



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“ÜST HAKKINA KONU ARSA”

Çamyuva, Kemer, Antalya

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi / Numarası : 21 Mayıs 2020 / 31

Revize Rapor Tarihi / Numarası : 21 Eylül 2020 / 31-r

Sunulan:

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3
Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul

Hazırlayan:

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bağ Sok. No: 2/1
34342 Bebek Beşiktaş İstanbul

www.celen.com.tr



ÇELEN
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

21.09.2020

Sayın Elif Yalçın

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnönü Cad. Dersan Han. No: 46/3
Gümüşsuyu, Beyoğlu, İstanbul

Konu: Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada 1 Parsel olarak kayıtlı, 24.06.2037 tarihine kadar "Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine üst hakkına konu olan 6,305 m² yüzölçümlü "arsa" vasıflı arazi

Sayın Yalçın,

Konu gayrimenkulü ve çevre yapılanmaları yerinde tetkik ettikten sonra, konu gayrimenkulün yakın çevresinde alacağı rolü de dikkate alarak çalışmalarımızı tamamladık.

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.03.2020 tarihi itibarıyla, 24.06.2037 tarihine kadar tanımlanan üst hakkının geçerliliği ile ilgili herhangi bir engel oluşmayacağı kabulü ile, üst hakkı pazar değerinin:

KDV Hariç
9,370,000.- TL
(DOKUZMİLYONÜÇYÜZETMİŞBİN TÜRK LİRASI)

KDV Dahil
11,060,000.- TL
(ONBİRMİLYONALTMİŞBİN TÜRK LİRASI)

olduğu yönündedir.

Konu gayrimenkulün pazarda kalma süresinin 10-12 ay olacağı kanaatindeyiz.

Ekteki rapor kabullerimizi, kısıtlamaları, konu gayrimenkulün hukuki, fiziki tanımı ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, gayrimenkulün aktif rol alacağı pazar koşullarını ve değerlendirme çalışmasının gerekçelerini kapsamaktadır.

Konu gayrimenkul ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin varmış olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını belirtiriz.

Saygılarımızla,

ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bağ Sokak No:2/1
34342 Bebek - İstanbul
Beşiktaş VD:235 043 7966

Güniz ÇELEN, CRE, MAI, FRICS

Yönetim Kurulu Başkanı

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.

* Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına yapılan kesin tahsis işlemi, verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanmaması ve Turizm İşletme Belgesi alınmaması nedeniyle, Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 24.12.2019 tarihli ve 33/5 nolu kararı uyarınca iptal edilmiştir. Söz konusu kararın iptali için Antalya 2. İdare Mahkemesi 2020 / 149 esaslı ile idari kararının iptali davası açılmış olup, dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu, halen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olup; konu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı yönündeki avukat görüşü İşveren tarafından temin edilmiş ve rapor ekinde sunulmuştur.

* SPK'nın 10.08.2020 tarihli E-12233903-340.15-8090 sayılı görüş yazısı üzerine, 21.05.2020 tarihli raporumuz döviz alış kuru baz alınarak revize edilmiştir.

Bağ Sokak No: 2/1 PK: 34342 Bebek, Beşiktaş, İstanbul, Turkey
Tel: +90 212 358 38 88 E-mail: celen@celen.com.tr www.celen.com.tr



YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul	Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada 1 Parsel olarak kayıtlı, 24.06.2037 tarihine kadar "Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine üst hakkına konu olan 6,305 m ² yüzölçümlü "arsa" vasıflı arazi
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Üst Hakkı
Gayrimenkul Sahibi	Tam Mülkiyet Hakkı : Maliye Hazinesi Müstakil ve Daimi Üst Hakkı : Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor Tarihi / Numarası	21.05.2020 / 31 (revizyon: 21.09.2020 / 31-r)
Çalışmanın Tamamlanma Tarihi	20.05.2020
Değer Tarihi	31.03.2020
Arsa Alanı	6,305.00 m ²
Mevcut Kullanım	Geliştirilmekte olan personel lojmanı
İmar Durumu	Turistik Tesis Hizmet Alanı, E: 1.00, h _{max} : 9.50 m (3 Kat)
Tahsis Konusu Kapasite	450 yatak
Üst Hakkı Pazar Değeri	Boş Arsa Değeri (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) 5,200,000.- TL Tamamlanan Yatırım Maliyeti 4,170,000.- TL Nihai Değer (KDV hariç) 9,370,000.- TL Nihai Değer (KDV dahil) 11,060,000.- TL
Pazarda Kalma Süresi	10-12 ay
Sorumlu Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Lisanslı Değerleme Uzmanı (400104) Zeynep Poyraz, Lisanslı Değerleme Uzmanı (402698)

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.

* Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına yapılan kesin tahsis işlemi, verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanmaması ve Turizm İşletme Belgesi alınmaması nedeniyle, Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 24.12.2019 tarihli ve 33/5 nolu kararı uyarınca iptal edilmiştir. Söz konusu kararın iptali için Antalya 2. İdare Mahkemesi 2020 / 149 esaslı ile idari kararının iptali davası açılmış olup, dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu, halen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olup; konu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı yönündeki avukat görüşü İşveren tarafından temin edilmiş ve rapor ekinde sunulmuştur.

* SPK'nın 10.08.2020 tarihli E-12233903-340.15-8090 sayılı görüş yazısı üzerine, 21.05.2020 tarihli raporumuz döviz alış kuru baz alınarak revize edilmiştir.



İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ	5
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
2.1. SERTİFİKASYON & YETERLİLİKLER	6
2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR	7
2.3. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	8
2.4. DEĞERLEME İŞİNİN TÜRÜ VE RAPOR FORMATININ TANIMI.....	8
2.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI.....	8
2.6. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	8
2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ AMACI.....	9
2.8. DEĞERLENEEN MÜLKİYET HAKLARI.....	9
2.9. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH.....	9
2.10. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ	10
2.11. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	11
3.1. HUKUKİ TANIM	11
3.1.1. TAPU BİLGİLERİ.....	11
3.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ	13
3.1.3. YASAL İZİNLER	14
3.1.4. İMAR DURUMU.....	14
3.2. FİZİKİ TANIM	15
3.2.1. KONUM & ULAŞIM.....	15
3.2.2. ARSA TANIMI.....	16
3.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI.....	16
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	17
4.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	17
4.2. PAZAR ANALİZİ.....	18
4.2.1. ÜST HAKKINA KONU ARSA PAZARI	18
4.3. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ.....	19
4.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	20
4.5. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	20
5. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI.....	21
5.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	23
5.2. MALİYET YAKLAŞIMI.....	24
5.3. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI.....	25
6. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	25

EKLER

- § Yeterlilikler
- § Tapu Kaydı Örneği
- § Resmi Belgeler
- § Yasal İzinler



1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.¹: Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/11/2003 tarih ve 2003/54 sayılı haftalık bülteninde yer aldığı üzere "Seri: VIII, No:35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmasına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmış Lisanslı Değerleme Şirketi'dir.

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.²: Martı GYO A.Ş.'nin %48 ine sahip Martı Otel İşletmeleri A.Ş. 1967 yılında kurulmuştur.

