



# BİLGİ

Gayrimenkul  
Değerleme A.Ş.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ANTALYA İLİ, KEMER İLÇESİ, TEKİROVA MAHALLESİ 412 PARSEL ÜZERİNDE KURULU  
MARTI MYRA TATİL KÖYÜ İLE ÇAMYUVA MAHALLESİ 127 ADA 1 PARSEL LOJMAN  
ARSASININ DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: OZL-201600035  
RAPOR TARİHİ: 31.03.2016

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI .....	4
1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI .....	4
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI .....	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ .....	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI .....	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	4
<i>Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki 12.01.2016 tarihli OZL2105-00116 rapor numaralı</i> <i>KİRA DEĞERLEME" raporu hazırlanmamıştır.</i> .....	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI .....	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....	5
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ .....	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....	5
2.3.1 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ) .....	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER .....	6
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER .....	6
3.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER .....	6
3.1.2 EKONOMİK VERİLER .....	8
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	9
3.2 ÖZEL VERİLER - GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	11
3.2.1 ANTALYA İLİ .....	11
3.2.2 KEMER İLÇESİ .....	17
3.2.3 TEKİRİROVA VE ÇAMYUVA .....	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....	21
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI .....	21
4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	23
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ .....	23
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVRİDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, .....	24
4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ .....	24
4.3.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER .....	25
4.3.2 İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, (KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ .....	25
4.4 HUKUKİ DURUM ANALİZİ .....	25
4.5 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE, İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ. ....	25
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....	26
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	26
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	27
5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI .....	29
5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	32
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER. ....	32
5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	32
5.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER .....	32
5.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DIŞ-İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	34
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	47
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI .....	47
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI .....	48
6.3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI .....	48



<b>6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ</b> .....	48
<b>6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ</b> .....	48
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b> .....	50
<b>7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER</b> .....	50
<b>7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ</b> .....	51
<b>7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI</b> .....	51
<b>7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ</b> .....	56
<b>7.5 TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER</b> .....	56
<b>7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</b> .....	56
<b>7.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</b> .....	57
<b>8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ</b> .....	58
<b>8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b> .....	58
<b>9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)</b> .....	59

# BÖLÜM 1

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor Tarihi 31.03.2016 Rapor No: OZL-201600035'dir.

### 1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor; Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 412 Parsel üzerinde kurulu "MARTI MYRA TATİL KÖYÜ" ve Çamyuva Mahallesi, 127 Ada, 1 Parsel numarasında kayıtlı Lojman arsasının "DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKININ", Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 401145)  
Hayrettin ELDEMİR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400238)  
Esra BAŞÇINAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400488)

### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme raporu 30.03.2016 tarihinde tamamlanmıştır.

### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 10.03.2016 tarihli 2016/35 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 3 (üç) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ" 'nin 10.03.2016 tarihli 2016/35 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından 12.01.2016 tarihli OZL-201500116 numaralı "KİRA DEĞERLEME" raporu hazırlanmıştır.

### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazlarla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,

- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul (Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK Seri:VIII, No: 35 sayılı Tebliği gereğince, 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kurul kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

#### 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnönü Caddesi, Devres Han, No:50/2-b, Gümüşsuyu-İSTANBUL

#### 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

##### 2.3.1 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

##### 3.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER

Türkiye ortalama yükseltisi 1.131 metre olan yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslar'a bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarından. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istranca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Kuru dağları tarafından engebelendirilen bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır. İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvrımlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyas ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939'daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı. Kıyıların açığında irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığında da önemli ve büyük bir adaya rastlanmaz. Türkiye'nin en büyük adaları Ege ve Marmara denizlerindedir. Bunlardan başlıcaları Gökçeada, Marmara Adası, Bozcaada, Uzunada ve Alibey (Cunda) Adası'dır. Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyıdan uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrek.

#### Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir.

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

### **Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü**

Türkiye'de genel olarak üç ana iklim tipi görülür. Bunlar; Karadeniz İklimi, Akdeniz İklimi ve Karasal iklimdir.

#### **1) KARADENİZ İKLİMİ**

Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır: Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 15-18°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir.

Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

#### **2) AKDENİZ İKLİMİ**

Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz İkliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz İkliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır.

Akdeniz İkliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

#### **3) KARASAL İKLİM**

Ülkemizde Karasal İklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır.

### **NÜFUS**

## **TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU**

### **ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI**

#### **Yıllara göre il nüfusları, 2008-2014**

Population of provinces by years, 2008-2014

Toplam nüfus-Total population							
İl-Provinces	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Toplam-Total	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269	75 627 384	76 667 864	77 695 904

### 3.1.2 EKONOMİK VERİLER

#### EKONOMİK VERİLER

##### TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçinmektedir.

Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikle yapılmıştır. GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turuncgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz. Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler şunlardır: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğan.

##### HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır.

Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir.

Koyunu kıl ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresinde beslenir.

Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur. Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır. Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir. Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır. Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır

##### BALIKÇILIK

Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür.

Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.

Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik. Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır.

Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez.

Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.

Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.

Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

##### MADENCİLİK

Türkiye'de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye'de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz.

Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir.

Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır.

Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür. Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır. Türkiye'de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.



## **SANAYİ**

Cumhuriyet'in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı. Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır. Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır. Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir. Türkiye'de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya. Türkiye'de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur. Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

## **TURİZM**

Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir. Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılamıyordu. Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi. Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye'ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır. Türkiye'nin turizm merkezi Antalya ve çevresidir. Türkiye'nin en önemli turizm alanlarından biri de İstanbul kentidir. Bu tarihi kente her yıl milyonlarca turist, milyarlarca dolar döviz bırakmaktadır.

### **3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

Hükümetimiz tarafından Ekim 2011’de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Programa paralel olarak, hükümetin özel sektör yatırımları ve doğrudan yabancı yatırımlar ile ihracatın gelişmesini desteklemek için çabalarının süreceğini, Türkiye’nin TL cinsinden notunu BBB-’ye yükseltmesiyle birlikte uzun vadede yerel ve yabancı para birimi cinsinden kredi notu görünümünün pozitif olacağına öngörüldüğünü, yatırım piyasalarına bakıldığında, yüksek arsa fiyatları, lojistik gelişiminin önündeki en önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye lojistik pazarında Türk lojistik yatırımcı veya geliştiricileriyle ortaklık kurarak büyümek isteyen bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmektedir. Fakat arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye’nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul geçen yıl olduğu gibi bu yıl da, birinciliğini koruyor ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam ediyor. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmak.

Türkiye’de Gayrimenkul sektörü uzun yıllardan beri olduğu gibi 2013 yılında da cazibesini koruması beklenmekte, özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 15 yıl gibi sürede önem kazanacağı beklenmektedir.

2013 yılı itibariyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği, yılsonu itibariyle mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredisi hacminin 105 milyar TL’yi aşması beklenmekte ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %1’in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmiştir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de döviz piyasalarında 2014 yılında meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendirdiği izlendi. Piyasaları 2013 yılı ile kıyaslayacak olursa neredeyse aynı seyirde olduğunu görüyoruz. Ancak farklılık yabancı alımlarının artmış olması. Bu artış belirgin şekilde gözlemlendi. Fiyat artışlarına bakacak olursak geçtiğimiz %13-14 lere yakın olan konut fiyatı artışları 2014 yılı içinde aynı şekilde yükselme gösterdi.

Türkiye’nin çevresindeki belirsizlikler kısa vadede çözülmeyeceği izlenimi vermektedir. Bu durum Türk ekonomisi üzerinde baskı unsuru olmayı sürdürebilir. Büyümenin 2014’e yakın seviyede olacağı beklentisi hakim. 2015’te Amerikan Merkez Bankası’nın alacağı kararlar, bizim gibi pek çok gelişmekte olan, dış finansmana ihtiyaç duyan ülkelerin ekonomisini etkileyecek. 2015’de faizlerin aşağı yönlü hareket etmeyeceğini öngörüyoruz. İnşaat sektöründeki hareketlilik 2015’te 2014’e yakın seviyede olacağı öngörülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması kentsel dönüşüm konusundaki çalışmalarını önümüzdeki dönemde bir bir hayata geçirmeye başlıyorlar. Bu süreç takip eden yıllarda da gözlemlenecek. Ancak birçok firma yatırım konusunda yabancı ortaklıklara gidebilir, özellikle dönüşüm süreci çok maliyetli ve zorlu bir süreç.

IMF’nin Türkiye’ye ilişkin tahminleri 2016 yılında da ekonomik sıkıntıların devam edeceğini gösteriyor. Büyüme tahmini (yüzde 2,9) gerçekleşirse potansiyel büyümenin altında kalınan beşinci yılı yaşamış olacağız. Türkiye’nin bu kadar uzun bir süre potansiyel büyümesinin altında kalması, 2001 krizi sonrasındaki kazanımlarının önemli bir bölümünü kaybetmesi anlamına gelir. Bu büyüme oranı, TL’nin de değer kaybedeceğini de düşünürsek, bırakın orta gelir tuzağından çıkmayı, bu tuzağın derinliklerine doğru kaymamıza yol açar. Enflasyonun yüzde 8’lere, işsizliğin yüzde 11’lere yerleştiği bir ortamda cari açığın ve bütçe açığının düşük kalması avunulacak gelişmeler gibi görünmüyor.

2016 yılında bizi en çok ilgilendirecek meselelerden birisi, 2015 yılının ikinci yarısında olduğu gibi, Fed’in faiz artırımını konusunda alacağı tavır olacak. Çünkü bir faiz artırımını, bizim gibi dış finansman kaynağına aşırı bağımlı ekonomileri dış finansmana erişim konusunda olumsuz etkileyecek.

### 3.2 ÖZEL VERİLER - GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

#### 3.2.1 ANTALYA İLİ



Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında 29°20' -32°35' doğu boylamları ile 36°07'-37°29' kuzey enlemleri arasında yer alır. Yüzölçümü 20.723 km<sup>2</sup> olup, Türkiye yüzölçümünün %2.6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir. İlin güneyinde Akdeniz, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında ise Muğla illeri vardır.

İl arazisinin ortalama olarak %77.8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batı'da ki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır.

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 gecekondulaşmaya sebep olmuştur. Bu gecekondulaşma özellikle Kepez ilçesinde kendini göstermiştir. Antalya nüfusundaki bu artış 1980—2000 yıllarında turizm sebebiyle artmaya devam etmiştir. Turizm ile Antalya dış ülkelerden göç aldığı gibi sektörün büyümesi ve iş imkanlarının artmasıyla beraber Türkiye'nin diğer şehirlerinin yanında kendi ilçe ve köylerinden de göç almaya başlamıştır. Antalya bu sebeplerin bir araya gelmesiyle beraber Türkiye'nin en çok göç alan illeri sıralamasında 2000 ve 2005 yıllarında birinci sıraya yükselmiştir.

2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi yerleşim yeri verilerine göre toplam nüfusu 2.222.562'dur.

## TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İllere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2014

Türkiye	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	71.286.182	35.755.990	35.530.192	6.409.722	3.228.312	3.181.410	77.695.904	38.984.302	38.711.602
Antalya	2.222.562	1.122.997	1.099.565	0	0	0	2.222.562	1.122.997	1.099.565

Antalya	İl/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Akseki	12.254	6.340	5.914	12.254	6.340	5.914
Aksu	68.106	34.960	33.146	68.106	34.960	33.146
Alanya	285.407	146.089	139.318	285.407	146.089	139.318
Demre	26.059	13.281	12.778	26.059	13.281	12.778
Döşemealtı	53.554	27.412	26.142	53.554	27.412	26.142
Elmalı	38.598	19.424	19.174	38.598	19.424	19.174
Finike	46.853	23.562	23.291	46.853	23.562	23.291
Gazipaşa	48.561	24.509	24.052	48.561	24.509	24.052
Gündoğmuş	7.949	3.892	4.057	7.949	3.892	4.057
İbradı	2.800	1.409	1.391	2.800	1.409	1.391
Kaş	55.574	28.560	27.014	55.574	28.560	27.014
Kemer	41.621	22.151	19.470	41.621	22.151	19.470
Kepez	470.759	238.783	231.976	470.759	238.783	231.976
Konyaaltı	145.648	71.141	74.507	145.648	71.141	74.507
Korkuteli	52.913	26.451	26.462	52.913	26.451	26.462
Kumluca	66.783	33.939	32.844	66.783	33.939	32.844
Manavgat	215.526	110.826	104.700	215.526	110.826	104.700
Muratpaşa	465.927	230.211	235.716	465.927	230.211	235.716
Serik	117.670	60.057	57.613	117.670	60.057	57.613
Toplam	2.222.562	1.122.997	1.099.565	2.222.562	1.122.997	1.099.565

## **EKONOMİ**

Antalya ilinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunlar dışında hayvancılık ve madencilikte diğer iş kollarına göre daha az faaliyet gösterilir.

