



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022-532

Mayıs, 2022

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No: 11 Yerimahalı/ANKA
Tel: 0312 467 00 81 / Faks: 0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 53 89 Tic. Sic. No: 256694
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00 TL
Mersis No: 08020048700000000000000000



Talep Sahibi	TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	09.05.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-532
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi, 113 ada 4 Parselde kayıtlı Club Zigana Tatil Köyü olarak işletilen ve "Daimi ve Mustakil Üst Hakkı" piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Yedi (107) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	38
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	39
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	39
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	39
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	39
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	39
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
7.	SONUÇ	40
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
7.2	Nihai Değer Takdiri	41
8.	UYGUNLUK BEYANI	42
9.	RAPOR EKLERİ	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-532 / 09.05.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Beldibi Mahallesi, Başkomutan Atatürk Caddesi, CLUB ZİGANA TATILKÖYÜ No: 149 KEMER / ANTALYA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi, 113 ada 4Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Söz konusu taşınmaz 304 oda kapasiteli otel olup hali hazırda faaliyette değildir. Faaliyete geçebilmesi için detaylı tadilat yapılması gerekmektedir.
<u>İmar Durumu</u>	Kemer Belediyesi harita ve çap bölümünde yapılan güncel araştırmaya göre taşınmazın bulunduğu bölgede, 1/25000, 1/5000, 1/1000 ölçekli planlara ait iptal kararının bulunduğu bu yüzden güncel çap verilemediği ifade edilmiştir. NOT: Söz konusu bilgiler şifahi olarak tarafımıza beyan edilmiştir. İmar durum belgesinin onaylı alınması önerilir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın doğusunda yer alan kırık bandına yapılan iskele, amfi tiyatro, bahçe duvarı, gölgelikler nedeniyle düzenlenmiş yapı tatil zabıtları ve mahkeme yazıları bulunmaktadır. Ancak 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında imar barışı ile yapı kayıt belgeleri alınmış olup kararların kaldırılması için başvuru yapılmamıştır.
<u>Piyasa Değeri</u>	375.000.000,00-TL (Üç Yüz Yetmiş Beş Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	442.500.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Onur TÜRKOĞLU – SPK Lisans No: 903384 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 29.04.2022 itibarıyla başlanmış 06.05.2022 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 09.05.2022 tarihinde Özel 2022-532 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi, 113 ada 4 parselde yer alan "Üst (İnşaat) Hakının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 29.04.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Onur TÜRKOĞLU tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önceden şirketimiz tarafından ekspertiz raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.trwww.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.
Şirket Adresi : Söğütlü Çeşme Mahallesi, Halkalı Cd No:245 D:No:245, 34295 Küçükçekmece/İstanbul
Şirket Amacı : İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı (fabrika, atölye vb. sanayi üretimini amaçlayan binalar ile hastane, okul, otel, işyeri, mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, kapalı spor tesisi, cami, kapalı otopark, tuvalet, vb. inşaatı)
Sermayesi : 300.000.000,00 TL
Telefon : 0 212 471 61 19
E-Posta : info@tek-artholding.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş. 'nin talebi üzerine Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi, 113 ada 4Parselde bulunan "Daimi Mustakil Hak" adlı piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Ekspertiz konusu taşınmaz; Beldibi Mahallesi, Başkomutan Atatürk Caddesi, CLUB ZİGANA TATILKÖYÜ No: 149 (UAVT: 1822600928) KEMER / ANTALYA posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım; D400 Karayolu üzerinden Antalya istikametinden Beldibi Mahallesine gelinirken ışıklı kavşaktan sola Şehitler Sokağı girilir. Sokak sonunda Başkomutan Atatürk Caddesine sağa dönülür. Konu taşınmaz olan Club Zigana Tatil Köyü yaklaşık 2 km sonra solda yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı çevrede orta yoğunlukta yapı yoğunluğu bulunmakta olup belediye hizmetlerinden faydalanmaları hemen hemen tam vaziyettedir. Taşınmazın yer aldığı bölgede sahil bandında 3-5 yıldızlı otel ve tatil köyü yerleşkeleri, doğuda Atatürk Cade üzerinde dükkan, 3-5 yıldızlı otel ve henüz imara açılmamış boş arsalar mevcuttur. İç kesimlere doğru yapı yoğunluğunun azaldığı sahil kısmında ise boş parsel sayısının çok az olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaz Antalya Havalimanına yaklaşık 45 km mesafede yer almakta olup denize sıfır konumdadır.



Koordinatlar: Enlem: 36.7056800 - Boylam: 30.5704470

NET KURUMSAL
(AYRUMENKUL DEĞERLEME VE GANİSMANLIK A.Ş.)
4470 Yönl. Mh. Sınır Sk. No: 6/1 Yenimahalle/ANK.
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
Etiltopu V.D. 631 054 93 89 Tlc. Sic. No: 256696
mkt@netkurumsal.com.tr 0312 467 00 00 71

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: ANTALYA- KEMER
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: BELDİBİMAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 14/1367
ADA - PARSEL	: 113 ADA 4 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 60676.00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 79 yıl süre ile 7. cilt 597. sayfadaki 591 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
TAŞINMAZ ID	: 110742157
MALİK - HİSSE	: AYDIN ÜNLÜER TURİZM GIDA TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Daimi ve Müstakil Hakkın Devri - 22.02.2022-1139

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: ANTALYA -KEMER
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: BELDİBİ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 7/597
ADA - PARSEL	: 113 ADA 4 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 60673.32m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TURİSTLİK TESİS ALANI
TAŞINMAZ ID	: 110742155
MALİK - HİSSE	: Maliye Hazinesi(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 12.10.2020 -4797

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 29.04.2022 tarihi 18:25 itibarıyla alınan Tapu Kayıt Belgesine göre üst hakkı üzerinde bulunan takyidatlar aşağıdaki gibidir;

-Beyan: Diğer (Konusu: BU PARSEL İLGİLİ BİRİMDEKİ ORMAN KADASTRO SINIRLARINA GÖRE ORMAN SINIRI İÇERİSİNDE KALDIĞI, TURİZM FAALİYETLERİNDE KULLANILMAK ÜZERE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA DEVİRLERİNİN YAPILDIĞI VE MÜLKİYET TESCİLLERİNİN BU KAPSAMDA YANLIŞ DEĞERLENDİRME SONUCU YAPILDIĞI BELİRTİLMEKTEDİR.) Tarih: 21/04/2020 Sayı: E.1137177(Şablon: Diğer) (İşlemin tarihi: 27.05.2020 yevmiye: 1982)

-Beyan: İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır.(Şablon: İmar Planında Turizm Tesis Alanı Belirtilmesi) (İşlemin tarihi: 28.08.2013 yevmiye: 3338)

-İrtifak:M.49 YIL SÜRELİ VE MÜSTAKİL OLARAK AYDIN ÜNLÜER TURİZM GIDA TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)(İşlemin tarihi: 19.12.1989 yevmiye: 11158)

Söz konusu beyanların ve irtifak hakkının bir olumsuzluk teşkil etmediği ilgili tapu memurundan öğrenilmiştir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait üst hakkı 22.02.2022 tarihinde Aydın Ünlüer Turizm Gıda Ticaret ve Sanayi A.Ş. devredilmiştir. Ana taşınmaz Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede 1/25000, 1/5000, 1/1000 ölçekli planlara ait iptal kararı bulunmaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Konaklama Tesis Alanında kaldığı ve E:0,40 tespit edilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmış 14.04.2010 tarihli Beldibi Güney Antalya Turizm Alanı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Kültür ve Turizm Bakanlığında onaylanmış 20.12.2010 tarihli Güney Antalya Turizm Alanı Beldibi (Konyaaltı) Kıyı Kesimi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin açılan davalarda planların dava konusu taşınmazlar yönünden iptalleri söz konusudur.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Kemer Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde; taşınmazın doğusunda yer alan kıyı bandına yapılan iskele, amfi tiyatro, bahçe duvarı, gölgelikler nedeniyle düzenlenmiş yapı tatil zabıtları ve mahkeme yazıları bulunmaktadır. Ancak 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında imar banışı ile yapı kayıt belgeleri alınmış olup kararların kaldırılması için başvuru yapılmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu üst hakkı 22.02.2022 tarihinde AYDIN ÜNLÜER TURİZM GIDA TİCARET VE SANAYİ A.Ş.'ye devredilmiştir. Güncel üst hakkı sözleşmesi incelenememiştir. Üst hakkına ilişkin 09.09.2019 tarih 3425 yevmiye numaralı resmi senet incelenmiştir. İlgili resmi senette görülen bilgilerde 23.12.1988 tarihinde başlayan ve 49 yıl süreli olan üst hakkı 30 yıl 25 gün daha uzatılarak 21.12.2067 tarihinde bitecektir. Üst hakkı bedeli 2019 yılı için 435.000 TL'dir. İlave olarak ilgili resmi senette görüldüğü üzere her yıl %1 oranında ciro payı bulunmaktadır. 435.000 TL bedel her yıl TÜİK tarafından belirlen Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre artacaktır. Her yıl en geç Aralık ayı 23'üne kadar ödenmek zorundadır. Ancak 30.04.2019 tarihli Resmi senette değişiklik yapılmasına istinaden yapılan başvuruda üst hakkı bedeli yeniden düzenlenmiş olup 2019 yılı için 303.573,70 TL olarak belirlenmiştir.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz ile ilgili incelenen resmi belgeler aşağıdaki gibidir.

Mimari Proje: 06.05.1996 tarih onaylı

Tadilat Yapı Ruhsatı: 06.05.1996 tarih ve 6 numara ile 22.842m² inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 29.07.1996 tarih ve 7/6 numara ile 22.842m² inşaat alanı için verilmiştir.

Turizm İşletme Belgesi: 07.04.2010-12335

ZİGANA (5 Yıldızlı Tatil Köyü): 217 Oda (2Y)+3 Bedensel Engelli Odası (2Y)+78 Suit (2Y)+6 Suit (4Y)-620 Yatak, 665 kişilik 1. Sınıf lokanta, 265 kişilik Konferans Salonu, 75 kişilik çok amaçlı salon, 65 kişilik Amerikan Bar Salonu, 150 kişilik Pasta Salonu, 100 kişilik Oyun Salonu, 300 kişilik Diskotek, 130 kişilik Türk Kahvesi, Berber- Kuaför, Satış Ünitesi (5 adet), Türk Hamamı, Sauna, Fin Hamamı, Jakuzi, Masaj Odası (6 adet), Kapalı Yüzme Havuzu, Aletli Jimnastik Salonu, Cilt Bakım Odası, Dalga Havuzu, Çocuk Kulübü, Lobi Bar, Havuz Bar, Mini Futbol Sahası, Tenis Kortu (2 adet), Personel Lojmanı (27 Oda-114 Yatak), Üst Düzey Personel Lojmanı (12 adet), 50 Araçlık Otopark

** Ayrıca 3194 sayılı imar kanunun geçici 16.maddesi kapsamında 14 adet yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olup ilgili belgelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Düzenleme Tarihi	Belge No	Bayuru Numarası	Yapı Alanı (m ²)	Arsa Alanı (m ²)	Belgenin Kapsamı	Belgenin Niteliği	Ticari Bağlımsız Bölüm Sayısı	Açıklama
1. 27.12.2018	7T359GV1	963784	36	16	Yapının Tamamı İçin Verilmiştir	Ticari	1	DI KABİN ANFİTİYATRO
2. 27.12.2018	3VCRZYU3	964787	243	243	Yapının Tamamı İçin Verilmiştir	Ticari	1	BEACH BAR
3. 27.12.2018	F3DU6V8	965452	22	11	Yapının Tamamı İçin Verilmiştir	Ticari	1	POOL BAR DI KABİN
4. 31.12.2018	4FR1TZU7	2617961		90	İstinat Duvarı/Dolgu Alanı/Havuz/Spor Sahaları	Ticari		POOL BAR SAHNE
5. 31.12.2018	8GEUUK16	2618323		79	İstinat Duvarı/Dolgu Alanı/Havuz/Spor Sahaları	Ticari		JİMNASTİK ALANI (POOL BAR)
6. 31.12.2018	TLCZIC1T	2619285		200	İstinat Duvarı/Dolgu Alanı/Havuz/Spor Sahaları	Ticari		DALGA KRAN
7. 31.12.2018	C148GYEL	2640157		15	İstinat Duvarı/Dolgu Alanı/Havuz/Spor Sahaları	Ticari		SALIMA TARAFI DUVAR
8. 31.12.2018	Z5BAY2EA	2640280		42	İstinat Duvarı/Dolgu Alanı/Havuz/Spor Sahaları	Ticari		AMARA TARAFI DUVAR
9. 1.01.2019	KDPHVUS	2616819		234	İstinat Duvarı/Dolgu Alanı/Havuz/Spor Sahaları	Ticari		BÜYÜK HAVUZ DENİZ TARAFI
10. 1.01.2019	UVSMNMPC	2637251		576	İstinat Duvarı/Dolgu Alanı/Havuz/Spor Sahaları	Ticari		ANFİ TİYATRO
11. 1.01.2019	CTGEY11A	2639106		366	İskele/Ünvan/Tersane	Ticari		ORTA İSKELE
12. 1.01.2019	HER2FLUB	2639467		963	İstinat Duvarı/Dolgu Alanı/Havuz/Spor Sahaları	Ticari		SAHİL YÜRÜME YOLLARI
13. 1.01.2019	ZYTP1BVM	2639694		974	İskele/Ünvan/Tersane	Ticari		BÜYÜK İSKELE AMARA TARAFI
14. 1.01.2019	3DPZ9CH2	2639949		177	İskele/Ünvan/Tersane	Ticari		SU SPORLARI İSKELE SALIMA TARAFI