Türkiye'nin en eski turizm kuruluşlarından olan Martı, 1989 yılında hisselerini Borsaya kote ettirerek halka açılan ilk turizm firması olmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası mevzuatına ve denetimine girmiştir.

Martı GYO, Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. olarak 12.06.1987 tarihinde kurulmuş olup, 16.03.1998 tarihinde ünvanı Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş. olarak değiştirilmiştir. 22 Mayıs 2006 tarihinde ise Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş. gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve ünvanı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Şirketin faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

¹ Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak listeye alınan şirketin ismi SPK'nın isteği üzerine 21 Temmuz 2008 tarihinde Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

² Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. resmi internet sayfasından (http://www.martigyo.com/tr/sirket_profili) derlenmiştir.



2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. SERTİFİKASYON & YETERLİLİKLER

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- § Bu rapordaki bilgilerin tümü gerçek ve doğrudur.
- § Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- § Bu raporun konusunu oluşturan yatırımla ilgili gerek şimdi gerekse ileride bir ilgim olmayacaktır ve bu girişimin taraflarına karşı kişisel bir ilgim yoktur.
- § Bu raporun konusunu oluşturan yatırımlar veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargım yoktur.
- § Yürütmüş olduğum iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş veya bu yönde rapor edilmemiştir.
- § Verdiğim hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir.
- § Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- § Korona virüs (Covid-19) olarak bilinen bulaşıcı hastalık sebebiyle; Dünya Sağlık Örgütü ve Sağlık Bakanlığı Koronavirüs Bilim Kurulu'nun önerileri doğrultusunda hareket edilerek saha ziyaretlerimiz zorunlu olarak durdurulmuş olup, çalışmalarımız masa başından yürütülmüştür.
- § Bu rapora konu olan gayrimenkul ile ilgili çalışmalar, kıdemli uzman Zeynep Poyraz ve sorumlu uzman Güniz Çelen tarafından yürütülmüştür. Araştırma ve raporlama aşamasında Selen Esin Özkan ve Serkan Feimoğlu'ndan destek alınmıştır.

Kıdemli Uzman

Zeynep POYRAZ
Şehir Plancısı, B.Sc.
Gayrimenkul Geliştirme, M.Sc.
Lisanslı Değerleme Uzmanı, 402698

Sorumlu Uzman

Güniz ÇELEN, MAI, CRE, FRICS
M. Arch., MBA
Lisans No: 400104



2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- § Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi) tarafından hazırlanan Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır (2017).
- § Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmıştır. Buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- § Korona virüs (Covid-19) olarak bilinen bulaşıcı hastalık sebebiyle; Dünya Sağlık Örgütü ve Sağlık Bakanlığı Koronavirüs Bilim Kurulu'nun önerileri doğrultusunda hareket edilerek saha ziyaretlerimiz zorunlu olarak durdurulmuş olup, çalışmalarımız masa başından yürütülmektedir.
- § Konu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri İşveren tarafından temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır.
- § İşveren tarafından temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu varsayılmıştır. Bu bilgilerin kullanıldığı bölümlerde, temin edilen bilgiye referans verilmiştir.
- § Bu raporda, spesifik olarak ele alınan konular dışında, tapunun pazarlanabilir olduğu ve pazar değeri tanımında yer alan baskı ve kısıtlama olmadan ifadesine uygun olarak ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve kısıtlayıcı irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.
- § Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- § Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- § Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- § Bu raporda kullanılan hipotetik yapılanma modelleri Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
- § Müşteri, raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmasının SPK ve UDES formatında yürütülmesini ve raporlanmasını istemiştir.

Bu çalışma “Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”nin kullanımına özel bilgi niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayınlanması Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin yazılı iznine bağlıdır.



2.3. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor; finansal raporlama çalışmalarında destek doküman olarak kullanılması amacıyla, Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak ve 31.08.2019 tarihinde 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Bu kapsamda, konu gayrimenkul ile ilgili Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2.4. DEĞERLEME İŞİNİN TÜRÜ VE RAPOR FORMATININ TANIMI

Bu değerlendirme işinin türü, sapma koşullarının kullanılmadığı “bütün değerlendirme” işidir. Değerleme raporu işverenin talebi üzerine ayrıntılı rapor formatında geliştirilmiştir. Ayrıntılı değerlendirme raporlarında:

- § Müşteri ve herhangi bir ilişkili kullanıcının isim veya tür cinsinden kimliği belirtilir.
- § Değerlemenin tasarlanan kullanımı belirtilir.
- § Değerlemeye konu olan gayrimenkulü belirlemek için, göreve ilişkin fiziksel ve ekonomik mülk özelliklerini de içeren yeterli bilgi tanımlanır.
- § Değerlendirilen gerçek gayrimenkul hakkı belirtilir.
- § Değerlemenin, değer ve kaynağının tür ve tanımını da içeren amacı belirtilir.
- § Değerlemenin efektif tarihi ve rapor tarihi belirtilir.
- § Müşteriye veya değerlendirme ilişkili kullanıcılarına değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin konusunu açıklamak için yeterli bilgi tanımlanır.
- § Analizleri, fikirleri ve sonuçları etkilemiş tüm varsayımlar, hipotetik şartlar ve kısıtlayıcı şartlar belirtilir.
- § İncelenen bilgileri, izlenen değerlendirme yöntemlerini ve analizleri, fikirleri ve sonuçları destekleyen düşünce tarzını tanımlar.
- § Değer tarihi itibari ile mevcut gayrimenkulün kullanımını ve gayrimenkulün değerlendirme içinde yansıtılan kullanımı belirtilir ve görevin amacı piyasa değeri olduğu zaman, gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı hakkında değerlendirme uzmanının görüşü için destek ve mantığı tanımlar.
- § Standart 103’ün belirli koşullarından verilen sapmaları ve her zamanki değerlendirme yaklaşımlarının herhangi birini kullanmama nedeni belirtilir ve açıklanır.

2.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI

SPK normlarına uygun olarak hazırlanan bu çalışma Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki 28.02.2020 tarihli 2020/36 numaralı teklif ve 18.03.2020 tarihli sözleşme uyarınca tamamlanmıştır.

2.6. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Şirketimiz tarafından 21.05.2020 tarihinde 2020 / 31 rapor numarası ile tanzim edilen bu rapor; SPK’nın 10.08.2020 tarihli E-12233903-340.15-8090 sayılı görüş yazısı üzerine, 21.09.2020 tarihinde 31-r rapor numarası ile revize edilmiştir.

2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ AMACI

Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada 1 Parsel olarak kayıtlı, 24.06.2037 tarihine kadar “Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” lehine üst hakkına konu olan 6,305 m² yüzölçümlü “arsa” vasıflı arsanın üst hakkı pazar değerinin tespitine yönelik “Gayrimenkul Değerleme” raporunun hazırlanması çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

Bu raporun amacı ise, değerle ilgili kanaatin oluşturulması sürecinde uzmanların kullanmış olduğu veri ve mantığı takdim etmektir. Söz konusu çalışmanın, konu gayrimenkul ile ilgili finansal raporlama çalışmalarında destek doküman olarak kullanılacağı anlaşılmaktadır.