### **Ticaret**

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

Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

### **Antalya Serbest Ticaret Bölgesi**

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından sonra Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Antalya'nın Konyaaltı belediyesi sınırları içinde bulunan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a(Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

### **Sanayi**

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 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. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur.

Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar; Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır.

### **Antalya Organize Sanayi Bölgesi (AOSB)**

1976 yılında Bakanlar Kurulu'nun verdiği onayla yapımına başlanan Antalya Organize Sanayi Bölgesi, bir yıl iki aylık bir sürenin ardından tamamlanıp 370 hektarlık bir alanda faaliyet göstermeye başlamıştır. Kurulduktan 6 yıl sonra kurulduğu arsa üzerinde bir hata tespit edilmiş ve faaliyet alanı 310 hektar daraltılarak 60 hektara indirilmiş, ama 1998 yılında bu sorun aşılmış ve yeniden 370 hektarlık bir alanda etkinliklerine devam etmiştir. 2005 yılında çevresindeki 294 hektarı da bünyesine katarak 664 hektarlık bir alana yayılmıştır.

Antalya-Burdur karayolunun 26. kilometresinde bulunan Organize Sanayi Bölgesi 2 batıda ve 1 doğuda olmak üzere toplam üç giriş kapısına sahiptir.

### **Tarım**

Antalya ili sahip olduğu Antalya Ovası ile tarımsal potansiyel ve ekolojik uygunluk açısından Türkiye tarımında önemli bir yere sahiptir. Antalya topraklarının beşte birinde tarım yapılan bir bölgedir. Antalya'da tarım yapılan yerleri kıyı kesimi ve kıyından uzak kesimler olarak ayırırsak kıyı kesiminde portakal, muz, avakado gibi tropikal bitkilerin

yetiştirilebilmesinin yanında sera tarımına da uygundur. Ama kıydan uzak kesimlerde ise elma, armut, ayva gibi meyve türleri yetiştirilebilir.

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.

Tarım ürünleri içinde en çok buğday, arpa ve yulaf yetişir. Ayrıca pamuk, susam, soğan, yer fıstığı, nohut, 35 bin hektar üzerinde sebze yetişir. Seracılıkta en ileri olan ilimizdir. 32 bin hektarlık seralarda domates, biber, fasulye, patlıcan, hıyar, kavun ve karpuz yetiştirilir. Yurt içi ve dışında satılır.

Meyvecilikte çok ileridir. En çok muz, portakal yetişen ilimiz Antalya'dır. Mandalina, limon, greylift Antalya'nın başta gelen gelir kaynağıdır. Zeytincilik oldukça gelişmiştir. Elma, armut, erik, ayva, şeftali, kayısı, üzüm, içde, keçiyoynuzu, kızılcık ve diğer meyveler yetişir. Tarımda sulama, gübreleme, ilaçlama ve modern araç kullanmada en üstün seviyededir. Orman ürünleri bakımından zengindir. Reçine üretiminin dörtte birini Antalya ili sağlar.

### **Hayvancılık**

Antalya ilinde 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.

### **Turizm**

Antalya'da pek çok turistik yer ve bu yerlerin çevresinde turistik işletmeler mevcuttur. Antalya'da turizm pek çok farklı alanda yapılmaktadır.

ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ verilerine göre;

2014 Yılında Antalya'ya Gelen Toplam Ziyaretçi Sayısı 12 Milyon 500 Bine Ulaştı

2014 yılında ilimize gelen ziyaretçi sayısı geçen yıla göre % 3,52 oranında (406 192) oranında artarak 11 941 954'e yükselmiştir.

Ayrıca, 2014 yılında ilimize 556 419 transfer ziyaretçi girişi gerçekleşmiş olup, bu girişlerle birlikte ilimize gelen toplam ziyaretçi sayısı 12 498 373'e ulaşmıştır.

2014 yılında ilimize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Rusya Federasyonu % 30,32 ile birinci, Almanya % 25,96 ile ikinci, Hollanda % 4,76 ile üçüncü sıradadır. Hollanda'yı, İngiltere, İsveç, Ukrayna, Belçika, Kazakistan, Polonya ve Norveç izlemektedir.

İlk sırada yer alan Rusya Federasyonu'ndan 2014 yılında ilimize gelen ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre % 4,52 oranında artarak 3 489 007'ye ulaşmıştır.

İkinci sırada yer alan Almanya'dan ilimize gelen ziyaretçi sayısı 2014 yılında % 5,40 oranında artarak 2 987 371'e yükselmiştir.

Üçüncü sıradaki Hollanda'dan 2014 yılında ilimize gelen ziyaretçi sayısı % 0,12 oranında artış göstermiş ve 548 035 olarak gerçekleşmiştir.

ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ TESİSLERİN İLÇELER BAZINDA DAĞILIM TABLOSU

İLÇE ADI	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			T O P L A M		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
MANAVGAT	175	55 911	121 780	45	9 235	19 439	220	65 146	141 219
ALANYA	244	44 929	94 804	57	13 748	29 848	301	58 677	124 652
KEMER	140	33 452	71 939	22	4 293	9 675	162	37 745	81 614
SERİK	75	28 330	61 351	13	2 710	5 930	88	31 040	67 281
AKSU	22	11 264	24 973	3	801	1 996	25	12 065	26 969
MURATPAŞA	51	6 464	13 343	7	1 530	3 054	58	7 994	16 397
KONYAALTI	17	1 596	3 422	4	316	632	21	1 912	4 054
DEMRE	1	8	16	6	1 216	2 515	7	1 224	2 531
KAŞ	13	566	1 161	4	269	633	17	835	1 794
KUMLUCA	4	500	1 227	1	16	40	5	516	1 267
KEPEZ	3	219	430	1	95	202	4	314	632
FİNİKE	1	297	598	0	0	0	1	297	598
GAZİPAŞA	0	0	0	1	30	60	1	30	60
DÖŞEMEALTI	1	15	44	0	0	0	1	15	44
T O P L A M	747	183 551	395 088	164	34 259	74 024	911	217 810	469 112

Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / 30.09.2014

AYLAR	ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ								
	2014 YILI YABANCI ZİYARETÇİLER								
	HAVA LİMANLARI		DENİZ LİMANLARI					T O P L A M	
	ANTALYA	GAZİPAŞA	ALANYA	KAŞ	ANTALYA	FİNİKE	KEMER	AYLIK	KÜMÜLATİF
OCAK	97 886	1 341	0	808	951	17	0	101 003	101 003



ŞUBAT	138 002	1 525	8	85	734	11	0	140 365	241 368
MART	301 426	2 090	2	208	865	4	0	304 595	545 963
NİSAN	738 195	11 336	3 091	845	15 738	46	23	769 274	1 315 237
MAYIS	1 427 882	21 152	3 072	1 343	15 190	104	47	1 468 790	2 784 027
HAZİRAN	1 682 072	27 405	2 574	2 570	15 891	146	10	1 730 668	4 514 695
TEMMUZ	1 904 302	50 429	50	3 084	18 369	111	4	1 976 349	6 491 044
AĞUSTOS	1 891 837	39 135	682	4 700	19 199	36	6	1 955 595	8 446 639
EYLÜL	1 525 531	28 970	3 569	3 076	15 447	27	22	1 576 642	10 023 281
EKİM	1 034 643	17 908	4 850	2 603	31 782	76	10	1 091 872	11 115 153
KASIM	253 250	3 435	1 336	241	2 162	7	0	260 431	11 375 584
ARALIK	126 353	3 536	1	177	689	10	0	130 766	11 506 350
TOPLAM	11 121 379	208 262	19 235	19 740	137 017	595	122	11 506 350	
	11 329 641		176 709						

ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ								
2014 YILI YERLİ ZİYARETÇİLER								
HAVA LİMANLARI		DENİZ LİMANLARI					TOPLAM	
ANTALYA	GAZİPAŞA	ALANYA	KAŞ	ANTALYA	FİNİKE	KEMER	AYLIK	KÜMÜLATİF
15 700	207	0	57	7	0	0	15 971	15 971
17 130	333	0	95	223	1	0	17 782	33 753
25 389	166	0	95	46	0	0	25 696	59 449
27 264	202	0	321	77	1	2	27 867	87 316
36 640	557	2	728	85	5	2	38 019	125 335
46 403	804	6	1 202	60	5	3	48 483	173 818
67 657	1 410	4	1 202	89	4	0	70 366	244 184
61 029	1 056	0	2 594	49	11	4	64 743	308 927
42 535	615	0	1 579	119	0	1	44 849	353 776



36 871	361	3	1 678	222	1	1	39 137	392 913
22 042	197	1	339	107	0	0	22 686	415 599
19 483	434	8	223	84	2	0	20 234	435 833
418 143	6 342	24	10 113	1 168	30	13	435 833	
424 485		11 348						

ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ 2014 YILI ZİYARETÇİLER
GENEL TOPLAM
11 942 183

### 3.2.2 KEMER İLÇESİ



Batı Toros Dağları'nın eteklerinde, Antalya iline 43km. mesafede ve 52 km. kıyı şeridi boyunca uzanan İlçe, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden birisidir. Bugün Kemer'in bulunduğu yerde, 1910'lu yıllarda Eski Köy adı ile bilinen ve dağlardan gelen seller sonucu göl ve bataklıklardan oluşan bir yerleşim yeri vardı. Eski Köy halkı, kendilerini bu sellerden korumak için, dağların eteklerinde 23km. uzunluğunda, taş duvar örmüşler ve sonraları, bu duvar nedeniyle köylerine Kemer demişlerdir.

1960'lı yıllara kadar karayolu olmadığı için, ulaşımı sadece deniz yolundan sağlanan Kemer, 1980 sonrasında gelişerek ve büyüyerek Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri haline dönüşmüştür. Kemer' in başta gelen çekiciliklerinden birisi doğal güzelliğidir. Deniz, orman ve dağlar bir noktada birleşmektedir. Bölgemiz tarihi yapıları içerisinde Phaselis Antik Kenti, Çıralı Yanartaş, Selçuklu Av Köşkü ve İdyros Antik Kenti bulunmaktadır.

Denizin berraklığı, ormanın yeşilliği, deniz dalgalarının çam ağaçlarına kadar uzanması ve çam ağaçlarının plajlarda gölgelik olarak kullanılması oldukça cazip gelmektedir. Beldibi mevkiinden başlayarak Tekirova' ya kadar olan tüm kıyı tamamen doğal plajdır. Kemer merkezinde bulunan Belediye plajı, yat limanı yanında bulunan Ayışığı plajı. Phaselis plajı gibi yerlerde rahatlıkla denize girmek mümkündür. Konaklama tesislerinin havuz ve plajlarından da ücret karşılığı yararlanmak mümkündür. Kemer'den yakınında bulunan Olympos ve Phaselis antik kentlerine ulaşmak mümkündür. Son yıllarda Söğüt Cuması, Altınkaya, Dere köy gibi yüksek yerlere safari turları da oldukça ilgi çekmektedir. Ayrıca yöredeki diğer çekiciliklerde mağaralardır. Bu mağaralar: Beldibi mağarası Antalya'nın 27 km güney batısında denizin kıyısında. Tarih öncesi kalıntılar da bulunmaktadır. Bir diğer görülmeye değer mağara ise Molla deliği olup. Kemer' in batısında yükselen Tahtalı Dağı'nın doğu yamacında yer alır. Bu mağara Kemer – Kumluca karayolu üzerinde bulunan Aşağı Kuzdere veya Tekirova köylerinden ancak yaya olarak ulaşmak mümkündür. Her iki köyden de 3 – 4 saat yürümek gerekir.