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz yapım tarihi itibarı ile yapı denetim kanununa tabi değildir. 2009 yılı itibarıyla pilot bölgeler içerisinde yer alan Antalya yapı denetim kanununa tabi olmuştur.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde otel olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antalya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. 2021 sonu itibarıyla il nüfusu 2.619.832'dir. Türkiye'de "turizmin başkenti" olarak görülmektedir. Şehrin yüzölçümü 20.177 km2'dir. İlde km2ye 130 kişi düşmektedir. En kalabalık ilçesi 2021 yılı itibarıyla 591.895 kişiyle Kepez ilçesidir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe ise km2 başına 5429 kişi ile Muratpaşa'dır. 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 914 mahalle bulunmaktadır.

Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin beşinci büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır.

Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir. Sırasıyla Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır.

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

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

Antalya 2015 yılı G20 Zirvesi'nin ve Expo 2016'nın ev sahibidir.



Kemer ilçesi; Akdeniz kıyısında, Antalya'ya 40 kilometre uzaklıkta olan bir ilçesidir. 1980'li yılların başına kadar küçük bir köy iken son 20 sene içinde açılan tesislerle Türk turizminin en önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir. Önce köy sonra, 30 Aralık 1985'te belediye statüsü alarak [4] kasaba olduktan sonra 13 Eylül 1991 yılında da ilçe statüsünü kazanmıştır.

Batı Toros Dağları'nın eteklerinde ve 52 kilometre kıyı şeridi boyunca uzanan Kemer ilçesi, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Bugün Kemer'in bulunduğu yerde, 1910'lu yıllarda Eski Köy adı ile bilinen ve dağlardan gelen seller sonucu göl ve bataklıklardan oluşan bir yerleşim yeri vardı. Eski Köy halkı, kendilerini bu sellerden korumak için, dağların eteklerinde 23 kilometre uzunluğunda bir taş duvar ördüler. Sonraları, bu duvar nedeniyle köylerine Kemer diyeceklerdir. Kemer'in en eski tarihi MÖ 690 yılına dayanmaktadır. Phaselis antik kentinin kuruluşu bu tarihe dayanmaktadır.

1960'lı yıllara kadar karayolu olmadığı için, ulaşımı sadece deniz yolundan sağlanan Kemer, 1980 sonrasında uygulanan Güney Antalya Turizm Projesi kapsamında yol ve diğer altyapı değerlerine kavuşarak hızla gelişmiş ve bugün Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden birine dönüşmüştür. Kemer ilçesi ile Kiriş, Tekirova, Çamyuva, Arslanbucak, Kuzdere, Beycik, Göynük, Beldibi, Çıralı gibi yerleşim yerleri, Antalya 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 mevklinden başlayarak Tekirova'ya kadar olan tüm kıyı tamamen doğal plajdır. Girintili çıkıntılı kıyılarında birçok koy ve küçük doğal limanlar bulunur. Kemer merkezinde bulunan plajlar Belediye plajı, yat limanı yanında bulunan Ayışığı Plajı'dır. Antik kentin hala ayakta durduğu ve millî park olan Phaselis plajı gibi yerlerde rahatlıkla denize girmek mümkündür. Konaklama tesislerinin havuz ve plajlarından da ücret karşılığı yararlanmak mümkündür. Kemer'den yakınında bulunan Olympos ve Phaselis antik kentlerine ulaşmak mümkündür. Son yıllarda Söğüt Cuması, Altınyaka, Dereköy gibi yüksek yerlere safari turları da oldukça ilgi çekmektedir.

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

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

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

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

KEMER

Nüfus: 46.615

Kemer nüfusu 2021 yılına göre 46.615.

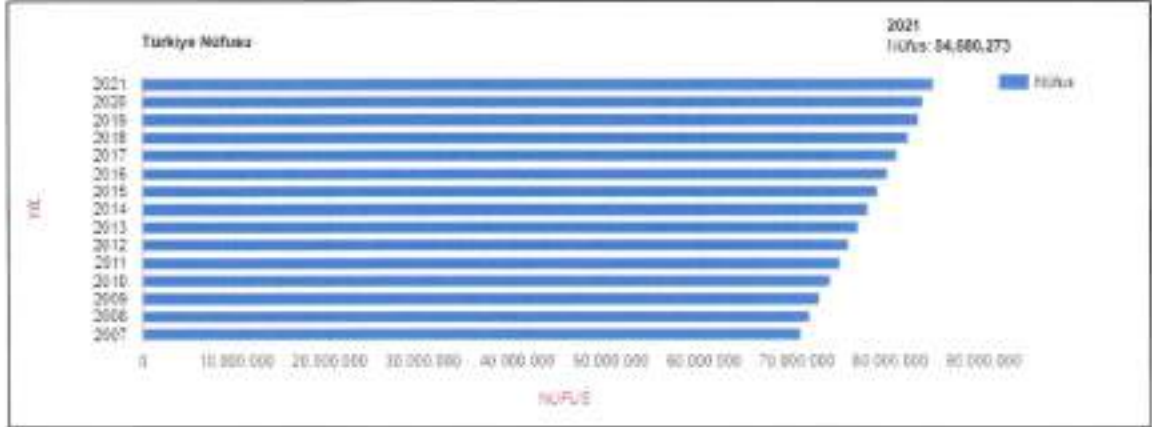
Bu nüfus, **24.231** erkek ve **22.384** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%51,98** erkek, **%48,02** kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

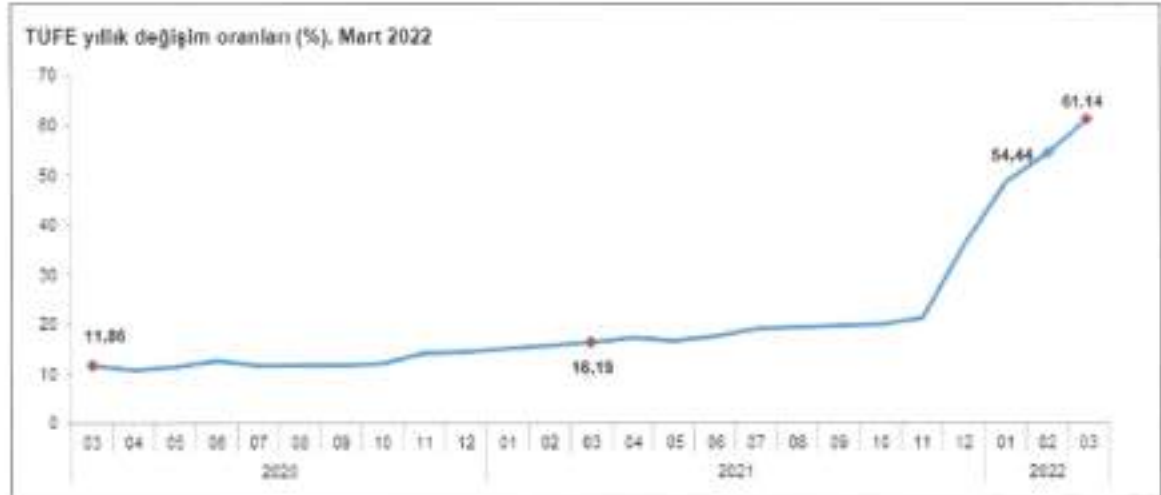
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:

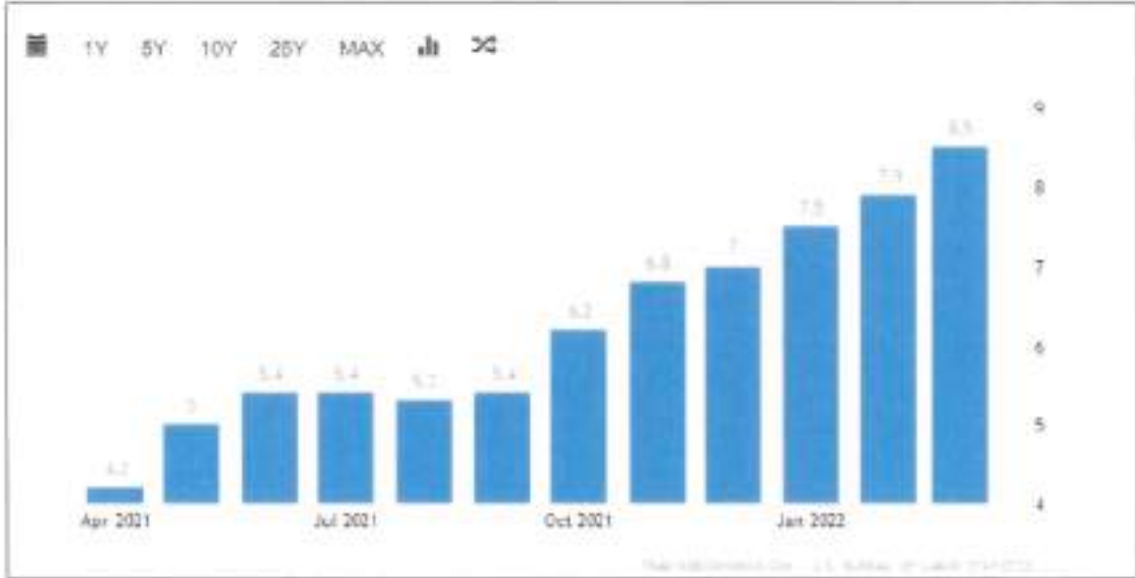


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

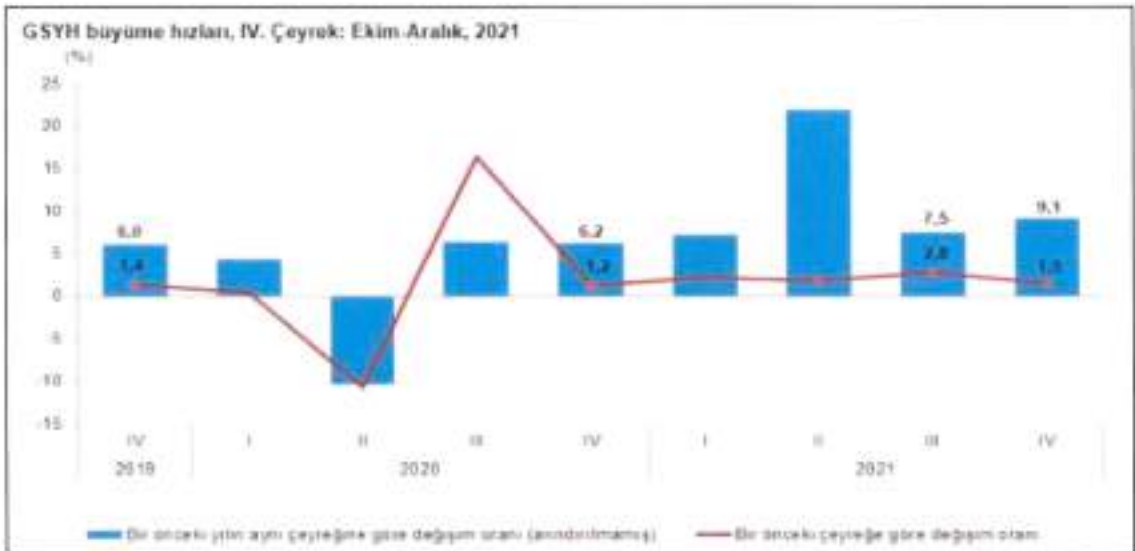


TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %5,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,81, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,14 ve on iki aylık ortalamalara göre %29,88 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



