'da devam eden Euro krizi, ekonomiyi soğutma hedefleri, cari açık riski ülkemizde iç talep beklentilerinin azalmasına yol açacağı düşünülmektedir. Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetleri konusunda daha olumlu ancak yine de temkinli durumdadır.

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 Antalya İli



Antalya ili Türkiye'de bugüne kadar bilinen en eski yerleşmelerin bulunduğu illerimizden biridir. Antalya ilinin toplam yüzölçümü 20.815 km<sup>2</sup>'dir. Türkiye alanının %2,6'sını kapsamaktadır. Antalya, Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biridir. Antalya; Akdeniz kıyısında, İçel (Mersin) Konya, Isparta, Burdur ve Muğla illeri ile çevrilidir. 630 km kıyı uzunluğuna sahiptir. Antalya'nın Merkez dışında 14 ilçesi bulunmaktadır.

1960'lı yıllarda başlayan köyden kente göç dalgası, 1985 yılındaki sayımlarda kent nüfusunun köy nüfusunu geçmesiyle devam etmiştir. Antalya'nın nüfus bakımından şu an kalabalık olması da 1960'dan sonraki dönemdeki göçlerden kaynaklanır. Antalya dışından gelip Antalya'da çalışan tarım işçileri zamanla Antalya'ya yerleşmiş ve bu durum Antalya'da kontrolsüz bir şehirleşmeyi beraberinde getirip, çok hızlı bir EVA, Rapor N°: 2012R173-7, Rapor Tarihi 31.12.2012

gecekonduşmaya sebep olmuştur. Bu gecekonduşma özellikle Kepez bölgesinde kendini göstermiş olup bölgenin hala çözölmeyi bekleyen sorunları arasındadır.

Antalya nüfusundaki bu artış 1980-2000 yıllarında turizm sebebiyle artmaya devam etmiştir. Turizm ile Antalya dış ölkelerden göç aldığı gibi sektörün büyümesi ve iş imkânlarının artmasıyla beraber Türkiye'nin diğer şehirlerinin yanında kendi ilçe ve köylerinden de göç almaya başlamıştır. Bu sebeplerin bir araya gelmesiyle beraber Türkiye'nin en çok göç alan illeri sıralamasında 2000 ve 2005 yıllarında birinci sıraya yükselmiştir.

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2000	2011
<b>Antalya</b>	577.334	748.706	1.132.211	1.612.891	1.719.751	2.043.482

2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilin nüfusu 2.043.482'dir. Nüfusun yaklaşık %70'i il ve ilçe merkezinde yaşamaktadır.

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Belde ve Köy Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Antalya	2.043.482	1.450.209	593.273	20.815 km <sup>2</sup>	98 kişi/km <sup>2</sup>

Antalya'ya kara, hava ve deniz yoluyla ulaşım mümkündür. Antalya Havalimanı yaz aylarında turizmin de etkisiyle iki dakikada bir uçağın indiği bir havalimanıdır. Antalya'ya karayoluyla dört farklı yoldan (Kemer yönü-Aksu yönü-Korkuteli yönü-Yeşilbayır yönü) ulaşılabilir. Antalya'da ulaşımı olmayan bir belde veya köy bulunmamaktadır.

Şehir içi toplu ulaşım Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin yetkisinde ve sorumluluğundadır. Belediye otobüsleri vasıtasıyla şehrin hemen her yerine ulaşım sağlanabilir. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs ve minibüs ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Antalya'da 1999 yılından beri Müze-Zerdalilik hattında tramvay hattı mevcuttur. Antalya'nın ulaşımını rahatlatarak olan hafif raylı sistem tam olarak faaliyete geçmemiştir.

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

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

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

Kentin hızlı gelişmesine paralel bir süreç yaşayan tarım sektörü kendi yapısında da derin değişimlere uğramıştır. 1970 yılında nüfusun dörtte üçü tarımsal sektörlerden geçiniyorken 2000 yılında bu oran %49'a düşmüştür. Antalya şehrinde hayvancılık çok yaygın olmayan bir ekonomik faaliyettir. Merkeze bağlı köylerde daha çok küçükbaş hayvancılık yaygındır çünkü arazi yapısı küçükbaş hayvancılığı için uygundur. Kümes hayvancılığı da yaygın bir ekonomik

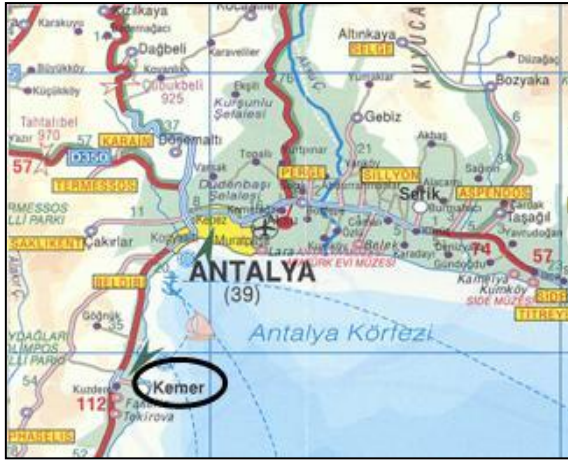
faaliyettir. Büyükbaş hayvancılık daha çok şehir merkezi dışındaki yüksek bölgelerde yapılmaktadır. Bunlar dışında arıcılık gezginci arıcılık şeklinde yapılmaktadır.

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

Antalya'da pek çok turistik yer ve bu yerlerin çevresinde turistik işletmeler mevcuttur. Antalya'da turizm pek çok farklı alanda yapılmaktadır. Kayıt edilen tarihe göre Antalya ili; Lidya, Pers, Hellenistik, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı Devletleri'nin bir parçası olmuş yaklaşık olarak milattan önce 500 yılı öncesine dayanan birçok tarihi kent, eser ve yapıları bünyesinde barındırmaktadır. Bu geniş mozaığe sahip olan il, İstanbul'dan sonra Türkiye'nin yurtdışından en çok turist alan ili özelliğine sahiptir. Antalya'ya 2009 yılında 9.452.954'ü yabancı, 444.475'i yerli toplam yaklaşık 10 milyon turist gelmiştir.

1972 yılında Antalya iç limanı ve Kaleiçi semti, özgün dokusu nedeniyle "Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu" tarafından "SİT bölgesi" olarak koruma altına alınmıştır.

### 3.2.2 Kemer İlçesi



Kemer, Antalya'nın batısında il merkezine 43 km. mesafede, 52 km. denize kıyısı olan turistik bir ilçedir. Merkez ilçesinin bilinen tarihinin M.Ö. 690 yılına kadar uzandığı ve günümüze kadar varlığını sürdürdüğü anlaşılmaktadır. Kemer'de bilinen ilk yerleşim yeri, ilçenin batısında, Kemer'e 15 km. mesafede bulunan Phaselis Antik Şehri'dir.

Kemer, Cumhuriyet Dönemi'nde köy konumundan çıkıp, nahiye (kasaba) konumuna geçmiştir. 1980'li yılların başında nahiye idaresinin sona ermesi ile birlikte, bir süre muhtarlıkla yönetilen Kemer'de, 6 Haziran 1986

tarihinde belediye idaresi kurulmuştur. Kemer, 13 Eylül 1991 tarihinden itibaren ilçe statüsü kazanmıştır.

İlçenin merkez belediyesi ve 4 belde belediyesi olmak üzere toplam 5 belediyesi ve 4 köy muhtarlığı bulunmaktadır. İlçe'nin belediyeler ve köylerine bağlı olmak üzere toplam 13 mahallesi vardır. Ayrıca ilçe genelinde köylere bağlı 4 mezra bulunmaktadır.

İlçe, nüfus hareketi ve yoğunluğu bakımından oldukça dinamiktir. İlçe'nin, 1970'li yılların başında turizm bölgesi kapsamına alınması ve 1973 yılında ilçe merkezine büyük bir turistik tesisin açılması ile birlikte ilçe göç almaya başlamış, nüfusunda hızlı artışlar görülmüştür. Kemer ilçesinin ve kıyı şeridindeki diğer yerleşim birimlerinin 1981 yılından itibaren planlı turizmin yoğun bir şekilde gelişme göstermesi ile nüfus olağanüstü artış göstermiştir.

2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Kemer ilçesinin nüfusu; 22.498'i şehirde, 15.804'ü belde ve köylerde olmak üzere toplam 38.302'dir.

İlçenin nüfus yoğunluğu bakımından merkezden sonra en büyük yerleşim yerleri Göynük Beldesi ve Kuzdere Köyü'dür. Nüfus yoğunluğu en az olan yer Ovacık ve Beycik köyleridir. İlçe nüfusunun erkek sayısının fazla olması, değişik iş alanlarında çalışma amacıyla ilçeye gelen nüfusa bağlanmaktadır.

İlçe merkezi ve diğer yerleşim birimlerinin, turizme bağlı olarak kış aylarındaki nüfusu ile yaz aylarındaki nüfusu büyük farklılık göstermektedir. Bugün kış nüfusu 36.000 seviyelerindeyken, yazın günlük 100-150 bin civarında olduğu düşünülmektedir.

İlçe merkezinde tam donanımlı bir marina bulunmaktadır. Dünyanın her tarafından gelen yatlar burada barınmaktadır. Ayrıca ilçede bulunan tabii koylarda yatlar yaz mevsimlerinde konaklama yapabilmektedir. İlçede 300 tekne kapasiteli yat limanı mevcuttur. Yılın her döneminde tam kapasite ile çalışan yat limanı, yat turizmine ve günübirlik tur teknelerine hizmet vermekte olup, ilçe ve civardan deniz yolu ile yolcu taşımacılığı söz konusu değildir.

İlçenin doğudan batıya uzaklığı 52 km, güneyden kuzeye 30 km'dir. İlçe içerisinde doğudan batıya doğru, Antalya-Muğla karayolu geçmektedir. İlçeye geliş-gidişler tamamen karayolu ile yapılmaktadır. Ancak özel yatlar ile deniz yolu ile az miktarda ulaşım yapılmaktadır.

İlçede 1970 yıllarının başında planlı turizm geçilmesi için çalışmaları başlatılmış ve 1973 yılında ilçenin ilk tatil köyü (Club Med) açılmıştır. Bu tatil köyünün ilçe merkezinde açılması ile birlikte bütün dikkatler Kemer'e çevrilmiştir.

İlçenin plajları günün her saatinde denize girmeye elverişli halde olup, mavi bayrağa sahiptir. Bu plajların en ünlüleri, Ayışığı, Kındıl Çeşme, Göynük, Beldibi, Alacasu, Çıralı'dır. İlçenin dağlarının ve yaylalarının da yoğun biçimde safari turları düzenlenmesi için çok elverişlidir. İlçe merkezinde eski yörük kültürünü yansıtan ünlü Yörük Park'ı turistlerin ziyaretine açıktır.

Ayrıca ilçede bulunan tabii koylarda yatlar yaz mevsimlerinde konaklama yapabilmektedir. İlçe içerisinde günübirlik yat turları düzenlenmektedir.

İlçe merkezinde, beldelerde ve köylerde, turistlerin her türlü ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yeterince eğlence, alışveriş, yemek, plaj, vb. yerleri mevcuttur.

İlçenin orman yapısı, safari yapmaya elverişli tarihi yerleri, civar gezileri bakımından önemli turizm özelliklerindedir. İlçeye diğer il ve ilçelerden gelen turistler yat turlarından istifade etmekte ve günübirlik ortalama 1.500 kişi yat turuna çıkmaktadır. İlçede dalış ve su sporları yapmak için yoğun ilgi gösterilmekte olup, bu alanlarda ilçenin turizm özellikleri ön plana çıkmaktadır.

Kemer ilçesini, broşür, fotoğraf, slâyt ve film çekimleri gibi araçlarla dünya ülkelerine tanıtım çalışmaları sürekli yapılmakta ve bu meyanda bazı ülkelere kardeş şehir anlayışı içerisinde gidilmektedir. Yörenin tarihi yerlerinden en önemlilerinden olan, Phaselis, Olimpos, Yanartaş ve antik kilise kalıntıları turistler açısından dikkat çekici olup, ilçe turizmine canlılık kazandırmaktadır.

### 3.2.3 Tekirova Beldesi



Doğa ile tarihin bütünleştiği Tekirova beldesi, Antalya'ya yaklaşık 60 km, Antalya Hava Limanı'na 70 km uzaklıktadır.

Antalya ilinin Kemer ilçesine bağlı beldeye, Antalya Otogar'ından veya Falez Otel karşısındaki duraktan her 15 dakikada bir kalkan Tekirova - Çamyuva Kop. Tur otobüsleri ile ya da özel araçla ulaşım sağlanmaktadır.

Toroslar'ın uzantısı olan Tekirova, denize sıfır konumludur. 500-600 yıllık çam ormanlarının arasında muhteşem bir görüntüye sahiptir. Tahtalı Dağı'nın (Olympos) hemen eteklerinde kurulmuş olan beldede yazın sıcaklığı Tahtalı Dağı'ndan gelen serinlik ile bütünleşmektedir. Beldede 5 ve 4 yıldızlı oteller ile birinci sınıf tatil köylerinin yanı sıra apart oteller ve pansiyonlar da bulunmaktadır.

