

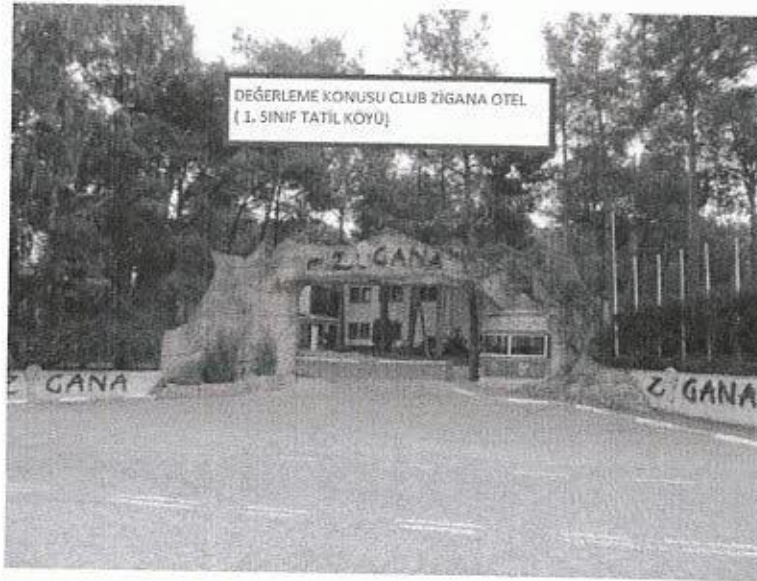


DEĞERLEME RAPORU

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.

ANTALYA - KEMER - BELDİBİ
"CLUB ZİGANA OTEL 1. SINIF TATİL KÖYÜ "

2018-ÖZEL-0011



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.
Talep tarihi	29.01.2018
Değerleme Süresi	2 Ay
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Üst Hakkı (İrtifak Hakkı) ve Arsa Üzerinde Mevcut Yapılar
Raporun Konusu	Bu rapor, aşağıda adresi ve tapu kayıtları belirtilen "Turistik Tesis Alanı " nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	22.02.2018

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Beldibi Mahallesi, Başkomutan Atatürk Caddesi, Club Zigana Otel, No: 149/1 Kemer/ Antalya
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi, 591 parsel sayılı 60.676 m2 yüz ölçümlü Tek-Art İnşaat Ticaret Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. ye tahsis edilmiş "Turistik Tesis Alanı" nitelikli Maliye Arazisi .
Sahibi	Maliye ve Gümrük Bakanlığı (Tam)
Mevcut Kullanım	1. Sınıf Tatil Köyü
Parsel Yüzölçümü	60.676 m2
Tapu İncelemesi	15.02.2018 Tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde ; İrtifak Hakkı : 19.12.1989 tarih ve 11158 yevmiye numarası ile Tek-Art İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. lehine 49 yıl süreli ve müstakil olarak İrtifak Hakkı vardır. Beyan : 28.08.2013 Tarih ve 3338 yevmiye numarası ile İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı gibi konut dışı alandır.
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz ;Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre ; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E : 0,40 imarlı Konaklama Tesis Alanında kalmakta olup, söz konusu planların 14.04.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmış olan Beldibi Güney Antalya Turizm Alanı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 20.12.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığında onaylanmış olan 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 , Danıştay 6. dairesinin 2011/3256 esasında açılan davada 2016/1005 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı , 2011/3257 esasında açılan davada 2016/1006 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı, 2011/3258 esasında açılan davada 2016/1007 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı, 2011/5716 esasında açılan davada 2016/1008 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı bulunmakta olup davaya konu planların dava konusu taşınmazlar yönünden iptalleri söz konusudur. İdareimizce

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupid@gmail.com

	<p>davaların gerekçeleri dikkate alınarak, 4734 sayılı kamu ihale kanunu gereğince "Plan yapımı hizmet alımı " ihalesi yapılarak yüklenici firma ile sözleşmesi yapılmış ve kurum görüşleri ve dilekçeler dikkate alınarak plan yapımı süreci başlatılmış olup, süreç halen devam etmekte olup, aynı şekilde yeniden onama işlemine esas planlama çalışmaları devam etmektedir." beyanında bulunulmuştur.</p> <p>Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan ek şifai bilgiye göre ise planların turizm tesislerini ilgilendirmeyen orman arazilerine ait işlemler nedeniyle iptal edildiği ancak herhangi bir değişiklik olmadan aynı şekilde yeniden hazırlanarak onaylanacağı bilgisi verilmiştir.</p>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alındığında mevcut kullanımı en iyi ve etkin kullanımdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma	155.000.000.-TL
Nihai Sonuç	155.000.000.-TL

Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı	Nihal POLAT (SPK Lisans No: 402391)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ayhan DÜZGÜN (SPK Lisans No: 400504)

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emec Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrpgd@gmail.com

İçindekiler

I.3 RAPOR NUMARASI.....	6
I.4. RAPORUN TÜRÜ	6
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	6
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :.....	6
I.7. DEĞERLEME TARİHİ :.....	6
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ.....	7
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA	7
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	7
Not: Şirket, 28 Kasım 20011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.....	7
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	9
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI	9
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR.....	10
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki	10
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar	10
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	10
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	11
III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınip - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	11
III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret	

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrpgd@gmail.com

Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	13
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler.....	23
IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2018 ve 2019 yılı beklentileri;.....	23
IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,	23
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	26
IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri.....	26
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	28
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	28
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri	28
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	29
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	29
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi	29
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi.....	29
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	30
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	32
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	32
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	32
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	32
IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	33
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	33

V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
VI. SONUÇ	34
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
VI.2. Nihai Değer Takdiri	34
VII.RAPOR EKLERİ :	35

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ : 22.02.2018

I.3 RAPOR NUMARASI : 2018/ÖZEL/0011

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor , Antalya İli, Kemer İlçesi , Beldibi Mahallesinde konumlu "Turistik Tesis Alanı " nitelikli arsa ve bu arsa üzerinde 49 yıl süreli ve müstakil olarak İrtifak Hakkı sahibi Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. ye ait Club Zigana Otelin(1. Sınıf Tatil Köyü) Türk Lirası cinsinden 22.02.2018 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme uzmanı Nihal POLAT tarafından hazırlanmış,Sorumlu Değerleme uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : AYHAN DÜZGÜN

I.7. DEĞERLEME TARİHİ : 22.02.2018

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrpgd@gmail.com

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- a) 29.01.2018 tarih ve Bila nolu no'lu TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. teklif talebi yazısı.
 b) 29.01.2018 tarih ve Bila no'lu teklif yazımız .
 c) 29.01.2018 tarih ve Bila no'lu TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. nin kabul yazısı ve 29.01.2018 tarihli sözleşme.

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken "asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çetin Emeç Bulvarı, 6.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 472 58 72-73
FAKS NO	: +90 (312) 472 58 74
WEB	: http://www.dunya-grup.com.tr
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 09 Mayıs 2007
SERMAYESİ	: 300.000,-TL

Not: Şirket, 28 Kasım 20011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO : 2018-0010
ÜNVANI : Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.
ADRESİ : Halkalı Caddesi, No: 245, Sefaköy /İstanbul

İRTİBAT BİLGİLERİ
Telefon : Soner Yılmaz
Faks : +90 212 293 83 10
Web : +90
 : www.tek-art.com
KURULUŞ YILI :
KURULUŞ SERMAYESİ : -- TL
KAYITLI SERMAYESİ : -- TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : --TL
HALKA AÇIKLIK ORANI : --
FAALİYET KONUSU :
PORTFÖYÜNDE YER ALAN :
BAZI GAYRİMENKULLER :

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu ,Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. firmasının talebi üzerine Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesinde konumlu Turistik Tesis Alanı nitelikli 60.676 m2 yüz ölçümlü Maliye Arazisi üzerinde Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. lehine 49 yıl süreli ve müstakil olarak tesis edilmiş olan İrtifak Hakkına dayalı haklar ve mevcut yapıların Türk Lirası cinsinden 22.02.2018 tarihli piyasaya rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlandıran bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur.
- Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi'nde konumlu 591 parsel sayılı "Turizm Tesis Alanı" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz, Beldibi Mahallesi, Başkomutan Atatürk Caddesi, Club Zigana Otel, No: 149/1 posta adreslidir. (Değerleme konusu taşınmaza ait 160 adet adres kodu mevcut olduğundan ana adres kodu rapor içinde yer almaktadır.)