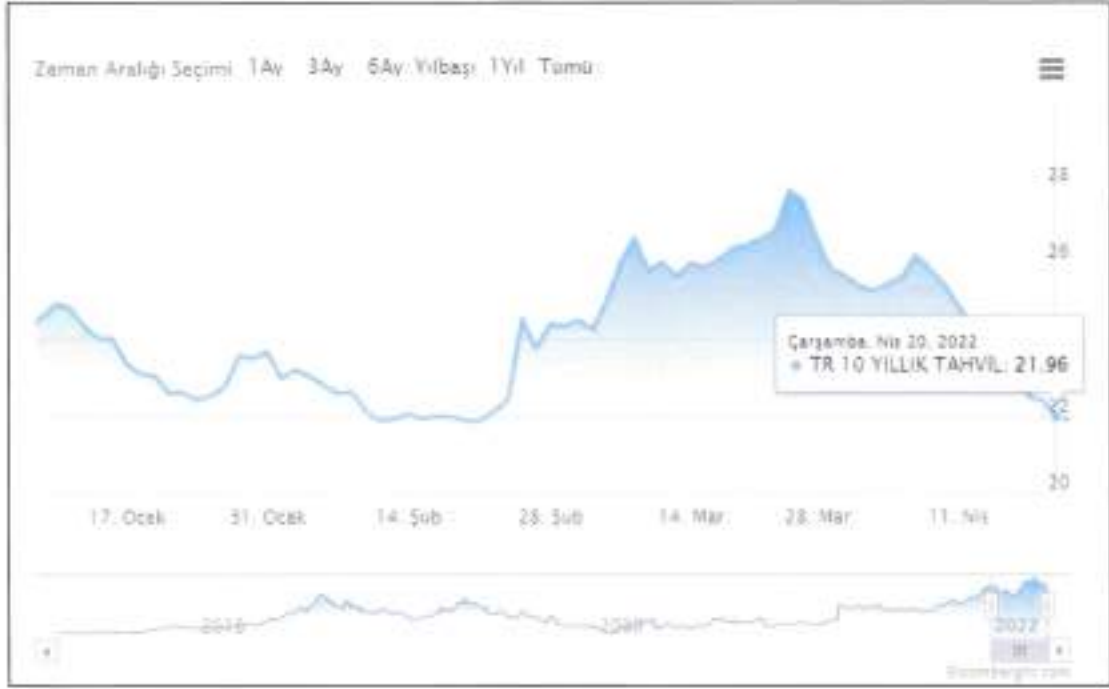
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 2022 Mart ayı itibariyle %8,5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

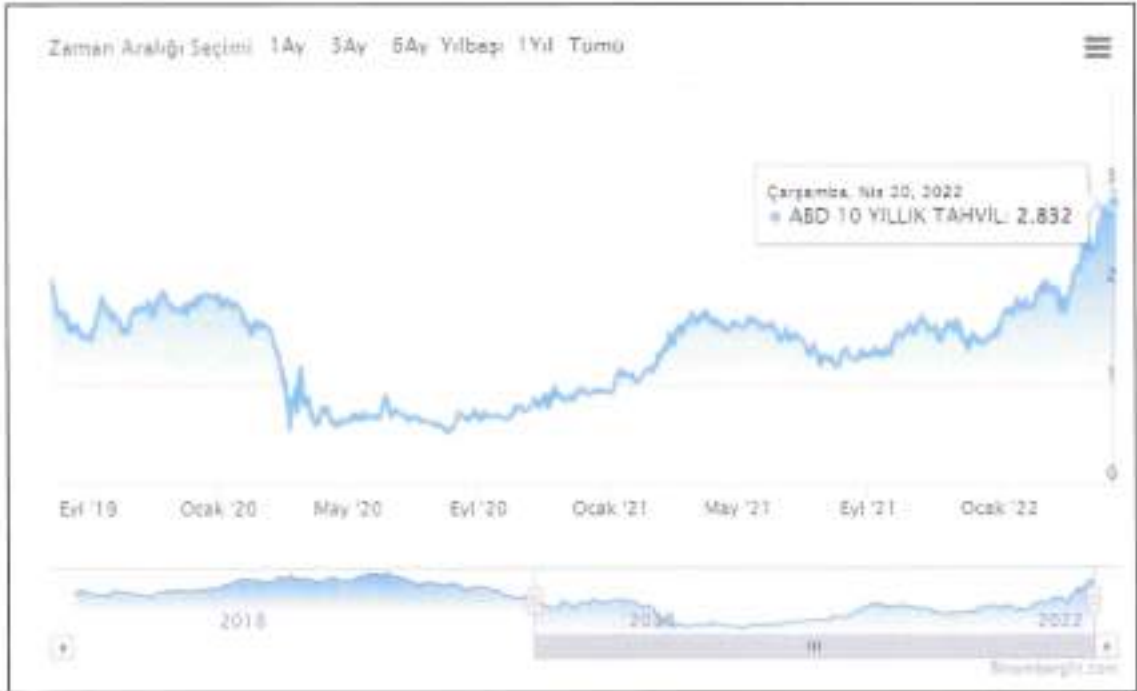


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,5 artmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2021 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %51,8 artarak 2 trilyon 313 milyar 810 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 198 milyar 968 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

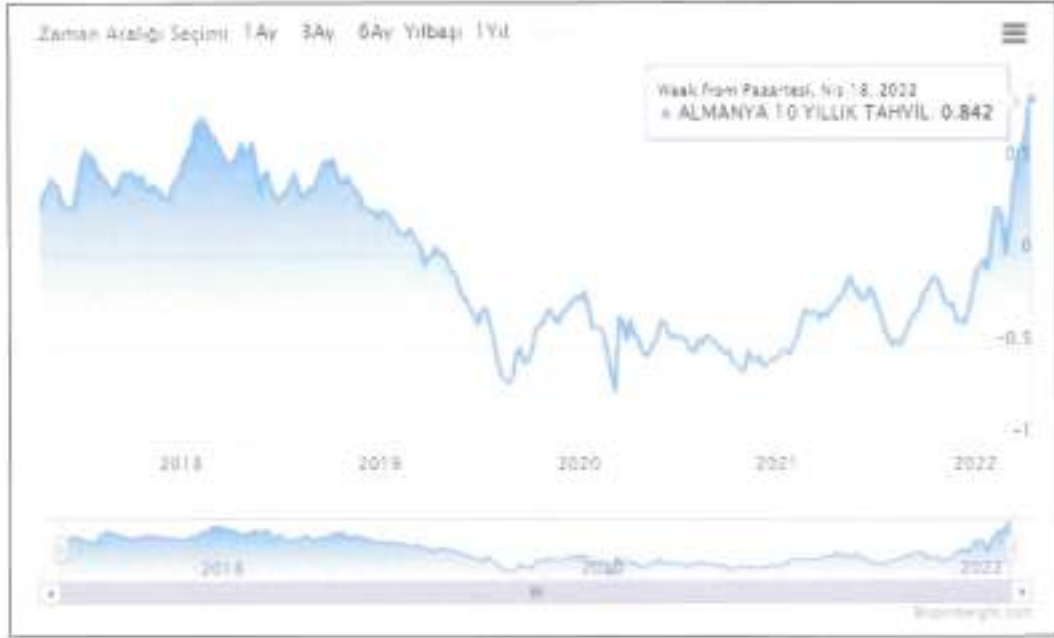
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Nisan 2022 itibariyle ortalama %22 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

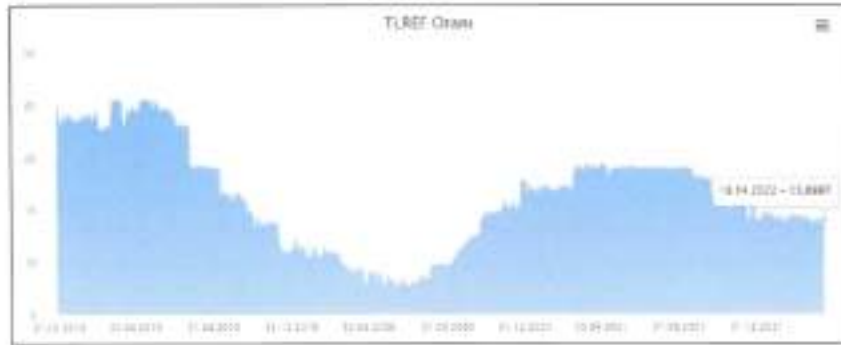


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Nisan 2022 itibariyle ortalama 2,83 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

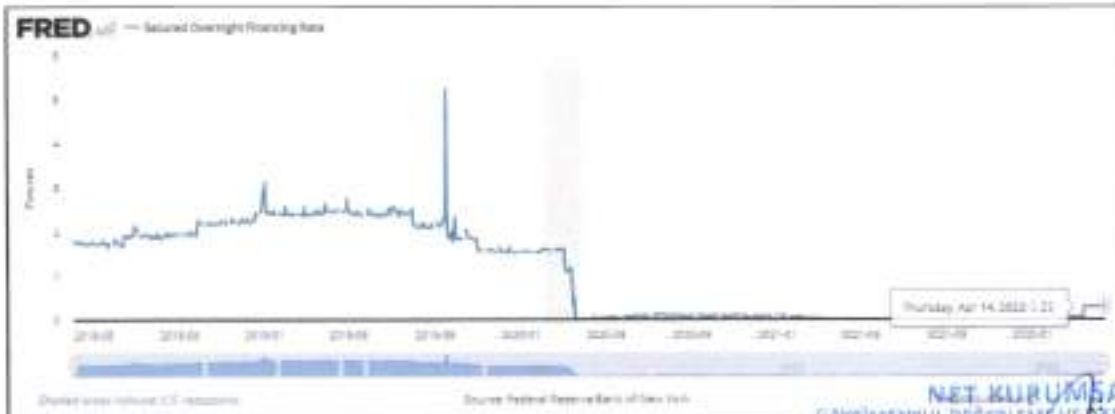


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup Nisan 2022 itibariyle ortalama 0,842% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi:



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı sonrası %13-15 seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Şubat itibariyle 0,5% altına seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve bu seyrinde devam etmektedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına seyrine devam etmektedir.

Δ Eurobond Oranları:

SOMK Gündük Bütten

14.04.2022

Türk Eurostatıvilleri

14.04.2022

Soy: "Türkmenistan, Türkmenistan"

Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik	Yıl	Ay	İçerik
-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------	-----	----	--------

Yukarıdaki tabloda gösterilen veriler ışığında ve bu verilerin geriye dönük yıllardaki getirilerinin ortalaması dikkate alınarak eurobond oranı % 6,5 olarak belirlenmiştir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.



**T.C. DİŞİŞLERİ
BAKANLIĞI**

Yurt Dışında Müteahhitlik Hizmetleri

2013-2022

Yıl	Proje Sayısı	Ölçü Birimi	Proje Değeri (TL)	Konsorsiyum Proje Sayısı (Y)	Net Proje Değeri (Y)
2013-2022	2.428	ss	58.736.277.487	45.748.271.467	12.987.996.020
2013	222	ss	5.892.640.849	36.217.170.628	30.324.529.779
2014	277	ss	8.418.927.764	57.775.426.425	49.356.500.661
2015	354	ss	12.639.888.859	73.063.421.029	60.423.532.170
2016	373	ss	42.098.008.019	440.442.424.413	38.885.176.748
2017	417	ss	20.226.817.872	123.943.033.684	10.308.022.212
2018	407	ss	16.689.187.874	130.891.751.701	11.208.564.826
2019	388	ss	49.268.002.900	1.508.133.636.704	89.765.768.000
2020	411	ss	71.754.251.899	134.277.978.759	17.547.734.944
2021	340	ss	26.093.084.868	119.863.173.468	93.764.084.600
2022	349	ss	22.449.204.120	170.611.137.454	17.249.936.336
2023	448	ss	31.029.028.027	450.893.044.340	75.817.044.312
2024	227	ss	28.497.427.874	108.602.291.290	79.105.866.416
2025	387	ss	13.880.087.446	570.086.724.267	86.224.868.820
2026	129	ss	14.871.824.494	647.044.145.284	67.873.326.790
2027	109	ss	17.138.495.174	590.542.020.499	54.366.087.275
2028	276	ss	14.779.461.158	897.022.156.297	88.584.684.041
2029	426	ss	28.327.469.716	958.638.721.309	78.305.129.594
2030	281	ss	36.211.851.858	817.207.219.028	43.038.112.170
2031	446	ss	6.619.853.858	638.044.881.400	57.266.778.542

• Dönemle en büyük 150 müteahhitlik projesi arasında 2022 yılında 11 Yıkılmıştır.