2.366 metre yüksekliğindeki Tahtalı Dağı'na yapılan teleferik hattının inşası Temmuz 2007 tarihinde bitmiştir. Yapımına 2003 yılının Ocak ayında başlanan projeyi; Antalya'daki Fajos A.Ş. ile bu konuda dünyanın en büyük şirketlerinden olan İsviçreli Garaventa A.G. birlikte yürütmüştür. Teleferik hattı toplam 4.351 metre uzunluktadır ve Avrupa'nın en büyük teleferik hattıdır. Yaklaşık 9 dakikada zirveye ulaşmayı sağlayan teleferik hattı, 80 kişilik iki vagonla, iki kademeli olarak saatte 470 yolcu kapasitesi ile yolcu taşıyabilmektedir.

### **3.2.4 Çamyuva Beldesi**

Çamyuva Antalya'nın Kemer ilçesine bağlı bir tatil beldesidir. Belde, Antalya'nın güney batısında, Türkiye'nin güneyinde ve Akdeniz Bölgesinde yer alır. Doğusunda Akdeniz, batısında Tahtalı Dağı, güneyinde Ağva Deresi (bu dere Kemer ile sınırını teşkil etmektedir) ve güneyinde Phaselis Antik Kenti ile Tekirova beldesi bulunmaktadır.

Çamyuva beldesinin nüfusu 2011 yılının verilerine göre 4.631 olup, yaz sezonunda 30.000'i bulmaktadır. 1980'lerin başına kadar ufak bir köy olan Çamyuva, 1980 sonrası turizm teşviği ile sahil kıyılarına inşa edilen birçok tatil köyü ile Türkiye'nin önemli tatil beldelerinden biri durumuna gelmiştir. Kiriş, Tekirova gibi komşu beldelerle birlikte diğer tatil bölgelerinin aksine ufak otelcilik ve pansiyonculuktan daha çok, büyük tatil köyleriyle turist çekmektedir. Kemer ilçe merkezinin 7 kilometre güneyinde bulunan, şehir merkezine ise 50 km. uzaklıkta bulunan Çamyuva, Olympos ve Phaselis gibi görülmesi gereken yerlere de son derecede yakındır.



#### 4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

##### **412 parsel no'lu gayrimenkul**

**Açık adres:** Tekirova Cumayeri mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi, Martı Myra Otel, Kemer/ANTALYA'dır.

Söz konusu taşınmaz, Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova köyü, 412 no'lu parsel alanı ve üzerinde yer alan **Martı Myra** turizm konaklama tesisidir.

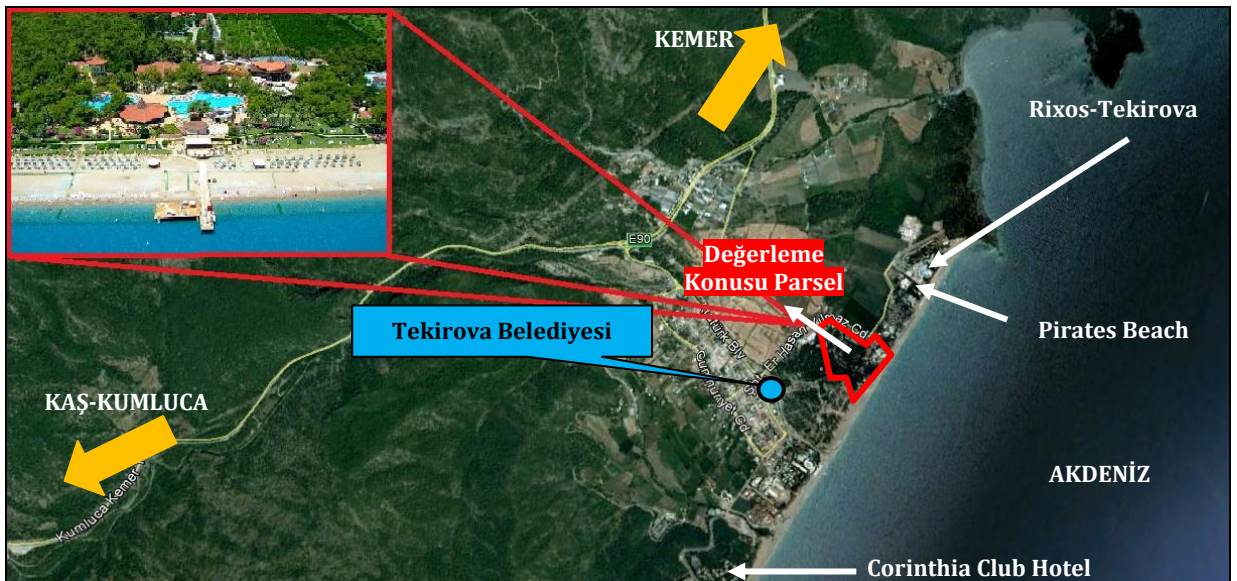
Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım, Kemer-Antalya Karayolu'ndan Tekirova merkezine devam edildikten sonra, tatil köylerine ulaşımı sağlayan Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi ile sağlanmaktadır. Martı Myra Tatil Köyü, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi'nde sağ kolda konumlanmıştır.

Denize sıfır ve 5 yıldızlı otel niteliğindeki Martı Myra'nın plajı yaklaşık 285 m. uzunluğa, ~40 m. kum ve ~30 m. çakıl olarak toplam ~70 m. genişliğe sahiptir. Martı Myra 89.258 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olup, doğa ile bütünleşmiş bir görüntü arz etmesini sağlayan yaklaşık 1.600 adet çam ağacına sahiptir.

Martı Myra, Phaselis ve Olympos Antik Şehirleri'nin arasında ve Üç Adalar Sualtı Dalış Merkezi'nin karşısında konumlanmıştır.

##### **Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe
Antalya Havaalanı	~70 km.
Antalya Şehir Merkezi	~60 km.
Kemer Merkez	~17 km.
Olympos	~15 km.
Phaselis	~5 km.
Tekirova Belediyesi	~500 m.
Üçadalar Dalış Merkezi	~3 mil.



### **127 ada 1 parsel no'lu gayrimenkul**

**Açık adres:** Çamyuva Beldesi, Ağva Caddesi, 127 ada, 1 no'lu parsel, Kemer / ANTALYA

Konu taşınmaz, Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva Beldesi'nde, Ağva Deresi boyunca devam eden Ağva Caddesi'nden girilen sokağa cephelidir. Ağva Caddesi üzerinde Rukiye Koç İlköğretim Okulu, çeşitli otellere ait personel lojmanları, çeşitli villalar ve boş araziler bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel Akdeniz'e doğru hafif eğimli olup, düze yakın bir topoğrafyaya sahiptir. Arazinin çevresi taş duvar ile çevrilmiştir. Arazi üzerinde birkaç adet ağaç bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul net parsel olup, inşaat ruhsatı alınmıştır. Ancak parsel üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir. Gayrimenkulün denize olan mesafesi, yaklaşık 750 m. civarındadır.

### **Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;**

<b>Yer</b>	<b>Mesafe</b>
Akdeniz	~ 0,75 km.
Tekirova Belediyesi	~13 km.
Kemer Merkez	~7 km.
Antalya Şehir Merkezi	~50 km.
Antalya Havalimanı	~62 km.



#### 4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Antalya
İlçesi	:	Kemer
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	-
Köyü	:	Tekirova
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Yüzölçümü	:	89.258 m <sup>2</sup>
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	-
Parsel No.	:	412
Ana Gayrimenkul Vasfi	:	412 parselin üst hakkı
Sahibi ve Hissesi	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

İli	:	Antalya
İlçesi	:	Kemer
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	-
Köyü	:	Çamyuva
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Yüzölçümü	:	6.305 m <sup>2</sup>
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	127
Parsel No.	:	1
Ana Gayrimenkul Vasfi	:	49 yıl süre ile 27 cilt 2647 sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerinde daimi müstakil üst hakkı*
Sahibi ve Hissesi	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

\*Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan onaylı TAKBİS belgesinde kaynak hakkı olarak yazıldığı tespit edilmiştir.

#### 4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Antalya ili, Kemer ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 27.12.2012 tarih, saat 10:49 itibariyle yapılan incelemede ve ilgili müdürlükten alınan ekteki onaylı takyidat belgesine göre;

#### **412 no'lu parsel üzerinde:**

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:

**TAKBİS belgesinde** belirtildiği üzere İrtifak Hakkı (AT) A-M: Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. lehine, 13.04.1989 tarih ve 3796 yevmiye numarası ile 49 yıl süreli müstakil olarak Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. Tapu kütüğünde yapılan incelemede 13.04.1989 tarih 3796 yevmiye numarası ile Teteka Tekirova Tatilköyü İşletmecilik A.Ş. adına kurulan üst hakkı mülkiyeti 20.03.2003 tarih 232 yevmiye ile Akdeniz Turizm ve Yatırım A.Ş.'ye, 17.06.2006 tarih 2613 yevmiye numarası ile de Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.



#### Beyanlar Hanesinde:

- Bu gayrimenkulün üst hakkı 475 sahifeye işlenmiştir. (13.04.1989 tarih 3796 yevmiye numarası)
- Taşınmazın irtifak hakkı bedeli 11.01.1996 tashihden itibaren 4.756.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. (29.12.1997 tarih 1317 yevmiye numarası)
- 23.04.1989 tarih ve 3796 yevmiye no'lu resmi senedin 5., 7. maddesinin A, B ve C maddesi 13. ve 22. maddeleri tadile edilmiştir. (20.03.2003 tarih 233 yevmiye numarası)
- Yatak kapasitesi 928'den 1.209 yatak kapasitesine çıkarılmıştır. (31.01.2007 tarih 417 yevmiye numarası)
- Taahhüt senedinin 5. Maddesinin B bendinin 2. Fıkrası değiştirilmiştir. (23.05.2007 tarih 1988 yevmiye numarası)

#### Serhler Hanesinde:

- Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine, 04.05.2007 tarih 1708 yevmiye numarası ile 01.06.2006 yılında başlamak, 31.12.2010 tarihinde sona ermek üzere 23.076.270 YTL bedelle kira şerhi bulunmaktadır.<sup>3</sup>

Antalya ili, Kemer ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 19.12.2012 tarih, saat 15:49 itibariyle yapılan incelemede ve ilgili müdürlükten alınan ekteki onaylı tapu takyidat belgesine göre;

**127 ada 1 no'lu parsel üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.**

#### **4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

- Değerleme konusu parsellere ilişkin son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

#### **4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği**

**412 no'lu parsel** üzerinde mevcutta iskanı olan yapılar bulunmaktadır. Ayrıca parselde yer alan 16.04.2010 ve 19.10.2011 tarihli yapı ruhsatı alınmış olan dükkan, kreş ve çocuk yuvasından oluşan ancak henüz yapı kullanma izin belgesi olmayan yapılar mevcuttur. Söz konusu yapılar için 22.11.2011 tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılmış olup, başvuruya ilişkin belge ekte sunulmuştur. Tesis içerisinde yer alan diğer tüm yapılara ait yapı kullanma izin belgesi mevcut olduğundan, diğer yapılara ait başvurular da bulunduğundan tesisin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **gayrimenkul (üst hakkı)** olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

**127 ada 1 no'lu parsel için alınmış olan** 14.09.2006 tarih ve 29 no'lu ruhsatın süresi dolmuştur. Ancak söz konusu parselin içinde bulunduğu imar planına Danıştay 6. Dairesinin E:2010/303 esasında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan davada, anılan mahkemenin 12.04.2010 tarihli yürütmeyi durdurma kararı mevcuttur. Bu karara istinaden TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı 13.07.2011/147993 sayılı bir yazı ile "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, personel lojmanı tesisi için firma adına yapılan kesin tahsis süresi dondurulmuştur" bildiriminde bulunmuştur. Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan 26.12.2012 tarihli imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu 127 ada 1 no'lu parselinde içinde bulunduğu, Çamyuva 1/1000 ölçekli imar planları Danıştay 6. Dairesinin 07.02.2012 tarih 2012/481 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'ndeki ilgili memurdan alınan bilgiler doğrultusunda, yeni planların hazırlanarak turizm bakanlığına gönderildiği ve onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Bu verilere istinaden parselin, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca

<sup>3</sup> Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidat belgesine göre kira şerhi süresi; başlangıç tarihi itibariyle 55 aydır.

gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **gayrimenkul (üst hakkı)** olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

#### **4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci**

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

##### **4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum**

###### **412 no'lu parsel:**

Tekirova Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan 27.12.2012 tarihli imar durum belgesine ve yetkililerden alınan bilgilere göre;

###### **✓ İmar Durumu:**

Değerleme konusu parsel, 1998 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda B lejandı ile tanımlı "**Konaklama Tesis Alanı**" içerisinde yer almaktadır.

➤ Emsal:0,40'tır.

###### **Plan Notları:**

- Turizm Tesis Alanları'nda, parselde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi, inşaat derinliği, arka bahçe mesafesi herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir.
- Tüm konaklama tesis alanlarında yapılacak tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için bu tesislerin 2634 sayılı yasaya bağlı Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'ne uygun ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi almış, otel veya tatil köyü olması gerekmektedir.
- Bakanlıkça tahsisi yapılan alanların, imar planına göre, gerekli terkler yapıldıktan sonra kalan bölümü imar parseli olarak değerlendirilir ve buna göre ruhsat verilir. Tahsis için tüm imar adalarında düzenleme zorunluluğu aranmaz.
- B lejandı verilen turistik tesis alanlarında; tatil köyü olması halinde Hmax: 13,50 m'dir. Otel olması halinde veya tatil köyü içinde yer alabilecek otel kitlesi için Hmax:18, 50 m'dir. (Zemin kat+4 yatak katı)
- Çekme Mesafeleri:
  - Komşu parsellerden, 10 m.
  - Yoldan 15 m.
- Tekirova Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu parselin 2012 yılı arsa rayiç bedeli 535 TL/m<sup>2</sup>'dir.