Kemer' de spor alanlarının yapılmasına devam edilmektedir. Tesislerin bünyesinde spor tesisi üniteleri bulunmaktadır. Güney Antalya Gelişim Projesinde çok amaçlı spor tesisleri kompleksleri yer almaktadır. Ayrıca su sporları ve dalgıçlık

imkanları bulunmaktadır. Antalya Limanından başlayarak Çavuş ( Adrasan ) Beldesine kadar olan saha “ Olimpos Bey Dağları Sahil Milli Parkı”dır. Bu bölge içerisinde Topçam, Çaltıcak, Beldibi, Göynük, Kındıl Çeşme, Alacasu, Paselis, Olimpos gibi günü birlik piknik yerleri ve dinlenme tesisleri yer almaktadır. Ayrıca su sporları ve dalgıçlık imkânları da bulunmaktadır. Antalya Ticaret Limanından başlayarak Çavuş (Adrasan) Beldesi’ne kadar olan saha “Olimpos Beydağları Sahil Milli Parkı”dır. Bu bölge içerisinde Topçam, Çaltıcak, Beldibi, Göynük, Kındıl Çeşme, Alacasu, Phasellis ve Olimpos gibi gününbirlik piknik yerleri ve dinlenme sahaları yer almaktadır. Kemer halkı yaz aylarında genellikle Gödene Yaylası (Altinyaka), Yeşil Yaylası (Söğüt Cuması), Üçoluk Yaylası ve Belen Yaylası gibi yüksek kesimlere çıkmaktadır. Söğüt Cuması, Torosların üzerinde kurulmuş olup yaz aylarında oldukça meşhur olan Yeşil Yayla, Yağlı Pehlivan Güreşleri geleneksel hale gelmiştir. Kemer Yat Turizmi bakımından önemli bir yere sahiptir. Yaz ve kış aylarında çeşitli ülkelerden gelen yatların bir merkezidir. Gelen yatlar burada gününbirlik kaldıkları gibi uzun süre de kalmaktadırlar. 1986 Nisan ayında resmen tüm hizmet birimleriyle devreye giren yat limanı (Park Marina) 100 karada, 200 denizde olmak üzere 300 yat kapasiteli olup, çeşitli üniteler ile 24 saat hizmet vermektedir. Kemer Marina’sı 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 sahilleri de Mavi Bayrak almaya hak kazanmıştır. Kemer’den civar köylere gününbirlik turlar yapılmaktadır. Genellikle Likya bölgesinde böyle bir gezide ilk önce Phasellis’e gidilir ve ziyaretten sonra Olimposa devam edilebilir. Ayrıca Kemer’den ve Antalya’dan başlayarak “Mavi Yolculuk Turları” yapılabilir. Balıkçılık ufak teknelerle amatör balıkçılık şeklinde yapılmaktadır. Genellikle olta balıkçılığı yapılır.

### **Ulaşım**

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.

Kemer ilçesine karayolu ve deniz yoluyla ulaşmak mümkündür. Antalya merkeze 43 km uzaklıkta olan ilçeye Antalya’dan düzenli ve sıklıkla hareket eden ulaşım araçları ile yaklaşık 1 saatlik orman, deniz ve dağ manzarası eşliğinde varılmaktadır. Özel araç ile bu süre yarım saat kadar sürmektedir. Antalya Muğla yolu olan D 400 Anayolu şu anda bölünmüş ve 4 şeritli bir yoldur.

### **İklim**

Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir deyişle mutedil deniz ve sıcak deniz iklim sınıfına girer, daha iç kesimlerde ise soğuk ve yarı-kara iklim tipi görülmektedir. Yazın ortalama sıcaklık 30-34 derece arasındadır. Ocak ayında ise sıcaklık ortalama 9-15 derece arasında değişir. Şehirde kar yağması ve don gibi meteorolojik olaylar hemen hemen hiç olmaz.

İlde yıllık ortalama nispi nem %64 civarındadır. Antalya’nın kıyı bölgesinde yazlar hem uzun hem de sıcaktır. Kışlar bile ılığa yakın serinlikte geçer. Yazın hiç görülmeyen yağmur, Aralık, Ocak ayları ile çok nadir olarak ilk ve sonbahar aylarında sağanak halinde yağar. Yılın ancak 40-50 günü kapalı ve yağışlıdır. Antalya, yılda ortalama 300 güneşli günü, 18.7 derece yıllık sıcaklık ortalaması ile yılın 12 ayı turizm hareketlerine açık, ender bölgelerden birisidir. Yılın en az dokuz ayı denize girilebilir. Bitki örtüsü ile Akdeniz iklimi’nin getirdiği maki adlı kısa ve her mevsim yeşil ağaçlardan oluşur.

### **Jeolojik Yapısı**

Antalya Bölgesi’nde paleozoik ait en eski kayalar, Alanya’nın kuzeyindeki Alanya dağlarında yaygın olarak görülürler. Kristal şist, fillat, mermer ve kalkerlerle temsil edilen bu kayalar, şiddetli tektonik olayların etkisinde kalmışlar ve kırılarak kıvrılmışlardır. Bu olayların en önemlisi, paleozoik alanlarının, kuzeydoğu yönünde, mezozoik ve tersiyer alanları üzerine itilmesidir. Antalya kentinde en çok yer kaplayan mezozoik formasyonlardır. Genellikle kalker, marn, fiş ve serpantin araziden oluşmuş bu devir alanları, Antalya Ovası’nın batısı ile kuzeyinde geniş alanlara yayılmıştır. İlin dağlık bölgelerini oluşturan bu formasyonlar tersiyer alanları ile birlikte karst yeryüzü şekillerini oluşturmuşlardır.

Antalya Ovası'nın zeminini meydana getiren tersiyer alanları ise, ayrıca dağlık bölgelerde mezozoik formasyonları ile karışık halde bulunmaktadır. Genellikle kalker, konglomera ve kumtaşlarından oluşmuştur. Antalya Ovası'nın büyük bir bölümü kuater`e ait konglomera, alüvyon ve travertenlerle örtülüdür. Bu formasyonların en önemlisi, Aksu Çayı'nın batısında geniş bir alan kaplayan travertenlerdir. Üç basamak halinde kuzeye doğru yükselen bu formasyonun ilk basamağı üzerine Antalya kenti kurulmuştur. Büyük ve çok sayıda erime boşlukları bulunan travertenler, tipik karst yeryüzü şekillerini meydana getirmişlerdir.

### Tektonik Durum

İl civarında tektonik engeller bulunmasına rağmen deprem kataloğu, aktif bir hattın bulunmadığını göstermektedir. Bölgede nadiren hissedilen sarsıntılar, Göksu bölgesindeki yerel depremlerle ilgilidir.

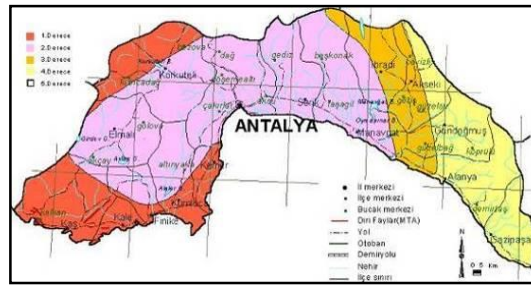
### Jeolojik Yapı

Antalya ilinde Quarterner, Tersiyer, Mesozoik, Paleozik adlı yaşlı kayalar bulunmaktadır. Antalya Ovası'nın büyük bir kısmı Quarterner`e ait o konglomera, alüvyon ve travertenlerle örtülüdür. Büyük sayıda erime boşlukları bulunan travertenler, tipik karst topografyasını meydana getirmişlerdir. Deniz altında da devam eden travertenlerin toplam kalınlığı birkaç yüz metreyi geçer. Tersiyer araziler ise ovanın zeminini meydana getirmektedir. Dağlık bölgelere ilerledikçe Mesozoik yapı ve Tersiyer yapının karışık halde bulunduğu görülmektedir. Aksu, Köprü Çayı, Manavgat Çayı doğrultusunda kuzeye doğru uzayarak yer alır.

Antalya havzasının büyük bir kısmını oluşturan Mesozoik formasyon kalker, marn, filis ve serpantinden oluşmuştur. Kalkerler gri renkli, çok çatlaklı ve boşlukludur. Ayrıca karstik şekillere ve düdenlere sahiptir. En eski formasyon olan Paleozik kayalar Alanya'nın kuzeyinde yaygın olarak görülürler. Kristalen şist, fillat, mermer ve kalkerlerden meydana gelen bu kayalar, şiddetli tektonik olayların etkisiyle kırılarak kıvrılmalarıdır.

### Deprem Riski

T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Antalya ili 1-2-3-4. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



### Turizm

1960'lı yıllara kadar karayolu olmadığı için, ulaşımı sadece deniz yolundan sağlanan Kemer, 1980 sonrasında uygulanan Güney Antalya Turizm Projesi kapsamında yol ve diğer altyapı değerlerine kavuşarak hızla gelişmiş ve bugün Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden birine dönüşmüştür.

Kemer ilçesi ile Kiriş, Tekirova, Çamyuva, Arslanbucak, Kuzdere, Beycik, Göynük, Beldibi, Çıralı gibi yerleşim yerleri, antalya turizminden son derece önemli bir yer tutar.

Kemer'in başta gelen çekiciliklerinden birisi doğal güzelliğidir. Deniz, orman ve dağlar bir noktada birleşmektedir. Denizin berraklığı, ormanın yeşilliği, deniz dalgalarının çam ağaçlarına kadar uzanması ve çam ağaçlarının plajlarda gölgelik olarak kullanılması oldukça cazip gelmektedir. Beldibi mevkiinden başlayarak Tekirova'ya kadar olan tüm kıyı tamamen

doğal plajdır. Girintili çıkıntılı kıyılarında birçok koy ve küçük doğal limanlar bulunur. Kemer merkezinde bulunan plajlar Belediye plajı, yat limanı yanında bulunan Ayışığı Plajı'dır. Antik kentin hala ayakta durduğu ve milli park olan Phaselis plajı gibi yerlerde rahatlıkla denize girmek mümkündür. Konaklama tesislerinin havuz ve plajlarından da ücret karşılığı yararlanmak mümkündür. Kemer'den yakınında bulunan Olympos ve Phaselis antik kentlerine ulaşmak mümkündür. Son yıllarda Söğüt Cuması, Altınyaka, Dereköy gibi yüksek yerlere safari turları da oldukça ilgi çekmektedir.

Ayrıca yöredeki diğer çekiciliklerde mağaralardır. Bu mağaralar: Beldibi mağarası Antalya'nın 27 km güney batısında denizin kıyısındadır. Tarih öncesi kalıntılar da bulunmaktadır. Bir diğer görülmeye değer mağara ise Molla deliğidir. Kemer'in batısında yükselen Tahtalı Dağı'nın doğu yamacında yer alır. Bu mağaraya ancak Kemer-Kumluca karayolu üzerinde bulunan Aşağı Kuzdere veya Tekirova köylerinden yaya olarak ulaşmak mümkündür. Her iki köyden de 3-4 saat yürümek gerekir. Kemer, 320 yat kapasiteli modern marinasiyla yat turizminde de önemli bir yer teşkil eder. Marina ve 52 km'lik sahil şeridi Avrupa Çevre Eğitim Vakfı (FEEK)'in belirlediği kriterleri sağlayarak Mavi Bayrak almaya hak kazanmıştır. Kemer bölgesi turistik dönem boyunca birçok etkinliğe ev sahipliği yapmaktadır. Phaselis Sanat Etkinlikleri, Kemer Off-Shore Yarışları, Dünya Ralli Şampiyonası Türkiye ayağı (WRC Rally of Turkey), Kemer Karnavalı gibi değişik etkinlikler ve ünlü gece kulüpleriyle sezon boyunca bölgenin sosyal ve turistik hayatına büyük katkılarda bulunmaktadır.

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

### 3.2.3 TEKİROVA VE ÇAMYUVA

#### **Tekirova,**

Türkiye'nin güneyinde Antalya Kemer ilçesine bağlı bir beldedir. Yaklaşık 2500 kişinin daimi olarak yaşadığı Tekirova, Antalya Hava Limanına 60 km, Antalya'ya 50 km, Kemer ilçesine 17 km mesafededir. Tekirova kıyıları, denizinin temizliği ve berraklığının simgesi olan mavi bayrak sahibidir.

Tekirova'nın üç tarafı dağlarla çevrilidir. Civarında bulunan tarihi Phaselis, Olympos ve Yanartaş, Tekirova'yı tarihi güzelliklerin merkezinde bir belde yapar. Ayrıca Tekirova sınırları içerisinde, Toros Dağları'nın en yüksek tepelerinden biri olan 2800 metre yüksekliğindeki Tahtalı Dağı bulunmaktadır. Tahtalı Dağı'nda şimdilerde kış sporu ve kış turizmine elverişli bir merkez haline gelmiştir. Tahtlı Dağı üzerinde bulunan teleferik dünyanın en uzun teleferik hattından biridir. Ayrıca, dünyanın dört tarafından binlerce turist dalış için geldiği Üç Adalar da Tekirova sahilindedir. Dalış turizmi açısından Türk silahlı kuvvetlerine ait bir gemi batığı ve şimdilerde batırılması planlanan bir uçak da dalış turizmine katkıda bulunacaktır.