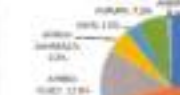
• Türkiye, bu kategoride Çiride sırası 2. sırada yer almaktadır.

En Büyük 150 Müteahhitlik Hizmetleri Arasında 2022 Yılında 11 Yıkılmıştır.

Yıkılanlar: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150.

Müteahhitlik Hizmetleri Üste Gruplara Göre Bölüm

2021 Açıklık ve Yıkılmış



Yıkılmış: 11%
Yıkılmamış: 12%
Yıkılmamış: 13%
Yıkılmamış: 14%
Yıkılmamış: 15%

* Türkiye, bu konularda Çarşın sınıra 2. sınır noktasına kadar ulaşmıştır.

Kitikile shakungu hatidai. Dini gaki,
Wazizi kati, kitikile kati, kitikile
tandari, kitikile pandu wili, wili
kitikile wili.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

12111 Agave de Maguey



UNIVERSITÄT DUISBURG
ESSEN

© 2005 by John Wiley & Sons, Inc.

764 2210191
Molton, D. C.

www.output.com

Reference: 10

1000

102-018-0000

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü;

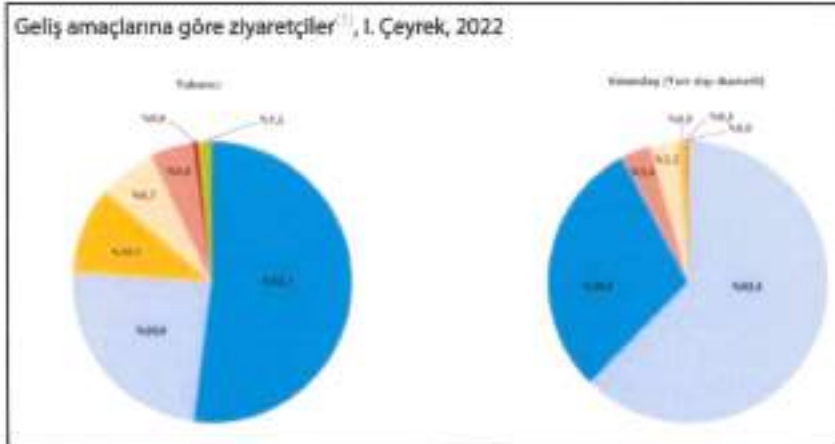
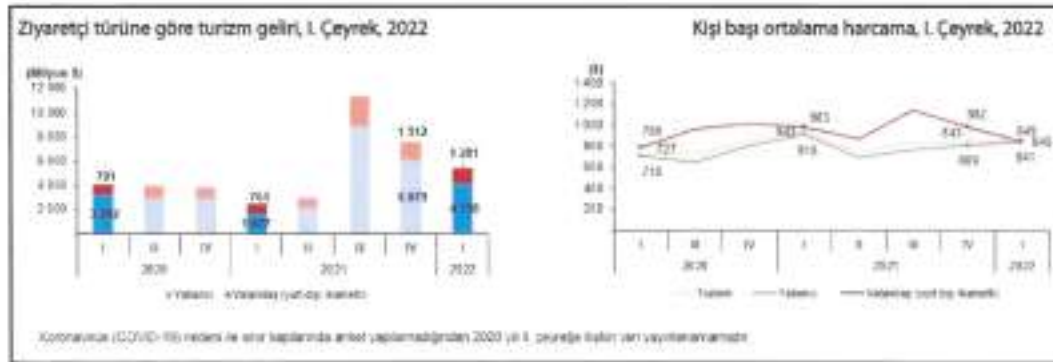
Türkiye’nin turizm ve konaklama piyasasına ilişkin hazırlanan Turizm Sektörü Değerlendirmesi 2021 raporunun sonuçları açıkladı. Rapora göre; Haziran 2021 yılı itibarıyla uçuşların açılması, aşılamaların hız kazanması ve Temmuz 2021 itibarıyla da kısıtlamaların azaltılmasının etkisiyle turizm sektöründe toparlanma yaşanacağı öngörülmüyordu. Ancak aynı dönemde ortaya çıkan delta varyantının hızla yayılması, ülkelerin kısıtlamaları yeniden uygulamaya almasını gündeme getirdi. Bu belirsizlik ortamında açıklanan ilk yarı verileri öngörülen toparlanmanın gerçekleşmediğine işaret ederken, özellikle uluslararası turizmin iyileşme sürecinde dalgalanmalar olması bekleniyor. İç turizmin ise daha hızlı bir toparlanmayla 2021’in ikinci yarısında önceki yıllara kıyasla büyüme kaydedeceği öngörüsü, beklenen canlanmanın gerçekleşmemesiyle belirsizliğini koruyor. Raporda; salgının gidişatına bağlı olarak turizm sektörünün 2019 ve öncesi seviyesindeki durumuna 2023 yılından önce glemeyeceği öngörülmüyor.

Dünya Turizm Örgütü verilerine göre Türkiye, 2019 yılında ziyaret eden turist sayısı bakımından dünya genelinde ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti. 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu.

2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye'ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile ikinci sırada yer alırken, Almanya'yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turist ile İran takip etti.

Pandeminin başlangıç yılı olan 2020'de Türkiye'nin turizm geliri %65 düşüşle 12,1 milyar dolara, Türkiye'yi ziyaret eden turist sayısı ise %69 düşüşle 15,8 milyona geriledi. 2020 yılında da Türkiye'ye en çok turist 2,1 milyon kişi ile Rusya'dan geldi. Rusya'yı 1,2 milyon ziyaretçi ile Bulgaristan, 1,1 milyon ziyaretçi ile Almanya, 821 bin ziyaretçi ile İngiltere ve 386 bin ziyaretçi ile İran takip etti.

Türkiye'nin turizm geliri, kısıtlamaların kısmi olarak başladığı 2020 yılının ilk çeyreğinde 4,1 milyar dolar olarak, 2021 yılının ilk çeyreğinde ise 2,5 milyar dolar olarak gerçekleşti. 2021'in ikinci çeyreğinde turizm gelirin yaklaşık 3 milyar dolar olarak gerçekleşmesiyle birlikte 2021'in ilk yarısında 5,5 milyar dolar turizm geliri elde edilmiş oldu. Türkiye'yi 2020 yılının ilk çeyreğinde 5,6 milyon kişi, 2021 yılının ilk çeyreğinde ise 2,6 milyon kişi ziyaret etti. 2021 yılının ikinci çeyreğinde 4 milyon kişinin ziyaret etmesiyle 2021 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,6 milyon kişi Türkiye'yi ziyaret etmiş oldu.



Turizm geliri 2022 Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %122,4 artarak 5 milyar 454 milyon 488 bin dolar oldu. Turizm gelirin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %76,5'i yabancı ziyaretçilerden, %23,5'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 4 milyar 852 milyon 137 bin dolarını kişisel harcamalar, 602 milyon 350 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte tüm harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre arttı. Spor, eğitim, kültür harcaması %306,6 artarken, paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %287,7 ve uluslararası ulaştırma harcamaları %135,9 arttı. Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %181,3 artarak 664 milyon 989 bin dolar oldu. Bunun 623 milyon 265 bin dolarını kişisel, 41 milyon 724 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Türkiye konaklama doluluk oranı									
İller	2019 - Haziran			2020 - Haziran			2021 - Haziran		
	Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri		
	Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
İstanbul	%45,4	%16,29	%61,69	%2,86	%5,47	%8,32	%24,58	%11,75	%36,33
Antalya	%81,64	%7,7	%89,34	%0,2	%2,35	%2,55	%32,6	%9,14	%41,74
Muğla	%62,2	%18,98	%81,18	%0,23	%7,52	%7,75	%16,68	%19,66	%36,34

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz; Antalya ili, Kemer ilçesi, Beldibi Mahallesi, 113 ada 4 parsel ve üzerinde yer alan 5 yıldızlı tatil köyüdür. Taşınmaz; 60676,00 m2 yüz ölçümlü TURİSTLİK TESİS ALANI dır. Taşınmazın batı kanadının ortasında resepsiyon binası, güneyinde personel girişi, kuzeyinde toplantı salonlarının yer aldığı bina ve personel lojmanları, parselin orta kısmında 2 ve 3 katlı otel odaları ve apartları, doğu kanadında yüzme havuzu restoran binası ve barlar yer almaktadır. Ayrıca parsel dışında kalan amfi tiyatro bulunmakta olup yapı ile ilgili mahkeme sürecinin devam etmesi nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazın doğusu deniz, batısı yol, diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır.

-Resepsiyon binası; 2 katlı yapı olup zemin katı 390m2, 1.katı 287 m2 toplam 677 m2 kullanım alanlı olup yapı içerisinde resepsiyon, bar ve ofisler yer almaktadır.

-Toplantı salonlarının yer aldığı yapı(Vaziyet planında şans oyunları olarak isimlendirilen) bodrum katta 617m2, zemin katta 617m2, 1.katta 199m2 toplam 1433m2 alana sahiptir.

-Personel giriş binası projesine göre tek katlı 60m2 alana sahip olup mevcutta 1 adet yaklaşık 60m2 alana sahip ilave kat eklendiği(mevcut toplam 120m2) görülmüştür.

-Teknik servis ve personel yatakhane binası projesine göre zemin katta 490m2, 1.katta 355 m2 toplam 845m2 alana sahip olup mevcut durumda yaklaşık 354m2 alana sahip ilave kat eklendiği(mevcut toplam 1199m2) görülmüştür.

-Restoran binası projesine göre bodrum katta 1738m2, zemin katta 2215m2 toplam 3953m2 alanlı olup bodrum katta spa, sauna, Türk hamamı, spor salonu, çamaşırhane, jeneratör odası, soğuk hava depoları, dükkanlar, zemin katta restoran, mutfak bulunmaktadır.

-Yüzme havuzu 1166m2 alanlı olup, havuz, disko ve bar bölümlerinden oluşmaktadır.

-Dalga havuzunun yer aldığı bina bodrum katta 410m2, zemin katta 224m2, 1.katta 224m2 toplam 858m2 alanlı olup mevcut durumda yaklaşık 224m2 alana sahip ilave kat eklendiği(mevcut toplam 1082m2) görülmüştür. Dalga havuzu binası bodrum katta depo, su deposu, zemin katta 4 adet, 1.katta 4 adet, 2.katta 1 adet oda bulunmaktadır.

-Güvenlik kulübesi ve enerji merkezi binaları (toplam alan 126m2) bulunmaktadır.

Parsel üzerinde 2 katlı 4 adet standart odaya sahip 55 adet bina (toplam alan 7123m²), 2 katlı a tipi 4 adet suit odaya sahip 11 adet bina (toplam alan 2434m²), 2 katlı, b tipi 2 adet suit odaya sahip 4 adet yapı (toplam alan 488m²), 2 katlı 6 adet apart odaya sahip 3 adet bina (toplam alan 545m²), vaziyet planında ve projesinde personel yatakhane olarak isimlendirilmiş olan 2 katlı 12 adet standart odaya toplam alanı 390m² olan bina, 2 katlı 4 adet suit odaya sahip 2 adet bina (toplam alanı 720m²), 3 katlı 6 adet suit odaya sahip 3 adet bina (toplam alanı 1620m²) bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde toplam 22.438m² yasal alana, 23.076m² mevcut alana sahip yapı bulunmaktadır.