**Tekirova Belediyesi'nin 27.12.2012 tarihli İmar Durum Yazısı:**

T.C  
ANTALYA İLİ  
KEMER İLÇESİ  
TEKİROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : M.07.4.TEK.0.11/ 809

27./12/2012

Konu : 412 Parsel imar durumu.

EVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İlgi : 27.12.2012 tarihli dilekçe.

İlgi dilekçe incelenmiş olup, Tekirova Beldesi Cumayeri Mah. Şehit Er Hasan Yılmaz Cad. 412 Parsel nolu taşınmaz konaklama tesis alanında kalmaktadır. İnşaat emsali E=0.40 dır. Komşu parselden 10.00 m, yoldan 15.00 m çekilecektir. B lejandı hükümleri geçerlidir. Söz konusu parselin imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Bilgilerinize rica ederim.

Mithat ADALETLİ  
Belediye Başkanı V.

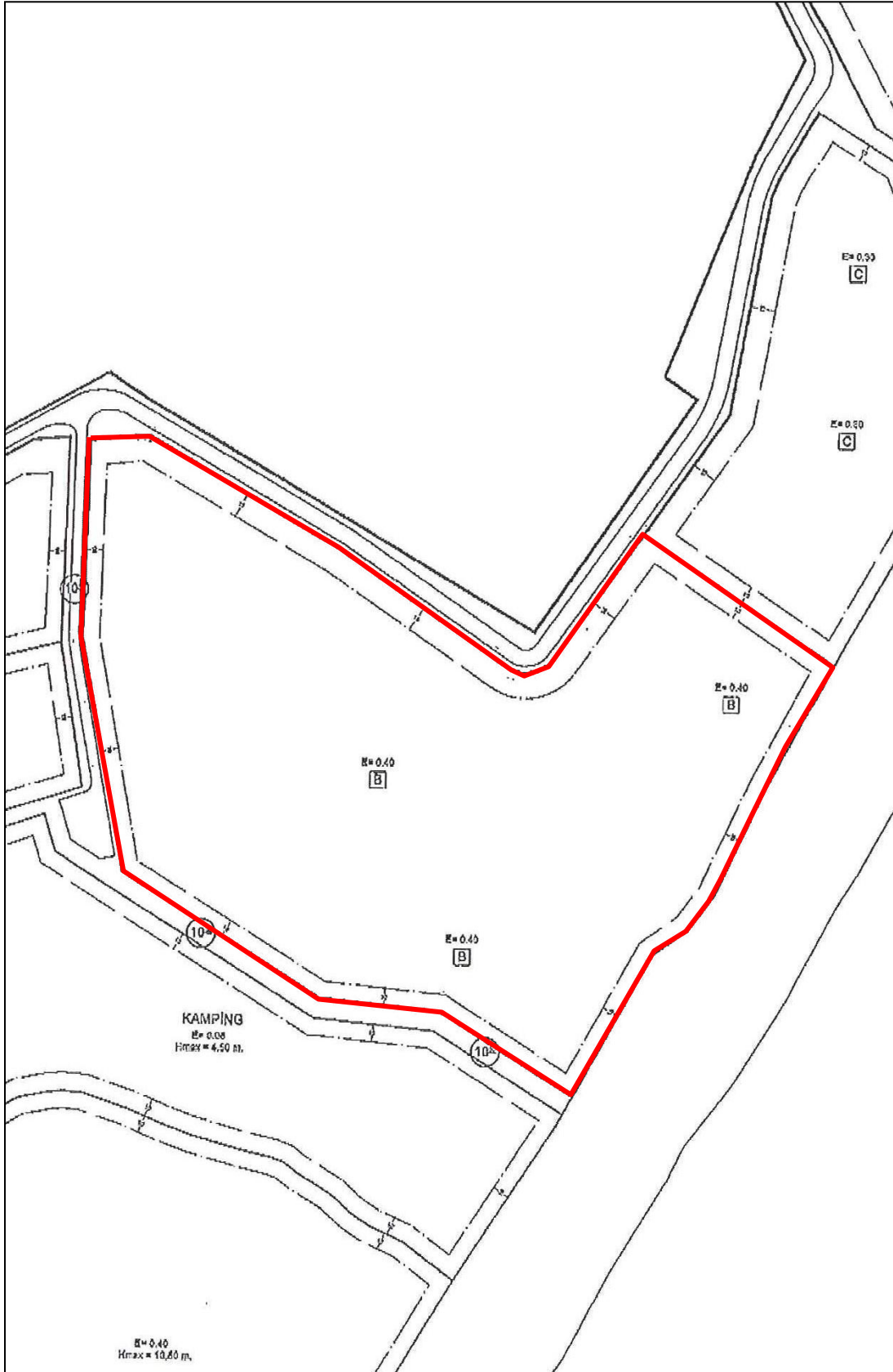
Ek :

- 1) 1 Adet İmar Planı Örneği.
- 2) 1 Adet İmar Planı Plan Notları Örneği.

Atatürk Bulvarı No:7 07995 Kemer-ANTALYA  
Tel :0(242)821 40 81  
e-posta: [fenisleri@tekirova.bel.tr](mailto:fenisleri@tekirova.bel.tr)

Ayrıntılı bilgi için irtibat : Fen İşleri  
Faks:0(242)821 43 46  
elektronik ağ: [www.tekirova.bel.tr](http://www.tekirova.bel.tr)

**Tekirova Belediyesi'nin 27.12.2012 tarihli İmar Durum Yazısındaki İmar Planı Örneği:**



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

1. **09.02.1989 tarih, 16/28 no'lu Yeni Yapı için Yapı Ruhsatı:** 22.486 m<sup>2</sup> tatil köyü, 241 m<sup>2</sup> bodrum olmak üzere 22.727 m<sup>2</sup> toplam alanlı yapı için, Antalya Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından, TETEKTA Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. adına verilmiştir.
2. **04.11.1994 tarih, 37/20 no'lu Tadilat Yapı Ruhsatı:** 25.764 m<sup>2</sup> tatil köyü, 2.266 m<sup>2</sup> sığınak ve bodrum olmak üzere 28.030 m<sup>2</sup> toplam alanlı yapı için, Antalya Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından, TETEKTA Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. adına verilmiştir.
3. **03.09.1996 tarih, 48/11 no'lu Tadilat Yapı Ruhsatı:** 26.700 m<sup>2</sup> tatil köyü, 2.266 m<sup>2</sup> sığınak ve bodrum olmak üzere 28.966 m<sup>2</sup> toplam alanlı yapı için, Antalya Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından, TETEKTA Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. adına verilmiştir.
4. **22.10.1996 tarih, 17/2 no'lu Yapı kullanma İzin Belgesi:** 24.943 m<sup>2</sup> tatil köyü, 2.266 m<sup>2</sup> sığınak olmak üzere toplam 27.209 m<sup>2</sup> alanlı yapı için, Antalya Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından TETEKTA Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. adına verilmiştir. (Yapı kullanma izninin dayanağı olan Yapı Ruhsatları: 09.02.1989-16/28; 04.11.1994-37/20; 03.09.1996-48/11)(“Konferans salonu ve 1 adet personel lojmanı dışında kalanların tamamı için verilmiştir” denilmektedir.)
5. **17.07.2001 tarih, 08 no'lu Tadilat Yapı Ruhsatı:** 26.700 m<sup>2</sup> tatil köyü, 2.266 m<sup>2</sup> sığınak ve bodrum alanı olmak üzere toplam 28.966 m<sup>2</sup> alanlı yapı için, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından Akdeniz Martı Turizm Yatırım A.Ş. adına verilmiştir. (03.09.1996 tarih 48/11 no'lu ruhsat ve önceki ruhsatların tadilatı olup inşaat alanında bir değişiklik olmamıştır. “Vaziyet planında değişiklik yapılmıştır” denilmektedir.)
6. **25.07.2001 tarih, 08 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi (Yapının Tamamı İçin):** 26.700 m<sup>2</sup> tatil köyü, 2.568 m<sup>2</sup> sığınak ve bodrum alanı olmak üzere toplam 29.268 m<sup>2</sup> alanlı yapı için, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından, Akdeniz Martı Turizm Yatırım A.Ş. adına verilmiştir. (Yapı kullanma izninin dayanağı olan Yapı Ruhsatları: 09.02.1989-16/28; 04.11.1994-37/20; 03.09.1996-48/11; 17.07.2001-08) (Ruhsatlı yapının 27.209 m<sup>2</sup>'sine ait 22.10.1996 tarih, 17/2 no'lu yapı kullanma belgesi bulunmakta olup kalan kısmı olan restaurant+toplantı salonu, personel lojmanı 2.059 m<sup>2</sup> olup bu alanlar için verilmiştir. Toplam alan 29.268 m<sup>2</sup>'dir. Bodrumlar dahil edilmiştir” denilmektedir.)
7. **10.08.2001 tarih, 13 no'lu İlave Yapı+Tadilat Yapı Ruhsatı:** 32.614,28 m<sup>2</sup> tatil köyü, 3.783,66 m<sup>2</sup> sığınak+bodrum olmak üzere toplam 36.397,94 m<sup>2</sup> alanlı yapı için, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından, Akdeniz Martı Turizm Yatırım A.Ş. adına verilmiştir. (Emsal artırımından sonra bazı bloklara kat ilavesi, çocuk odası ilavesi ve tadilat için alınmıştır.)
8. **08.08.2006 tarih, 06/06 no'lu Yenileme Yapı Ruhsatı:** Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından 36.397,34 m<sup>2</sup> alanlı yapı için verilmiştir. (7. maddedeki ruhsat süresinin dolması sebebiyle, ruhsat yenilemesi yapılmıştır.)
9. **02.11.2007 tarih, 11/07 no'lu İlave Yapı Ruhsatı:** Toplam 4.920 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir. (“08.08.2006 tarih, 06/06 no'lu yapı ruhsatında 32.614,28 m<sup>2</sup> tatil köyü ve 3.783,66 m<sup>2</sup> sığınak+bodrum olmak üzere toplam 36.397,94 m<sup>2</sup> alan için izin alınmış, fakat 34 bloktan 3 adedi bodrumları ile iptal edilmiş 4.025 m<sup>2</sup> inşaat yapılmamıştır.

Bunun yerine bu ruhsat ile toplam 4.335 m<sup>2</sup> emsale dahil alan ve 565 m<sup>2</sup> açık alan olmak üzere 4.920 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı ilave edilmiş böylece bu ruhsatla bodrumlar dahil 36.087,57 m<sup>2</sup> toplam inşaat ruhsatlandırılmıştır” denilmektedir.)

**10. 30.11.2007 tarih, 05/07 no’lu Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 32.924 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi, 585 m<sup>2</sup> ortak alan (giriş holleri), 2.578 m<sup>2</sup> ortak alan (diğer ortak alanlar) olmak üzere toplam 36.087 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir. (02.11.2007 tarih, 11/07 tarihli ilave yapı ruhsatına istinaden yapılmış olan değişiklik ve ilaveler için verilmiştir.)

**11. 02.07.2008 tarih, 03/08 no’lu Tadilat Yapı Ruhsatı:** 32.742 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi, 3.000 m<sup>2</sup> ortak alan, 1.864 m<sup>2</sup> ortak alan (giriş holleri) olmak üzere toplam 37.606 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir. (“30.11.2007 tarih, 03/08 no’lu yapı kullanma izin belgesine göre emsale dahil kapalı alan 32.924 m<sup>2</sup>, emsal harici bodrum alanı 2.578 m<sup>2</sup> ve açık alan 585 m<sup>2</sup> olup mal sahibinin isteği üzerine verilen izin ile restoranta bağlı 1.659 m<sup>2</sup> kapalı emsale dahil alan yıkılmıştır. Bu yapı ruhsatı; tadilat olarak emsale dahil kapalı alan 1.477 m<sup>2</sup>, emsal harici bodrum alan 422 m<sup>2</sup> ve açık alan 1.279 m<sup>2</sup> toplam 3.178 m<sup>2</sup> için düzenlenmiştir. Yıkılan kısım çıkarılıp yeni inşaat alanı eklendiğinde bu yapı ruhsatı ile emsal alanı 32.742 m<sup>2</sup>, bodrum alanı 3.000 m<sup>2</sup>, açık alan 1.864 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam inşaat alanı 37.606 m<sup>2</sup>’dir” denilmektedir.)

**12. 01.03.2010 tarih, 01/2010 no’lu Yapı Kullanma İzin Belgesi (Tadilat):** 02.07.2008 tarih, 03/08 no’lu Tadilat Yapı Ruhsatı’na istinaden, 32.742 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi, 3.000 m<sup>2</sup> ortak alan, 1.864 m<sup>2</sup> ortak alan (giriş holleri) olmak üzere toplam 37.606 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir.

**13. 16.04.2010 tarih, 2010/05 no’lu İlave Yapı Ruhsatı:** 32.742 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi, 3.000 m<sup>2</sup> ortak alan (diğer ortak alanlar), 1.864 m<sup>2</sup> ortak alan (giriş holleri) ve 346 m<sup>2</sup> dükkan olmak üzere toplam 37.952 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir. (02.07.2008 tarih, 03/08 no’lu yapı ruhsatı ve 01.03.2010 tarih, 01/2010 no’lu yapı kullanma izin belgesine ek olarak 2 ayrı kitle halinde 6 adet dükkan ve personel wc-çöp odası ve bagaj odası-makine dairesi yapıları için alınmıştır.)