2.8. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Değerlemesi üstlenilen mülkiyet hakları, konu gayrimenkul üzerinde tesis edilen üst hakkıdır.

Üst Hakkı: Üst hakkı başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mecbur inşaatı yerinde tutmak hakkını veren bir irtifak hakkıdır. Üst hakkı süreli veya süresi olarak gerçek veya tüzel kişi lehine tesis edilebilir. Bir şahıs lehine olabileceği gibi bir taşınmaz lehine de olabilir. Aksi kararlaştırılmadıkça bu hakkın başkasına devir ve temlik mirasçıya intikali mümkündür. Üst hakkı kurulması ve kütüğe tescil şekli bakımından ikiye ayrılmaktadır.

- İrtifak hakkı olan üst hakkı
- Müstakil ve daimi hak olan üst hakkı

Üst hakkı bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilir. En az 30 yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir. Üst hakkı bağımsız bir hak olarak ise en çok 100 yıl için kurulabilir.

2.9. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün “pazar değeri” belirlenecektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

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

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz.

31.03.2020 tarihindeki değeri içeren bu rapor, 20.05.2020 tarihinde tamamlanmıştır. Raporun ilk yürürlüğe giriş tarihi 21.05.2020 olup, rapor 21.09.2020 tarihinde revize edilmiştir.



2.10. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

“Değerleme Çalışması”; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın ve alıcının tam olarak bilgilendirildiği bir ortamda, gayrimenkul üzerindeki hakların makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği en yüksek peşin satış değerinin tespiti çalışması olacaktır.

Gayrimenkulün değer tespitinde; emsal karşılaştırma, maliyet, gelir kapitalizasyonu ve geliştirme yöntemleri kullanılır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da halihazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Maliyet yaklaşımında; geliştirmenin amortize edilmiş maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle değer takdir edilir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı; gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi için kullanılmakta olup, bu yaklaşımın ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Geliştirme yaklaşımında ise, mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde hipotetik yapılanma programları geliştirilir, bu programların geliştirme maliyeti keşfi yapılır ve pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturularak nakit akışının indirgenmesi ile net bugünkü değer hesaplanır.

2.11. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ

Değerleme uzmanları konu değerlendirme ile ilgili araştırma, inceleme ve analizler yapmışlardır. Araştırmaları esnasında bürolarındaki mevcut data ve bilgiden de yararlanmışlardır. Kullanılan belli başlı veri kaynakları ve masaüstü çalışma olarak yapılmış olan araştırmaların kapsamı aşağıdaki gibidir:

Bölge ve Mahalle Analizi: Konu gayrimenkulün konumunun daha iyi anlaşılması için genelden özele doğru bölge ve mahalle analizi yapılmıştır. Konu gayrimenkulün hinterlandına giren bölgenin demografik ve sosyal dokusuna ilişkin bilgiler sunulmuştur. Bu bilgilerde TÜİK verilerinden de yararlanılmıştır.

Gayrimenkulün Tanımı ve Analizi: Gayrimenkulün tanımında; işveren tarafından temin edilen tapu örneği, üst hakkı sözleşmesi (resmi senet), yasal dokümanlar ve imar planı bilgileri kullanılmıştır. İlgili Belediye ile imar durumu hakkında görüşülmüştür.

Konu gayrimenkulün, doğru parsel üzerinde bulunup bulunmadığının kontrolleri TKGM parsel sorgulama ile yapılmıştır.

Pazar Datası Programı: Konu gayrimenkulün etki alanı içinde kalan pazar ve rekabet koşulları incelenmiş ve gerekli analizler tamamlanmıştır. Pazar Analizi kapsamında da bölgedeki tahsisli arsa pazarına ilişkin çeşitli veriler toplanmıştır.



3. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

3.1. HUKUKİ TANIM

3.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada 1 Parsel olarak kayıtlı, 6,305 m² yüzölçümlü “arsa” vasıflı arazidir.

Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir:

Tablo 1: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Antalya	Kemer	Çamyuva	127	1	Arsa	6,305.00

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün tam mülkiyet hakkı “Maliye Hazinesi” adına kayıtlıdır. Müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı “Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” lehine 24.06.2037 tarihine kadar 49 yıl süre ile tescil edilmiştir. Son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

Martı GYO A.Ş., Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik kapsamında kesin tahsis süresinin 49 yıla uzatılması için başvuruda bulunmuştur. Başvuruya cevaben iletilen, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 20.02.2020 tarih ve 166560 esas sayılı yazısının detayları aşağıdaki gibidir:

- Güney Antalya Turizm Alanı kapsamındaki Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi'nde bulunan 412 parsel numaralı 89,258 m² yüzölçümlü, orman vasıflı Hazine taşınmazı üzerinde kullanım bedellerine esas uygun görülen son tür, sınıf ve kapasitesi 1209 yatak kapasiteli, 5 yıldızlı otel olan turizm tesisi gerçekleştirmek üzere, 24.6.1988 tarihinde ve ayrıca Çamyuva Mahallesinde bulunan 127 Ada, 1 Parsel (Ç9 özel parsel) numaralı 6,305 m² yüzölçümlü Hazine taşınmazı üzerinde ise, 450 yatak kapasiteli personel lojmanı tesisi gerçekleştirmek üzere, 6.12.1996 tarihinde, Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmeleri A.Ş. adına kesin tahsisler yapıldığı, daha sonra bu tahsislerin Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrinin uygun görüldüğü ve 1209 müşteri ve 224 personel yatağı (işletmede) + 450 yataklı personel lojmanı (Ç9 özel parsel – yatırımda) kapasiteli 5 Yıldızlı Otel Geçiş Dönemi Kısmi Turizm İşletmesi Belgesi düzenlendiği; ancak, verilen süre içerisinde şirket tarafından, personel lojmanı yatırımının tamamlanmaması ve Turizm İşletme Belgesi alınmaması nedeniyle, 127 Ada 1 Parsel (Ç9 özel parsel) numaralı 6,305 m² yüzölçümlü Hazine taşınmazına ilişkin kesin tahsisi Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 24.12.2019 tarihli ve 33/5 nolu kararı uyarınca iptal edildiği belirtilmiştir.



- Martı GYO A.Ş.'nin Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik kapsamında kesin tahsis süresinin 49 yıla uzatılmasına yönelik dilekçesindeki talebine ilişkin yapılan değerlendirme sonucunda, Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 05.07.2019 tarihli ve 17/6 numaralı kararı uyarınca asıl alan ve personel lojmanına ilişkin olarak uygun görülmüş olan kesin tahsis süre uzatımına ilişkin işlemlerin, sadece asıl alan için yürütülmesi uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Açıklan Avukatlık Bürosu'ndan Av. Servet Açıklan'ın* konu gayrimenkulün şirket aktifinde yer almasına ilişkin görüşleri aşağıda özetlenmiştir:

- § Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada, 1 parsel (Ç9 özel parsel) numaralı Hazine taşınmazı hakkında tahsisin iptaline karar verilmiş olup, söz konusu karara ilişkin idari kararının iptali davası açılmıştır. Dava halen derdesttir.
- § Tahsisin iptali kararı ile birlikte tahsise konu gayrimenkullerin doğrudan şirket aktifinden çıkıp çıkmayacağına yönelik olarak hukuk sistemimizin temel ilkesi, gayrimenkul mülkiyetinin tescille kazanılması ve kaybedilmesidir.