Club Zigana Tatilköyü içerisinde 220 adet (440 yataklı) standart oda, 44 adet (176 yataklı) standart süit (Family) oda, 8 adet (16 yataklı) köşe suit (Junior) oda, 26 adet (104 yataklı) senior suit, 6 adet (24 yataklı) villa, 18 adet (36 yataklı) otel odası, 12 adet (24 yataklı) standart oda, 9 adet (18 yataklı) may villa olmak üzere lojmanlar dahil toplam 343 oda, 838 yatak kapasitesine sahip olup 304 oda, 760 yatak kapasitesiyle çalışmaktadır.

Δ Odaların Genel Özellikleri: Odalarda giriş kapıları mobilya panel kapı, dış doğramalar pvc doğramadır. Oda bölümlerinde zeminler seramik duvarlar saten alçı yer yer duvar kağıdı uygulamalıdır. Banyo zeminleri seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Banyolarda iç tefrişat olarak duş yeri-kabin, lavabo ve klozet mevcuttur. Odalarda iç tefrişatlar mevcut olup iklimlendirme klima ile sağlanmaktadır. Oda genişlikleri 24-70 m² arasında değişiklik göstermektedir.

KATLAR	Standart Oda	Suit Oda	Engelli Odası
1.Bodrum Kat	-	-	-
Zemin Kat	107	45	3
1. Kat	110	39	0
Toplam	217	84	3
	304		

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde yer alan tesise ait resmi evraklar ilgili Kemer Belediyesinde incelenmiştir.

Söz konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre; mahallinde toplam 23.076 m² kullanım alanlı iken yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesine göre ise 22.842 m² kullanım alanlıdır. Taşınmaz mevcutta projesi ile kısmen uyumsuz olup detaylı anlatım ek tablo kısmında yer almaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 22.438 m², mevcut duruma göre **23.076 m²** alanlıdır.

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

3194 sayılı imar kanunun 21.nci maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

*Taşınmaza ait çok sayıda yapı kayıt belgesi bulunmakta olup yapı kayıt belgelerinin tamamında ada parsel numarası bulunmadığı bulunanlarda ise taşınmazın doğusunda yer alan davalı sahil kısmı kullanımı için genel itibari ile iskele, havuz ve bahçe yapıları için alındığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri yasal durum değerine dahil edilmemiştir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İşe Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz 304 oda kapasiteli otel olup hali hazırda faaliyette değildir. Faaliyete geçebilmesi için detaylı tadilat yapılması gerekmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgisi ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çamyuva Mahallesi'ndeki, sahile 50 m uzaklıkta bulunan turizm yatırım belgeli yüzölçümü 20.000 m² olan otel arsasına 187.540.000 TL pazarlıklı bedel istenmektedir.

Mira32 Emlak: 0 552 759 16 69

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çamyuva Mahallesi'ndeki, sahile 3. Parselde bulunan turizm imarlı yüzölçümü 19.172 m² olan otel arsasına 220.000.000 TL pazarlıklı bedel istenmektedir.)

Aslan Bey Group: 0 555 100 55 56

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Göynük Mahallesi'ndeki, sahile 450 m uzaklıkta bulunan turizm imarlı yüzölçümü 9.091 m² olan otel arsasına 85.800.000 TL pazarlıklı bedel istenmektedir.

Can-İş Emlak : 0 546 632 77 07

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)						
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Brüt alanı (m ²)	20.000,00m ²		19.172,00m ²		9.091,00m ²	
Satış fiyatı	187.540.000 TL		220.000.000 TL		85.800.000 TL	
m ² birim fiyatı	9.377 TL		11.475 TL		9.438 TL	
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-
Konum ve Yüzölçüm şerefiyesi	10%	-	15%	-	0%	-
İmar Durumu şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	7.033 TL		8.033 TL		7.078 TL	
Ortalama Birim fiyat	7.381TL/m ²					

[E:4 Turistik Tesis] Taşınmazın bulunduğu bölgede, denize sıfır, 250 oda, 700 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otelin 350.000.000TL bedelle satılık olduğu beyanı alınmıştır. Taşınmazın konum bilgisi paylaşılmamıştır. Emsal kullanıma hazır durumda oteldir. 1.400.000 TL/Yatak.

Remax Gayrimenkul : 0 5323444878

[E:5 Turistik Tesis] Taşınmazın bulunduğu bölgede, denize sıfır, 120 oda, 280 yatak kapasiteli 4 yıldızlı otelin 200.000.000TL bedelle satılık olduğu beyanı alınmıştır. Taşınmazın konum bilgisi paylaşılmamıştır. Emsal kullanıma hazır durumda oteldir. 1.666.666 TL/Yatak

The House Gayrimenkul: 0 5326407144

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



NET KURUMSAL

KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Mah. Sınır Sok.No:1/2 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
İletişim V.D. 631 054 56 89 Tic.Sic.No:256696
Sınır Sok.No:1/2 Yenimahalle/ANK
Sınır Sok.No:1/2 Yenimahalle/ANK

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Bölgede taşınmaz ile benzer imar durumuna sahip arsa emsali çok az sayıda bulunmaktadır. Yakın konumda konut+ticaret alanı imarlı parsellerin olduğu görülmüş olup bu arsaların birim değerleri yüksektir. Konu taşınmazın sahile 2. Parselde bulunması ve yapılaşma şartının düşük olması gibi etkenler dikkate alınarak arsa değeri belirlenmiştir.

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda ham parsel değeri olarak 7500 TL civarında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 7459,60 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

113 Ada 4 Parsel Arsa Değeri : 60673,32m² x 7459,60 TL/m² = ~ 452.620.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri(K.D.V hariç) **452.620.000,00 TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmamıştır. Yapının mevcut alanı üzerinden yapı değeri belirlenmiştir. 5C yapı birim değeri 6.650 TL/m² olarak belirlenmiş olup yapının mevcut durumu dikkate alındığında yaklaşık %45 civarında amortisman uygulanmıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
OTEL MEVCUT ALANI	23076	6650	45	84.410.000,00 TL
Ortak alanlar, Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Mütteferrik İşler vs.				5.590.000,00 TL
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ				90.000.000,00 TL

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın yapı değeri olarak mevcut durumda **90.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst hakkı Tesisi Tarihi	3.09.2019
Üst hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17641
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	21.12.2067
Değerleme Tarihi	9.05.2022
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	16662
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	94,45
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	7.459,60 ₺
Arsa Yüzölçümü	60676,00
Arsa Toplam Değeri	452.618.689,60 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666666
Üst hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	94,45
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	4.697,08 ₺
Arsa Yüzölçümü	60676,00
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	284.999.907,96 ₺

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

Yaklaşık Arsa Değeri: 285.000.000,00 TL ile Yapı Değeri: 90.000.000,00 TL toplamı olan 375.000.000,00 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **375.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde yapı sınıfı yazılmamış olup 5 yıldızlı oteller için 5C yapı sınıfına sahip olduğu kabulü ile ilerlenilmiştir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 5C yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
23.076 m ²	x	6.650TL/m ²	=	153.455.400,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir.

Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

INA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralalanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Aşağıda kullanılan bilgiler; Clup Zigana Tatilköyüne ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

2019 yılında otelin doluluk oranı %87,72 olup, ortalama oda fiyatı 53,36 EURO dur. 2020 yılında ise pandemi etkisi ile birlikte otelin doluluk oranının düştüğü ve yıl içinde kapanmaya gidildiği bilinmektedir. Yıl sonu doluluk oranı ise %26,28 olmuştur. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 42,06 EURO dur. 2021 yılı ilk 6 aylık süreçte pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup bu tarihten itibaren otelin doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı yıl sonu verilerine göre otelin doluluk oranı %44,81 civarına çıkmıştır. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 45,59 EURO dur. Otelin 2022 yılında çalışmayacağı ve tadilat göreceği ilgili otel yetkilisinden öğrenilmiştir. Bu sebeple nakit akışından ilk yıl gelir olmayacağı ve otelin tadilatlarına m2 başına yaklaşık 250 euro harcama yapılacağı varsayılmıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gereçekler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

*Risksiz getiri oranı, Sabit gelirli menkul kıymetlerin getirilerinin önümüzdeki 6 yıllık süre içerisinde Euro bazlı getiri oranı dikkate alınarak %4,20 olarak belirlenmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likit tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski, ülkenin döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin yaklaşık %3,5-4 civarında olması gibi etkenler göz önüne alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı %10,5 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu Tatil köyü 304 odadan oluşmaktadır. Otelin yılda 180 çalıştığı bilinmektedir.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 1 yıllık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. 2019 yılında otelin doluluk oranı %87,72 olup, ortalama oda fiyatı 53,36 EURO dir. 2020 yılında ise pandemi etkisi ile birlikte otelin doluluk oranının düştüğü ve yıl içinde kapanmaya gidildiği bilinmektedir. Yıl sonu doluluk oranı ise %26,28 olmuştur. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 42,06 EURO dur. 2021 yılı ilk 6 aylık süreçte pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup bu tarihten itibaren otelin doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı yılsonu verilerine göre otelin doluluk oranı %44,81 civarına çıkmıştır. Yıllık ortalama oda fiyatı ise 45,59 EURO dur. Otelin 2022 yılında çalışmayacağı ve tadilat göreceği ilgili otel yetkilisinden öğrenilmiştir. Bu sebeple nakit akışından ilk yıl gelir olmayacağı ve otelin tadilatlarına m2 başına yaklaşık 250 euro harcama yapılacağı varsayılmıştır. Bu bedel yenileme maliyetine eklenmiştir. 2023 yılında ise mevcut ekonomik koşullar, otelin tadilat göreceği olması, bölgedeki otellerin güncel fiyatları dikkate alınarak oda fiyatının 2023 yılında 110 Euro olacağı varsayılmıştır. Otel doluluk oranının ise 1 yıllık kapalı kalma süresinden de kaynaklı olarak %74 ile başlayacağı takip eden yıllarda 5.yıla kadar %3'lük artışlarla 6. Yıldan itibaren ideal doluluk oranını yakalayacağı ve %84,41 ile projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, herşey dahil konsepti ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca otelin pandemi etkisinin azaldığı son 1 yıldaki ortalama oda fiyatları göz önünde bulundurulmuştur. Otelin 1 yıllık tadilat sonrasında yapı kalitesinin ve standartlarının artacak olması göz önüne alınarak ortalama oda fiyatı 110 Euro olarak belirlenmiştir. Otel oda fiyatı ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5'lik bir oda fiyatı artışı, 5 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3'lük artış baz alınarak belirlenmiştir.

- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %20'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Tarafımıza gönderilen veriler ve ortalamalar dikkate alınarak Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının 2022 yılında geliri olmayacağı varsayılarak %0, 2023 yılından itibaren %40'lık bir GOP oranı, takip eden yıllarda ise ilk 5 yıllık süreçte %3'lük artışlar sonrasında ideal oranını yakalaması ile %45 olacağı makul görülmüştür ve projeksiyon sonuna kadar sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir. İlk yıl yenileme maliyeti ise m2 başına 250 Euro olarak alınmış ve gider kalemine eklenmiştir.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %10,5 olarak alınmıştır.
- Üst hakkı bedeli 2019 yılında belirlenen rakama göre Nisan döneminde 303.573,70 TL'dir. İlgili değer Yurt için Üretici fiyat endeksine göre bugüne getirilmiş ve rapor tarihindeki Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir. 2022 yılı Nisan ayı üst hakkı bedeli 971.265,24 TL olarak belirlenmiştir. İlave olarak resmi senette belirtildiği üzere %1 oranında ciro payı bulunmakta olup bu bedelde toplam ciro üzerinden her yıl projeksiyona gider kalemi olarak eklenmiştir.
- Projeksiyon kalan üst hakkı döneminin biteceği 2067 yılına kadar yapılmıştır. Toplamda 46 yıllık bir projeksiyon oluşturulmuştur.
- Kurumlar vergisi AGOP içerisinde değerlendirilmiş ve otel gideri olarak gösterilmiştir. İlave olarak bir vergi hesaplanmamıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsam'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Period Yıl Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.01.2022	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037
Totalde Öde Süresi Total Number of Years	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304
Real Öde Süresi The Number of Operating Days	0	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Özellikle Öde Süresi (Contingency Rate)	0,00%	75,00%	72,25%	70,57%	68,42%	66,42%	64,42%	62,42%	60,42%	58,42%	56,42%	54,42%	52,42%	50,42%	48,42%
Öde Piyasası (M) Konsolidasyon Süresi Total Operating Days	0,00 €	110,000 €	115,500 €	121,200 €	127,140 €	133,180 €	139,330 €	145,580 €	151,930 €	158,380 €	164,930 €	171,580 €	178,330 €	185,180 €	192,130 €
Öğüt Süresi Süresi Total Operating Days	0,00 €	4,534.400,00 €	4.802.313,80 €	5.080.242,87 €	5.370.571,86 €	5.673.298,01 €	5.987.424,11 €	6.313.050,26 €	6.650.176,46 €	6.998.902,71 €	7.359.329,01 €	7.731.555,26 €	8.115.581,51 €	8.511.407,76 €	8.919.034,01 €
Öğüt Süresi Süresi Total Operating Days	0,00 €	562.888,00 €	579.484,72 €	596.848,59 €	615.018,39 €	634.058,24 €	653.928,04 €	674.587,79 €	696.007,59 €	718.257,39 €	741.317,19 €	765.176,99 €	789.826,79 €	815.266,59 €	841.496,39 €
Öğüt Süresi Süresi Total Operating Days	0,00 €	6.097.288,00 €	6.381.798,52 €	6.677.091,46 €	6.983.590,25 €	7.301.356,25 €	7.630.478,25 €	7.970.638,25 €	8.322.855,25 €	8.687.172,25 €	9.064.589,25 €	9.455.165,25 €	9.858.901,25 €	10.275.807,25 €	10.706.883,25 €