**14. 19.10.2011 tarih, 06/2011 no’lu İlave+Proje Tadilatı Yapı Ruhsatı:** 32.742 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi, 3.000 m<sup>2</sup> ortak alan (diğer ortak alanlar), 1.864 m<sup>2</sup> ortak alan (giriş holleri), 224 m<sup>2</sup> dükkan, 458 m<sup>2</sup> kreş ve çocuk yuvası olmak üzere toplam 38.288 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir. (16.04.2010 tarih, 2010/05 no’lu Yapı Ruhsatı’na ilave olarak çocuk kulübü ve A, B ve C bloktaki ofis ve dükkanlar için alınmış olup, daha önce satış alanı olarak kullanılan A ve B dükkan blokları ile bavul odasının yıkılarak yerinin değiştirildiği, personel WC’ sinin de yıkılarak yerine prefabrik yapı yapıldığı tespit edilmiştir.)

**15. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan 21.07.2005 tarih 10033 sayı ile 5 yıldızlı otel kategorisinde Kısmi Turizm İşletme Belgesi** bulunmaktadır.

**16. Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Teteka Tekirova Tatil Köy İşletmecilik arasında 12.04.1989 tarihinde imzalanmış ve 412 parselin üst hakkı ile ilgili koşulları açıklayan taahhüt senedi** bulunmaktadır.

## **Mimari Projeler**

09.02.1989 tarih, 16/28 no'lu Yapı Ruhsatı'nın eki mimari proje ile 04.11.1994 tarih, 37/20 no'lu tadilat yapı ruhsatının eki olan mimari projelere ulaşılammıştır. Aynı ruhsatların tadilatı olan 03.09.1996 tarih, 48/11 no'lu tadilat yapı ruhsatının eki olan 27.10.1996 onay tarihli proje incelenmiş olup ilk projelerin tadilatı olduğu tespit edilmiştir. 22.10.1996 tarih, 17/2 no'lu tesisin ilk yapı kullanma izin belgesi de bu projeye istinaden verilmiştir.

1. **27.10.1996 onay tarihli proje**, müşteri tarafından temin edilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Sonradan ilave edilmiş veya tadilat görmüş alanlar dışındaki tüm yapıların alanı bu proje üzerinden hesaplanmıştır.
2. **17.07.2001 tarih, 08 no'lu ruhsat eki belediye onaylı proje**, müşteri tarafından temin edilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Personel lojmanı, restoran binası ve toplantı salonu ile vaziyet planındaki değişiklikleri içermektedir.
3. **10.08.2001 tarih, 13 no'lu ruhsat eki belediye onaylı projeler**, müşteri tarafından temin edilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Bazı bloklarda kat artırımını ve çocuk odası ilavesine ait değişiklikleri içermektedir.
4. **02.11.2007 tarih, 11/07 no'lu ruhsat eki belediye onaylı projeler**, müşteri tarafından temin edilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Kat ilavelerinde değişiklik, N bloklarda ilave yapı ve restoran bölümü tadilatı için düzenlenmiştir.
5. **02.07.2008 tarih, 03/08 no'lu ruhsat eki belediye onaylı projeler**, müşteri tarafından temin edilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Restoran ve mutfak bölümlerinde yıkım, yerine ilave yapı ve tadilatı için düzenlenmiştir.
6. **16.04.2010 tarih, 2010/05 no'lu ruhsat eki proje**, Tekirova Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde incelenmiştir. İlave 6 adet dükkan, personel WC, çöp odası, bagaj odası ve makine dairesi için düzenlenmiştir.
7. **19.10.2011 tarih, 06/2011 ruhsat eki proje**, Tekirova Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Proje için mimarlar odası ve yapı denetim kuruluşundan onay alınmış olup belediyece onay mührü bulunmamaktadır. Belediye yetkilileriyle yapılan görüşmelerde bu projeye baz uygulamada imara aykırı bir durumun olmadığı ve belediye yoğunluğu sebebiyle henüz onayın gerçekleşmediği bilgisi alınmıştır.

### **127 ada 1 no'lu parsel:**

Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan 26.12.2012 tarihli imar durum belgesine göre;

#### **✓ İmar Durumu:**

Değerleme konusu 127 ada 1 no'lu parselin de içinde bulunduğu, Çamyuva 1/1000 ölçekli imar planları Danıştay 6. Dairesinin 07.02.2012 tarih 2012/481 sayılı kararı<sup>4</sup> ile iptal edilmiştir. Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan bilgiler doğrultusunda, yeni planların hazırlanarak turizm bakanlığına gönderildiği ve onay aşamasında olduğu, yeni planların onaylanıncaya kadar 127 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yapılamayacağı bilgisi alınmıştır. Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'ndeki ilgili memurdan alınan bilgiler doğrultusunda Danıştay 6. Dairesinin 07.02.2012 tarih 2012/481 sayılı almış olduğu planların iptal kararının zamanında eski planlar onaylanırken Tarım Bakanlığından görüş alınmadan onaylanmasından kaynaklanan usul hatasının bulunmakta olduğu ve bu nedenden dolayı planların iptal edildiği bilgisi edinilmiştir. Ayrıca iptal edilen 18.08.2009 tarihli 1/1000 ölçekli Çamyuva Uygulama İmar Planı içerisinde yer alan değerlendirme konusu 127 ada, 1 no.lu parsel için yapılaşma koşullarının, onaylanmak için turizm bakanlığına gönderilen yeni yapılan planda da aynı kaldığı ve değişmediği bilgisine de sözlü olarak ulaşılmıştır.

### **Danıştay 6. Dairesinin 07.02.2012 tarih 2012/481 sayılı kararı ile iptal etmiş olduğu 18.08.2009 tarih 1/1000 ölçekli Çamyuva Uygulama İmar Planına göre Plan Notları:**

#### **Turistik Tesis Alanları:**

- Bu alanlar Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi kapsamı içerisinde yer alan turistik tesislerde çalışan turizm personelinin iskanına ve diğer sosyal donatılarına ayrılan alanlardır. Bu personel dışındaki kişi veya kuruluşlarca kullanılamazlar. Bu alanlara turistik tesislerde çalışan personelin iskan edilmesi dışında konaklama kullanımı getirilemez.
- Tahsis alan şirketler bu alanda tahsis işletme ve yapıların nasıl kullanılacağına ilişkin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uymak zorundadır.
- Plan üzerindeki C1, C2, C3...notasyonları parsellerin hangi turistik tesisin hizmet alanı olarak belirleneceğini göstermektedir.
- Bu alanlarda Emsal:1.00, Hmax: 9,50 (m) ve su basman kotu: 0,50 m yapılanma koşulları uygulanacaktır.
- Çekme Mesafeleri:
  - Ön bahçe mesafesi= min.10,00 m
  - Arka bahçe mesafesi= min.5,00 m
  - Yan bahçe mesafesi= min.5,00 m
- 26.12.2012 tarihinde Çamyuva Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre yeni yapılan planları onaylandıktan sonra 127 ada 1 no'lu parselin imar planındaki fonksiyonuna göre arsa rayiç bedelinin belli olacağı bilgisi alınmıştır. İlgili memurdan alınan bilgiye göre 2012 yılı emlak beyan değerine esas sokak rayiç değeri 185,16 TL/m<sup>2</sup> 'dir.

<sup>4</sup> Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden temin edilen, Danıştay 6. Dairesinin 07.02.2012 tarih 2012/481 sayılı ile almış olduğu plan iptali kararına ilişkin yazısı ekte yer almaktadır.  
EVA, Rapor N°: 2012R173-7, Rapor Tarihi 31.12.2012



**Çamyuva Belediyesi'nin 26.12.2012 tarihli İmar Durum Yazısı:**



T.C.  
ANTALYA İLİ KEMER İLÇESİ  
ÇAMYUVA BELEDİYE  
BAŞKANLIĞI

Sayı : M.07.4.ÇAM.0.11.00.00-*46.1/310.05/1000*  
Konu: Dilekçe

26.12/2012

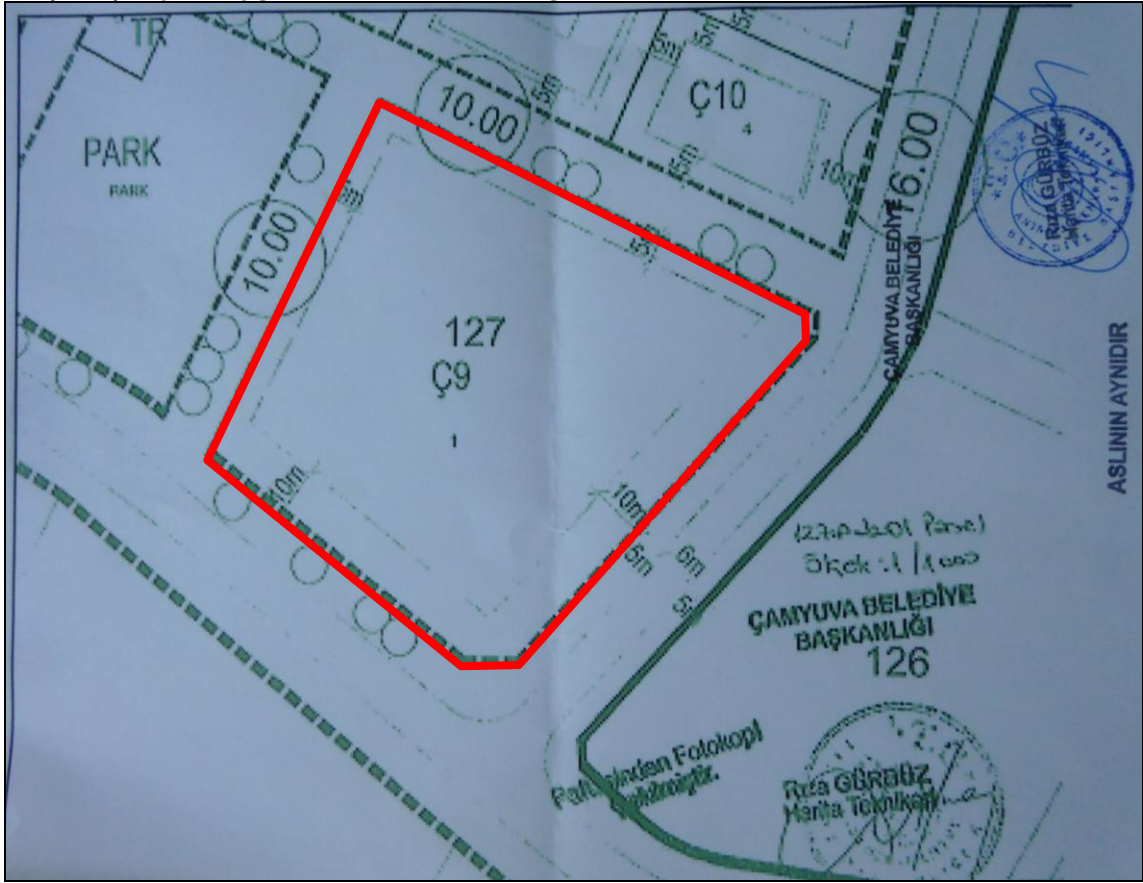
Sn: MARTI GAYRI MENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi: bila tarihli dilekçeniz.  
İlgi bila tarihli dilekçenizde 127 ada 01 nolu taşınmazın imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.  
Beldemize ait imar planları Danıştay 6. Dairesinin 07.02.2012 tarih 2012/481 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.  
Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet CAN  
Belediye Başkanı

Çamyuva Belediye Başkanlığı Çamyuva/Kemer/ANTALYA  
Tel: 0242.824 60 02 Fax: 0.242 824 65 81 E-mail: info@camyuva.bel.tr

**Danıştay 6. Dairesinin 07.02.2012 tarih 2012/481 sayılı kararı ile iptal ettiği 18.08.2009 tarih 1/1000 ölçekli Çamyuva Uygulama İmar Planı Örneği:**



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

1. Çamyuva Belediyesi tarafından 10.08.2001 tarih ve 2001/22 no ile, yeni inşaat için verilmiş **“Yapı Ruhsatı”** bulunmaktadır. Bu belgede yapının kullanım amacı personel lojmanı, ünite sayısı 1, yüzölçümü 5.141 m<sup>2</sup> olarak görünmektedir.
2. Çamyuva Belediyesi tarafından 14.09.2006 tarih ve 29 no ile, yenileme için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Bu belgede yapının kullanım amacı personel lojmanı, ünite sayısı 1, yüzölçümü 5.141 m<sup>2</sup> olarak görünmektedir. (10.08.2001 tarih ve 2001/22 no’lu yapı ruhsatının süresinin dolması sebebiyle yenileme amacıyla verilmiştir.) Belirtilen ruhsatın da süresi dolmuş olup, ekte sunulmuştur.
3. Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü’nde 12.02.2008 tarih 834 yevmiye numarası ile imzalanmış ve 127 ada 1 parselin üst hakkı ile ilgili koşulları açıklayan resmi senet bulunmaktadır. (Bu hak 24.06.1988 tarihinde başlayıp, 24.06.2037 tarihinde sona erecektir.)

✓ **Yapı Denetim**

- Değerleme konusu 412 parsel no’lu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olup, yapı denetimi Sinan Mahallesi, Cebesoy Caddesi, Yusuf Çavuş İş Merkezi, No: 26/8 Antalya adresinde bulunan Sefa Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme konusu 412 parsel no’lu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olup, henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamış ruhsatlı bölümlerin yapı denetimi Muratpaşa Mahallesi, Çatalköprü Caddesi, İnönü İş Merkezi, Kat:5, Antalya adresinde bulunan Düden Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir.
- Değerleme konusu 127 ada, 1 parsel no’lu taşınmaz, üzerinde yapı bulunmadığı için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi değildir.