Tescilsiz gayrimenkul mülkiyetin kazanılması veya kaydına yönelik usuller, Türk Medeni Kanunu ve diğer özel kanunlarda düzenlenmiş bulunmaktadır.

Tescilsiz mülkiyetin sona ermesi halleri arasında tahsisin iptali bulunmamaktadır. Bu nedenle herhangi bir gayrimenkule ilişkin tahsisten kaynaklanan hakkın sona ermesi için, bu hakkın sona erdiği hususunun Tapu Siciline Terkini ile tescili zorunlu bulunmaktadır. Bu işlem de, tescil bildirici işlem niteliğinde olmayıp, kurucu işlem niteliğindedir.

Bu nedenle, tahsisi iptal edilen gayrimenkullerin, hakkın sona erdiği hususunun (terkinin) tapuya tescil edildiği ana kadar, diğer bir anlatımla terkin işlemi gerçekleşinceye kadar yasal olarak şirket aktifinde tutulması olanaklı ve hatta yasal zorunluluk olduğu yönünde görüş belirtilmiştir.

İlgili belge rapor ekinde sunulmuştur.

* Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, Beyoğlu 15. Noterliği'nde 1 Aralık 2019 tarihinde düzenlenen Vekaletname ile Antalya Barosu avukatlarından Av. Servet Açıklan, Av. İsmail Hakan Sakçın, Av. Efe Zari Açıklan ve Av. Bilge Eroğlu birlikte veya ayrı ayrı vekaleti ifa etmek üzere, 31.12.2020 tarihine kadar vekil tayin edilmiştir.



Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün, İşveren tarafından 09.04.2020 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden temin edilen tapu kayıt belgesi bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgesinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Konu ile ilgili değerlendirmeler, "Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durum Hakkında Görüş" bölümünde aktarılmıştır.

Tablo 2: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 14/06/2016 tarih 2016/16868 esas sayılı haciz yazısı ile 89,452.50 TL. bedel ile Alacaklı: Sas Finansal Danışmanlık Hizmetleri Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	16.06.2016 / 2374
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı ile 156,138.63 TL. bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.	26.07.2016 / 2850
Şerh	İcrai Haciz: Antalya 1. İcra Müdürlüğü'nün 22/08/2016 tarih 2016/8075 esas sayılı haciz yazısı ile 483,701.25 TL. bedel ile Alacaklı: Seret Gıda San. ve Tic. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	24.08.2016 / 3226
Şerh	İcrai Haciz: Antalya 13. İcra Müdürlüğü'nün 27/03/2017 tarih 2017/3243 esas sayılı haciz yazısı ile 782.94 TL. bedel ile Alacaklı: Karsan Karadeniz Kimya ve Gıda San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz edilmiştir.	31.03.2017 / 1228
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı ile 47,783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	05.09.2018 / 3418
Şerh	İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 esas sayılı haciz yazısı ile Borç: 290,530,264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.)	11.09.2018 / 3516
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı ile 7,264,268.76 TL. bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir	25.10.2018 / 4259
Şerh	İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 sayılı haciz yazısı ile. Borç: 607,563.17 TL.. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)	30.07.2019 / 2941
Şerh	İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31/07/2019 tarih 2017/14221 sayılı haciz yazısı ile 1,231.22 TL. bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir.	31.07.2019 / 2956
Şerh	İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı ile 1,839,501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir.	16.09.2019 / 3639
Şerh	İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10/10/2019 tarih 2017/14221 sayılı haciz yazısı ile 1,242.78 TL. bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir.	12.10.2019 / 4165
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı ile 44,268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	17.10.2019 / 4263
Şerh	İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24/01/2020 tarih 2017/2180 sayılı haciz yazısı ile 58,886.19 TL. bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir.	27.01.2020 / 445
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı ile 214,551.06. TL. bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.	20.02.2020 / 961
Şerh	Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28/02/2020 tarih 3639801 sayılı haciz yazısı ile. Borç: 482,543.98 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi)	28-02-2020 / 1135
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı ile 3,619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	03.03.2020 / 1188

3.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul için düzenlenen üst hakkı sözleşmesi (resmi senet) işveren tarafından temin edilmiştir. Belgede yer alan önemli hususlar aşağıda özetlenmiştir:

- § Konu gayrimenkul üzerinde 24.06.1988 tarihinde başlayıp, 24.06.2037 tarihinde sona erecek şekilde irtifak hakkı tesis edilmiştir.
- § Konu gayrimenkulün üzerinde, 450 kişi kapasiteli personel lojmanı ve Turizm Bakanlığı'nca verilen "Turizm Yatırım Belgesi" esasları doğrultusunda yukarıdaki belirtilen üniteler yapılacaktır. İrtifak hakkı süresince, irtifak hakkı konusu taşınmaz malın kullanım amacı değiştirilmeyecek ve amaç dışı değiştirilmeyecek. İrtifak hakkı tapuya tescil edildiği tarihten itibaren 1 yıl içerisinde inşaat bitirilecektir.
- § İlk yıla ait irtifak hakkı bedeli 478,128,000 Türk Lirasıdır. İrtifak hakkı bedelleri her üç yılda bir günün rayicine göre yeniden takdir edilir. Bedel takdirinin yapılmadığı ara yıllarda irtifak hakkı bedelleri Vergi Usul Kanununa göre Maliye Bakanlığınca her yılın Aralık ayında açıklanan yeniden değerlendirme oranında artırılarak tahsil edilir.

§ İrtifak hakkı bedelinin iki yıl üst üste ödenmediği durumunda iptal edilir.

§ Turizm Bakanlığı ve Maliye Bakanlığından izin almadıkça, irtifak hakkının kısmen veya tamamen, üçüncü kişi veya kuruluşlara devredemez.

Üst hakkına konu resmi senet belgesine bu raporun ekinde yer verilmiştir.

3.1.3. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı) hakkında bilgi yer almaktadır.

Yapı Ruhsatı & Yapı Kullanma İzin Belgesi

Konu gayrimenkul üzerinde geliştirilmekte olan tesis için verilen yapı ruhsatları, İşveren tarafından temin edilmiş olup, ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 3: Yapı Ruhsatları

Belge Türü	Belge Tarihi	Belge Numarası	Veriliş Amacı	Kullanım Amacı	Alan, m ²
Yapı Ruhsatı	22.11.2019	2019/102	yeni yapı	diğer kısa süreli konaklama	4,033.14
				ortak alan (sığınak)	543.00
				ortak alan (merdiven)	134.90
				ortak alan (asansör)	29.20
				ortak alan (ortak alan)	18.40
				bina dışı yapı (enerji ve iletişim)	3.98
				toplam	4,762.62
Yapı Ruhsatı	06.12.2019	2019/104	tadilat*	diğer kısa süreli konaklama	2,327.51
				ortak alan (sığınak)	336.21
				ortak alan (merdiven)	109.80
				ortak alan (asansör)	74.49
				ortak alan (ortak alan)	18.48
				bina dışı yapı (enerji ve iletişim)	7.23
				toplam	2,873.72

* Tadilat ruhsatına konu mimari proje tarihi: 04.12.2019

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

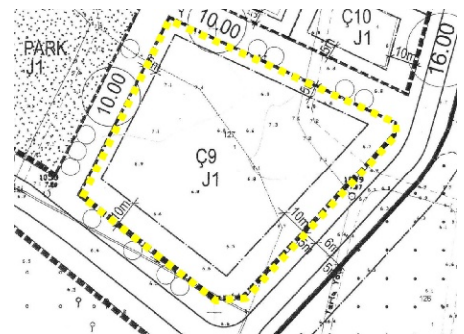
29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun öncelikle pilot olarak seçilen 19 ilde uygulamaya konulmuş olup, 01.01.2011 tarihinden itibaren tüm illerde uygulanması hüküm altına alınmıştır. Konu gayrimenkulün bulunduğu Antalya İli'nde, Kanun'un uygulamaya geçme tarihi 29.06.2001'dir.