Real İhtiyaçları Öde Süresi - GDP Öde Süresi Real Operating Days - GDP Operating Days	0,00%	40,00%	41,10%	42,44%	43,77%	45,00%	46,20%	47,30%	48,30%	49,20%	50,00%	50,70%	51,40%	52,00%	52,60%
Real İhtiyaçları Öde Süresi - GDP Öde Süresi Real Operating Days - GDP Operating Days	0,00%	52.166.942,00	52.432.620,79	52.688.963,89	52.935.248,38	53.171.273,36	53.397.848,34	53.614.774,37	53.822.759,37	54.021.503,37	54.201.713,37	54.363.188,37	54.505.633,37	54.628.758,37	54.732.263,37

İhtiyaçları Öde Süresi Total Operating Days	0,00%	80,00%	88,00%	97,50%	96,20%	94,00%	91,00%	87,00%	82,00%	76,00%	69,00%	61,00%	52,00%	43,00%	34,00%
İhtiyaçları Öde Süresi Total Operating Days	0,00%	6.120.188,00	6.484.863,58	6.847.415,93	7.207.018,40	7.563.748,87	7.917.681,34	8.268.806,81	8.617.121,28	8.962.625,75	9.305.319,22	9.645.202,69	9.982.275,16	10.316.537,63	10.647.990,10
Yüksek Öde Süresi Annual Supply Cost	0,00 €	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20	8.84.867,20
Öde Piyasası Annual Supply Cost	0,00 €	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80
Yüksek Öde Süresi Annual Supply Cost	0,00 €	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80	6.54.273,80

Real Öde Süresi Total Operating Days	0,00%	40,00%	41,10%	42,44%	43,77%	45,00%	46,20%	47,30%	48,30%	49,20%	50,00%	50,70%	51,40%	52,00%	52,60%
Real Öde Süresi Total Operating Days	0,00%	52.166.942,00	52.432.620,79	52.688.963,89	52.935.248,38	53.171.273,36	53.397.848,34	53.614.774,37	53.822.759,37	54.021.503,37	54.201.713,37	54.363.188,37	54.505.633,37	54.628.758,37	54.732.263,37

Real Öde Süresi Total Operating Days	0,00%	40,00%	41,10%	42,44%	43,77%	45,00%	46,20%	47,30%	48,30%	49,20%	50,00%	50,70%	51,40%	52,00%	52,60%
Real Öde Süresi Total Operating Days	0,00%	52.166.942,00	52.432.620,79	52.688.963,89	52.935.248,38	53.171.273,36	53.397.848,34	53.614.774,37	53.822.759,37	54.021.503,37	54.201.713,37	54.363.188,37	54.505.633,37	54.628.758,37	54.732.263,37

İhtiyaçları Öde Süresi Total Operating Days	0,00%	80,00%	88,00%	97,50%	96,20%	94,00%	91,00%	87,00%	82,00%	76,00%	69,00%	61,00%	52,00%	43,00%	34,00%
İhtiyaçları Öde Süresi Total Operating Days	0,00%	6.120.188,00	6.484.863,58	6.847.415,93	7.207.018,40	7.563.748,87	7.917.681,34	8.268.806,81	8.617.121,28	8.962.625,75	9.305.319,22	9.645.202,69	9.982.275,16	10.316.537,63	10.647.990,10

[illegible]

31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
1.01.2003	1.01.2004	1.01.2005	1.01.2006	1.01.2007	1.01.2008	1.01.2009	1.01.2010	1.01.2011	1.01.2012	1.01.2013	1.01.2014	1.01.2015	1.01.2016	1.01.2017	1.01.2018
104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%	84,41%
274,03 €	282,80 €	291,48 €	300,16 €	308,84 €	317,51 €	326,19 €	334,87 €	343,55 €	352,23 €	360,91 €	369,59 €	378,27 €	386,95 €	395,63 €	404,31 €
17.000.000,71 €	18.000.000,71 €	19.000.000,71 €	20.000.000,71 €	21.000.000,71 €	22.000.000,71 €	23.000.000,71 €	24.000.000,71 €	25.000.000,71 €	26.000.000,71 €	27.000.000,71 €	28.000.000,71 €	29.000.000,71 €	30.000.000,71 €	31.000.000,71 €	32.000.000,71 €
2.555.906,14 €	2.613.875,14 €	2.671.844,14 €	2.729.813,14 €	2.787.782,14 €	2.845.751,14 €	2.903.720,14 €	2.961.689,14 €	3.019.658,14 €	3.077.627,14 €	3.135.596,14 €	3.193.565,14 €	3.251.534,14 €	3.309.503,14 €	3.367.472,14 €	3.425.441,14 €
15.221.194,85 €	15.678.491,76 €	16.135.788,67 €	16.593.085,58 €	17.050.382,49 €	17.507.679,40 €	17.964.976,31 €	18.422.273,22 €	18.879.570,13 €	19.336.867,04 €	19.794.163,95 €	20.251.460,86 €	20.708.757,77 €	21.166.054,68 €	21.623.351,59 €	22.080.648,50 €

45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%	45,03%
57.028.401,78	57.270.248,69	57.512.095,60	57.753.942,51	57.995.789,42	58.237.636,33	58.479.483,24	58.721.330,15	58.963.177,06	59.205.023,97	59.446.870,88	59.688.717,79	59.930.564,70	60.172.411,61	60.414.258,52	60.656.105,43

54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%	54,96%
6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27
6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27
6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51	6.356.784,51
6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97	6.352.217,97

6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27	6.838.890,27
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48	6.284.800,48

Toplam Piyasa Değeri (K):	24.919.624,26 €
Döviz Kuru 09.05.2021 TCMB (1€):	15,7587 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	6392.700.882,90

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru 09.05.2022 tarih, saat 15:30 itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın edilen değeri 24.920.000 Euro, yaklaşık 392.700.000,00 TL'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmaz için kira değer tespiti yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz cins değişikliği yapılmış ve halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz cins değişikliği yapılmış ve halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen

Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Gelir yöntemi ile ilgili olarak indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın Otel olmasına rağmen fiilen 2022 yılında işletilmeyecek olması sebebiyle değer takdiri maliyet yöntemine göre belirlenen değer üzerinden esas kabul edilmiştir. Gelirlerin oluşması ve nakit girişlerinin sağlıklı olarak yapılması durumunda gelir yaklaşımı verilerinin esas kabul edileceği bilinmelidir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Denize sıfır tesis olması
- Şehir merkezine yakın mesafede yer alması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması
- Eski bir yapıya sahip işletme olması

Δ Fırsatlar

- Bölgenin marka değerinin olması
- Otelin yapılacak tadilat sonrası bölge otellerine göre daha çok tercih edilebilecek olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu üst hakkı 22.02.2022 tarihinde AYDIN ÜNLÜER TURİZM GIDA TİCARET VE SANAYİ A.Ş.'ye devredilmiştir. Güncel üst hakkı sözleşmesi incelenememiştir. Üst hakkına ilişkin 09.09.2019 tarih 3425 yevmiye numaralı resmi senet incelenmiştir. İlgili resmi senette görülen bilgilerde 23.12.1988 tarihinde başlayan ve 49 yıl süreli olan üst hakkı 30 yıl 25 gün daha uzatılarak 21.12.2067 tarihinde bitecektir. Üst hakkı bedeli 2019 yılı için 435.000 TL'dir. İlave olarak ilgili resmi senette görüldüğü üzere her yıl %1 oranında ciro payı bulunmaktadır, 435.000 TL bedel her yıl TÜİK tarafından belirlen Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre artacaktır. Her yıl en geç Aralık ayı 23'üne kadar ödenmek zorundadır. Ancak 30.04.2019 tarihli Resmi senette değişiklik yapılmasına istinaden yapılan başvuruda üst hakkı bedeli yeniden düzenlenmiş olup 2019 yılı için 303.573,70 TL olarak belirlenmiştir.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme; taşınmazın güncel değer tespiti için yapılmış olup, portföy durumu bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi, 113 ada 4parselde bulunan taşınmazın üst hakkına esas adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Maliyet Yaklaşımı yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Otelin aktif olarak gelir getirmeye başlaması ve yeniden işletmeye açılması durumunda gelir analizi ile tespit edilen değerler esas kabul edilebilecektir.

Böylelikle;

Taşınmazın 09.05.2022 tarihi esas alınarak Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla;375.000.000,00-TLve Yazıyla Üç Yüz Yetmiş Beş Milyon Türk Lirası'dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 442.500.000,00-TL dir.

Değerlemeye konu taşınmazın güncel durumda (bu rapor içerisinde belirtildiği şekilde) teknik mevcut bilgileri koruduğu kabulüyle, elimizdeki geçmiş veriler ve incelemeler neticesinde, yakın piyasa geçmişindeki değişimler dikkate alınarak iş bu taşınmazın;

- 2022 yılı Ocak ayı değeri: (KDV hariç) 340.000.000,00 TL'dir.

Bu değer tahmini, TCMB verileri, enflasyon ve inşaat maliyet kalemleri artışları, 2021 yılında yayınlanan yapı maliyetlerinin Ocak 2022 itibarıyla değeri, üst hakkı kalan süresi dikkate alınarak bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdir, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Alış Kuru 1\$:14.9740 TL, 1€: 15,7587 TL'dir.