Taşınmazın yakın çevresinde benzer şekilde inşa edilmiş otel ve tatil köyü nitelikli taşınmazlar ile bölgenin ihtiyacını karşılayacak düzeyde okul, market, hastane, alışveriş noktaları, restoranlar vb. iş yerleri mevcuttur. Ulaşım Antalya Kemer arası faaliyet gösteren toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Antalya şehir merkezine ~ 30 km, Kemere ~15 km, Antalya Hava Alanına ~ 45 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge 5 yıldızlı otellerin yer aldığı yerli - yabancı ancak özellikle yabancı turistler tarafından tercih edilen turizm bölgesi olup, bölgede turistik tesis yönünden büyük yatırımların olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölge turizm bölgesi olarak gelişimini sürdürmektedir.



III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

SAHİBİ	: Maliye ve Gümrük Bakanlığı- Maliye Hazinesi
İLİ-İLÇESİ	: Antalya-Kemer
MAH./KÖY	: Beldibi Mahallesi
MEVKİİ	: ---
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: ---
PARSEL NO	: 591
NİTELİĞİ	: Turizm Tesis Alanı
HİSSESİ	: --/--
YÜZÖLÇÜMÜ	: 60.676m2
YEVMIYE NO	: 3482
CİLT NO	: 7
SAHİFE NO	: 597
TAPU TARİHİ	: 13.04.1989

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

Antalya İli, Kemer İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde ;

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde ;

İrtifak Hakkı : 19.12.1989 Tarih ve 11158 yevmiye numarası ile Tek-Art İnşaat Ticaret Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. lehine 49 yıl süreli ve müstakil olarak İrtifak Hakkı vardır.

Beyanlar Bölümünde ;

"28.08.2013 Tarih ve 3338 yevmiye numarası ile İmar planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı gibi konut dışı alandır" beyanı mevcuttur.

III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar

Temin edilen belge ve dökümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur. Değerleme konusu, Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi, 591 parsel sayılı 60.676 m2 yüz ölçümlü Maliye Arazisi üzerine 49 yıllık ve müstakil olarak Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. lehine İrtifak Hakkı tesis edilmiş "Turizm Tesis Alanı" nitelikli taşınmazdır. Kemer Belediyesinde yapılan inceleme neticesinde taşınmazlara ait T.C Turizm Bakanlığı İşletmeler Genel Müdürlüğü Tesisleri Daire Başkanlığı tarafından onaylanmış olan 10.01.1996 tarih onaylı mimari projesi, mevcut yapılar için alınmış 09.09.1989 tarih ve 7/42 belge nolu Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce verilmiş olan Yapı Ruhsatı (dosyasından temin edilememiştir.) 06.05.1996 tarih ve 6 belge nolu 22.842 m2 kapalı alan üzerinden alınmış olan Tadilat Ruhsatı, 17.09.1996 tarih ve 7 belge nolu kaç m2 için alındığı okunamayan (kesin olmamakla birlikte ~1390 m2 olduğu tahmin edilen) Yapı Kullanma İzin Belgesi ile 29.07.1996 tarih ve 6 belge nolu 22.842 m2 kapalı alan için Yapı Kullanma İzin Belgelerinin alındığı tespit edilmiştir.

III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile Kemer ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın alım satım/ kiralama işlemlerinde son üç yıllık dönemde herhangi bir işleme tabi olmadığı tespit edilmiştir.

Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmede ; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E : 0,40 imarlı Konaklama Tesis Alanında kalmakta olup, söz konusu planların 14.04.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmış olan Beldibi Güney Antalya Turizm Alanı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 20.12.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığında onaylanmış olan 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 , Danıştay 6. dairesinin 2011/3256 esasında açılan davada 2016/1005 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı , 2011/3257 esasında açılan davada 2016/1006 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı, 2011/3258 esasında açılan davada 2016/1007 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı, 2011/5716 esasında açılan davada 2016/1008 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı bulunmakta olup davaya konu planların dava konusu taşınmazlar yönünden iptalleri söz konusudur. İdareimizce davaların gerekçeleri dikkate alınarak, 4734 sayılı kamu ihale kanunu gereğince "Plan yapımı hizmet alımı " ihalesi yapılarak yüklenici firma ile sözleşmesi yapılmış ve kurum görüşleri ve dilekçeler dikkate alınarak plan yapımı süreci başlatılmış olup,süreç halen devam etmekte olup, aynı şekilde yeniden onama işlemine esas planlama çalışmaları devam etmektedir." beyanında bulunulmuştur. Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan ek şifai bilgiye göre ise planların turizm tesislerini ilgilendirmeyen orman arazileri ait işlemler nedeniyle iptal edildiği ancak herhangi bir değişiklik olmadan aynı şekilde yeniden hazırlanarak onaylanacağı bilgisi verilmiştir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA

Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupid@gmail.com

III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün, Maliye Arazisi üzerine İrtifak Hakkı tesisi ile 49 yıl ve müstakil olarak Tek-Art İnşaat Ticaret Sanayi Turizm ve Yatırımlar A.Ş. lehine tahsis edilmiş arazi olması , nedeniyle Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Turizm Bakanlığı izni olmaksızın kısmi ve/ veya tamamının devri ve ipotek verilmesinin mümkün olmadığı sözleşmede belirtilmiş olup, kısmi veya tamamının devri veya ipotek altına alınması için Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Turizm Bakanlığında yazılı izin ve onay alınması gerekmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede imar planlarının iptal edilmiş olması ve henüz resmi olarak yeni imar planlarının yürürlüğe (eski planların değişmeden onaylanacak olması ve hazırlanma aşamasında olduğu bilgisi alınmış olmasına rağmen) girmemiş olmaları nedeniyle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu tebliğe göre, mevcut durumda taşınmaz üst hakkına sahiptir.

Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmede ; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E : 0,40 imarlı Konaklama Tesis Alanında kalmakta olup, söz konusu planların 14.04.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmış olan Beldibi Güney Antalya Turizm Alanı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 20.12.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığında onaylanmış olan 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 , Danıştay 6. dairesinin 2011/3256 esasında açılan davada 2016/1005 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı , 2011/3257 esasında açılan davada 2016/1006 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı, 2011/3258 esasında açılan davada 2016/1007 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı, 2011/5716 esasında açılan davada 2016/1008 karar sayısı ile 08.03.2016 tarihli kararı bulunmakta olup davaya konu planların dava konusu taşınmazlar yönünden iptalleri söz konusudur. İdareimizce davaların gerekçeleri dikkate alınarak, 4734 sayılı kamu ihale kanunu gereğince "Plan yapımı hizmet alımı " ihalesi yapılarak yüklenici firma ile sözleşmesi yapılmış ve kurum görüşleri ve dilekçeler dikkate alınarak plan yapımı süreci başlatılmış olup,süreç halen devam etmekte olup, aynı şekilde yeniden onama işlemine esas planlama çalışmaları devam etmektedir." beyanında bulunulmuştur.

Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan ek şifai bilgiye göre ise planların turizm tesislerini ilgilendirmeyen orman arazileri ait işlemler nedeniyle iptal edildiği ancak herhangi bir değişiklik olmadan aynı şekilde yeniden hazırlanarak onaylanacağı bilgisi verilmiştir. Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut taşınmaz içinde risk oluşturmadığı ayrıca beyan edilmiştir. Ancak planların değişmeden onaylanacak olmasına rağmen henüz resmi olarak yürürlüğe girmemiş olmaları nedeniyle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 591 parsel sayılı 60.676 m2 yüz ölçümlü Turizm Tesis Alanı nitelikli taşınmaz üzerinde Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. lehine 49 yıl süreli ve müstakil olarak tahsis edilen İrtifak Hakkına dayalı inşa edilmiş yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanundan önce inşa edilmiş olmasına rağmen, Turizm Bakanlığı ile Maliye ve Gümrük Bakanlığı inşaat aşamasında ve işletme süresince İrtifak Hakkı kurulu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye ve ettirmeye yetkili olup saptanan hata ve noksanlıkların şirket tarafından tamamlanması gerekliliği İrtifak Hakkı resmi senedinde yer almaktadır. Gerekli kontrollerin Turizm Bakanlığı ile Maliye ve Gümrük Bakanlığınca yapıldığı ve/veya yaptırıldığı varsayılmıştır.