Tekirova'da aynı zamanda, amacı ve içeriği açısından dünyadaki ilk (Flora-Fauna) doku çalışması olan Eko Park bulunmaktadır. Bitkilerin, sürüngenlerin eko içerisinde serbestçe yaşadığı bir doku minyatürü olan Eko Park, soyları ve türleri yok olma tehlikesi altındaki bitki ve sürüngenlere hizmet ederken, dünyada koruma altında bulunan pek çok sürüngen ailelerine doğal ortamlar hazırlamakta ve onların yaşamlarına katkıda bulunmaktadır. 2005 yılında açılan Eko Park, açıldığı tarihten itibaren yerli ve yabancı ziyaretçilerin ilgi odağı olmuştur. H Ayrıca Tekirova, Süper Amatör Lig'de mücadele eden ve 2008-2009 sezonunda 3. Lige çıkan Tekirova Belediyespor'a da ev sahipliği yapar.

#### **Çamyuva,**

Antalya'nın Kemer ilçesine bağlı bir tatil beldesidir.

1980'lerin başına kadar ufak bir köyken, 1980 sonrası turizm teşviki ile sahil kıyılarına birçok tatil köyü inşa edilmiş ve 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 Çamyuva, Olympos ve Phaselis gibi görülmesi gereken yerlere de son derecede yakındır.

## BÖLÜM 4

### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

<b>ANA GAYRİMENKUL (TEKİROVA 412 PARSEL)</b>	
<b>İLİ</b>	: ANTALYA
<b>İLÇESİ</b>	: KEMER
<b>MAHALLESİ</b>	: TEKİROVA
<b>KÖYÜ</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>SINIRI</b>	: PAFTASINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: -
<b>PARSEL NO</b>	: 412
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 89.258,00 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	: ORMAN
<b>CİLT NO</b>	: 5
<b>SAHİFE NO</b>	: 465 (ÜST HAKKI 475 SAHİFEYE İŞLENMİŞTİR.)
<b>TARİH</b>	: 21.2.1989
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 1576
<b>MALİK</b>	: MALİYE HAZİNESİ (TAM)

<b>(TEKİROVA 412 PARSEL ÜST HAKKI)</b>	
<b>İLİ</b>	: ANTALYA
<b>İLÇESİ</b>	: KEMER
<b>MAHALLESİ</b>	: TEKİROVA
<b>KÖYÜ</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>SINIRI</b>	: PAFTASINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: -
<b>PARSEL NO</b>	: 412
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 89.258,00 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	: 412 PARSELİN ÜST HAKKI
<b>CİLT NO</b>	: 5
<b>SAHİFE NO</b>	: 475
<b>TARİH</b>	: 17.7.2006
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 2613
<b>MALİK</b>	: MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)



<b>ANA GAYRİMENKUL (ÇAMYUVA 127ADA 1 PARSEL)</b>	
<b>İLİ</b>	: ANTALYA
<b>İLÇESİ</b>	: KEMER
<b>MAHALLESİ</b>	: ÇAMYUVA
<b>KÖYÜ</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>SINIRI</b>	: PAFTASINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 127
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 6.305,00 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	: ARSA
<b>CİLT NO</b>	: 27
<b>SAHİFE NO</b>	: 2647 (ÜST HAKKI 48 CİLT 4684 SAYFAYA İŞLENMİŞTİR.)
<b>TARİH</b>	: 9.1.1996
<b>YEVMIYE NO</b>	: 17
<b>MALİK</b>	: MALİYE HAZİNESİ (TAM)

<b>(ÇAMYUVA 127ADA 1 PARSEL ÜST HAKKI)</b>	
<b>İLİ</b>	: ANTALYA
<b>İLÇESİ</b>	: KEMER
<b>MAHALLESİ</b>	: ÇAMYUVA
<b>KÖYÜ</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>SINIRI</b>	: PAFTASINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 127
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 6.305,00 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	: 49 YIL SÜRE İLE 27.CİLT 2647 SAYFADAKİ 127 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ "KAYNAK HAKKI"
<b>CİLT NO</b>	: 48
<b>SAHİFE NO</b>	: 4684
<b>TARİH</b>	: 12.02.2008
<b>YEVMIYE NO</b>	: 834
<b>MALİK</b>	: MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş HİSSESİ (TAM)

#### 4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

TEKİROVA 412 PARSEL
<p>TKGM Takbis sisteminden üst hakkı için 29.03.2016 tarihinde saat 16.12'de alınan belgeye göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.</p> <p><b>Beyanlar:</b></p> <p>* 13.04.1989 Tarih 3796 yevmiye ile "BU GAYRİMENKULUNUN ÜST HAKKI 475. SAHİFEYE İŞLENMİŞTİR."</p> <p>*29.12.1997 Tarih 1317 Yevmiye ile "TAŞINMAZIN İRTİFAK HAKKI BEDELİ 11.01.1996 TASHİHİNDEN İTİBAREN 4.756.000.000 TL YE YÜKSELTİLMİŞTİR"</p> <p>*20.03.2003 Tarih 233 Yevmiye ile "23.04.1989 TARİH VE 3796 YEVMİYE NOLU RESMİ SENEDİN5,7 MADDESİNİN A,B VE C MADDESİ 13. VE 22 MADDELERİ TADİL EDİLMİŞTİR.</p> <p>* 31.01.2007 Tarih 417 Yevmiye ile "YATAK KAPASİTESİ 928 DEN 1209 YATAK KAPASİTESİNE ÇIKARILMIŞTIR."</p> <p>*23.05.2007 Tarih 1988 Yevmiye ile "TAAHHÜT SENEDİNİN5.MADDESİNİN B BENDİNİN 2.FIKRASI MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş DEĞİŞTİRİLMİŞTİR."</p> <p><b>Şerhler:</b></p> <p>*4.5.2007 Tarih ve1708 yevmiye ile Marmaris Martı Otel İşletmeciliği A.Ş lehine 23.076.270 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Süresi: başlangıç tarihi itibarıyla 55 aydır. Bitiş tarihi:31.12.2010 Başlama tarihi:01.06.2006 süre:99 yıl Kayıtlarına rastlanmıştır.</p> <p><b>Rehinler:</b></p> <p>*11.01.2013 Tarih 113 Yevmiye ile DENİZ BANK A.Ş Lehine 1.Dereceden, %60 faizli, F.B.K süreli, 128.000.000 TL İPOTEK</p> <p>*23.01.2015 Tarih 311 Yevmiye ile DENİZ BANK A.Ş Lehine 2.Dereceden, %60 faizli, F.B.K süreli, 30.000.000 TL İPOTEK kayıtları görülmüştür.</p>
ÇAMYUVA 127 ADA 1 PARSEL
<p>TKGM Takbis sisteminden üst hakkı için 29.03.2016 tarihinde saat 16.12'de alınan belgeye göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.</p> <p><b>Rehinler :</b> Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.</p> <p><b>Şerhler :</b> Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.</p> <p><b>Beyanlar :</b> Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.</p>

#### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

Taşınmazlar için TKGM Takbis sisteminden 29.03.2016 tarihinde alınan takbis belgesine göre "DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI TESİSİNDEN "Martı Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş. adına tescilli olduğu ve son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmadığı görülmüştür.

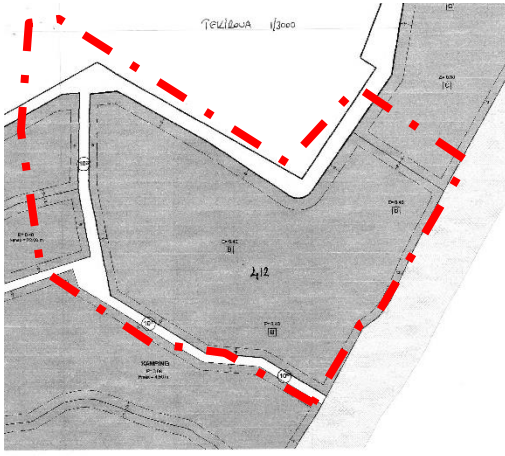
#### 4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu gayrimenkullerin Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde;

Tekirova 412 parsel 24.06.1988 tarihli taahhüt senedinin 13. maddesine göre "lehine irtifak hakkı tesis edilen şirket bu hakkın tamamını veya bir kısmını Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığında izin almaksızın başkalarına devir edemezler" ibaresi bulunmaktadır.

Çamyuva 127 Ada 1 Parsel 12.02.2008 Tarih 834 Yevmiye numaralı resmi senede göre; 14.4.1997 Tarih 413 yevmiye ile "ŞİRKET TURİZM BAKANLIĞI VE MALİYE BAKANLIĞINDAN İZİN ALMADIĞA İRTİFAK HAKKINI KISMEN VEYA TAMAMEN ÜÇÜNCÜ KİŞİ VEYA KURULUŞLARA DEVREDEMEZ." beyanı bulunmaktadır.

#### 4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ

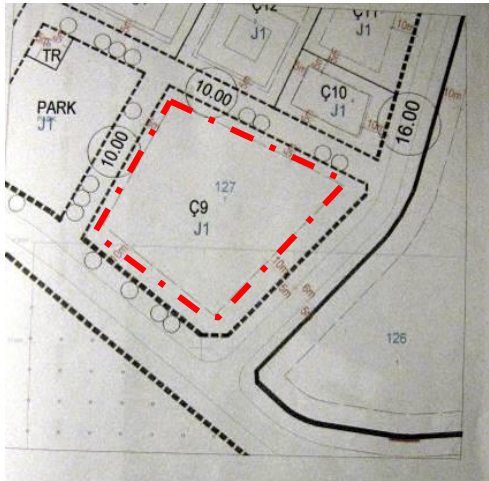


28.03.2016 Tarihinde Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırma ve 29.03.2016 Tarihli Kemer belediyesi imar müdürlüğünden alınan yazıya göre;

**Tekirova 412 parsel** 1998 yılı Kültür ve Turizm Bakanlığı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

E:0,40 Yapılanma şartlarında "**Konaklama Tesis Alanı**" Lejantı içinde yer almaktadır. Parsel B lejantı verilen turistik tesis alanlarında tatil köyü olmasından Hmax: 13,50 m'dir.

Çekme Mesafeleri: Komşu parsellerden 10 m. Yoldan 15 m. Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafı Hazineye ait olup Tatil Köyü mevcutta bu alanı yeşil alan olarak kullanmaktadır ve bu parsel için Hazineye "Ecrimisil" ödemektedir.



**Çamyuva 127 Ada 1 parsel** 06.02.2014 yılı Kültür ve Turizm Bakanlığı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

E:1,00 H max= 9.50 (3 Kat) Yapılanma şartlarında "**Turizm Tesisi Hizmet Alanı**" (Lojman) Lejantı içinde yer almaktadır.

- Bu alanlar Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi kapsamı içerisinde yer alan turistik tesislerde çalışan turizm personelinin iskânına ve diğer sosyal donatılarına ayrılan alanlardır. Bu personel dışındaki kişi veya kuruluşlarca kullanılamazlar. Bu alanlara turistik tesislerde çalışan personelin iskân 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



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Antalya	Kemer	Tekirova	0	412	89.258,00 m2	Orman	-	-
İl <th>İlçe</th> <th>Mahalle</th> <th>Ada</th> <th>Parsel</th> <th>Tapu Alanı</th> <th>Nitelik</th> <th>Mevki</th> <th>Pafta</th>	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Antalya	Kemer	Çamyuva	127	1	6.385,00 m2	Arsa	-	-

#### 4.3.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

#### 4.3.2 İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, (KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son üç yıl içinde hukuki İmar Planlarında herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

#### 4.4 HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

Çamyuva 127 Ada 1 Parsel üzerinde; 14.4.1997 Tarih 413 yevmiye ile "ŞİRKET TURİZM BAKANLIĞI VE MALİYE BAKANLIĞINDAN İZİN ALMADIKÇA İRTİFAK HAKKINI KISMEN VEYA TAMAMEN ÜÇÜNCÜ KİŞİ VEYA KURULUŞLARA DEVREDEMEZ." beyanı bulunmaktadır.

#### 4.5 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.

29 /6 /2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır. 412 Parsel üzerinde kurulu olan Tatil Köyü ilk kurulum aşaması 29.6.2001 Tarih ve 4708 sayılı Yapı denetimi hakkında kanun öncesinde olduğundan yapı denetimine tabi olmayıp Ancak 29.06 2001 Tarihinden sonra yapılan Tadilat ve ek inşaatlar için yapı denetimi; SEFA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ, Sinan Mahallesi, Cebesoy Caddesi, Yusuf Çavuş İş Merkezi, No: 26/8 Antalya DÜDEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Muratpaşa Mahallesi, Çatalköprü Caddesi, İnönü İş Merkezi, Kat:5, Antalya adresinde bulunan yapı denetim şirketlerine yaptırılmıştır.

## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

TEKİROVA 412 PARSEL;

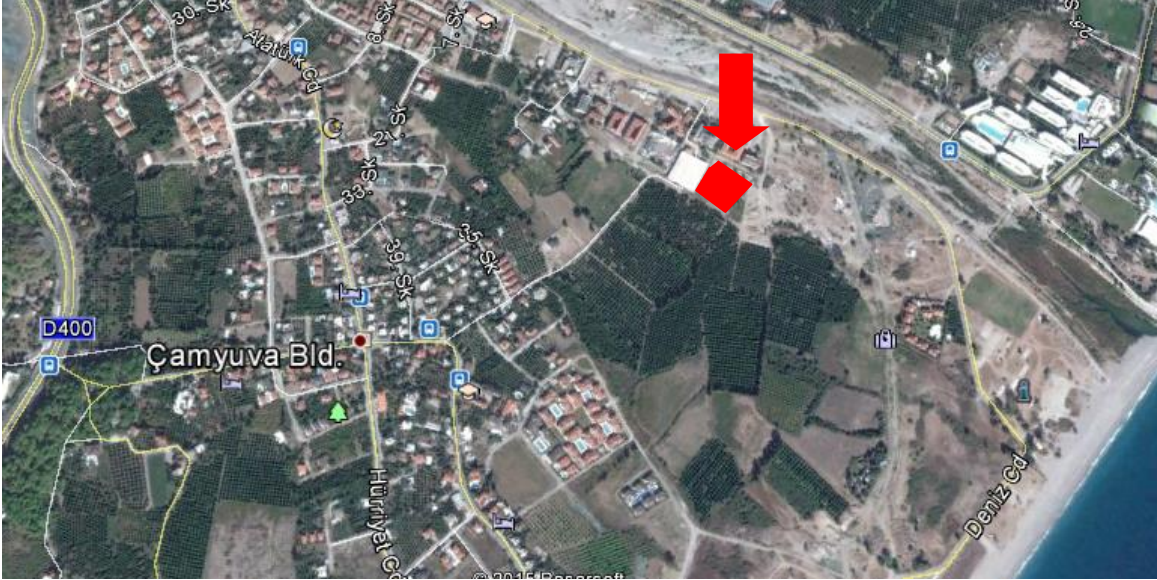


Rapora konu "MARTI MYRA TATİL KÖYÜ" Tekirova Cumayeri Mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi No.10 Tekirova, Kemer/ANTALYA Posta adresinde yer almakta olup **N: 36,503218 E: 30,535430** coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşmak için, Kumluca Kemer karayolunda Kemerden Kumluca'ya devama edilirken Tekirova sapağından güney istikametine doğru Atatürk Bulvarına girilip 1.3 Km gidilip kavşaktan Şehit Er Hasan Yılmaz caddesine sapılıp yaklaşık 800 m gidilince "Martı MyraTatil köyünün" giriş kapısına ulaşılır.

Hemen kıyı şeridi önünde yer alan taşınmaz Kemer merkeze 17 km, Antalya merkeze 60 Km, Antalya hava alanına D-400 kara yolun üzerinden yaklaşık 70 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde oteller, yazlık villalar, günlük

perakende iş yapan mekânlar, pansiyon ve oteller yer almaktadır. Taşınmazın alt yapısı tamamlanmış bir bölgede yer almaktadır. Ulaşım karayolu üzerinden minibüs, taksi ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Taşınmaz topoğrafik açıdan eğimsiz düz bir arazi üzerinde konumlanmış, jeolojik açıdan ise 1. Derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır.

ÇAMYUVA 127 ADA1 PARSEL;



Rapora konu "LOJMAN ARSASI" Çamyuva Beldesi, Ağva Caddesi, 127 ada, 1 no'lu parsel, Kemer / ANTALYA posta adresinde kayıtlı olup **N: 36,565070 E: 30,566802** coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşmak için, Kumluca Kemer karayolunda Kemerden Kumluca'ya devam edilirken Çamyuva sapağından güney istikametine doğru Deniz Caddesine girilip 1.3 Km gidilip Şahitler Caddesine sapılıp yaklaşık 20 m gidilince arsaya ulaşırlar.

Taşınmaz Kemer merkeze 7 km, Antalya merkeze 50 Km, Antalya hava alanına D-400 karayolu üzerinden yaklaşık 60 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Rukiye Koç İlköğretim Okulu, çeşitli otellere ait personel lojmanları, çeşitli villalar ve boş araziler bulunmaktadır. Taşınmazın alt yapısı tamamlanmış bir bölgede yer almaktadır. Ulaşım karayolu üzerinden minibüs, taksi ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Taşınmaz topoğrafik açıdan eğimsiz, düz bir arazi üzerinde konumlanmış, jeolojik açıdan ise 1. Derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır.

## 5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmazlardan Kemer, Tekirova 412 Parselde kayıtlı 89.250,00 m.<sup>2</sup> alan üzerinde, deniz kenarında 30 Otel Bloğu, bir vip otel bloğu ve diğer yapılarda toplam 58.446 m.<sup>2</sup> kapalı alan, 280 m sahil şeridinde sahip, Kule Blok + Vip Blok + 30 Otel Blokları + Resepsiyon Lobby + Mutfak Restoran + Lojmanlar + Mini Club + Dalgıç Okulu + Fitness Binası + Beach Bar + Anfi Tiyatro + Pool Bar + Yönetim Binaları + Jeneratör Trafo odaları + Danışma + Yüzme Havuzları + Tenis Kortları + Otopark + iskeleden oluşmuş, betonarme + çelik karkas tarzda inşa edilmiş beş yıldızlı Tatil Köyüdür.

Tatil Köyünün ilk kuruluşunda bütün bloklar üç katlı olup daha sonra yapılan ilave projeye 5, 6, 7, 8, 8A, 9, 10, 19, 20, 24, 25 nolu bloklar 4 kata çıkarılmışlardır.

Martı Myra Tatil Köyü, Kule Bloкта 2 presidential, Vip Bloкта 6 Premium, Otel Bloklarında 119 Superior Deluxe Double, 45 Superior Deluxe Family, 320 Superior Double, 42 Superior Family, 19 Double olmak üzere toplam 553 oda, 1209 yatak kapasitesine sahiptir.

Isıtma - soğutma fan - coil sistemi ile sağlanmaktadır. Otelde Bloklarında asansörler bulunmaktadır. Aktif olarak kullanılan 2 adet jeneratör bulunmaktadır.

Son yapılan yenileme çalışmalarına paralel olarak tesis 11 ay hizmet verecek şekilde tasarlanmıştır.

*Oda Tiplerine göre Bloklar;*

BLOK ADI	KAT ADEDİ	SUIT	SUPERIOR DELUXE		SUPERIOR		DOUBLEX	TOPLAM ODA
			DOUBLE	FAMILY	DOUBLE	FAMILY		
VIP	3	6						6
1+KULE	3	2	12	3			3	20
2	3		8				4	12
3	3		4	6			2	12
4	3		10				5	15
5	4				29	3		32
6	4				20			20
7	4				29	3		32
8	4				33	3		36
9	4				20			20
10	4				13	3		16
11	3				9	3		12
12	3				9	3		12
13	3		12	6				18
14	3		10	6			2	18
15	3		12	3			3	18
16	3		6	6				12
17	3		6	6				12
18	3		6	6				12
19	4				36			36
20	4				30	6		36
21	3				18			18
22	3				15	3		18
23	3				3	3		6
24	4				13	3		16
25	4				16			16
26	3				12	6		18
27	3				15	3		18
28	3		15	3				18
29	3			18				18
TOPLAM								553

*Kemer çamyuva 127 Ada 1 parsel lojman için tahsis edilmiş olup halihazırda üzerin herhangi bir yapılaşma yoktur. Parselin etrafı taş duvarlarla çevrilidir.*

**5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI**







*Çamyuva 127 Ada 1 parsel ait resimler;*



### 5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME-ÇELİK KARKAS
Yapı Sınıfı	: IA-IB-IIA-IIB-IIC-IIIA-IIIB-IVB-VC
Yapının Yaşı	: 14 - 26
Yapı Nizamı	: AYRIK
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI + MASİF AHŞAP LENTO + TAŞ KAPLAMA
Otopark	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Isıtma-Soğutma	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT

#### 5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi : İYİ

Malzeme Kalitesi : İYİ

Fiziksel Eskime : MEVCUT

Altyapı : TAMAMLANMIŞ

#### 5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı, Maliyet Yönteminde kullanılan bölgedeki emsal arsa değerleri, Gelir Yönteminde Kullanılan bölgedeki benzer otellerin günlük oda satış fiyatları, yiyecek ve içecek gelirleri ile diğer otel gelirleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

### 5.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER



Martı Myra Tatil Köyünde yapılan incelemelerde tesisin hali hazırda kapalı olduğu, misafir kabul etmediği, 2015 sezonu hazırlıklarının devam ettiği gözlemlenmiştir.



Tesis 2006 yılından itibaren Martı Marmaris Otel İşletmeciliği tarafında işletilmektedir.

Tesis 2014 yılına kadar yılda 7 ay hizmet verirken yönetimin almış olduğu kararla 11 ay hizmet vermek üzere hazırlıkların yapıldığı ve turizm acentalarıyla bağlantı ve angajmanların yapıldığı bu bağlamda 2015 sezonu rezervasyonları yapılmaya devam etmekte olduğu bilgisi alınmıştır.

Tatil Köyünün ilk kuruluşunda bütün Otel blokları üç katlı olup daha sonra yapılan ilave projeye 5, 6, 7, 8, 8A, 9, 10, 19, 20, 24, 25 nolu bloklar 4 kata çıkarılmıştır.

Tesis proje ve ruhsatlarına uygun inşaa edilmiş ve projelerine göre;

1- OTEL BLOKLARI +KULE BLOK (30 ÜNİTE) **43.648,35 m.<sup>2</sup>**

2- VIP OTEL BLOĞU; **1.344 m.<sup>2</sup>**

3- RESEPSİYON + LOBBY; **1.273 m.<sup>2</sup>**

4- MUTFAK + RESTORAN; **5.470 m.<sup>2</sup>**

5- LOJMAN 1; **1.343 m.<sup>2</sup>**

6- LOJMAN 2; **1.708 m.<sup>2</sup>**

7- MİNİ CLUB; **456 m.<sup>2</sup>**

8- DALGIÇ OKULU; **83 m.<sup>2</sup>**

9- FITNESS BİNASI; **292 m.<sup>2</sup>**

10- BEACH BAR; **140 m.<sup>2</sup>**

11- ANFİ TİYATRO; **600 m.<sup>2</sup>**

12- POOL BAR BİNASI; **1.737 m.<sup>2</sup>**

13- YÖNETİM BİNALARI; **215 m.<sup>2</sup>**

14- JENERATÖR+TRAFO BİNASI; **114 m.<sup>2</sup>**

15- DANIŞMA; **25 m.<sup>2</sup>**

16- AÇIK YÜZME HAVUZLARI; **2.326 m.<sup>2</sup>**

17- HAVUZ KENARLARI; **5.000 m.<sup>2</sup>**

18- BETON SAHALAR; **1.500 m.<sup>2</sup>**

19- OTOPARLAR; **3.000 m.<sup>2</sup>**

20- İÇ YOLLAR; **5.000 m.**

21- DUVAR VE ÇİTLER; **1.400 m.**

22- PEYZAJ; **20.000 m.<sup>2</sup>**

22- İSKELE; **475 m.<sup>2</sup>**

23- SAHİL DÜZENLEMESİ; **7.500 m.<sup>2</sup>**

## 5.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DIŞ-IÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

### OTEL BLOKLARI



**1.BLOK**



**2.BLOK**



**3. BLOK**



**4.BLOK**



**5.BLOK**



**6. BLOK**



**7.BLOK**



**8.BLOK**



**9. BLOK**



**10.BLOK**



**11.BLOK**



**12. BLOK**



**13.BLOK**



**14.BLOK**



**15. BLOK**



**16.BLOK**



**17.BLOK**



**18. BLOK**



**19.BLOK**



**20.BLOK**



**21. BLOK**



**22.BLOK**



**23.BLOK**



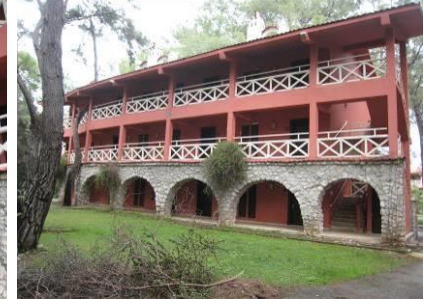
**24. BLOK**



**25.BLOK**



**26.BLOK**



**27. BLOK**



**28.BLOK**



**29.BLOK**



**KULE BLOK**

*Konaklama üniteleri olarak kullanılan Otel Blokları + Kule Blok ve Vip Blok benzer iç-Dış mahal yapılanmalarına göre benzer yapılara sahip olup, dış cepheler boya + taş kaplama, doğramalar alüminyum, kapılar ahşap, zeminler halı + mermer + seramik, duvarlar ve tavanlar boya + ahşap, doğramalar alüminyum, aydınlatma spot, kapılar ahşap, vitrifiyeler seramik, çatılar kiremit kaplıdır.*