Onur TÜRKOĞLU Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 903384 	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622 	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418 
---	--	--

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaaımız ve ilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgili ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

ÜST HAKKI TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 29-4-2022-18:25



Kayıt Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekoratif No	Başvuru No
037322042360	20220429-898-F05685	4236

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şerh/	Açıklama	Mahale/Lehler	Tescil Kurum Tarih-	Tarikh
-------	----------	---------------	---------------------	--------

1 / 3

Beyan	Değer (Konusu: BU PARSEL İLÇİLİ BİRİMDEKİ ORMAN KADASTRO SINIRLARINA GÖRE ORMAN SINIRI İÇERİSİNDE KALDIĞI TURİZM FAALİYETLERİNDE KULLANILMAK ÜZERE KÜLTÜR VE TURİZM SAKAĞLIĞINA DEVİRLERİNİN YAPILDIĞI VE MÜLKİYET TESCİLLERİNİN BU KAPSAMDA YANLIŞ DEĞERLENDİRME SONUCU YAPILDIĞI BELİRTİLMEKTEDİR.) Tarih: 21/04/2020 Sayı: E.1137177(Şablon: Diğer)	Yerleşim	Sebebi-Tarih-Yerleşim
Beyan	İmar Planında Turizm Tesi Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alanları (Şablon: İmar Planında Turizm Tesi Alanı Belirtilmesi)	(SN:7793681) ANTALYA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN	Kemer(ANTALYA) - 27-05-2020 16:38 - 1982
Beyan	İmar Planında Turizm Tesi Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alanları (Şablon: İmar Planında Turizm Tesi Alanı Belirtilmesi)	(SN:8357175) AYDIN ÜNLÜER TURİZM GIDA TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1160031470	Kemer(ANTALYA) - 28-08-2013 15:54 - 3338
İrtifak	M.49-YIL SÖRÜLÜ VE MÖSTAKİL OLARAK AYDIN ÜNLÜER TURİZM GIDA TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:8357175) AYDIN ÜNLÜER TURİZM GIDA TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1160031470	Kemer(ANTALYA) - 19-12-1989 00:00 - 11158

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerleşim	Tarikh Sebebi-Tarih-Yerleşim
644404400	(SN:8357175) AYDIN ÜNLÜER TURİZM GIDA TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	60676.00	60676.00	Daimi ve Mustaki Hakkın Devri 22-02-2022 1139	

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

2 / 3

NET KURUMSAL

Şirket Adı: NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 933 09 Tic.Sic.No:25669/
www.netkurumsal.com.tr Yatırım: 100.000 TL

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) E0hYMjgzEr9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

ANA TAŞINMAZ TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLDİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2022-18:25



Kayıd Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
037322042360	20220429-898-F05685	4236

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	113/4
Taşınmaz Kimlik No:	110742155	AT Yüzölçümü(m2):	60673.32
İl/İlçe:	ANTALYA/KEMER	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kemer(ANTALYA)	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BELDİBİ Mah.	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Garaj/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/597	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Akıl	Ana Taşınmaz Nitelik:	TURİZM TİC. ALANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Mallık/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yeymiye	Terkis Sebebi Tarih-Yeymiye
Beyan	İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır (Şablon: İmar Planında Turizm Tesis Alanı Belirtilmesi)		Kemer(ANTALYA) - 28-08-2013 15:54 - 3338	
İrtifak	M.49 YIL SÜRELİ VE MÜSTAKİL OLARAK AYDIN ÜNLÜER TURİZM GIDA	(SNE357175)	Kemer(ANTALYA) -	

1 / 2

TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	AYDIN ÜNLÜER TURİZM GIDA TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1160031470	19-12-1989 00:00 - 11158
---	---	-----------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih-Yeymiye	Terkis Sebebi Tarih-Yeymiye
543585870	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	1/1	60673.32	60673.32	3402 S.Y. nın 22/A Md. Gereğince Yenilerinin Tesisi 12-10-2020 4767	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Hq75V4HK_hJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL

ANALİZ, DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mülkiyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
Maliye V.D. 631 054 93 99 Tic.Sic.No:256699
www.netkurumsal.com.tr Sicil No:1200.000/AN-1
Mersis No:0631054939900011

Yeminliye No: 3415
Tarih: 03.05.2019

Adres değişiklikleri idareye bildirilecektir. Aksi halde, her türlü tebligata bu adres geçerli olarak kabul edilecektir." şeklinde değiştirilmesi,

3. İrtifak Hakkının Konusu başlıklı 4ncü maddesinin :

"Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde 620 yatak kapasiteli 5 yıldızlı tatil köyü ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca düzenlenen Turizm İşletme Belgesinde belirtilen diğer üniteler mevcuttur." şeklinde değiştirilmesi,

4. İrtifak Hakkına Konu Taşınmazın Kullanım Şekli başlıklı 5inci maddesinin :

"Üst hakkı kurulan alan sınırları içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca verilen "Turizm İşletme Belgesi" esasları doğrultusunda yukarıda belirtilen üniteler mevcuttur.

Üst hakkı süresince, üst hakkı konusu taşınmazın kullanım amacı değiştirilemez ve amaç dışı kullanılmaz. Huk sahibi üst hakkı kurulan alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez." şeklinde değiştirilmesi,

5. İrtifak hakkının bedeli başlıklı 7nci maddesinin,

"A-Zeminin Üst Hakkı Bedeli ile Yararlanma ve İlave Yararlanma Bedeli:

Sürelî (normal) nitelikli üst hakkının bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkına dönüştürülmesi nedeniyle 24/4/2019 tarihi itibarıyla tespit edilen yeni üst hakkı bedeli 435.000,00 TL'dir. Müktekip yıllar üst hakkı bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı (TÜİK) tarafından açıklanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksinde (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl üst hakkı bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl üst hakkı bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir. Ancak bu suretle hesaplanan bedel, bir önceki yıl üst hakkı bedelinden az olamaz.

Ayrıca, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sörelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca tahsis süresinin uzatılmasından dolayı bir defaya mahsus olmak üzere, tesisin ilgili idarece uygun görülen veya turizm belgesine esas son tür, sınıf ve kapasitesi üzerinden cari yıl için belirlenen toplam yatırım maliyet bedelinin peşin ödeme halinde binde dördü, taksitli ödeme halinde ise binde beşinin uzatılan süreyle çarpımı suretiyle yararlanma bedeli hesap edilir. Süre uzatımı yapıldıktan sonra tesisin tür, sınıf veya kapasitesinde herhangi bir artış gerçekleştirilmesi halinde de, uzatma işleminin tesis edildiği tarihten itibaren kalan uzatma süresiyle artan tür, sınıf veya kapasiteye ilişkin olarak işlemin yapılacağı yıl itibarıyla belirlenen toplam yatırım maliyet bedelinin peşin ödeme halinde binde dördü, taksitli ödeme halinde ise binde beşinin çarpımı suretiyle ilave yararlanma bedeli hesaplanır.

B. Hasılatтан Pay Alınması :

Üst hakkına konu taşınmazın üzerindeki tesislerin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatтан %1 (yüzde bir) oranında pay alınır. İşletme hasılatı; işletmenin esas faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden oluşan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir. Yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, en geç bilanço dönemini takip eden Mayıs ayı sonuna kadar ilgili Milli Emlak birimine verilir.

Alınan KOÇLUK

215

2019-yıl 5325_İrtifakHakkı_Retardasyon_Kararı21_İdari21_14110449.doc

Yevmiye No: 3625
Tarih: 03.09.2019

Üst hakkına konu taşınmazın üzerindeki tesislerin tamamının veya bir kısmının işletmeciliğinin üçüncü kişi ve kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, kiracıların yapacakları kiraya verme işlemleri de dahil olmak üzere, kiraya verenler kira bedeli üzerinden, son kiracı olan işletici ise kiraya verene ödedikleri kira bedeli mahsup edildikten sonra kalan yıllık işletme hasılatı üzerinden %1 (yüzde bir) payı ilgili muhasebe birimine yatırmayı taahhüt edeceklerdir. Taahhüt kira kontratının tanzim edildiği tarihten itibaren bir ay içinde yapılır. Kiracıların taahhütte bulunmaması nedeniyle bunlardan alınamayan hasılat payları kiraya verenlerden alınır. Kiracıların yıllık hasılatını beyan etmesi ile hasılat payını yatırmada yatırımcı için öngörülen esaslar uygulanır.

C. Ödeme Zamanı :

24/4/2019 tarihi itibarıyla tespit edilen 435.000,00 - TL tutarındaki yeni üst hakkı bedeli en geç resmi senet değişikliği yapıldığı tarihte, müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ise her yıl en geç Aralık ayının 23'üncü günü mesai bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır. Hasılatın alınacak pay bilanço dönemini takip eden en geç Mayıs ayı içinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Yararlanma bedeli ile tesisin tür, sınıf veya kapasitesinde yapılan artıştan dolayı tespit edilecek ilave yararlanma bedeli taksitleri ve kanuni faizleri ise Kültür ve Turizm Bakanlığınca belirlenen ödeme planında belirtilen tarihte ödenir.

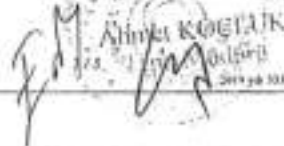
D. Bedellerin Süresinde Ödenmemesi

Süresi içinde ödenmeyen üst hakkı bedeli, hasılat payları, yararlanma bedeli ve ilave yararlanma bedeli taksitleri ile diğer alacaklar hakkında 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51'inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır. Üst hakkı bedeli veya hasılat payının herhangi birinin iki yıl üst üste süresi içinde yatırılmaması halinde üst hakkı iptal edilir. Ancak yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedeli taksitlerinin iki yıl üst üste veya son taksitinin ödenmemesi durumunda ise süre uzatımı işlemi iptal edilir ve üst hakkı süresi, hakkın başlangıç tarihinden itibaren ilk verilen 49 yıllık sürenin bitim tarihi olan 23/12/2037 tarihinde sona erer. Bu durumda tahsil edilmiş olan yararlanma bedelinin, uzatılan sürenin geçen kısmı ile varsa sözleşmeden doğan diğer borçlarına mahsup edilmesi sonucu geriye kalan kısmı iptal işleminin gerçekleştirilmesine müteakip faizsiz olarak iade edilir" şeklinde değiştirilmesi,

6. Devir başlıklı 13'üncü Maddesine "Üst hakkını herhangi bir şekilde devralan gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri, bu devre ilişkin olarak tapuda yapılan tescil tarihinden itibaren en geç 1 (bir) ay içerisinde, Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. veya başka bir kamu kuruluşu tarafından belirlenen cari yıl birim maliyet bedelleri esas alınarak veya Kültür ve Turizm Bakanlığınca o tarihte emsali tesis için belirlenen üst hakkı bedeli ve / veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9 ve 13'üncü maddeleri uyarınca günün rayicine göre belirlenecek bedel üzerinden Hazine ile yeniden sözleşme yapmak zorundadır. Ayrıca süre uzatımına ilişkin yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedelinin kalan taksitleri de devralan tarafından ödenir." şeklinde değiştirilmesi,

7. İrtifak Hakkının İptali başlıklı 16'ncı maddesine "Üst hakkının iptali halinde, süre uzatımı nedeniyle tahsil edilen yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedeli iade edilmez, varsa kalan taksit ve kanuni faizleri yasal yolları başvurulmak suretiyle tahsil edilir. Bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz." fıkrasının eklenmesi,

8. Uygulanacak Hükümler başlıklı 21'inci maddesinin "Bu taahhütnamede belirtilmeyen hallerde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik ile Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri ve kesin tahsis koşulları, bunlarda açık bir hüküm bulunması halinde ilgili mevzuat uygulanacaktır." şeklinde değiştirilerek, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu 826. ve müteakip maddeleri uyarınca bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı olarak ayrı bir sayfaya tescilini Maliye


Ali Kemal KOCATAŞ
2019 y. 03.09.2019 tarihinde Resmî Olarak Kanunla İmza ve Tarihlenmiştir.

Yevmiye No : 3615
Tarih : 03.05.2019

Hazinesi'ni temsilen AYSEL YAVUZ ve TEK ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş. 'ne vekaleten ŞEVKİ GÖNÜLLÜ birlikte ifade ve beyan ettiler.

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine tarihinde saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alını/lehuları bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf

Taraf

AYSEL YAVUZ

ŞEVKİ GÖNÜLLÜ

Tapu Müdürü
Ahmet KOÇEUK

Memur
Erdoğan BİLGİN

Memur
Erdoğan BİLGİN

Tapu Müdür
Yardımcısı

Uğur SARAÇ

Onaylayan

Hazırlayan

Takbis ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan

İşlemi Kontrol
Eden

Takbis ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

Tapu Bölümleri ile İlgili Olarak Taraflar :

(Malik)

> (SN:47) MALİYE HAZİNESİ VergiNo:6110312806 SicilNo:25425
MALİYE HAZİNESİ KEMER MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ'nin 20/04/2018 tarih 937 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri AYSEL YAVUZ : İSMET Kızı
(DMH Lehdarı)

> (SN:7861101) TEK ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş. VergiNo:8330048348 SicilNo:237750
TEK ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'nin 21/08/2019 tarih 878349 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SONER YILMAZ : MEHMET ALİ Oğlu BEYOĞLU 6. NOTERLİĞİ'nin 23/08/2019 tarih 11628 sayılı Vekaletname ile temsilcileri ŞEVKİ GÖNÜLLÜ : BURHAN Oğlu (Yetki Tam Azil Yoktur)
TEK ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'nin 21/08/2019 tarih 878349 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri ZEYNEP YILMAZ DEMİRCİ : MEHMET ALİ Kızı BEYOĞLU 6. NOTERLİĞİ'nin 23/08/2019 tarih 11628 sayılı Vekaletname ile temsilcileri ŞEVKİ GÖNÜLLÜ : BURHAN Oğlu (Yetki Tam Azil Yoktur)

4 / 5

2019 yılı EYD, İmaran/İdare, Kurum/Sanat, Kurum/İdari, İdari/İdari, İdari/İdari/İdari

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:1/1 Yenimahalle/ANKA
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 T.C.Sic.No:256699
www.neted.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No:06310000000000000000000000

Yevmiye No: 3625
Tarih: 03.03.2019

(Malik Yekilleri)

> AYSEL YAVUZ, ISMET, CENNET, KOZAN, 30/04/1977, ADANA, KOZAN, IŞIKKAYA, Cilt:74, Aile:16, Sıra:85, Nüfus Cüzdanı, VerildiğiTarih:27/09/2005, SeriNo:N08 205070, (SN:165536173), TC - 18268127544, Adres:MERKEZ MAH. 162 SK. 2B/5 KEMER/ANTALYA.