#### 4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

- Değerleme konusu 412 parsel no'lu taşınmazın hukuki durumunda son 3 yılı içeren herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.
- Değerleme konusu 127 ada 1 no'lu parselin de bulunduğu, Çamyuva 1/1000 ölçekli imar planları Danıştay 6. Dairesinin 07.02.2012 tarih 2012/481 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan bilgiler doğrultusunda, yeni planın yapılıp turizm bakanlığına gönderildiği ve onay aşamasında olduğu, yeni planların onaylanıncaya kadar 127 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yapılamayacağı bilgi alınmıştır.
- Müşteri tarafından temin edilen ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 127 ada 1 parsel no'lu taşınmaz üzerinde yapılması düşünülen personel lojmanı için Martı G.Y.O. A.Ş. tarafından yasal süresinin uzatılmasına dair ekteki 23.05.2011 tarihli yazısına cevaben hazırlanmış olduğu 13.07.2011 tarihli yazı ile değerlendirme konusu 127 ada 1 parsel no'lu taşınmaza ait imar planında Danıştay 6.Dairesinin E:2010/303 esasında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan davada, anılan mahkemenin 12.04.2010 tarihli yürütmeyi durdurma kararı nedeniyle, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin 7. fıkrası<sup>5</sup> uyarınca, personel lojmanı tesisi için firma adına yapılan kesin tahsis süresi dondurulmuştur.

#### 4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

**412 no'lu parsel** üzerinde mevcutta iskanı olan yapılar bulunmaktadır. Ayrıca parselde yer alan 16.04.2010 ve 19.10.2011 tarihli yapı ruhsatı alınmış olan dükkân, kreş ve çocuk yuvasından oluşan ancak henüz yapı kullanma izin belgesi olmayan yapılar mevcuttur. Söz konusu yapılar için 22.11.2011 tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılmış olup, başvuruya ilişkin belge ekte sunulmuştur. Tesis içerisinde yer alan diğer tüm yapılara ait yapı kullanma izin belgesi mevcut olduğundan, diğer yapılara ait başvurular da bulunduğundan tesisin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **gayrimenkul (üst hakkı)** olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

**127 ada 1 no'lu parsel için alınmış olan** 14.09.2006 tarih ve 29 no'lu ruhsatın süresi dolmuştur. Ancak söz konusu parselin içinde bulunduğu imar planına Danıştay 6. Dairesinin E:2010/303 esasında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan davada, anılan mahkemenin 12.04.2010 tarihli yürütmeyi durdurma kararı mevcuttur. Bu karara istinaden TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı 13.07.2011/147993 sayılı bir yazı ile "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, personel lojmanı tesisi için firma adına yapılan kesin tahsis süresi dondurulmuştur" bildiriminde bulunmuştur. Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan 26.12.2012 tarihli imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu 127 ada 1 no'lu parselin de içinde bulunduğu, Çamyuva 1/1000 ölçekli imar planları Danıştay 6. Dairesinin 07.02.2012 tarih 2012/481 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'ndeki ilgili memurdan alınan bilgiler doğrultusunda, yeni planların hazırlanarak turizm bakanlığına gönderildiği ve onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Bu verilere istinaden parselin, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **gayrimenkul (üst hakkı)** olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

<sup>5</sup> **Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin 7. Fıkrası:** Yatırımın duyuruda belirtilen sürede tamamlanması zorunludur. Ancak, yatırımcının kendi kusurundan kaynaklanmayan sebeplerle yatırımın tamamlanamaması halinde, yatırımcılara başlangıçta öngörülen yatırım süresini geçmemek kaydıyla ek süre verilebilir. Bu ek süre içerisinde yatırımın tamamlanmaması halinde tahsis iptal edilir ve teminat mektubu nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilir. Bu durumda arazi üzerindeki her tür yapı ve tesisler bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez. **(Ek cümle:RG-25/6/2011-27975)** Bakanlıkça tahsisin devrinin veya tür değişikliğinin uygun görülmesi halinde ve bir kereyle sınırlı olmak kaydıyla en çok otuz ay ek süre verilebilir.

**5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği**

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova köyü, 412 parsel no'lu "412 parselin üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul ile Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva köyü, 127 ada, 1 parsel no'lu "49 yıl süre ile 27 cilt 2647 sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerinde daimi müstakil üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkuldür.

**5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri**

Tesisteki yapıların büyük kısmı betonarme karkas yapı şeklinde inşa edilmiştir. Tüm binalara ilişkin detaylı bilgi raporun "5.3.Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri" kısmında belirtilmiştir.

**5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri**

<b>Bina Adı</b>	: <b>Resepsiyon-Lobi Binası</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Tesisin resepsiyon ve lobi bölümüdür
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Çelik karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 1.200 m <sup>2</sup>
<b>Dış cephe</b>	: Cam
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Duvar Kaplaması</b>	: Camekan
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Traverten, seramik
<b>Tavan kaplaması</b>	: Ahşap lambri
<b>Doğrama</b>	: Alüminyum pencere, ahşap kapı
<b>Aydınlatma</b>	: Duvar tipi aplik-spot

<b>Bina Adı</b>	: <b>Mutfak-Restaurant Binaları</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Açık-kapalı restoran, bar, mutfak, depolar, 4 adet dükkan, ofis vb.
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Kısmen betonarme karkas, kısmen çelik karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 3 ( bodrum kat, zemin kat, normal kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	: 4.890 m <sup>2</sup> (570+2.680+1.640)
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Taş kaplama, cam, dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Traverten, seramik
<b>Tavan kaplaması</b>	: Asma tavan, ahşap
<b>Doğrama</b>	: Alüminyum pencere, ahşap kapı, camekan
<b>Aydınlatma</b>	: Duvar tipi aplik-spot

<b>Bina Adı</b>	: <b>Pool Bar Binası</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Bodrum katı sağlık kulübü (hamam, sauna, masaj odaları, v.b.)zemin katı havuz bar alanı
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Kısmen betonarme karkas, kısmen çelik karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 2 ( bodrum kat, zemin kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	: 900 m <sup>2</sup> (450+450)
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Cam ve akrilik esaslı dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Traverten, seramik
<b>Tavan kaplaması</b>	: Asma tavan, ahşap
<b>Doğrama</b>	: Alüminyum pencere, ahşap kapı , camekan
<b>Aydınlatma</b>	: Aplik-spot

<b>Bina Adı</b>	: <b>Beach Restaurant-Snack Bar</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Sahil restorantı ve snack bar alanı
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Ahşap-çekil sundurma yapı (geçici yapı)
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 150 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Ahşap
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Karo
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Aplik

<b>Bina Adı</b>	: <b>Fitness Binası</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Spor ve kondüsyon çalışma alanı
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Ahşap-çekil sundurma yapı (geçici yapı)
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 145 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Camekanlı alüminyum
<b>Zemin Kaplaması</b>	: PVC
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Alüminyum
<b>Aydınlatma</b>	: Spot

<b>Bina Adı</b>	: <b><i>Diving Binası</i></b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Dalış aktivitelerinin yapıldığı bina
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Çelik karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 45 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Camekanlı alüminyum
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Beton
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Floresan

<b>Bina Adı</b>	: <b><i>Hobi Kulübü Binası</i></b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Hobby Club binası
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 77 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Teras çatı
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Seramik
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Alüminyum
<b>Aydınlatma</b>	: Floresan

<b>Bina Adı</b>	: <b><i>Çocuk Kulübü Binası</i></b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Oyun alanları, bilgisayar odası
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 539 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Teras çatı
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası ve taş kaplama
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Seramik
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Demir ve ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Floresan

<b>Bina Adı</b>	: <b>Jeneratör ve Trafo Binası</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Jeneratör ve Trafo Binası
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 155 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Teras çatı
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası ve taş kaplama
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Beton
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Demir
<b>Aydınlatma</b>	: Floresan

<b>Bina Adı</b>	: <b>Personel Lojman Binası-1</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Bodrum kat soyunma odaları, duş bölümleri, diğer katlar ise 30 adet personel odası olarak kullanılmaktadır.
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 4 (Bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	: 1.440 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası ve taş kaplama
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Seramik, traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Floresan-halojen

<b>Bina Adı</b>	: <b>Personel Lojman Binası-2</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Bodrum kat çamaşırhane, zemin kat yemekhane, diğer katlar ise 30 adet personel odası olarak kullanılmaktadır.
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 5 (Bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	: 1.670 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası ve taş kaplaması
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Seramik, traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Floresan-halojen



<b>Bina Adı</b>	: <b>Kule Bloğu (VIP Blok)</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Firma sahipleri ve VIP misafirlerin konakladığı, lüks dekorasyonlu binadır. Zemin katında bay-bayan WC hacimleri, oyun salonu, fotoğrafçı ve kuaför üniteleri bulunmaktadır.
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 4 (Zemin kat, 3 normal kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	: 1.450 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası ve taş kaplama
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Seramik, traverten, halı
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Floresan, spot, aplik

<b>Bina Adı</b>	: <b>Suit Bloğu (VIP Blok)</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: 6 adet suit oda (2 odalı daire tipinde) yer almaktadır.
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 3 (Zemin kat, 2 normal kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	: 1.275 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası ve taş kaplama
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Seramik, traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	: Asma tavan, yağlı boya
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Spot, aplik

<b>Bina Adı</b>	: <b>Yönetim (Eski Çarşı)Binaları-1</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Yönetim ofis binaları
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Yığma
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Kısmen bitişik nizam, kısmen ayrık nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 275 m <sup>2</sup> (11 ünite)
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Ahşap-traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Gömme spot-floresan



<b>Bina Adı</b>	: <b>Yönetim Binaları-2 (B-Blok)**</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Yönetim ofis binaları
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Yığma
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Bitişik nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 47 m <sup>2</sup> (2 ünite)
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Ahşap-traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Gömme spot-floresan

<b>Bina Adı</b>	: <b>A-Blok**</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Alışveriş Alanı (Martı Silver ve Özler Mağazası)
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Yığma
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Bitişik nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 67 m <sup>2</sup> (2 ünite)
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Ahşap-traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Gömme spot-floresan

<b>Bina Adı</b>	: <b>C-Blok**</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Alışveriş Alanı (Martı Butik ve Market)
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Yığma
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Bitişik nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 115 m <sup>2</sup> (2 ünite)
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Ahşap-traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Gömme spot-floresan

\*\*19.10.2011 tarih, 06/2011 no'lu İlave+Proje Tadilatı Yapı Ruhsatı ile ruhsata bağlanmış olup henüz yapı kullanma izin belgesi henüz almamış ancak yapı kullanma izin belgesi alımı için başvuru yapılmış yapılar. İlgili belge ekte sunulmuştur.

<b>Bina Adı</b>	: <b>Makine Dairesi</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Makine ve kazan dairesi (Daha önce bavul odası ve makine dairesi olarak ruhsatlandırılan alanlardan bavul dairesi yıkılmıştır.)
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Çelik konstrüksiyon
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 90 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Seramik
<b>Tavan kaplaması</b>	: Asma tavan, yağlı boya
<b>Doğrama</b>	: Alüminyum
<b>Aydınlatma</b>	: -

<b>Bina Adı</b>	: <b>Konaklama Blokları (30 adet)</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Farklı tiplerde otel odalarından oluşmaktadır. Bloklar genellikle aynı konseptte inşa edilmiş olup arka cephelerde çıkma giriş koridorları, ön cephelerde çıkma balkonlar yer almaktadır. Giriş katlarda saçak altı bahçe teras-balkon şeklindedir. Bazı bloklarda blok başlarında çıkma şeklinde çocuk odaları yer almaktadır.
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 3 ve 4 katlı binalar
<b>Kullanım Alanı</b>	: 33.990 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Ahşap çatı üzeri kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası ve taş kaplama
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Seramik-traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	: Asma tavan, yağlı boya, ahşap
<b>Doğrama</b>	: Alüminyum
<b>Aydınlatma</b>	: Spot, aplik

Blok No.	Kat Adedi	Oda Sayısı	Kullanım Alanı
1	3	18	1.160 m <sup>2</sup>
2	3	12	740 m <sup>2</sup>
3	3	12	810 m <sup>2</sup>
4	3	15	960 m <sup>2</sup>
5	4	32	2.010 m <sup>2</sup>
6	4	20	1.220 m <sup>2</sup>
7	4	32	1.990 m <sup>2</sup>
8	4	16	990 m <sup>2</sup>
8A	4	20	1.250 m <sup>2</sup>
9	4	20	1.140 m <sup>2</sup>
10	4	16	970 m <sup>2</sup>
11	3	12	780 m <sup>2</sup>
12	3	12	780 m <sup>2</sup>
13	3	18	1.090 m <sup>2</sup>
14	3	18	1.220 m <sup>2</sup>
15	3	18	1.160 m <sup>2</sup>
16	3	12	810 m <sup>2</sup>
17	3	12	810 m <sup>2</sup>
18	3	12	820 m <sup>2</sup>
19	4	36	1.970 m <sup>2</sup>
20	4	36	1.970 m <sup>2</sup>
21	3	18	1.110 m <sup>2</sup>
22	3	18	1.170 m <sup>2</sup>
23	3	6	430 m <sup>2</sup>
24	4	16	1.050 m <sup>2</sup>
25	4	16	1.020 m <sup>2</sup>
26	3	18	1.130 m <sup>2</sup>
27	3	18	1.150 m <sup>2</sup>
28	3	18	1.150 m <sup>2</sup>
29	3	18	1.130 m <sup>2</sup>
<b>Toplam</b>		<b>545</b>	<b>33.990 m<sup>2</sup></b>

*\*Konaklama bloklarının, personel lojmanlarının ve diğer konaklama bölümlerinin alanları hesaplanırken, çıkma koridor, zemine oturan saçak altı teraslar, balkonlar, merdiven kovaları, asansör kovaları v.b. tüm inşaat alanları mevzuata göre emsale dahil olmasa da faydalı kullanım alanına dahil edilmiştir.*

#### **Havuz:**

İç cidarı seramik kaplı olan havuz 2 adet ve toplam 2.500 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Kademeli olarak derinlik değişimine sahip olan havuzun çevre güneşlenme alanları ünye taşı ile kaplanmıştır. Ayrıca iki adet su kaydırağı yer almaktadır. Ayrıca tesisin sağlık kulübü içerisinde yer alan 1 adet kapalı yüzme havuzu ile restoran binasının arasında süs havuzları bulunmaktadır.