**Örnek Oda İç Görünümleri;**

**PRESIDENTAL ODA (KULE BLOK )**





**PREMIUM (VIP BLOK )**



**SUOERIOR DELUXE-DOUBLE**



**SUOERIOR DELUXE-FAMILY**



**SUPERIOR DOUBLE**



**SUPERIOR FAMILY**





**DOUBLEX**



**LOBBY RESEPSİYON**





*Çelik karkas + betonarme formda, bir katlı inşaa edilmiş müşteri kabülü lobby, bar, dinlenme ve bekleme alanı olarak kullanılan lobby binasının dış cephesi cam alüminyum, zeminleri Traverten + seramik + ahşap, duvarlar cam, tavanlar ahşap lambri + ışıklandırılmalı alçı asma tavan, çatı kaplaması kiremit, doğramalar alüminyum, kapılar ahşaptır.*



**RESTORAN –MUTFAK**





*Ayrık nizam, betonarme + çelik karkas formda, üç katlı inşa edilen, açık kapalı restoranlar, bar, mutfak, depolar, dükkanlar ve ofislerin bulunduğu, restoran mutfak binasının zeminleri traverten + seramik + ahşap, duvarları cam + boya, tavanlar asma tavan ahşap, doğramalar alüminyum, kapılar ahşap, çatı kaplaması ahşap + kiremitten oluşmaktadır.*

### LOJMAN 1 BİNASI



Ayrık nizam, betonarme formda, 1 Bodrum + Zemin + 3 Normal katlı inşa edilen, bodrumunda çamaşırhane, zemin katında personel yemekhanesi ve katlarında 30 odası olan lojman binasının zeminleri seramik, duvarları ve tavanları boyalı, doğramalar alüminyum, kapılar ahşap, çatı kaplaması kiremitten oluşmaktadır.

### LOJMAN 2 BİNASI



Ayrık nizam, betonarme formda, 1 Bodrum + Zemin + 2 Normal katlı inşa edilen lojman binasının bodrumunda duş + soyunma odaları, zemin ve normal katlarında 30 odası olan lojman binasının zeminleri seramik, duvarları ve tavanları boya, doğramalar alüminyum, kapılar ahşap, çatı kaplaması kiremitten oluşmaktadır.

### MINİ CLUB



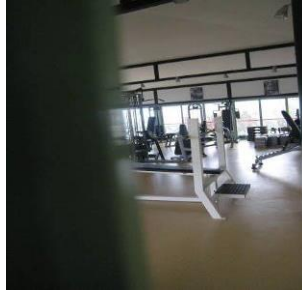
Ayrık nizam, betonarme karkas formda, 1 katlı inşa edilen mini club binasının zemin katında bilgisayar, oyun ve hobi odaları bulunmakta olup, zeminler seramik, duvarlar boyalı, doğramalar alüminyum + ahşaptan yapılmıştır.

### **DALGIÇ OKULU**



Ayrık nizam, çelik karkas formda, 1 katlı inşa edilen dalgiç okulunun zeminleri beton, doğramalar ahşap, çatısı kiremit olarak yapılmıştır.

### **FITNESS BİNASI**



Ayrık nizam, çelik karkas formda, 1 katlı inşa edilen spor ve kondisyon çalışmalarının yapıldığı Fitness binasının zeminleri PVC, duvarlar camekanlı alüminyum, çatısı kiremit olarak yapılmıştır.

### **BEACH BAR**



Ayrık nizam, ahşap + çelik sundurma formda, 1 katlı inşa edilen sahil restoranı ve barı olarak kullanılan Beach barın zeminleri ahşap olarak yapılmıştır.

### **ANFI TİYATRO**



Ayrık nizam, betonarme karkas formda, 1 katlı inşa edilen Anfi Tiyatronun zeminleri traverten, duvarları boyalı, çatısı kiremitten yapılmıştır.

**POOL BAR BİNASI**





*Ayrık nizam, betonarme + çelik karkas formda, 1 Bodrum + Zemin + 2 kattan oluşan, bodrum katında havuzların kazan ve pompa dairesi, kapalı yüzme havuzu, SPA, hamam, sauna, masaj odaları vs. bölümlerinden oluşan binanın dış cephesi camekan + silikon esaslı boya, doğramalar alüminyum, kapılar ahşap, zeminler Traverten +seramik +ahşap, vitrifiye takımları seramik çatı kaplaması kiremitten oluşmaktadır.*

#### **YÖNETİM BİNALARI**



*Kısmen bitişik, kısmen ayırık nizamda, yığma formda, tek katlı, dokuz adet yapıdan meydana gelen, yönetim ofisi olarak kullanılan yapıların dış cephesi boyalı, doğramalar ahşap, zeminler Traverten + ahşap, çatı örtüsü kiremitten oluşmaktadır.*

#### **JENERATÖR TRAFİKO BİNASI**



*Ayrık nizam, betonarme karkas formda, 1 katlı inşa edilen jeneratör binasının dış cephesi boya ve taş kaplama, zeminler çini, duvarlar boyalı, çatısı kiremitten yapılmıştır.*

## YÜZME HAVUZLARI



## TENİS KORTLARI

## İSKELE



## KADEME



## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

*Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.*

*Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım*

süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık aşınma payı miktarının toplamından oluşmaktadır.

## 6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

## 6.3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemlerle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

## 6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Tekirova 412 parsel üzerinde kurulu Tatil Köyüyle ilgili yapılan analizler sonucunda Otelin Mevcut işletme gelirlerine göre Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile iki ayrı değere ulaşılmıştır. Otel değerlemelerinde genellikle "Gelir Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmamasından değerlemede bu yöntemler seçilmiş ve kullanılmış; emsal satılık otellerle desteklenmiştir.

Çamyuva 127 Ada 1 Parsel ile ilgili yapılan analizlerde Emsal Karşılaştırma yaklaşımı kullanılmış, ancak Belediye Emsal Rayiç değerlerinden de faydalanılmıştır.

## 6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

### **BÖLGEDEKİ EMSAL SATILIK ARSALAR, OTELLER, BEYAN ve GÖRÜŞLER**

#### **SATILIK ARSALAR**

- YÖRÜKOĞLU EMLAK – 0533 760 23 37 / 0242 311 60 53  
İmarlı, denize sıfır ve 200 m cephesi olan 50.000 m<sup>2</sup> arsa 50.000.000 € bedelle satıştır.  
Birim Değer: 1.000.-€/m<sup>2</sup>





- **DİNÇER EMLAK – 0533 420 72 27**  
Kemer-Çamyuva’da denize sıfır, TTA (%20-%40) imarlı 20.000 m<sup>2</sup> arsa 20.000.000.-€ bedelle satışıdır.  
Birim Değer: 1.000.-€/m<sup>2</sup>
- **AKBULUT EMLAK – 0242 228 76 87**  
Kemer-Göynük sahil yolu üzerinde, Turizm + Ticaret (%40) imarlı, 9150 m<sup>2</sup> net inşaat alanı ile 200 odalı otele uygun 11.000 m<sup>2</sup> arsa için 6.000.000.-€ talep edilmektedir.  
Birim Değer: 656 €/m<sup>2</sup>
- **TURYAP ALTINKAYA – 0242 259 39 40**  
Kemer- Göynük’de 5 yıldızlı otel projesi, 355 nolu 5840 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 5.000.000.-€ bedelle satışıdır.  
Birim Değer: 856 €/m<sup>2</sup>
- **KARAMANOĞLU EMLAK – 0553 573 73 22**  
Kemer merkez ve yakın civarında, T.T.A. imarlı parsellerin 1.000.-€/m<sup>2</sup> birim fiyattan alıcı bulduğu belirtilmiştir.
- **DİNÇER EMLAK – 0533 420 72 27**  
Kemer-Çamyuva’da, konut imarlı, denize yakın, 0.10/0.20 yapılanma şartlarında, 5.316 m<sup>2</sup> arsa 600.000.-€ bedelle; 1.341 m<sup>2</sup> arsa 175.000.-€ bedelle satışıdır. Birim Değer: 113.-€/m<sup>2</sup>; 130.-€/m<sup>2</sup>
- **COLDWELL BANKER– 0242 229 8228**  
Kemer –Çamyuva’da, denize 1,5 km mesafeli, 0.15/0.30 yapılanma şartlarında, 2672 m<sup>2</sup> arsa 460.000.-€ bedelle satışıdır. Birim Değer: 172.-€/m<sup>2</sup>
- **BERKAN ÇOLAK GAYRİMENKUL - 0533 331 62 67**  
Kemer’de 600 odalı, 1.250 yataklı, 5 yıldızlı, denize sıfır otel 40.000.000.-€ bedelle satışıdır.  
Birim Değer: 32.000.-€/Yatak
- **BERKAN ÇOLAK GAYRİMENKUL- 0533 331 62 67**  
Kemer’de 30.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 420 odalı, 1050 yataklı, 5 yıldızlı, denize sıfır otel 45.000.000.-€ bedelle satışıdır. Birim Değer: 42.857.-€/Yatak
- **BERKAN ÇOLAK GAYRİMENKUL- 0533 331 62 67**  
Kemer’de 42.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 440 odalı, 860 yataklı, 5 yıldızlı, denize sıfır otel 50.000.000.-€ bedelle satışıdır. Birim Değer: 58.140.-€/Yatak

#### BÖLGEDEKİ ODA – YATAK SATIŞ FİYATLARI

- “CLUB HOTEL PHASELİS ROSE” (\*\*\*\*\*) her şey dahil günlük ortalama Yatak satış fiyatı 73-\$/gün
- “EUPHORIA TEKİROVA HOTEL” (\*\*\*\*\*) her şey dahil günlük ortalama Yatak satış fiyatı 75-\$/gün
- “QUEENS PARK RESORT HOTEL” (\*\*\*\*\*) her şey dahil günlük ortalama Yatak satış fiyatı 90-\$/gün
- “PRIVATE BEACH CLUB” (\*\*\*\*\*) her şey dahil günlük ortalama Yatak satış fiyatı 70-\$/gün
- “RIXOS TEKİROVA HOTEL” (\*\*\*\*\*) her şey dahil günlük ortalama Yatak satış fiyatı 112-\$/gün
- “ULUSOY KEMER HOLIDAY CLUB” (\*\*\*\*\*) her şey dahil günlük ortalama Yatak satış fiyatı 60-\$/gün

Rapora konu Tatil Köyünün bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda ortalama Yatak Fiyatlarının; 60-\$/Gün ile 120-\$/Gün arasında değiştiği bilgisine ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen fiyatlar, otellerin KDV hariç olarak turizm firmalarına verdiği fiyatlar olup, turizm firmalarının internet sayfalarının ilanlarından alınan sezon ortalama fiyatlarını göstermektedir.

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan analizlerde konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda emsal arsaların birim satış değerlerinin Tekirova'da **deniz kıyısı turizm imarlı parseller için 2.000-TL/m<sup>2</sup> ile 3.000-TL/m<sup>2</sup>**, Çamyuva'da **Konut imarlı parsellerin 300-TL/m<sup>2</sup> ile 500-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği**, emsallerin pazarlık payı, Ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak, gerekli düzeltmeler yapılarak;

**Tekirova arsa birim satış değerlerinin 2.400 -TL/m<sup>2</sup>**,

**Çamyuva arsa birim satış değerlerinin 400 -TL/m<sup>2</sup>**

**Ortalama yatak satış fiyatlarının ise; KDV hariç 80 -\$/Gün olabileceği kanaatine varılmıştır. ( Analizi 52. Sayfadadır. )**

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### **412 parsel için**

##### **Olumlu Faktörler**

- Bölgenin tanınmış tesisi olması,
- Parselin deniz kıyısında olması,
- Parselin büyüklüğü,
- Sahil genişliği ve Kemer merkeze yakın olması,
- Tesisin bakımlı olması.

##### **Olumsuz Faktörler**

- Toplu ulaşımın yetersiz olması,
- Antalya havaalanının 70 km gibi uzak mesafede olması,
- Tahsisli olması,
- Global terör olayları ve Rusya Federasyonunun yaptırımlarının bölgedeki Turist sayısını etkilemesi.