Konu gayrimenkul üzerinde inşaatı devam eden geliştirmeden sorumlu Yapı Denetim Kuruluşu, 885 numaralı izin belgesine sahip Likya Yapı Denetim Ltd. Şti. firmasıdır.

3.1.4. İMAR DURUMU

Konu gayrimenkul, 20.09.2017 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan Çamyuva 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Turistik Tesis Hizmet Alanı" olarak fonksiyonlandırılmıştır.

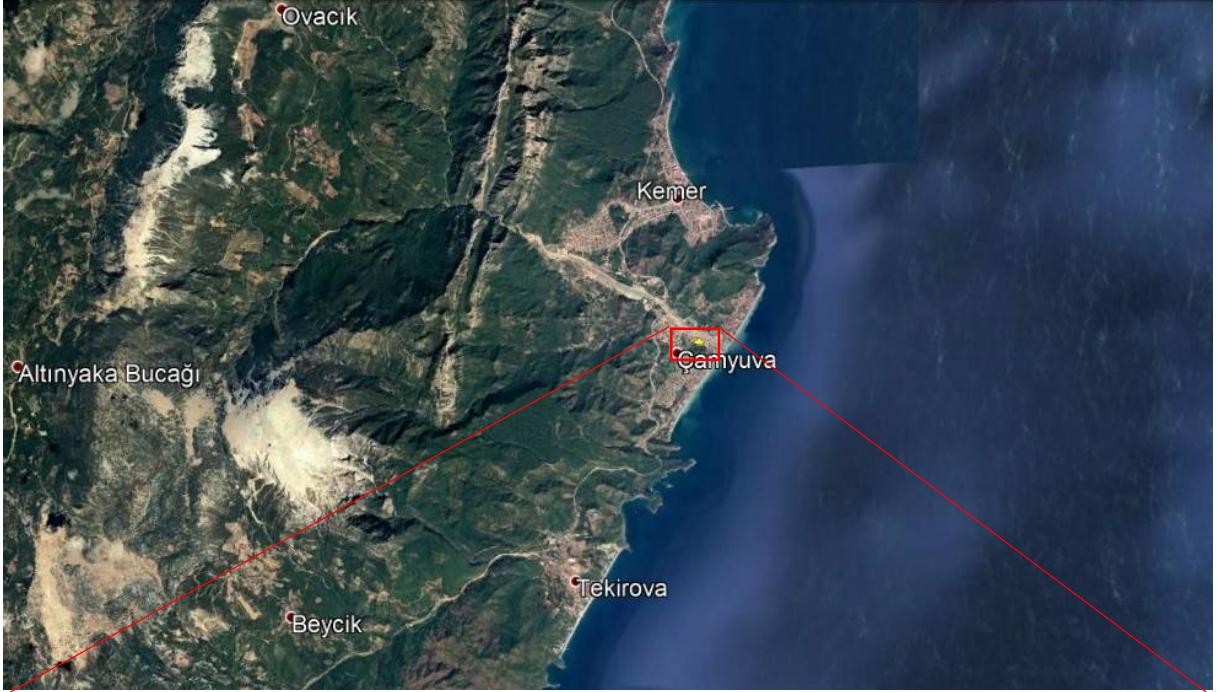
Yapılaşma koşulları Emsal: 1.00, h_{max}: 9.50 m (3 Kat) olarak belirlenmiştir.



3.2. FİZİKİ TANIM

3.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu gayrimenkul, Antalya'nın güney sahil şeridinde yer almaktadır. Konu gayrimenkule karayolu ile erişim; Kumluca Kemer yolu üzerinden sağlanmaktadır. Konu gayrimenkul, Antalya Havalimanı'na 43 km mesafede konumlanmıştır.



3.2.2. ARSA TANIMI

Konu gayrimenkulün toplam parsel alanı 6,305 m²'dir. Parsel dörtgen forma sahiptir. Arsanın büyüklüğü ve şekli, üzerinde proje geliştirilebilir niteliktedir.

3.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

İşveren tarafından temin edilen Antalya Çamyuva Lojman Hali Hazır Durum Raporu'na göre;

A BLOK: 1. katta 1,160 m² (31 oda ve 1 pano odası), 2. katta 1,160 m² (31 oda ve 1 kat görevlisi odası) olmak üzere 2,320 m² inşaat alanına sahiptir.

- Prefabrik binanın iskeletinin 1. ve 2. kat olarak tamamlanmıştır.(balkon ve teraslar dahildir.)
- 1. ve 2. kat oda ve ıslak mahal izolasyonları tamamlanmıştır.
- 1. ve 2. kat balkon ve teraslar dahil tüm şaplar tamamlanmıştır.
- Tüm odaların pvc doğramaları tamamlanmıştır.
- Tüm oda kapı kasaları takılmıştır.
- Tüm odaların seramik imalatı bildirilmiştir.
- Elektrik besleme iç kablo hatları çekilmiştir.
- Asansör 3 durak imalatı bitirilmiştir.
- Bu binayla ilgili; tüm kapı kanatları, wc-banyo vitrifiyeleri, çatı izolasyon malzemeleri, tüm mastik v.s. malzemeleri, tüm banyo pvc doğramaları, tüm seramik malzemeleri şantiyede mevcuttur.

B BLOK: 600 m² sığınak ve 275 m² sosyal tesis alanı olmak üzere 975 m² inşaat alanına sahiptir.

- Radye temel altı izolasyonu yapılmıştır.
- Tüm bodrum sığınak betonarme perde imalatı yapılmıştır.
- Asansör kuyusu teşkili yapılmıştır.
- Su deposu betonarme perdeleri yapılmıştır.
- Bu binayla ilgili; tüm bina prefabrik iskeleti, tüm bina kapı-pencere doğramaları, tüm seramik malzemeleri, tüm pvc iç imalat malzemeleri, tüm wc-banyo vitrifiye malzemeleri şantiyede mevcuttur. Tüm izolasyon malzeme bedeli ödenmiş olup, malzemeler taşeronda bulunmaktadır.