#### **İskele:**

Biri çelik üzeri beton plaka, diğeri çelik üzeri ahşap kaplama iki adet iskele mevcuttur. Beton iskelenin inşaat alanı yaklaşık 165 m<sup>2</sup>, ahşap iskelenin inşaat alanı ise yaklaşık 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

#### **Amfi Tiyatro:**

Sahne, seyirci platformu, animasyon binası, DJ kabini alanlarından oluşmaktadır. Büyük kısmı açık olmak üzere yaklaşık 600 m<sup>2</sup> alana sahip olup, zemini mermer kaplıdır.

## 5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

### 412 no'lu parsel

- Değerleme konusu taşınmaz "Martı Myra" ismiyle, mevcut durumda faal olarak işletilmektedir.
- Değerleme konusu Martı Myra Oteli, 3 ve 4 katlı 30 adet konaklama bloğu, 1 adet VIP bloğu, 1 adet kule bloğu, 2 adet lojman bloğu ile Restoran alanları, lobi alanı, idari alanlar, bar alanları, oyun - aktivasyon alanları, havuz ve iskele yapılarını bünyesinde barındırmaktadır.
- Konaklama bloklarında; 36 m<sup>2</sup>'lik 345 adet standart oda, 38 m<sup>2</sup>'lik 119 adet deluxe oda bulunmaktadır. Deluxe odalardan 6 adedi family deluxe, 32 adedi sigara içmeyenler için deluxe ve 81 adedi ise aile odası şeklindedir. VIP bloğunda ise, vacation club suits adı verilen 2 oda, 2 banyo ve salondan oluşan 6 ünite yer almaktadır. Kule bloğunda ise, 1 adet presidential suit yer almaktadır. Bu suite 2 büyük salon, 2 yatak odası, 2 banyo, 2 teras ve 2 mutfak bulunmaktadır. Tesis kapsamında, engelliler için hazırlanmış 4 adet bedensel engelli odası bulunmaktadır. Sonuç olarak tesiste, 545 adet oda, 6 adet suit ve 1 adet kral dairesi olmak üzere 552 adet oda bulunmaktadır.
- Parsel düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup, çok kenarlı bir geometriye sahiptir.
- Parselin sınırları kısmen tel çit, kısmen de beton duvar üzeri tel çitlerle ayrılmıştır.
- 21.07.2005 tarih, 10033 sayılı Kısmi Turizm İşletme Belgesine göre otelde 433 oda+6 bedensel engelli odası+19 suit+87 aile odası+8 apart olmak üzere 553 oda ve 1.209 yatak bulunmaktadır. Ancak, mevcuttaki yatak sayısı bu rakamın üzerindedir.
- 16.04.2010 tarih, 2010/05 sayılı yapı ruhsatına baz olan mimari projedeki vaziyet planında tesisten girişten sonra sol taraftaki sırada yer alan dükkan blokları (2 adet) ve sonrasındaki makine dairesi-bagaj odası binası ile personel wc-çöp odası binalarının makine dairesi haricindekiler yıkılmış olup, diğerlerinin yerine prefabrik yapılar konulmuştur.
- 19.10.2011 tarih, 06/2011 no'lu İlave+Proje Tadilatı Yapı Ruhsatı ile mevcutta ofis binalarının yanında yer alan 4 adet alışveriş amaçlı kullanılan yeni yapı bina, 2 adet yönetim ofisi olarak kullanılan yeni yapı bina ve havuzun yanında yer alan ve tadilat yapılan mini club, hobby club, oyun parkı ruhsata bağlanmış olup, ilave ve tadilat kısımlarına ait yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılmış olup henüz iskana bağlanmamıştır.
- Parsel sınırı dışında, parselin deniz tarafında, kıyı-kenar çizgisinin dışında yer alan plaj-kumsal alanı tesisin kullanımında olup bu alan ve üzerine inşa edilen geçici yapılar (fitness binasının bir kısmı, snack bar binası) için ilgili kuruma ecrimisil ödenmektedir.
- Taşınmazlara özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

### 127 ada 1 no'lu parsel

- Parselin sınırları taş duvar ile çevrilmiştir.
- Denize yaklaşık 750 m. mesafededir.
- Parsel düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup, düzgün yamuk şeklinde bir geometriye sahiptir.
- Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu parsel yakınında, Rukiye Koç İlköğretim Okulu, çeşitli otellere ait personel lojmanları, çeşitli villalar ve boş tarım arazileri bulunmaktadır.

## 5.5. Harici ve Müteferrik İşler

Harici ve müteferrik işler olarak; beton sahalar, çevre duvarları, açık otopark alanları, peyzaj alanları, dış aydınlatma, çevre düzenlemesi, su deposu, ardiya depoları, sahanın belirli noktalarında yeterli miktarda bulunan yangın hidrantları ve merkezi sistem ısıtma, sera, tenis kortları, basketbol sahası, taş fırınlar, platform düzenlemeleri, plaj düzenlemeleri ile mevcutta gibi işler yapılmıştır.

### 6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının imar planlarına uygun kullanımı olduğu düşünülmektedir.

**7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi****412 parsel no'lu taşınmaz****• GÜÇLÜ YANLAR**

- ✓ 412 no'lu parsel, imar planında "Turizm Konaklama Tesisi Alanı"nda bulunmaktadır.
- ✓ Martı Myra, 5 yıldızlı otel sınıfında Turizm İşletme Belgesi'ne sahiptir.
- ✓ Tesisin ruhsat süreci yıllara yaygın olarak düzenli şekilde devam etmiş olup hâlihazırda mevcut yapıların neredeyse tamamının yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- ✓ Tesis, yaz turizmi için gerekli doğal ve tabii özelliklere sahiptir. Orman ve deniz arasında, denize sıfır konumda bulunduğu için, doğal açıdan cazibesi yüksektir.
- ✓ Talebin gerekliliği olan kapalı ve açık yüzme havuzu, tenis kortu, fitness center, sauna, hamam, diving, mini club v.b gibi birçok aktiviteyi bünyesinde bulundurmaktadır.
- ✓ Martı Myra, bölgenin ilk turistik tesislerinden olmasının getirdiği bölgeyle özdeşleşmiş bir marka olma avantajına sahiptir.
- ✓ Taşınmazın altyapı problemi bulunmamaktadır.
- ✓ Bölgede denize sıfır konumlu ve turizm imarlı boş arsa bulmak oldukça güçtür.
- ✓ Tesisin açık otoparkı mevcuttur.
- ✓ Antik kent Phaselis, Olympos ve Türkiye'nin gözde dalış merkezi Üç Adalar'a yakın konumludur.

**• ZAYIF YANLAR**

- İskele ve plaj düzenlemeleri ruhsat dışı olup, varlıkları ecrimisil ödenerek idame edilmektedir.
- Tesisin Antalya Havaalanı'na olan mesafesi yaklaşık 70 km'dir.
- Bölgedeki yeni otellerle rekabet edebilmek için, otel odalarının renovasyona ihtiyaç duyduğu düşünülmektedir.
- Tesisin irtifak hakkı 24.06.1988 tarihinde başlamış olup 24.06.2037 tarihinde sona erecektir.

**• FIRSATLAR**

- + Turizm sektöründe ülkemizde son yıllarda oluşan olumlu gelişmeler.

**• TEHDİTLER**

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,

**127 ada 1 parsel no'lu taşınmaz****• GÜÇLÜ YANLAR**

- ✓ Gayrimenkulün kolay ulaşılabilir bir noktada yer alması,
- ✓ Denizi uzaktan görmesine rağmen, kapanmayacak bir deniz manzarası bulunması,

**• ZAYIF YANLAR**

- Bölgede altyapı çalışmaları devam etmekte olup parsel ulaşımının sağlandığı yolların bir kısmı stabilize edilmiştir.
- Çamyuva 1/1000 ölçekli imar planları Danıştay 6. Dairesinin 07.02.2012 tarih 2012/481 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- Hukuki belirsizliğin çözümüne kadar taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yapılamamaktadır,
- Parsel üzerinde inşa edilmesi muhtemel yapının sadece lojman olarak kullanılabilir olması,

- **FIRSATLAR**

- + Turizm sektöründe ülkemizde son yıllarda oluşan olumlu gelişmeler.

- **TEHDİTLER**

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,

## 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değeri için emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

- Yapılan detaylı emsal araştırmasında, değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin turizm yatırımcıları açısından tercih edilen bir bölge olduğu tespit edilmiştir. Bölgedeki otellerden temin edilen oda fiyatları ve otel bilgileri aşağıda yer almaktadır:

OTEL ADI	KONUM	SINIFI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	FİYAT YATAK FİYATI	FİYATA DAHİL OLAN KDV	HERŞEY DAHİL
Club Sapphire Otel	Tekirova	5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	278	886	56 USD	Hariç	+
Amara Dolce Vita	Tekirova	5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	700	1452	95 USD	Hariç	+
Amara Club Marine	Beldibi	5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	399	884	75 USD	Hariç	+
Club Med	Beldibi	5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	394	1124	75 USD	Hariç	+
Corinthia Club Hotel	Tekirova	5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	516	1330	92 USD	Hariç	+

\*Belirtilen yatak fiyatları, 2012 yılına ait ortalama fiyatlardır.

- Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda ulaşılan satılık arsa, tarla ve otel emsalleri aşağıdaki tablolarda ayrıntılı şekilde gösterilmiştir.

SATILIK ARSA - TARLA EMSALLERİ						
Açıklama	Yüzölçüm, m <sup>2</sup>	SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m <sup>2</sup>	ABD \$	\$/m <sup>2</sup>	
Emsal#1	Tekirova Beldesi sınırları içerisinde yer alan, "Konaklama Tesis Alanı" imarlı ve E:0,40 yapılaşma koşuluna sahip, net 68.000 m <sup>2</sup> alanlı, 49 yıl tahsisli arsa 13.000.000.-USD bedelle satılıktır.	68.000	23.140.000	340	13.000.000	191
Emsal#2	Tekirova Beldesi sınırları içerisinde yer alan "Konaklama Tesis Alanı" imarlı ve E:0,40 yapılaşma koşuluna sahip, denize 100m mesafede konumlu, 15.000 m <sup>2</sup> alanlı, 49 yıl tahsisli arsa 5.000.000.-TL bedelle satılıktır.	15.000	5.000.000	333	2.808.989	187
Emsal#3	Çamyuva Beldesi sınırları içerisinde, Antalya - Kemer yoluna ve Çamyuva Kavşağına 300m mesafedeki, plansız alanda kalan 3.260 m <sup>2</sup> alana sahip, gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı tapulu tarla vasıflı parsel 400.000 TL bedelle satılıktır.	3.260	400.000	123	224.719	69
Emsal#4	Çamyuva Beldesi sınırları içerisinde, ana yola cepheli ve denize 600m mesafedeki, plansız alanda kalan 1.650 m <sup>2</sup> alana sahip, gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı tapulu tarla vasıflı parsel 250.000 TL bedelle satılıktır.	1.650	250.000	152	140.449	85
Emsal#5	Çamyuva Beldesi sınırları içerisinde yer alan, "Konaklama Tesis Alanı" imarlı ve E:0,40 yapılaşma koşulu bulunan, 30.000 m <sup>2</sup> 'si gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı 25.000 m <sup>2</sup> 'lik kısmı ise 49 yıl süreyle tahsisli olan toplamda 55.000 m <sup>2</sup> alana sahip, denize cepheli arsa 35.000.000 EURO / 82.600.000 TL bedelle satılıktır.	55.000	82.600.000	1.502	46.404.494	844