III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu, Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi, 591 parsel sayılı 60.676 m2 yüz ölçümlü Maliye Arazisi üzerine 49 yıllık ve müstakil olarak Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. lehine İrtifak Hakkı tesis edilmiş "Turizm Tesis Alanı" nitelikli taşınmazdır. Kemer Belediyesinde yapılan inceleme neticesinde taşınmazlara ait T.C Turizm Bakanlığı İşletmeler Genel Müdürlüğü Tesisleri Daire Başkanlığı tarafından onaylanmış olan 10.01.1996 tarih onaylı mimari projesi, mevcut yapılar için alınmış 09.09.1989 tarih ve 7/42 belge nolu Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne verilmiş olan Yapı Ruhsatı (dosyasından temin edilememiştir.) 06.05.1996 tarih ve 6 belge nolu 22.842 m2 kapalı alan üzerinden alınmış olan Tadilat Ruhsatı, 17.09.1996 tarih ve 7 belge nolu kaç m2 için alındığı okunamayan (kesin olmamakla birlikte ~1390 m2 olduğu tahmin edilen) Yapı Kullanma İzin Belgesi ile 29.07.1996 tarih ve 6 belge nolu 22.842 m2 kapalı alan için alınmış olan Yapı Kullanma İzin Belgelerinin alındığı tespit edilmiştir. Parsel ilgili firmaya 49 yıl süreli ve müstakil olarak tahsis edilmiş bir parsel olup parselin kalan İrtifak Hakkı süresi 238 aydır. İrtifak Hakkı süresinin başlangıç tarihi 23.12.1988 , sona eriş tarihi 23.12.2037 dir. İşletmeye ait 07.04.2010 tarih ve 12335 belge nolu Turizm İşletme Belgesi ile, 27.09.1988 tarih ve 3574 belge nolu Turizm Yatırım Belgesinin mevcut olduğu görülmüştür.

Bu tip "Özel Nitelikli Ticari Mülkler" gelir elde eden mülkler olması sebebi ile değerlemesinde Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmaktadır. Yöntemde kullanılan yıllar itibarı ile gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elde edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılmaktadır. Gelir indirgeme yaklaşımında 10 yıl sürede elde edilecek gelirin taşınmaz değerini oluşturacağı öngörülmektedir. Değerleme, işletmeden temin edilmiş ilgili mali veriler, doluluk oranları, acenta kontratları, kiralanabilir alanlar ile ilgili değerler ve ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları kullanılarak yapılmaktadır. Taşınmazın değerinin hesaplanmasında nakit akışından dolayı Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi , arsa fiyatının belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve yapı değerinin belirlenmesinde ise Maliyet Yöntemleri kullanılmıştır.

Üst hakkı ve daimi irtifak hakkı olan parsellerin arsa değeri hesaplanırken üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanununun 64 üncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak % 67 olarak kabul edilerek 28 aya tekabül eden üst hakkı değerine ulaşılmıştır. Tahsis süresinin kısalması değer ile doğru orantılı olup , kısaltıkça değerler azalma olmaktadır. Aynı bölgede hala 49 yıl İrtifak hakkı süresi olan işletme ile 20 yıl süresi olan işletmenin arsa değeri oldukça farklı çıkmaktadır. Bu raporda kalan süre olan 238 ay için irtifak hakkı değeri belirlenmiştir.

(Turizm bölgelerinde özellikle Muğla ve Antalya illerinde turizme katkı olması amacıyla hazırlanan torba yasa ile irtifak hakkı kısalan veya dolan turizm işletmelerine yeniden 49 yıllık tahsis yapılması ve/veya tahsis edilmiş arazileri satın almalarının sağlanması yönünde yasama çalışmaları mevcut olup henüz resmi gazetede

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupid@gmail.com

yayınlanmamıştır. Beklenen yasanın resmileşmesi halinde arsa + bina maliyeti değerinin farklı çıkacağı düşünülmektedir.) Güncel olarak hazırlanan rapor içinde gelir kapitalizasyonu ve arsa+bina maliyet değerinin arasında oluşan fark irtifak süresinin kısılması nedeniyle.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkul Antalya İli Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesinde konumlandır.

Antalya İli,Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda İçel, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüzölçümü 20.815 km2 kadardır. Bu Türkiye yüzölçümünün % 2,6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17,6'sını oluşturur. İl, doğal ve kültürel coğrafya özellikleri bakımından büyük bir zenginliğe sahiptir. Yüz ölçümü 20.723 km2, nüfusu 2.328.555 kişidir.