4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

Kemer, Antalya'nın 19 ilçesinden biridir. İlçenin batı ve güney sınırında Kumluca ilçesi, kuzey sınırında Konyaaltı ilçesi ve doğusunda Akdeniz bulunmaktadır. Kemer İlçesi'nin yüzölçümü 53,483 km²'dir ve bu alanın 45,000 hektarı orman alanıdır.



TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre, ilçenin 2019 yılı nüfusu 46,143 kişidir.

Tablo 4: Kemer Nüfusu, 1990-2019

1990	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
23,268	55,092	36,010	42,796	41,925	42,568	43,226	46,143

Kemer İlçesi, Akdeniz sahillerinde, Antalya merkezin 35 kilometre güneyinde yer almaktadır. Toplamda 12 mahallesi olan Kemer İlçesi Antalya Havalimanı'na 40 km mesafededir.

Kemer'in en büyük özelliği denizidir. Özellikle Üç Adalar bölgesi, Büyük Burun, Tekirova, Çamyuva, Göynük beldeleri sahillerinde bulunan çeşitli dalış resifleri ve merkezleri bulunmaktadır. Kemer'in sahip olduğu eğlence kulüpleri, yat ve tekne turları, su üstü sporları ve aktiviteleri, yürüyüş ve bisiklet parkurları bulunmaktadır.

Kemer'de genellikle Akdeniz iklimi egemendir. Yazları kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. İlçenin kıyı şeridinde kar yağmamaktadır. Kuzeyinin dağlarla kaplı olması, ılık ve güney rüzgarlarına açık bulunması, kış aylarında dahi en soğuk günlerin genellikle 10 derecenin altına düşmemesine neden olmaktadır. Deniz suyunun kış aylarında bile 15 derecenin altına düşmemesi, çok yağışlı birkaç hafta dışında bütün bir yıl denizden yararlanma olanağı sağlamaktadır.

Kemer Yat Turizmi bakımından önemli bir yere sahiptir. Yaz ve kış aylarında çeşitli ülkelerden gelen yatlar için alternatif bir merkezidir. Gelen yatlar burada gününbirlik kaldıkları gibi uzun süre de kalabilmektedir. 1986 Nisan ayında resmen tüm hizmet birimleriyle devreye giren yat limanı (Park Marina) 100 kara, 200 deniz olmak üzere 300 yat kapasiteli olup, çeşitli üniteler ile 24 saat hizmet vermektedir. Kemer Marinası Avrupa Çevre Eğitim Vakfı (FEEK) tarafından yürütülen Mavi Bayrak Kampanyası tarafından tespit edilen kriterleri sağlayarak 1993 yılında Mavi Bayrak ile ödüllendirilmiştir. Ayrıca Kemer bölgesinde, Kemer (Merkez), Tekirova, Göynük, Beldibi, Çamyuva ve Kiriş sahillerde Mavi Bayrak almaya hak kazanmıştır.

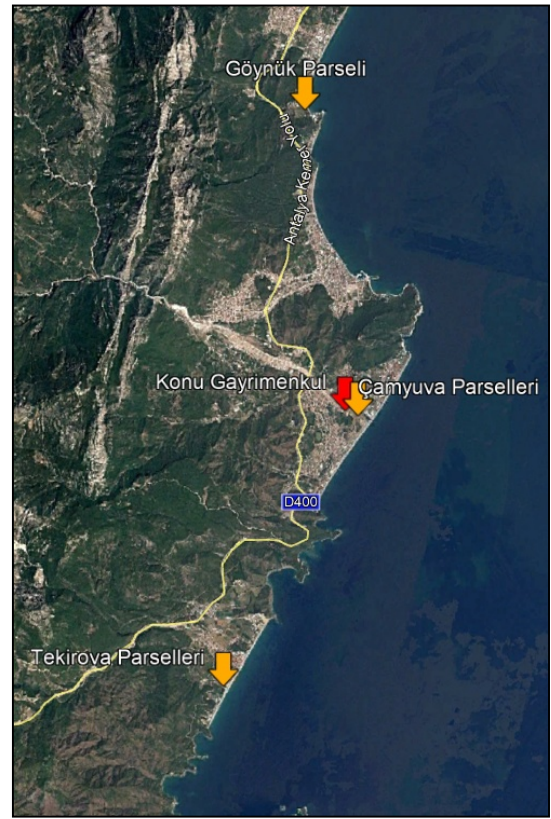
4.2. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

4.2.1. ÜST HAKKINA KONU ARSA PAZARI

Sahil şeridinde yer alan araziler Orman Bakanlığı ya da Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup, bu alanlar da belli dönemlerde tahsise açılmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 04.11.2019 tarihinde açıklanan Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi'nde, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olup, turizm yatırımcılarına 49 yıl süreli tahsise konu olacak 9 adet gayrimenkul belirlenmiştir. Konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek konum ve tesis özelliklerine sahip üç gayrimenkule ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

§ Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi'nde konumlu tahsise konu alan, 7,599 m² yüzölçümlü 125 ada 1 parsel numaralı taşınmazın yaklaşık 6,886.76 m²'lik kısmı, 6,060 m² yüzölçümlü 126 ada 1 parsel numaralı taşınmazın yaklaşık 5,257.90 m²'lik kısmı, 17,817 m² yüzölçümlü 1988 parsel numaralı taşınmazın yaklaşık 16,250.78 m²'lik kısmı, 38,465 m² yüzölçümlü 2231 parsel numaralı taşınmazın yaklaşık 33,164.01 m²'lik kısmı, 20,237.50 m² yüzölçümlü 1987 parsel numaralı taşınmazın yaklaşık 76.92 m²'lik kısmı ile yaklaşık 29,104.44 m² yüzölçümlü Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil harici taşınmazın toplamı olan, yaklaşık 90,740.81 m²'lik alandan oluşmaktadır. İmar durumu "konaklama tesis alanı" olarak belirlenmiş olup, yapılaşma şartları E: 0.40 $y_{en\check{c}ok}$: 13.5 m'dir. Tesis türü, 1000 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel olarak belirtilmiştir. Müzakereye katılan üç firmadan 200,500,000.00 TL teklif veren firma tahsise hak kazanmıştır.



§ Antalya İli, Kemer İlçesi, Göynük/Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu tahsise konu alan, 82,497.80 m² yüzölçümlü 1761 numaralı taşınmazın yaklaşık 73,339.12 m²'lik kısmından oluşmaktadır. İmar durumu "konaklama tesis alanı" olarak belirlenmiş olup, yapılaşma şartları E: 0.40 $y_{en\check{c}ok}$: 13.5 m'dir. Tesis türü, 1000 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel olarak belirtilmiştir. Müzakereye katılan iki firmadan 86,000,000.00 TL teklif veren firma tahsise hak kazanmıştır.

§ Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi'nde konumlu tahsise konu alan, 9,489 m² yüzölçümlü 522 parsel numaralı taşınmazın yaklaşık 8,056.05 m²'lik kısmı, 318.9 m² yüzölçümlü 221 parsel numaralı taşınmazın tamamı, 44,024.05 m² yüzölçümlü 895 parsel numaralı kısmen orman vasıflı taşınmazın yaklaşık 39,108.37 m²'lik kısmı ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan tescil harici 2,785.56 m²'lik alanın toplamı olan, yaklaşık 50,268.88 m²'lik alandan oluşmaktadır. İmar durumu "konaklama tesis alanı" olarak belirlenmiş olup, yapılaşma şartları E: 0.30 / 0.40 $y_{en\check{c}ok}$: 13.5 m'dir. Tesis türü, 500 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel olarak belirtilmiştir. Müzakereye katılan tek firma 41,000,000.00 TL teklif vererek tahsise hak kazanmıştır.