##### **127 Ada 1 parsel için**

##### **Olumlu Faktörler**

- İmarlı olması,
- Parselin büyüklüğü ve şekli.

##### **Olumsuz Faktörler**

- Tahsisli olması,
- Antalya havaalanının 70 km gibi uzak mesafede olması.

## 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımudur.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “ Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “ Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “ EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

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 getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Taşınmazın mevcut otel fonksiyonlu kullanılması en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

## 7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Tatil köyü ile ilgili yapılan analizler sonucunda Mevcut işletme gelirlerine göre Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer Maliyet Yaklaşımı Sonucu ulaşılan değerden yukarıda kalması, bölgedeki otel oda – Kişi satış gelirleri ile mevsimsel doluluk oranlarının uyumlu olması sebebiyle değeri daha doğru yansıtacağı düşüncesiyle GELİR YAKLAŞIMI sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### ➤ İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI YAKLAŞIMI VE VARSAYIMLARI

Otel Değerlemelerinde İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır. Gelecek yıllarla ilgili olarak elde edilen nakit akımları, Otel sektörünün ve ekonomik verilerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir indirim oranı ile bugüne indirgenmekte ve değeri hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan değer Otel’in gelecek yıllardaki piyasa şartlarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Otel’in Değerlemesinde genel olarak yaygın kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmış olmakla birlikte, oda - Yatak ve diğer gelir satış fiyatları hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle de desteklenmiştir.

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları varsayım olarak kullanılmıştır. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar aşağıdaki gibidir;

- Tatil Köyü için Daimi Üst Hakkı Tesis edildiği kalan kullanım hakkı 22 Yıl olduğundan projeksiyon süresi 22 Yıl alınmıştır.
- 2016 yılı Yatak satış geliri 80 USD/Kişi-Gün + KDV; 2017 yılı Yatak satış geliri 90 USD/Kişi-Gün + KDV kabul edilmiştir.



BLOK ADI	BEKLENEN DOLULUK	SUİT	SUPERIOR DELUXE		SUPERIOR		DOUBLEX	TOPLAM ODA
			DOUBLE	FAMILY	DOUBLE	FAMILY		
TOPLAM		8	101	63	320	42	19	553
YATAK		16	200	189	640	126	38	1209
OCAK	0%							
ŞUBAT	0%							
MART	0%							
NİSAN	13%	200 ₺	180 ₺	150 ₺	180 ₺	230 ₺	210 ₺	182 ₺
MAYIS	55%	220 ₺	200 ₺	160 ₺	200 ₺	255 ₺	230 ₺	201 ₺
HAZİRAN	84%	250 ₺	230 ₺	230 ₺	215 ₺	285 ₺	270 ₺	229 ₺
TEMMUZ	92%	315 ₺	285 ₺	340 ₺	270 ₺	335 ₺	315 ₺	292 ₺
AĞUSTOS	91%	280 ₺	260 ₺	300 ₺	250 ₺	305 ₺	290 ₺	267 ₺
EYLÜL	73%	250 ₺	220 ₺	260 ₺	215 ₺	270 ₺	250 ₺	230 ₺
EKİM	43%	215 ₺	190 ₺	225 ₺	180 ₺	230 ₺	210 ₺	195 ₺
KASIM	32%	220 ₺	200 ₺	160 ₺	200 ₺	255 ₺	230 ₺	201 ₺
ARALIK	0%							

ORTALAMA	60%	1 USD = 2.8385 ₺		225	80	
					ORTALAMA KİŞİ BAŞI	₺

- 30.03.2016 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.8334.- TL, 1 EURO = 3.2081.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.8385.-TL, 1 EURO = 3.2139.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
- Yıllık gelir artış oranı % 3 olarak kabul edilmiştir.
- Mevcut yatak sayısı daha fazla olmasına rağmen 1209 yatak kullanılmıştır.
- Tatil Köyünün 20 Nisan - 30 Kasım arasında "Yedi ay On gün" hizmet vereceği kabul edilmiştir. ( 220 Gün )
- Oda ve Yiyecek - İçecek gelirleri son üç yıllık ortalama geçmiş yıllara bakılarak firmanın kayıtları ışığında değerlendirilmiş ve 2016 yılı itibarıyla tesisin altı ay hizmet vermesi bağlantılarının ve rezervasyonların bu şekilde yapılması göz önünde bulunularak değerlendirilmiştir.
- Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2016 yılı için % 60, diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.
- İşletici firma sözleşme gereği Maliye Hazinesine; yıllık cirodan %17.5 ciro kirası düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden %1 pay ödemektedir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %4,60 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,090 kabul edilmiştir.

$R_f$  ( Risksiz Getiri )= 4.80 % (T.C. Euro Bond-USD)

$C$  ( Diğer Riskler )= 0.80 % (Pazar-Sektör)

3.90 % Ülke Risk Puan

**R = 9.50%**

<b>DCF" Martı Myra Otel"</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI</b>
<b>163.600.000 TL</b>



## MARTI MYRA KEMER - ANTALYA



PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	22
BRÜT ARSA ALANI (m2)	89.258
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	58446
DİĞER YAPILAR(m ,m2 )	48184
İŞLETMENİN FAAL GÜNLERİ	220
ODA SAYISI	553
YATAK SAYISI (tatil köyü )	1209
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ 2017	\$90
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ 2016	\$80
YILLIK ARTIŞ ORANI	3,00%

1 USD	\$2,8385	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Doluluk Oranları ( 210 Gün 20 Nisan 31 Kasım arası )</b>		60%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	70%	70%	70%	70%
<b>Toplam Yatak Gelirleri</b>		\$12.767.040	\$14.362.920	\$16.026.625	\$16.507.424	\$17.002.646	\$17.512.726	\$18.038.108	\$20.008.424	\$20.608.677	\$21.226.937	\$21.863.745
<b>Ekstra Yiyecek -İçecek Gelirleri</b>	<b>SEZON 7 AY 220 GÜN</b>	\$40.000	\$41.200	\$42.436	\$43.709	\$45.020	\$46.371	\$47.762	\$49.195	\$50.671	\$52.191	\$53.757
<b>Diğer gelirler</b>		\$45.000	\$46.350	\$47.741	\$49.173	\$50.648	\$52.167	\$53.732	\$55.344	\$57.005	\$58.715	\$60.476
<b>Kira gelirleri</b>		\$340.000	\$350.200	\$360.706	\$371.527	\$382.673	\$394.153	\$405.978	\$418.157	\$430.702	\$443.623	\$456.932
<b>TOPLAM GELİRLER</b>		\$13.192.040	\$14.800.670	\$16.477.507	\$16.971.833	\$17.480.988	\$18.005.417	\$18.545.580	\$20.531.120	\$21.147.054	\$21.781.465	\$22.434.909

<b>Personel Giderleri</b>	<b>SEZON 7 AY 220 GÜN</b>	\$2.500.000	\$2.804.849	\$3.122.623	\$3.216.302	\$3.312.791	\$3.412.175	\$3.514.540	\$3.890.816	\$4.007.541	\$4.127.767	\$4.251.600
<b>Yiyecek - İçecek Giderleri</b>		\$2.000.000	\$2.243.879	\$2.498.098	\$2.573.041	\$2.650.233	\$2.729.740	\$2.811.632	\$3.112.653	\$3.206.032	\$3.302.213	\$3.401.280
<b>Enerji,Yakıt ve Su Giderleri</b>		\$600.000	\$673.164	\$749.430	\$771.912	\$795.070	\$818.922	\$843.490	\$933.796	\$961.810	\$990.664	\$1.020.384
<b>Yönetim Giderleri</b>		\$700.000	\$785.358	\$874.334	\$900.564	\$927.581	\$955.409	\$984.071	\$1.089.428	\$1.122.111	\$1.155.775	\$1.190.448
<b>Bakım Onarım , İşletme Malzemesi</b>		\$240.000	\$247.200	\$254.616	\$262.254	\$270.122	\$278.226	\$286.573	\$295.170	\$304.025	\$313.146	\$322.540
<b>Pazarlama Giderleri</b>		\$1.300.000	\$1.339.000	\$1.379.170	\$1.420.545	\$1.463.161	\$1.507.056	\$1.552.268	\$1.598.836	\$1.646.801	\$1.696.205	\$1.747.091
<b>Diğer Operasyonel Giderler</b>		\$1.650.000	\$1.851.200	\$2.060.931	\$2.122.759	\$2.186.442	\$2.252.035	\$2.319.596	\$2.567.939	\$2.644.977	\$2.724.326	\$2.806.056
<b>412 Parsel Tahsis Kira gideri</b>		\$230.500	\$237.415	\$244.537	\$251.874	\$259.430	\$267.213	\$275.229	\$283.486	\$291.991	\$300.750	\$309.773
<b>412 parsel Sahil ecrimisil gideri</b>		\$70.000	\$72.100	\$74.263	\$76.491	\$78.786	\$81.149	\$83.584	\$86.091	\$88.674	\$91.334	\$94.074
<b>412 Parsel ciro üzerinden pay gideri</b>		\$131.920	\$148.007	\$164.775	\$169.718	\$174.810	\$180.054	\$185.456	\$205.311	\$211.471	\$217.815	\$224.349
<b>1 Parsel Tahsis Kira gideri</b>		\$11.000	\$11.330	\$11.670	\$12.020	\$12.381	\$12.752	\$13.135	\$13.529	\$13.934	\$14.353	\$14.783
<b>TOPLAM GİDERLER</b>		\$9.433.420	\$10.413.501	\$11.434.448	\$11.777.482	\$12.130.806	\$12.494.730	\$12.869.572	\$14.077.054	\$14.499.366	\$14.934.347	\$15.382.377
		28%	30%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%
<b>NAKİT AKIM</b>		\$3.758.620	\$4.387.169	\$5.043.059	\$5.194.351	\$5.350.182	\$5.510.687	\$5.676.008	\$6.454.066	\$6.647.688	\$6.847.118	\$7.052.532



12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	TOPLAM
2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2038	
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
\$24.128.204	\$24.852.050	\$25.597.612	\$26.365.540	\$27.156.507	\$27.971.202	\$28.810.338	\$29.674.648	\$30.564.887	\$31.481.834	\$32.426.289	<b>\$504.954.382</b>
\$55.369	\$57.030	\$58.741	\$60.504	\$62.319	\$64.188	\$66.114	\$68.097	\$70.140	\$72.244	\$74.412	<b>\$1.221.471</b>
\$62.291	\$64.159	\$66.084	\$68.067	\$70.109	\$72.212	\$74.378	\$76.609	\$78.908	\$81.275	\$83.713	<b>\$1.374.155</b>
\$470.640	\$484.759	\$499.301	\$514.281	\$529.709	\$545.600	\$561.968	\$578.827	\$596.192	\$614.078	\$632.500	<b>\$10.382.505</b>
<b>\$24.716.504</b>	<b>\$25.457.999</b>	<b>\$26.221.739</b>	<b>\$27.008.391</b>	<b>\$27.818.643</b>	<b>\$28.653.202</b>	<b>\$29.512.798</b>	<b>\$30.398.182</b>	<b>\$31.310.127</b>	<b>\$32.249.431</b>	<b>\$33.216.914</b>	<b>\$517.932.513</b>