Emsal#6	Çamyuva Beldesi sınırları içerisinde yer alan, "Konaklama Tesis Alanı" imarlı ve E:0,40 yapılaşma koşulu bulunan, 10.500 m <sup>2</sup> alana sahip, denize mesafesi 150m olup, deniz ile arasındaki orman vasıflı ve sahili bulunan arsanın da istenirse maliye hazinesinden 49 yıl tahsisli süre ile kiralanabilen ilgili parselin kullanımına açılarak plaja sahip olabileceği imkanında bulunduğu, gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı tapulu arsanın 7.000.000 EURO / 16.520.000 TL bedelle satılıktır.	10.500	16.520.000	1.573	9.280.899	884
Emsal#7	Çamyuva Beldesi sınırları içerisinde yer alan, "Konaklama Tesis Alanı" imarlı ve E:0,40 yapılaşma koşulu bulunan, 11.000 m <sup>2</sup> alana sahip, denize mesafesi 160m olup, deniz ile arasında bir adet parselin bulunduğu, gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı tapulu arsanın 12.000.000 TL bedelle satılıktır.	11.000	12.000.000	1.091	6.741.573	613
Emsal#8	Çamyuva Beldesi sınırları içerisinde yer alan, "Konaklama Tesis Alanı" imarlı ve E:0,40 yapılaşma koşulu bulunan, 11.000 m <sup>2</sup> 'si gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı 4.800 m <sup>2</sup> 'lik kısmı ise 49 yıl süreyle tahsisli olan toplamda 15.800 m <sup>2</sup> alana sahip, denize cepheli arsalar 12.000.000 USD bedelle satılıktır.	15.800	21.360.000	1.352	12.000.000	759
Emsal#9	Çamyuva Beldesi sınırları içerisinde yer alan, "Konaklama Tesis Alanı" imarlı ve E:0,40 yapılaşma koşulu bulunan, 10.500 m <sup>2</sup> alana sahip, denize mesafesi 200m olup, deniz ile arasında bir adet otelin bulunduğu, gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı tapulu arsa 12.000.000 TL bedelle satılıktır.	10.500	12.000.000	1.143	6.741.573	642
Emsal#10	Çamyuva Beldesi sınırları içerisinde yer alan, "Konaklama Tesis Alanı" imarlı ve E:0,40 yapılaşma koşulu bulunan, 8.000 m <sup>2</sup> alana sahip, denize mesafesi 200m olup, denize cepheli bulunmayan gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı tapulu arsa 4.000.000 EURO / 9.440.000 TL bedelle satılıktır.	8.000	9.440.000	1.180	5.303.371	663
Emsal#11	Çamyuva Beldesi sınırları içerisinde yer alan, "Konaklama Tesis Alanı" imarlı ve E:0,40 yapılaşma koşulu bulunan, 20.000 m <sup>2</sup> 'si gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı 30.000 m <sup>2</sup> 'lik kısmı ise 49 yıl süreyle tahsisli olan toplamda 50.000 m <sup>2</sup> alana sahip, denize cepheli arsa 33.000.000 EURO / 77.880.000 TL bedelle satılıktır.	50.000	77.880.000	1.558	43.752.809	875

SATILIK OTEL EMSALLERİ									
Açıklama	Yüzölçüm, m <sup>2</sup>	Yatak Sayısı, Adet	SATIŞ BİLGİLERİ						
			TL	TL/m <sup>2</sup>	TL/Yatak	ABD \$	\$/m <sup>2</sup>	\$/Yatak	
Emsal#1	Antalya Çamyuva'da denize sıfır olarak tanıtılan ve yaklaşık 80-90 metre sahili bulunan, 390 oda 860 yatak kapasitesine sahip, 10.000 m <sup>2</sup> kapalı alanlı 5 yıldızlı otelin 20.000.000 EURO / 47.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	10.000	860	47.200.000	4.720	54.884	26.516.854	2.652	30.834
Emsal#2	Antalya Çamyuva'da deniz kıyısına cepheli bulunan, 6.000 m <sup>2</sup> 'si gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı 10.000 m <sup>2</sup> 'lik kısmı ise 49 yıl süreyle tahsisli olan toplamda 16.000 m <sup>2</sup> alana sahip arsa üzerinde 205 oda 505 yatak kapasitesine sahip, 15.000 m <sup>2</sup> kapalı alanlı 5 yıldızlı otelin 16.500.000 EURO / 38.940.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	15.000	505	38.940.000	2.596	77.109	21.876.404	1.458	43.320
Emsal#3	Antalya Kemer'de deniz kıyısına cepheli bulunan, 40.000 m <sup>2</sup> alana sahip arsa üzerinde 300 oda 850 yatak kapasitesine sahip, 20.000 m <sup>2</sup> kapalı alanlı 5 yıldızlı otelin 39.950.000 EURO / 94.282.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	20.000	850	94.282.000	4.714	110.920	52.967.416	2.648	62.315



Emsal#4	Antalya Kemer Kiriş'de deniz kıyısına cephesi bulunan, 49 yıl süreyle tahsisli olan 8.500 m <sup>2</sup> alana sahip arsa üzerinde 139 oda 380 yatak kapasitesine sahip, 8.000 m <sup>2</sup> kapalı alanlı 5 yıldızlı otelin 11.000.000 EURO / 25.960.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	8.000	380	25.960.000	3.245	68.316	14.584.270	1.823	38.380
Emsal#5	Antalya Çamyuva'da deniz kıyısına cephesi bulunan, 14.000 m <sup>2</sup> alana sahip arsa üzerinde 200 oda 600 yatak kapasitesine sahip, 9.000 m <sup>2</sup> kapalı alanlı 5 yıldızlı otelin 20.000.000 EURO / 47.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	9.000	600	47.200.000	5.244	78.667	26.516.854	2.946	44.195
Emsal#6	Antalya Çamyuva'da deniz kıyısına cephesi bulunan, 13.000 m <sup>2</sup> alana sahip arsa üzerinde 200 oda 500 yatak kapasitesine sahip, 8.000 m <sup>2</sup> kapalı alanlı 5 yıldızlı otelin 16.500.000 EURO / 38.940.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	8.000	860	38.940.000	4.868	45.279	21.876.404	2.735	25.438
Emsal#7	Antalya Kemer Beldibi'nde deniz kıyısına cephesi bulunmayan plaj ile arasında yol geçmekte olan ve plaja alt geçit ile bağlanabilen, 10.000 m <sup>2</sup> 'si gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı 2.500 m <sup>2</sup> 'lik kısmı ise karayollarına ait olan toplamda 12.500 m <sup>2</sup> alana sahip arsa üzerinde 263 oda 670 yatak kapasitesine sahip, 12.000 m <sup>2</sup> kapalı alanlı 5 yıldızlı otelin 60.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	12.000	670	60.000.000	5.000	89.552	33.707.865	2.809	50.310

### 7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin yapılaşma oranı yaklaşık %55 civarında olup, büyüklük, konum ve imar durumu açısından emsal teşkil edecek çok fazla birebir arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgedeki emsaller taşınmazlara yakın mesafedeki "Konaklama Tesis Alanı" imarlı arsa vasıflı parseller ile plansız alanda kalan tarla vasıflı emsallerdir.

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Arsa emsallerin imarına, büyüklüğüne ve denize olan cephelerine göre m<sup>2</sup> emsal bedellerinin değişik gösterdiği,
  - Otel emsallerin konumlarına, denize olan cephelerine ve tesisin nitelikli bir yapı olup olmaması gibi etkenlere göre m<sup>2</sup> emsal bedellerinin değişik gösterdiği,
  - Denize cepheli arsaların ve gerçek/tüzel kişi üzerine kayıtlı tapulu arsaların m<sup>2</sup> emsal bedellerinin daha yüksek olduğu,
  - Plansız alanda kalan tarla vasıflı parseller ve maliye hazinesinden kiralanarak üst hakkı kurulmuş tahsisli olan arsaların m<sup>2</sup> birim bedellerinin daha düşük olduğu,
  - Bölgede gerçekleşmiş işlemlere ilişkin verilere ulaşmada önemli güçlükler yaşandığı,
  - Tapu kayıtlarından elde edilen verilerin ise gerçek durumu yansıtmaktan ziyade asgari beyan değerine yakın değerlerden oluştuğu,
- tespit edilmiştir.

#### ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre Arsa Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsalar ağırlıklı olarak turistik tesis alanı lejantında yer almaktadır. Bölgenin turizm merkezi olması sebebiyle mevcuttaki arsalar talep yüksek olmaktadır. Deniz kenarından yukarılara doğru çıkıldıkça arsa fiyatlarının düştüğü görülmektedir. Şahıs mülkiyetinde bulunan arsaların, tahsisli arsalarla göre fiyatlarının daha

yüksek olduğu görülmektedir. Değerleme konusu parsellere ilişkin üst hakkı değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Aşağıda tabloda belirtilen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süreyle “Üst Hakkı” kurulmuş olan 412 no’lu parsel için ise üst hakkı değeri takdir edilmiştir:

- Piyasa genel kabulü olarak bir gayrimenkulün Üst Hakkı değeri çıplak mülkiyet hakkı değerinin 2/3’ü olarak kabul edilmektedir. Yapılan çalışmada, arsa birim değeri olarak 1.150 TL’ye binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3’ü alınmıştır.
- “Üst hakkı”nın 13.04.1989 tarihi itibari ile başlayarak ve 49 yıl süreyle kurulmuş olması sebebiyle, başladığı tarihten itibaren yaklaşık 24 yıl geçmiş olup, toplam 49 yıllık süreden geriye yaklaşık 25 yıl kalmıştır. Kalan sürenin toplam yıla oranı (25/49) 0,51 olarak öngörülmüştür. Üst hakkı değerinin hesaplanmasında bu oran göz önünde bulundurulmuştur.

<b>ARSA DEĞERİ HESABI-TEKİROVA-412 NO'LU PARSEL</b>		
Arsa Değeri	1.150	.-TL/m <sup>2</sup>
Üst Hakkı Değeri Katsayısı	2/3	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı (25/49)	0,51	
Birim Arsa Değeri	391	.-TL/m <sup>2</sup>
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	392	.-TL/m <sup>2</sup>
<b>ARSA İRTİFAK HAKKI DEĞERİ--TEKİROVA-412 NO'LU PARSEL</b>		
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri	392	.-TL/m <sup>2</sup>
Arsa Büyüklüğü	89.258	m <sup>2</sup>
Toplam Arsa Değeri	34.989.136	.-TL

26.12.2012 tarihinde Çamyuva Belediyesi Emlak Servisi’nden alınan bilgiye göre yeni yapılan planları onaylandıktan sonra 127 ada 1 no’lu parselin imar planındaki fonksiyonuna göre arsa rayiç bedelinin belli olacağı bilgisi alınmıştır. İlgili memurdan alınan bilgiye göre 2012 yılı emlak beyan değerine esas sokak rayiç değeri 185,16 TL/m<sup>2</sup>’dir.

Bu bilgiler ışığında değerlendirme konusu 127 ada 1 no’lu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel bir projenin, eski imar planlarında yalnızca personel lojmanı olarak geliştirilebilmesi, yeni imar planlarının ise henüz onaylanmadığı için değerlendirme konusu parselin hangi imar fonksiyonuna sahip olacağını belli olmaması sebebiyle arsa rayiç bedeli belli değildir. Bu nedenle taşınmazın değer takdiri; 2012 yılı emlak beyan değerine esas sokak rayiç değeri 185,16 TL/m<sup>2</sup>den yapılmıştır.

Aşağıda tabloda belirtilen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süreyle “Üst Hakkı” kurulmuş olan 127 ada, 1 no’lu parsel için ise üst hakkı değeri takdir edilmiştir:

- Piyasa genel kabulü olarak bir gayrimenkulün Üst Hakkı değeri çıplak mülkiyet hakkı değerinin 2/3’ü olarak kabul edilmektedir. Yapılan çalışmada, arsa birim değeri olarak 185,16 TL’ye binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3’ü alınmıştır.
- “Üst hakkı”nın 12.02.2008 tarihli 834 yevmiye no.lu resmi senette belirtildiği üzere 24.06.1988 tarihinde başlayıp 24.06.2037 tarihinde sona erecek şekilde 49 yıl süre ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edildiği görülmüştür. Üst hakkının başladığı tarihten itibaren yaklaşık 24 yıl geçmiş olup, toplam 49 yıllık süreden geriye yaklaşık 25 yıl kalmıştır. Kalan sürenin toplam yıla oranı (25/49) 0,51 olarak öngörülmüştür. Üst hakkı değerinin hesaplanmasında bu oran göz önünde bulundurulmuştur.

<b>ARSA DEĞERİ HESABI-ÇAMYUVA-127 ADA 1 NO'LU PARSEL</b>		
Arsa Değeri	185,16	.-TL/m <sup>2</sup>
Üst Hakkı Değeri Katsayısı	2/3	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı (25/49)	0,51	
Birim Arsa Değeri	63	.-TL/m <sup>2</sup>
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	63	.-TL/m <sup>2</sup>
<b>ARSA İRTİFAK HAKKI DEĞERİ -ÇAMYUVA-127 ADA 1 NO'LU PARSEL</b>		
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri	63	.-TL/m <sup>2</sup>
Arsa Büyüklüğü	6.305	m <sup>2</sup>
Toplam Arsa Değeri	397.215	.-TL

Değerleme konusu 412 no'lu parselin; konumu, büyüklüğü, imar durumu, algılanabilirliği-görünürlüğü, cephe genişliği açısından, nadir bulunan bir mülk olduğu düşünülmektedir. Bölgede satıştaki arsaların şahıs mülkiyetinde bulunması dahilinde metrekare birim fiyatlarının 1.091 TL - 1.573 TL seviyelerinde seyrettiği tahsisli arsa fiyatlarının da belirtilen fiyatların altında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu 127 ada 1 no'lu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel bir projenin, eski imar planlarında yalnızca personel lojmanı olarak geliştirilebilmesi, yeni imar planlarının ise henüz onaylanmadığı için değerlendirme konusu parselin hangi imar fonksiyonuna sahip olacağı belli olmaması sebebiyle arsa rayiç bedeli belli değildir. Bölgede satıştaki plansız alanda kalan tarla vasıflı parsellerin şahıs mülkiyetinde bulunması dahilinde metrekare birim fiyatlarının 123 TL - 152 TL seviyelerinde seyrettiği göz önünde bulundurulmuş olup, taşınmazın değer takdiri 2012 yılı emlak beyan değerine esas sokak rayiç değeri 185,16 TL/m<sup>2</sup>'den yapılmıştır.