Türkiye turizm bölgelerinde yer alan üst hakkına konu arazilere ait el değiştirme bilgileri aşağıdaki gibidir. Söz konusu işlemler, geçmiş tarihli olduğu için hesaplamalarımızda kullanılmamıştır.

§ Carya Golf & Otel Arsası'nın ilk tahsis tarihi 2003 yılında gerçekleşmiştir. 2008 yılında arsanın tahsisi %72'si Opet, %14'ü Cemil Uğurlu, %14'ü ise Yenigün İnşaat tarafından devralınmıştır. Pazar araştırmamızda edinilen bilgiye göre yaklaşık 750,000 m² büyüklüğündeki arsanın %72'si için ödenen bedel 18,000,000 ABD\$'dır. Arsa, 2008 yılında geliştirilmemiş arsa olarak devredilmiştir. Mevcut durumda arsa üzerinde Regnum Carya Golf & Spa Resort bulunmaktadır. Arsa üzerindeki golf tesisi 18 deliklidir.

§ Diğer bir el değiştirme ise Papillon'a ait golf tesis arsasının 2008 yılında ETS Tur tarafından devralınmasıdır. 1,040,000 m² arsa için ödenen bedel 25,000,000 TL'dir. Arsa ETS Tur'a geçtikten sonra arsa üzerinde 445 odalı Maxx Royal Golf Oteli geliştirilmiştir. Arsa üzerindeki golf tesisi 18 deliklidir.

Tahsis ücretlerinin ve üst hakkı devir bedellerinin; konu araziler üzerinde izin verilen yatak sayısına bağlı olduğu saptanmıştır.

4.3. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve kamu haczi şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde 'acil satış' iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

Konu gayrimenkul için Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına yapılan kesin tahsis işlemi, verilen süre içerisinde personel lojmanı yatırımının tamamlanmaması ve Turizm İşletme Belgesi alınmaması nedeniyle, Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 24.12.2019 tarihli ve 33/5 nolu kararı uyarınca iptal edilmiştir. Ayrıca, inşaatın devamının tatil edildiği yönünde 09.01.2020 tarihli tutanak mevcuttur. Kesin tahsis iptali kararının iptali için Antalya 2. İdare Mahkemesi 2020 / 149 esaslı ile dava açılmış olup, dava halen derdesttir. Üst hakkı tapusu, halen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olup; konu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı yönündeki avukat görüşü raporun ekinde ve "Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi" bölümünde sunulmuştur. Bu çalışmada değer tespiti yapılırken; konu gayrimenkul üzerinde 24.06.2037 tarihine kadar tanımlanan üst hakkının geçerli olduğu kabul edilmiştir.



Konu gayrimenkul üzerindeki üst hakkının tapuda Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescili devam ettiği sürece portföyde yer almaya devam etmesi hususunda bir engel bulunmadığına ilişkin hukuki görüş alınmış olup; halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan üst hakkına konu gayrimenkulün, üst hakkı mülkiyeti tapusu Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlı olduğu sürece arsa üst hakkı olarak portföyde yer almaya devam etmesi hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Korona virüs (Covid-19) olarak bilinen bulaşıcı hastalık sebebiyle; Dünya Sağlık Örgütü ve Sağlık Bakanlığı Koronavirüs Bilim Kurulu'nun önerileri doğrultusunda hareket edilerek saha ziyaretlerimiz zorunlu olarak durdurulmuş olup, çalışmalarımız masa başından yürütülmüştür. Bu nedenle, konu gayrimenkul yerinde görülememiş ve ilgili Belediye'de imar dosyası incelemesi yapılamamıştır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.5. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasalılık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, makul değerlerinin temelini teşkil eder.

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın "Turistik Tesis Hizmet Alanı" olduğu kanaatindeyiz.



5. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeriyle ilgili kanaat oluştururken; emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile ilgili genel bilgilere yer verilmektedir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da halihazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı, gayrimenkulün değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bir bileşenin değerinin tespit edilmesinde uygulanabilir. Karşılaştırma birimi belirlenirken, emsal gayrimenkul türünün değerine etki eden en önemli nicelik göz önünde bulundurulur. Ayarlama kriteri seçimi ise transfer işleminin ve gayrimenkulün niteliklerine göre yapılabilir. Karşılaştırma birimine etki eden faktörler göz önünde bulundurularak, seçilen ayarlama kriterleri doğrultusunda emsallerin konu gayrimenkule göre daha iyi, benzer ya da daha kötü olma durumuna göre analiz yapılır. Son aşamada; analiz sonuçları yardımıyla değer takdiri yapılır. Genellikle, emsaller için oluşan ayarlanmış birim değerlerin ağırlıklı ortalaması alınır. Konu gayrimenkule en yakın özellikteki emsale en yüksek ağırlık oranı verilecek şekilde yapılan işlem sonrası, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değer takdir edilir.

Maliyet yaklaşımı; geliştirilenin amortize edilmiş maliyetine arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; geliştirmelerin amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkiyet hakları kapsamında tespit yapılmaktadır.

İkinci adımda; maliyetlerin hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır: Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu geliştirme ile eşdeğer fayda sağlayan bir geliştirmenin maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu geliştirmenin aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu geliştirmenin tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

Üçüncü adımda, doğrudan ve dolaylı maliyetler hesaplanmaktadır. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı geliştirmelerin malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler bazında hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.



Bir sonraki adımda, geliştirmelerin yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir.

Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı; gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi için kullanılmakta olup, değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermektedir. Bu yaklaşımın ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değer tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Geliştirme yaklaşımında; mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde hipotetik yapılanma programları geliştirilir ve bu programların geliştirme maliyeti keşfi yapılır. Planlanan kullanımların niteliğine göre, pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturulur. Geliştirme maliyetleri ve girişimci karı da dikkate alınarak öngörülen nakit akış projeksiyonunun indirgenmesi ile hesaplanan net bugünkü değer, içerik olarak "arsa değerini" içermektedir.

Yaklaşımların Kullanım Yerleri

Emsal karşılaştırma yaklaşımı; güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir.



Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür.

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerler gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir.

Geliştirme yaklaşımı ise; emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanmadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır.

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki üst hakkının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Çalışmada, Türkiye Merkez Bankası tarafından 31.03.2020 tarihinde duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır. (USD/TRY = 6.5696 - Bülten No: 2020-64)

5.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Arsa Üst Hakkı Değeri: Emsal karşılaştırma yaklaşımı, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa olarak üst hakkı değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detayları sunulan arsa tahsis işlemlerinden, yakın tarihli ve konu gayrimenkul için emsal teşkil edenler dikkate alınmıştır. Öncelikle, tahsisin gerçekleştiği tarihe göre enflasyon ayarlaması yapılmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim geliştirilmemiş boş arsa değeri belirlenmiştir.