\$4.683.981	\$4.824.500	\$4.969.235	\$5.118.312	\$5.271.861	\$5.430.017	\$5.592.918	\$5.760.705	\$5.933.526	\$6.111.532	\$6.294.878	<b>\$98.152.468</b>
\$3.747.184	\$3.859.600	\$3.975.388	\$4.094.650	\$4.217.489	\$4.344.014	\$4.474.334	\$4.608.564	\$4.746.821	\$4.889.226	\$5.035.903	<b>\$78.521.974</b>
\$1.124.155	\$1.157.880	\$1.192.616	\$1.228.395	\$1.265.247	\$1.303.204	\$1.342.300	\$1.382.569	\$1.424.046	\$1.466.768	\$1.510.771	<b>\$23.556.592</b>
\$1.311.515	\$1.350.860	\$1.391.386	\$1.433.127	\$1.476.121	\$1.520.405	\$1.566.017	\$1.612.997	\$1.661.387	\$1.711.229	\$1.762.566	<b>\$27.482.691</b>
\$332.216	\$342.183	\$352.448	\$363.022	\$373.912	\$385.130	\$396.683	\$408.584	\$420.841	\$433.467	\$446.471	<b>\$7.328.827</b>
\$1.799.504	\$1.853.489	\$1.909.094	\$1.966.367	\$2.025.358	\$2.086.118	\$2.148.702	\$2.213.163	\$2.279.558	\$2.347.945	\$2.418.383	<b>\$39.697.814</b>
\$3.091.427	\$3.184.170	\$3.279.695	\$3.378.086	\$3.479.429	\$3.583.811	\$3.691.326	\$3.802.066	\$3.916.127	\$4.033.611	\$4.154.620	<b>\$64.780.629</b>
\$319.066	\$328.638	\$338.497	\$348.652	\$359.111	\$369.885	\$380.981	\$392.411	\$404.183	\$416.309	\$428.798	<b>\$7.038.728</b>
\$96.896	\$99.803	\$102.797	\$105.881	\$109.058	\$112.329	\$115.699	\$119.170	\$122.745	\$126.428	\$130.221	<b>\$2.137.575</b>
\$247.165	\$254.580	\$262.217	\$270.084	\$278.186	\$286.532	\$295.128	\$303.982	\$313.101	\$322.494	\$332.169	<b>\$5.179.325</b>
\$15.227	\$15.683	\$16.154	\$16.638	\$17.138	\$17.652	\$18.181	\$18.727	\$19.289	\$19.867	\$20.463	<b>\$335.905</b>
<b>\$16.768.336</b>	<b>\$17.271.386</b>	<b>\$17.789.528</b>	<b>\$18.323.214</b>	<b>\$18.872.910</b>	<b>\$19.439.097</b>	<b>\$20.022.270</b>	<b>\$20.622.938</b>	<b>\$21.241.627</b>	<b>\$21.878.875</b>	<b>\$22.535.242</b>	<b>\$354.212.528</b>
32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	
<b>\$7.948.168</b>	<b>\$8.186.613</b>	<b>\$8.432.211</b>	<b>\$8.685.177</b>	<b>\$8.945.733</b>	<b>\$9.214.105</b>	<b>\$9.490.528</b>	<b>\$9.775.243</b>	<b>\$10.068.501</b>	<b>\$10.370.556</b>	<b>\$10.681.672</b>	<b>\$163.719.985</b>

DEĞER	DEĞER (USD)	
<b>TATİL KÖYÜNÜN DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (NPV)</b>	<b>\$57.650.000</b>	<b>163.600.000 TL</b>
<b>DISCOUNT RATE</b>	<b>9,50%</b>	

➤ **MALİYET YÖNTEMİ YAKLAŞIMI VE VARSAYIMLARI**

Tesis ve arsa Maliye Hazinesinden 24.06.1988 Tarihinde başlayıp 49 yıllık üst hakkı olarak alındığından;

Maliyet yaklaşımında piyasanın genel kabul görmüş yaklaşımı çerçevesinde çıplak mülkiyet olarak arsalar için 2/3 oranı kullanılmış ve kalan ömrü 22 yıl olduğundan 22/49 oranla çarpılmıştır.

MARTI MYRA DEĞER TABLOSU							
ARSALAR	ALAN M2		DEĞER TL/m2		ÜST HAKKI DEĞERİ		ARSA DEĞERİ
412 PARSEL	89.258,00		2400		(22/49) (2/3)		64.120.033 TL
1 PARSEL	6.305,00		400		(22/49) (2/3)		754.884 TL
<b>TOPLAM</b>							<b>64.874.917 TL</b>
BİNALAR	MEVCUT ALAN M2/M	PROJE ALANI M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA / TAMAMLANMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
OTEL BLOKLARI +KULE	43.648	43.648	V-C	26	0,25	1710	26.782.181 TL
VIP OTEL BLOĞU	1.344	1.344	V-C	26	0,25	1710	824.339 TL
RESEPSİYON + LOBBY	1.273	1.273	V-C	14	0,10	1710	937.250 TL
MUTFAK + RESTORAN	5.470	5.470	V-C	14	0,10	1710	4.027.446 TL
LOJMAN 1	1.343	1.343	IV-B	14	0,10	860	497.092 TL
LOJMAN 2	1.708	1.708	IV-B	14	0,10	860	632.488 TL
MİNİ CLUB	456	456	III-A	26	0,25	590	96.643 TL
DALGIÇ OKULU	83	83	III-A	26	0,25	590	17.702 TL
FITNESS BİNASI	292	292	III-A	26	0,25	590	61.718 TL
BEACH BAR	140	140	III-B	26	0,25	700	35.404 TL
ANFİ TİYATRO	600	600	III-B	26	0,25	700	150.706 TL
POOL BAR BİNASI	1.737	1.737	IV-B	26	0,25	860	535.845 TL
YÖNETİM BİNASI ESKİ ÇARŞI	215	215	III-A	26	0,25	590	45.451 TL
JENERATÖR TRAFİ	114	114	II-C	14	0,10	430	21.051 TL
DANIŞMA	25	25	II-B	26	0,25	370	3.349 TL
<b>BİNALAR TOPLAMI</b>	<b>58.446</b>	<b>58.446</b>					<b>34.668.665 TL</b>
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	MEVCUT ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER	
HAVUZLAR	2.326	IV-B	26	0,25	800	667.892 TL	
HAVUZ ETRAFI	5.000	II-A	26	0,25	250	448.770 TL	
BETON SAHA	1.500	I-B	26	0,25	160	86.118 TL	
TENİS Kort vb gibi SAHALAR	1.983	II-B	26	0,25	350	249.263 TL	
OTOPARK	3000	I-A	26	0,25	100	107.647 TL	
İÇ YOLLAR	5000	I-A	26	0,25	100	179.412 TL	
DUVAR VE ÇİTLER	1.400	I-A	26	0,25	100	50.235 TL	
PEYZAJ	20.000				250	2.392.163 TL	
İSKELE	475				1000	227.256 TL	
SAHİL DÜZENLEME	7.500				100	358.824 TL	
<b>DÜZENLER TOPLAMI</b>	<b>48.184</b>					<b>4.768.000 TL</b>	
TEFRİŞAT	ODA	DEĞER TL/ODA	DEĞER				
	553	35000	8.690.000 TL				
<b>ARSALAR</b>	<b>64.874.917 TL</b>						
<b>BİNALAR</b>	<b>34.668.665 TL</b>						
<b>YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ</b>	<b>4.768.000 TL</b>						
<b>TEFRİŞAT</b>	<b>8.690.000 TL</b>						
<b>TOPLAM</b>	<b>113.000.000 TL</b>						

Açıklamalar MARTI MYRA KEMER DEĞER TABLOSU' nda ayrıntılı gösterilmiştir. SONUÇ OLARAK; Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Otelin Mevcut işletme gelirlerine göre Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer Maliyet Yaklaşımı Sonucu ulaşılan değerden yukarıda kalması, bölgedeki otel oda – Kişi satış gelirleri ile mevsimsel doluluk oranlarının uyumlu olması sebebiyle taşınmazın değerini daha objektif yansıtacağı, kullanım hakkının daha 22 yıl olması düşüncesiyle “**GELİR YAKLAŞIMI**” sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

#### **7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **7.5 TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

Otel işletmelerinde yıllık kira gelirinin tespitinde işletme gelirleri esas alınır. Değerlemeye konu taşınmazın sektörel karlılığı dikkate alınırsa bir yıllık net gelirin %65 civarındaki değer işletmenin bir yıllık kira bedeline tekabül edeceği varsayılır. Bu yaklaşım ışığında;

<b>MYRA OTEL KİRA ANALİZİ</b>	
<b>TOPLAM YILLIK NET GELİR :</b>	\$3,758,600
<b>Yıllık Kira Değeri :</b>	\$2,443,100
<b>Yıllık toplam hasılat:</b>	\$13,192,000
<b>Kira/Hasılat Oranı :</b>	<b>18,5 %</b>

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

##### **Tatil Köyü 412 parsele için;**

16.04.2010 Tarih 2010/5 sayılı ilave yapı için Yapı Ruhsatı (dükkanlar için ) ve 19.10.2011 Tarih 06/2011 sayılı ilave +proje tadili için Yapı Ruhsatı (dükkan + kreş + çocuk yuvası) alınmış, inşaatlar sonlandırılmış ve Yapı Kullanma izin belgeleri için müracaatlar yapılmış belgenin alınması beklenmektedir. Tesisin diğer bütün yapıları için Yapı Kullanma izin belgeleri alınmış ve tamdır. Tesis ait herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

##### **Ruhsat ;**

- \*9.2.1989 Tarih 16/28 sayılı Yeni inşaat için Yapı Ruhsatı
- \*04.11.1994 Tarih 37/20 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- \*03.09.1996 Tarih 48/11 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- \*22.10.1996 Tarih 17/2 sayılı Bir kısım yapı için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- \*17.7.2001 Tarih 08 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- \*25.07.2001 Tarih 08 sayılı Yapının tamamı için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- \*10.08.2001 Tarih 13 sayılı İlave +Tadilat için Yapı Ruhsatı
- \*08.08.2006 Tarih 06/06 sayılı Yenileme için Yapı Ruhsatı
- \*02.11.2007 Tarih 11/07 sayılı İlave yapı için Yapı Ruhsatı
- \*30.11.2007 Tarih 05/07sayılı ilave yapı için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- \*02.07.2008 Tarih 03/08 sayılı Tadilat için Yapı Ruhsatı
- \*11.03.2010 Tarih 01/2010 sayılı Tadilat için Yapı Kullanma İzin Belgesi
- \*16.04.2010 Tarih 2010/5 sayılı ilave yapı için Yapı Ruhsatı
- \*19.10.2011 Tarih 06/2011 sayılı ilave +proje tadili için Yapı Ruhsatı



### **Projeler;**

- \* 09.02.1989 Tarihli Tatil Köyü için Mimari Proje
- \* 20.07.1995 Tarihli Tadilat Mimari Projeleri
- \* 03.09.1996 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- \* 17.7.2001 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- \* 10.08.2001 Tarihli İlave+ Tadilat Mimari Proje
- \* 08.08.2006 Tarihli yenileme Mimari Proje
- \* 02.11.2007 Tarihli ilave yapı Mimari proje
- \* 02.07.2008 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- \* 16.04.2010 tarihli ilave Yapı Mimari Projeler

### **İzinler;**

- \* 21.07.2005 Tarih ve 10033 nolu 5 Yıldızlı Otel için **“Turizm İşletme Belgesi” mevcuttur.**
- \* Hazineye ait sahil kesimi için her sezon ecri misil ödenmektedir.

### **127 Ada 1 parsel için;**

14.09.2006 tarih ve 29 no’lu ruhsatın süresi dolmuş inşaata başlanmamıştır.

### **7.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme Konusu **“MARTI MYRA TATİL KÖYÜ”** ve **Lojman arsası** “daimi müstakil üst haklar” olarak Martı GYO’nun portföyünde yer almaktadır. Ancak yeniden portföye alınması hususunda taşınmazlar üzerinde önemli miktarda ipotek olduğundan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (“Tebliğ ” ) 30. maddesinde belirtilen düzenleme kapsamına uygunluğu durumunda taşınmazların **“daimi müstakil üst haklar”** olarak alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 8

### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın Antalya Kemer ilçesi Tekirova'da bilinen markalaşmış 5 yıldızlı Tatil Köyü olması ve bölgenin turizm potansiyelinin ileriki dönemlerde de taşınmaza olumlu yönde etki edeceği düşünülmeyle birlikte, turizm sektörü temsilcileri yeni yılda turizmin 2015'ten daha kötü olacağını düşünüyor. Sektörün öncelikli sorunun turist sayısındaki azalma olduğunu belirten turizmciler, 2016'da devletten kış istihdamına teşvik getirmesini bekliyor. Turizmciler, yeni yılda turizmdeki en büyük riskin global terör olduğu ve Rusya Federasyonu'nun uyguladığı yaptırımlar sonrasında Antalya bölgesini olumsuz etkileyeceği görüşünde birleşiyor.

### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, yapıların ve arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan benzer nitelikteki taşınmazların piyasa araştırmalar ile günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve sektörel göstergeler, arz-talep dengesi gibi etkenlerde değerlendirilerek nihai değere ulaşılmıştır.

TAŞINMAZLAR	TL	USD
Tekirova 412 Parsel'in Daimi Müstakil Üst Hakkın Net Bugünkü Değeri	163.600.000 TL	57.636.075 USD
Çamyuva 127 Ada 1 Parsel'in Daimi Müstakil Üst Hakkın Değeri	755.000 TL	265.986 USD

TAŞINMAZLAR	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	164.355.000 TL	57.902.060 USD

**(Taşınmazların Toplam Pazar değeri Yüz Altmış Dört Milyon Üç Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası'dır.)**

\*30.03.2016 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.8334.-TL, 1 EURO = 3.2081.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.8385.-TL, 1 EURO = 3.2139.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

\*\*Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

\*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Hayrettin ELDEMİR**  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400238

**Osman N. ULÜZYURT**  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401145

**Esra BAŞÇINAR**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400488