<b>ARSALARIN İRTİFAK HAKKI DEĞERLERİ</b>	
Arsa İrtifak Hakkı Değeri-Tekirova-412 No'lu Parsel	34.989.136 TL
Arsa İrtifak Hakkı Değeri-Çamyuva-127 Ada 1 No'lu Parsel	397.215 TL

## 7.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Üniteler	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Maliyet (TL)
Resepsiyon-Lobi Binası	1.200	1.200	1.440.000 TL	4%	1.382.400 TL
Mutfak-Restoran Binaları	4.890	1.350	6.601.500 TL	4%	6.337.440 TL
Pool Bar Binası	900	1.200	1.080.000 TL	11%	961.200 TL
Beach Restaurant Binası	150	650	97.500 TL	11%	86.775 TL
Fitness Binası	145	650	94.250 TL	11%	83.883 TL
Diving Binası	45	600	27.000 TL	11%	24.030 TL
Hobi Kulübü Binası	77	600	46.200 TL	4%	44.352 TL
Çocuk Kulübü Binası	539	600	323.400 TL	4%	310.464 TL
Jeneratör ve Trafo Binası	155	520	80.600 TL	11%	71.734 TL
Personel Lojman Binası-1	1.440	650	936.000 TL	12%	823.680 TL
Personel Lojman Binası-2	1.670	650	1.085.500 TL	12%	955.240 TL
Konaklama Blokları (30 adet)	33.990	1.150	39.088.500 TL	11%	34.788.765 TL
Kule Bloğu (VIP Blok)	1.450	1.350	1.957.500 TL	10%	1.761.750 TL
Suit Bloğu	1.275	1.300	1.657.500 TL	10%	1.491.750 TL
Yönetim (Eski Çarşı) Binaları-1	275	650	178.750 TL	10%	160.875 TL
Yönetim Binaları-2 (B-Blok)*	47	730	34.310 TL	3%	33.281 TL
A-Blok (Dükkanlar)*	67	730	48.910 TL	3%	47.443 TL
C-Blok (Dükkanlar)*	115	730	83.950 TL	3%	81.432 TL
Makine Dairesi**	90	730	65.700 TL	5%	62.415 TL
Havuzlar	2.500	1.300	3.250.000 TL	11%	2.892.500 TL
İskeleler	310	1.100	341.000 TL	11%	303.490 TL
Amfi Tiyatro	600	300	180.000 TL	11%	160.200 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>51.930</b>				<b>52.865.097 TL</b>

\*19.10.2011 tarih, 06/2011 no'lu İlave+Proje Tadilatı Yapı Ruhsatı ile ruhsata bağlanmış olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamış yapılardır.

<b>Tekirova-412 No'lu Parselin İrtifak Hakkı Değeri</b>	<b>34.989.136</b>	<b>.-TL</b>
<b>Tekirova-412 No'lu Parsel üzerindeki Yapı Değeri</b>	<b>52.865.097</b>	<b>.-TL</b>
<b>Tekirova-412 No'lu Parsel üzerindeki Harici ve</b>	<b>6.815.000</b>	<b>.-TL</b>
<b>Tekirova-412 No'lu Parsel üzerindeki Toplam Yapı</b>	<b>59.680.097</b>	<b>.-TL</b>
<b>Tekirova-412 No'lu Parsel üzerindeki Mefruşat Değeri</b>	<b>11.936.019</b>	<b>.-TL</b>
<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>106.605.253</b>	<b>.-TL</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>	<b>106.605.000</b>	<b>.-TL</b>

Sonuç olarak, arsa üst hakkı değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapı değeri tespitinde ise Maliyet Yaklaşımı kullanılmak suretiyle, gayrimenkulün toplam (arsa+yapı) üst hakkının piyasa değeri **106.605.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

## 7.2.3 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Oteller gelir getiren mülkler olduklarından Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımına göre değerlendirilmelerinin yanında gelir kapitalizasyonu yöntemine göre de değerlendirilmektedir. Bu sebeple Tekirova Martı Myra Oteli'nin gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılarak değerlendirme çalışması Martı GYO A.Ş. tarafından 04.10.2006 tarihli Turizm Tesis Kira Sözleşmesi ve 24.06.2010 tarihli Ek Protokole dayalı olarak yapılmıştır.

### **Genel Varsayımlar:**

- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### **İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları:**

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstruman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır.

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle yıllık değer ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirilmiştir.

- ✓ Çalışmalar sırasında, uzun dönem vadeli TL kâğıtlarının; son 1 yıl içerisindeki verilerinin tüm günlerine ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan % 8,36 risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
- ✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Net Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan “indirgeme oranı” %13,36 hesaplanmıştır.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki yatak sayısı olan 1.209’da yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin geçmiş yıllardaki performansı dikkate alınarak her yıl 214 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, herşey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, herşey dahil kişi başı fiyatının 2013 yılında 181.-TL olacağı ve yıllar itibariyle yıllık Üretici Fiyatları Endeksi oranında artarak 2022 yılında 296.-TL’ye yükseleceği ve bu rakamda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Doluluk oranlarının 2013 yılında, satılan yatak sayısıyla bağlantılı olarak %75 oranından başlayarak kademeli olarak artacağı ve 2021 yılından itibaren %78 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Herşey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, güzellik, masaj, doktor vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %1’i oranında olacağı varsayılmıştır.

- Tatil köyü içinde yer alan dükkanlardan alınan kiralar projeksiyona kira gelirleri olarak yansıtılmış olup 2022 yılına kadar bir önceki yıla kadar %5 oranında artacağı varsayılmış ve kalan yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Tesisin karlılık oranınının 2013 yılında %38 oranında olacağı, yıllar içerisinde artarak 2018 yılında %43 seviyelerine ulaşacağı ve bu yıldan itibaren bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- İşletme giderleri içerisinde işletmeye ait genel işletme giderleri yanı sıra, emlak vergisi, bina sigortası, tanıtım pazarlama giderleri gibi kalemler yer alacağı öngörülmüştür.
- Mülk sahibi Martı GYO A.Ş. ile işletmeci firma Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında imzalanmış olan 04.10.2006 tarihli “Turizm Tesisi Kira Sözleşmesi”ne ek olarak hazırlanmış olan 24.06.2010 tarihli protokole istinaden, Martı GYO’nun tesis gelirlerinin %27’sini “hasılat kira bedeli” olarak alacağı belirtilmektedir. Aynı sözleşmeye göre, 2010 yılı için asgari kira bedelinin 7.104.000 TL olacağı ve yıllar itibariyle %3 oranında artacağı varsayılmıştır. Bu iki değerden hangisi yüksek ise o rakamın kira olarak kabul edileceği öngörülmüştür.
- Turizm Tesisi Kira Sözleşmesi’nin biteceği 2016 senesi sonrasında, Martı GYO hasılat kira bedeli oranınının %30 olarak ayarlanacağı öngörülmektedir.
- Tesisin iskele, bar ve sahil kullanımı için Maliye Hazinesi’ne ve Tekirova Belediyesi’ne ödeyeceği ecrimisil bedelinin 2007 yılında ödenen değer yıl itibariyle %5 oranında artacağı ve 2022 yılından itibaren sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Çamyuva arsası için ödenecek üst hakkı bedeli, bu gayrimenkulün kesin tahsis sözleşmesinde de belirtildiği gibi Myra tesisi ile birlikte düşünüldüğünden, Myra’nın nakit akış tablosuna yansıtılmıştır. Çamyuva parselinin ve Myra’nın üst hakkı bedelinin sözleşme kapsamında, belirtilen rakam üzerinden yıllık Üretici Fiyatları Endeksi oranınının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle artırılarak tahsil edileceği varsayılmıştır. Piyasa beklentileri doğrultusunda ÜFE oranınının artışının aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır:

YILLAR	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ÜFE ORANI(%),EYLÜL		12,49%	0,47%	8,91%	12,15%	4,03%	7,45%	6,50%	6,00%	5,50%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
YILLAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
ÜFE ORANI(%),EYLÜL	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	

- 412 parsel için 2007 yılı üst hakkı bedeli 246.854 TL olarak kabul edilmiş ve bu değer yukarıdaki ÜFE oranları kullanılarak her yıl için ayrı ayrı hesaplanmıştır.
- Enflasyon oranı 2013 yılsonu itibariyle %7,45 olarak alınmış, bu değer yıl itibariyle azalarak 2017 yılsonunda %5,0 seviyesinde olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan kira sözleşmesi incelenerek otelin kiracı ve kiralayan şeklinde ayrıldığı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında otelin tek işletmede olduğu varsayılarak kira sözleşmesi kapsamında aşağıdaki varsayımlar yapılmıştır.
  - ✓ Tahsis sözleşmesi kapsamında elde edilen hasılatın %27’sinin %1’i olan değer Martı GYO A.Ş. tarafından üst hakkı hasılat payı bedeli olarak ödeneceği varsayılmıştır.





#### 7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışması sırasında;

- 412 no'lu parselin **arsa üst hakkı değerinin** tespiti için **emsal karşılaştırma**, üzerinde yer alan yapıların değer tespiti içinde **maliyet yaklaşımı**,
- 127 ada 1 no'lu parselin **arsa üst hakkı değerinin** tespiti için **emsal karşılaştırma yaklaşımı**,
- Resmi sözleşmeler dikkate alınarak sadece **Tekirova Myra Otel-412 no'lu parsel üst hakkı'nın** net bugünkü değerinin tespiti için gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre değer hesabı aşağıdaki şekilde ortaya çıkmaktadır:

ÖZET TABLO				
KULLANILAN YÖNTEMLER	Tekirova Myra Otel-412 no'lu parsel üst hakkı	Çamyuva-127 ada 1 no'lu parsel üst hakkı	TOPLAM TL	TOPLAM TL
			(KDV Hariç)	(KDV Dahil)
Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Üst Hakkının Piyasa Değeri (TL)	106.605.000	397.215	107.002.215	126.262.614
Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Üst Hakkının Net Bugünkü Değeri (TL)	97.446.517	397.215 <sup>6</sup>	<b>97.843.732</b>	<b>115.455.604</b>

Sonuç olarak değerlendirme konusu gayrimenkullerin;

- **Tekirova Myra Otel-412 no'lu parsel üst hakkı'nın** değeri için yapılan çalışmada; Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı ile Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı kullanılmış,
- **Tekirova Myra Otel-412 no'lu parsel üst hakkı'nın** değeri için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı doğrultusunda bulunan değer, gayrimenkulün üst hakkının piyasa değerini daha doğru bir şekilde yansıtacağı,
- **Çamyuva-127 ada 1 no'lu parsel üst hakkı'nın** değer tespiti için yapılan çalışmada ise gayrimenkulün gelir getiren bir yapıya sahip olmaması ve gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeni ile sadece Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı uygulanabildiği ve bu yaklaşımdan bulunan üst hakkının piyasa değerinin takdir edildiği,

Bütün bu incelemeler doğrultusunda gayrimenkullerin üst hakkının nihai değeri, Toplam KDV Hariç; **97.843.000-TL (Doksanyedimilyonsekizyüzkırküçbin - Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkullerin KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Gayrimenkullerin üst hakkının nihai değeri, Toplam KDV Dahil; **115.455.000-TL (Yüzonbeşmilyondörtüyüzellibeşbin - Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

<sup>6</sup> Çamyuva-127 ada 1 no'lu parselin üst hakkının Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına ile bulunan değerdir. EVA, Rapor N°: 2012R173-7, Rapor Tarihi 31.12.2012



Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova köyü, 412 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda "412 parselin üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul ve Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva köyü, 127 ada, 1 parsel no'lu "49 yıl süre ile 27 cilt 2647 sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerinde daimi müstakil üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkullerin;

**31.12.2012 TARİHLİ  
GAYRİMENKULLERİN TOPLAM ÜST  
HAKKI DEĞERİ  
(KDV Hariç)**

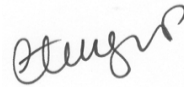
<b>97.843.000-TL</b> (Doksanyedimilyonsekiyüzkırküşbin - Türk Lirası)
<b>54.968.000-USD</b> (Ellidörtmilyondokuzyüzaltmışsekizbin - Amerikan Doları)

**31.12.2012 TARİHLİ  
GAYRİMENKULLERİN TOPLAM ÜST  
HAKKI DEĞERİ  
(KDV Dahil)<sup>7</sup>**

<b>115.455.000-TL</b> (Yüzonbeşmilyondörtüyüzellibeşbin- Türk Lirası)
<b>64.862.000-USD</b> (Altmışdörtmilyonsekiyüzaltmışikibin - Amerikan Doları)
<b>1USD=1,78 TL kabul edilmiştir.</b>

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Cansel Şirin YAZICI**  
Lisans No: 400112, FRICS

<sup>7</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

## **EKLER**

- 1 Tapu Fotokopileri
- 2 Takbis Kayıtları
- 3 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Tekirova Belediyesi'nin Yazısı, İmar Planı Örneği
- 4 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Çamyuva Belediyesi'nin Yazısı, İmar Planı Örneği
- 5 Danıştay 6. Dairesininin 07.02.2012 tarih 2012/481 sayı ile almış olduğu plan iptali kararı
- 6 Yapı Ruhsatları
- 7 Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- 8 Kira Sözleşmesi
- 9 Resmi Senet
- 10 Taahhüt Senedi
- 11 Fotoğraflar
- 12 Özgeçmişler