(DMH Lehdarı Yekilleri)

> ŞEVKİ GÖNÜLLÜ, BURHAN, ŞENEL, BAŞMAKÇI, 02/07/1972, AFYONKARAHİSAR, DİNAR, CAMİKEBİR, Cilt:1, Aile:669, Sıra:5, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, VerildiğiTarih:30/01/2019, SeriNo:A16286318, (SN:159309339), TC - 10207532426, Adres:MELTEM MAH. MELTEM BULVARI 18B/6 MURATPAŞA/ANTALYA.

E-Tahsilat Numarası

Tahsilat Tipi	Tahsil Edilen Tutar	Taraf
DS(Düzer Sermaye)	320,00TL (ÜÇYÜZYİRMİTL)	DMH Lehdarı
TH-20- D(Tapu Harcı)	798.890,55TL (YEDİYÜZDOKSANSEKİZBİNSEKİZYÜZDOKSANTLELLİBEŞKR)	DMH Lehdarı
037319053381		

Tapu Senedi Belgesini aldım.

Abdül KOCULUK
Tapu Müdürü

- Tek-Art Turizm Ziraat A.Ş. olan Şirket unvanının Tek-Art İnş. Tic. Tur. San. ve Yat. A.Ş. olarak değiştirilmesine yönelik olarak gerekli resmi senet değişikliklerinin henüz yapılamadığı,
- Şirketin kesin tahsis süresinin 49 yıla uzatılması ve süreli (normal) irtifak hakkının bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkına dönüştürülebilmesi için bu işlemin yapılacağı yıl itibarıyla yeni üst hakkı bedelinin tespit edilmesi ve ayrıca, mevcut resmi senette yer alan üst hakkı bedeli ve hasılat payına ilişkin hükümlerin de (müteakip yıl bedellerinin tespit şekli, hasılat payı oranı, işletme hasılatının tanımı, kiracılar tarafından alınacak hasılat payı vb.) Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 21 inci maddesine göre düzenlenmesi gerektiği, bu suretle hem kesin tahsis süresinin 49 yıla uzatılmasına hem de süreli (normal) irtifak hakkının bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkına dönüştürülmesine ilişkin gerekli değişikliklerinin tek bir sözleşme (resmi senet) ile yapılabileceği,

hususları belirtilerek, süreli (normal) irtifak hakkı olarak tesis edilen üst hakkının bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkına dönüştürülmesinin adı geçen Şirket tarafından talep edilmesi halinde, resmi senette yapılacak değişikliğe ilişkin olarak Bakanlığımız görüşünün ve ayrıca, tesise ilişkin olarak 2019 yılı birim maliyetleri dikkate alınmak suretiyle tespit edilecek yeni üst hakkı/kullanım bedelinin bildirilmesi istenilmiştir.

Şirket tarafından Bakanlığımıza verilen ilgi (ç) dilekçe ile; Şirketleri lehine tesis edilen süreli (normal) irtifak hakkının bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkına dönüştürülmesinin talep edildiği ve söz konusu talebin Bakanlığımızca daha önce ilgi (b) yazımızla uygun görüldüğü göz önünde bulundurularak, resmi senedin üst hakkı bedeli ve hasılat payına ilişkin hükümlerinin Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 21 inci maddesine göre düzenlenmesi suretiyle Şirket lehine tesis edilen süreli (normal) irtifak hakkının bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkına dönüştürülmesinde Bakanlığımızca herhangi bir sakınca görülmemekte olup, buna bağlı olarak 2019 yılı turizm tesisleri birim maliyetleri esas alınarak, aşağıda gösterildiği şekilde 303.573,70.-TL tutarında yeni kullanım/üst hakkı bedeli tespit edilmiştir.

Tür, Sınıf ve Kapasitesi	620 Yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü
5 Yıldızlı Tatil Köyü Birim Maliyeti (2019 yılı)	97.927,00.-TL/Yatak
Toplam Yatırım Maliyeti	60.714.740,00.-TL
(Birim Maliyet x Kapasite)	(97.927,00.-TL/Yatak x 620 yatak)
Yeni Kullanım/Üst Hakkı Bedeli	303.573,70.-TL
(Toplam Yatırım Maliyeti x Binde 5)	(60.714.740,00.-TL x 0,005)

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

 e-imza

Levent KIRCAN

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA
(Milli Emlak Genel Müdürlüğü)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Değerleme Kodu : E/NYTRBPSKAAJENCOO Evrak Tarih Adresi : <http://belgeolgu.izmir.kultir.gov.tr/>
İmza Bulvarı No:32 06100 Emek Çankaya/ANKARA
Telefon No: (0312) 470 71 19 Faks No: (0312) 212 83 88
www.yigm.gov.tr

Bilgi için: Mustafa FAZLIOĞLU
Kültür ve Turizm Uzmanı
Telefon No: (312) 470 71 68



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İmniyet Mh. Sırat Sk. No: 17/1 Keçiören/ANKA
Tel: (0312) 467 00 61 Fax: (0312) 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 90 Tlx. No: 256696
www.netgid.com.tr Şirket Yönl. 1.200.000,00.-TL
Mersis No: 06310000000000000000000000

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

©KNAF. Su isem i suvta qvart dilerkereside. Apt. ypu seltim i suvta belget isem
Kvart dilerkereside i suvta belget isem i suvta belget isem i suvta belget isem i suvta belget isem

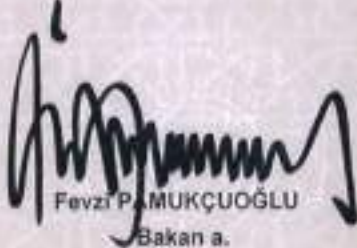
[illegible]

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

The Certificate of Tourism Establishment

Adı Sınıfı ve Türü Adresi Belge Sahibi Mal Sahibi Tarih ve Sayı Çalışma Saatleri Kapasite	: ZİGANA : 5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ : GÖYNÜK MAH. BAŞKOMUTAN ATATÜRK CAD. NO:149 KEMER/ANTALYA : TEK-ART İNŞ. TİC. TUR. SAN. VE YAT. A.Ş. : KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI : 07.04.2010 - 12335 : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR : 217 ODA(2Y)+3 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)+78 SUIT(2Y)+6 SUIT(4Y)-620 YATAK, 665 KİŞİLİK 1. SINIF LOKANTA, 265 KİŞİLİK KONFERANS SALONU, 75 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 65 KİŞİLİK AMERİKAN BAR SALONU, 150 KİŞİLİK PASTA SALONU, 100 KİŞİLİK OYUN SALONU, 300 KİŞİLİK DİSKOTEK, 130 KİŞİLİK TÜRK KAHVESİ, BERBER-KUAFÖR, SATIŞ ÜNTESİ(5 ADET), TÜRK HAMAMI, SAUNA, FİN HAMAMI, JAKUZİ, MASAJ ODASI(6 ADET), KAPALI YÜZME HAVUZU, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, CİLT BAKIM ODASI, DALGA HAVUZU, ÇOCUK KULÜBÜ, LOBİ BAR, HAVUZ BAR, MİNİ FUTBOL SAHASI, TENİS KORTU(2 ADET), PERSONEL LOJMANI(27 ODA-114 YATAK), ÜST DÜZEY PERSONEL LOJMANI(12 ADET), 50 ARAÇLIK OTOPARK
--	--



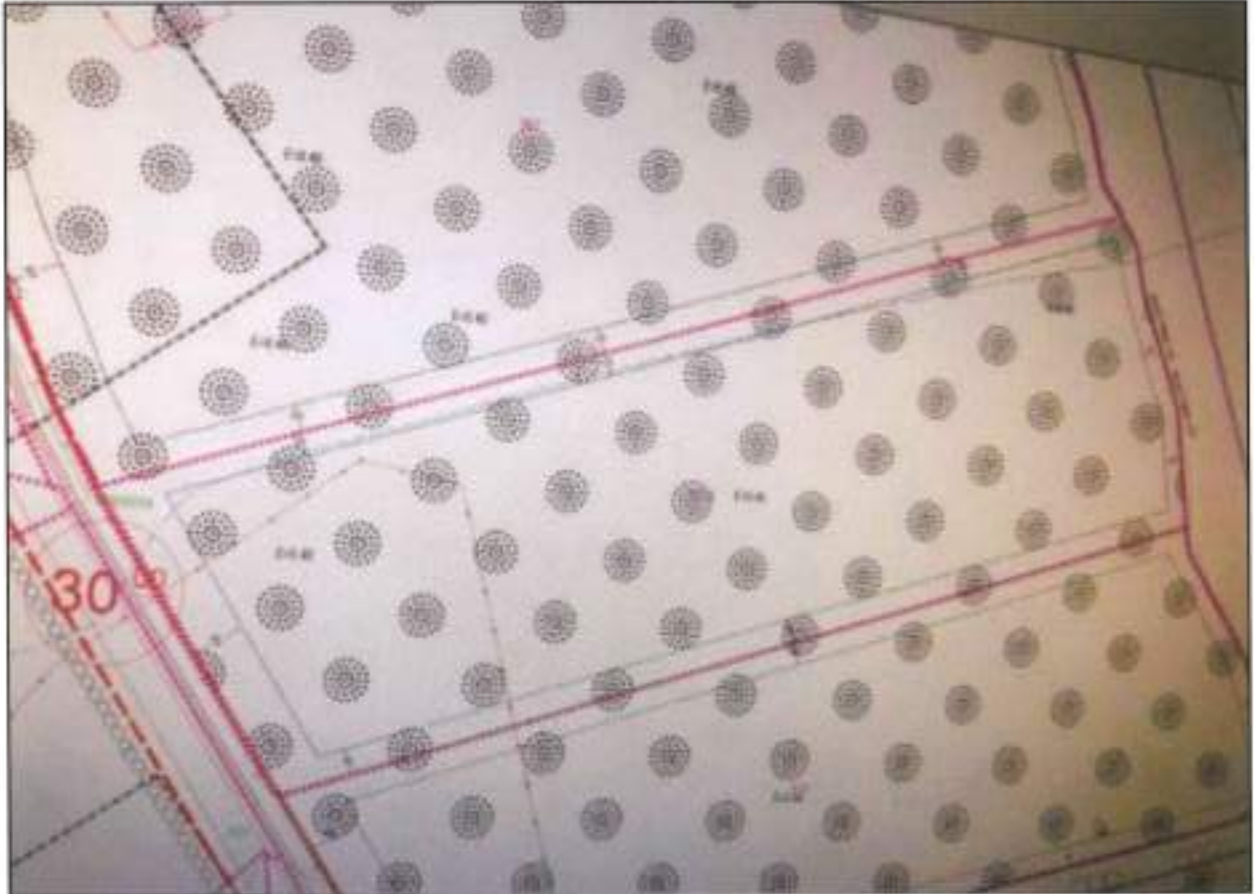
Fevzi PAMUKÇUOĞLU
Bakan a.
Genel Müdür V.

T-İ SERİSİ No: 010815

BU BELGE, DENETİM RAPORU ÜZERİNE ALINAN 18/08/2016 TARİH VE 150328 SAYILI MAKAM OLURU
GEREĞİ DÜZENLENMİŞTİR.

01.09/2016 Uzman
.../.../2016 Kont.Krt.Bşk. Yrd.
01.09/2016 Kont.Krt.Bşk.

B.SAYSEL
R.ALKAN 13.01.
I.OZ



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:171 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maliye V.D. 631 054 93 89 T.C.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054938900019



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000099379401

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:ANTALYA, İlçe:KEMER, Mahalle:BELDİBLİ,
Cadde/Sokak:BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDE,
Dış Kapı No:149 /1, Ada:-, Parsel:parsel no yok
Toplam Yapı Alanı : 16,00 m²
Arsa Alanı : 16,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

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