Tablo 5: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı – Geliştirilmemiş Boş Arsa Üst Hakkı Değeri

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1 (Çamyuva/125/1, 126/1, 1987, 1988, 2231 Parseller)	Emsal 2 (Göynük/1761 Parsel)	Emsal 3 (Tekirova/522-895- 221 Parseller)
Tahsisin Gerçekleştiği Yıl		2019	2019	2019
Yatak Sayısı	450	1,000	1,000	500
Tahsis Bedeli, ABD\$		35,216,215	15,105,210	7,201,321
Birim Tahsis Bedeli, ABD\$/yatak		35,216	15,110	14,400
Gerçekleşebilir Birim Tahsis Bedeli, ABD\$/yatak		35,921	15,412	14,688
Satış Tarihinde Kalan Üst Hakkı Süresi	18	49	49	49
Satış Tarihinde Kalan Üst Hakkı Süresi için Ayarlama		-%30	-%30	-%30
Kullanım	Turistik Tesis Hizmet Alanı	Turizm Tesisi	Turizm Tesisi	Turizm Tesisi
Kullanım için Ayarlama		-%35	-%35	-%35
Deniz İlişkisi	yok	200 m cephe	100 m cephe	68 m cephe
Deniz İlişkisi için Ayarlama		-%30	-%24	-%23
Ayarlanmış Birim Değer, ABD\$/yatak	1,758	1,800	1,700	1,760
Geliştirilmemiş Boş Arsa Değeri, ABD\$	791,100			
Geliştirilmemiş Boş Arsa Değeri, TL	5,197,211			

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile, tahsise konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa üst hakkı değeri 5,197,211.- TL olarak tespit edilmiştir.



5.2. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet Yaklaşımı, konu gayrimenkul üzerinde devam eden yatırımın tamamlanan maliyetinin hesaplanması amacıyla kullanılmıştır. Tamamlanma oranının takdirinde, işveren tarafından temin edilen fotoğraflar ve ilerleme raporu dikkate alınmıştır. Şantiyede ya da taşeron firmada bulunan, ancak yerine monte edilmemiş malzemelerin maliyetleri hesap dışında tutulmuştur.

Geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet keşifleri, müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki beklenmeyen giderler, sapmalar ve müteahhidin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır.

Maliyet Yaklaşımı ile tespit edilen tamamlanan maliyet, bina maliyetini (kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat), bina dışı maliyetleri (altyapı, sert zemin & iç yollar, peyzaj düzenleme, vb.) ve diğer maliyetleri (mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetim giderleri, yatırımcı sabit giderleri, yapı denetimi, yasal izinler & danışmanlık, müteahhit karı) içermektedir.

Tablo 6: Maliyet Yaklaşımı – Tamamlanan Maliyet

GELİŞTİRME MALİYETLERİ	Alan, m ²	Birim Maliyet, ABD\$/m ²	Toplam Maliyet, ABD\$	Tamamlanma Oranı	Tamamlanan Maliyet, ABD\$
BİNA MALİYETİ					
A Blok (Prefabrik İskelet - 2 kat - 62 oda)	2,320				
Kaba İnşaat		110	255,200	95%	242,440
İnce İnşaat		120	278,400	60%	167,040
Elektrik Tesisatı		60	139,200	50%	69,600
Mekanik Tesisat		45	104,400	60%	62,640
B Blok (Sosyal Tesis)	275				
Kaba İnşaat		100	27,500	10%	2,750
İnce İnşaat		105	28,875	0%	0
Elektrik Tesisatı		50	13,750	0%	0
Mekanik Tesisat		40	11,000	0%	0
Sığınak	600	180	108,000	25%	27,000
Toplam Bina Maliyeti			966,325		571,470
BİNA DIŞI MALİYETLER					
Altyapı	6,305	5	31,525	25%	7,881
Sert Zemin & İç Yollar		LS	40,000	5%	2,000
Peyzaj Düzenleme		LS	10,000	0%	0
Çitler, Dış Aydınlatma & Güvenlik		LS	2,500	0%	0
FF & E - Odalar	62	800	49,600	0%	0
FF & E - Ortak Alanlar		LS	12,000	0%	0
Toplam Bina Dışı Maliyetler			145,625		9,881
Toplam Bina & Bina Dışı Maliyetler			1,111,950		581,351
DIĞER MALİYETLER					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri			19,327		13,529
Yatırımcı Sabit Giderleri			9,663		6,764
Proje Yönetim Giderleri			19,327		15,461
Yapı Denetimi			9,663		7,731
Yasal İzinler & Danışmanlık			19,327		9,663
Müteahhit Karı			48,316		0
Toplam Diğer Maliyetler			125,622		53,148
Toplam Geliştirme Maliyeti, ABD\$			1,237,572		634,499
Toplam Geliştirme Maliyeti, TL			8,130,355		4,168,405



5.3. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değerini tespit etmek amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımından, konu gayrimenkul üzerinde yatırımı devam etmekte olan geliştirmelerin tamamlanmış maliyetini hesaplamak için ise maliyet yaklaşımından faydalanılmış olup, bu yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Boş Arsa Değeri (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)	5,200,000.- TL
Tamamlanan Yatırım Maliyeti	4,170,000.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	9,370,000.- TL
Nihai Değer (KDV dahil)	11,060,000.- TL

6. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.03.2020 tarihi itibarıyla, 24.06.2037 tarihine kadar tanımlanan üst hakkının geçerliliği ile ilgili herhangi bir engel oluşmayacağı kabulü ile, üst hakkı pazar değerinin:

KDV Hariç	KDV Dahil
9,370,000.- TL	11,060,000.- TL
(DOKUZMİLYONÜÇYÜZETMİŞBİN TÜRK LİRASI)	(ONBİRMİLYONALTMİŞBİN TÜRK LİRASI)

olduğu yönündedir.

Konu gayrimenkulün pazarda kalma süresinin 10-12 ay olacağı kanaatindeyiz.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Martı Myra Oteline bağlı lojman amaçlı geliştirme faaliyeti tahsis hakkı iptali ile kesintiye uğramış olup, inşaatın devamının tatil edildiği yönündeki 09.01.2020 tarihli tutanaktaki tespitler dikkate alınmıştır. Maliyet yaklaşımında, tamamlanmamış inşaatın sadece yerine monte edilmiş imalatları esas alınmıştır.

İptal edilen tahsis hakkı ile ilgili olarak, üst hakkı tapusunun halihazırda Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olmasından dolayı konu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı yönündeki avukat görüşü dikkate alınmış ve konu gayrimenkulün arsa üst hakkı olarak portföyde yer almaya devam etmesi hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Değer ile ilgili kanaat oluştururken, 24.06.2037 tarihine kadar tanımlanan üst hakkının geçerliliği ile ilgili herhangi bir engel oluşmayacağı kabul edilmiştir.

* İş bu pazar değeri, konu gayrimenkulün öngördüğümüz süre pazarda kalması halinde ve baskı altında olmaksızın geçerlidir. Daha kısa pazarda kalınması halinde 'acil satış' iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda pazar değeri geçerli değildir.

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.