İklim;

İklim tipi: Akdeniz İkliminin etkisindedir (Kışları ılık ve yağışlı, yazları kurak ve sıcak). Çevresindeki dağ, göl, orman gibi yeryüzü şekillerinin iklime etkisi: Kuzeyinde bulunan Toros Sıradağları güneyden gelen yağışlı ve nemli hava etkisini artırarak belirli yükseklikte yağışın artmasına neden olmaktadır (İbradi'nin yıllık yağış toplamı: 2200 kg/m²). Mevsimlere göre sıcaklık-yağış dağılımı ve yağış tipi: Yağış tipi sahilde yağmur, iç kesimlerin yükseklerinde kış aylarında karla karışık yağmur ve kar yağışı görülmektedir. (2000 metre yükseklikte Saklıkent Kayak Merkezi bulunmaktadır). Yıllık ortalama yağış miktarı: 1043.2 kg/m² Yıllık sıcaklık ortalaması: 18.4°C En yüksek ve en düşük sıcaklık ortalaması: En yüksek sıcaklık 45°C-Temmuz ayında, en düşük sıcaklık -4°C-Şubat ayında görülmüştür. Nem oranı ve yüzdesi: %63.2 Kar yağış gün sayısı ve yerde kalış süresi: Kar yağışlı günler Ocak:1 gün,Şubat:1 gün, Mart:1 gün, Aralık:1 gün yerde kalış süresi Ocak ayında 1 saatten azdır. Diğer aylarda hiç kalmamıştır. Yıllık güneşli gün süresi: 8,3 saat Basınç ve rüzgâr özellikleri: Rüzgarın esme yönleri olarak en fazla NNW (Kuzeykuzeybatı) yönünden esmektedir. Aylar itibarıyla ortalama basınç 1006,6 (hPa) olarak gerçekleşmiştir.

Flora;

Antalya İlinin bitki örtüsü ormanlar, çayır meralar, makiler, otsu bitkilerden oluşmaktadır. Bodur ağaçlardan oluşan makiler bölgede 700-800 metre yüksekliğe kadar görülür. Orman alanları deniz seviyesinden itibaren başlar. Antalya İli Arazi Durumu: Kullanılan Tarım Arazisi: 3.667.012 (da) - % 17,53 Çayır-Mera Arazisi: 2.010.730 (da) - % 9,62 Orman ve Diğer Alanlar:15.231.258 (da) - % 72,85 Toplam: 20.909.000 (da) 100 Tarım Arazisi Dağılımı: Sebze-Süs Bitkisi (Açıkta+Örtüaltı): 460.545 (da) - % 12,6 Meyve: 701.535 (da) - % 19,1 Tarla Bitkiler: 2.082.341 (da) - % 56,8 Nadas Alanları: 422.591 (da) - % 11,5 Toplam: 3.667.012 (da) 100

Fauna;

Antalya'da 2013 yılı itibarıyla yetiştirilen toplam sığır sayısı 153.609 baştır. Türkiye'de yetiştirilen sığır sayısı ise 14.532.848 baştır. Bu da, Türkiye'de yetiştirilen her 100 sığırdan 1,05'inin Antalya'da yetiştirildiğini ve sığır varlığı bakımından diğer illerin gerisinde kalmadığını göstermektedir. İlimizde yıl içerisinde 181.941 ton inek sütü ve 42.403 ton koyun-keçi sütü olmak üzere toplam 224.344 ton süt üretilmiştir. İlimizde büyükbaş hayvan varlığının % 41'i kültür ırkı, % 48'i melez ırklardan ve % 11'i yerli ırklardan oluşmaktadır. Kültür ırkı ve melez hayvanlar içerisinde en fazla yer alan hayvan ırkı holştayn siyah alaca hayvan ırkıdır. Büyükbaş hayvan yetiştiriciliği bütün ilçelerde yapılmakla birlikte, Manavgat, Serik, Alanya, Korkuteli, Elmalı ve Döşemealtı ilçelerinde daha çok öne çıkmaktadır. Manavgat ve Serik'te iki işletmede manda üretimi yapılmaktadır. Ülkemiz küçükbaş hayvan mevcudunun % 2,4'ü (906.132 baş) ilimizde yetiştirilmekte olup, keçi yetiştiriciliği bakımından 2. sıradadır. Küçükbaş varlığının % 59'u keçiden % 41'i koyundan oluşmaktadır. İlimiz küçükbaş hayvancılığında hakim olan ırklar ise kıl keçisi, dağlıç, akkaraman ve melezleri, merinos ile az sayıda Acıpayam koyunundan oluşmaktadır. Antalya ili koloni sayısı ve bal üretimi bakımından Türkiye'de arıcılığın en yoğun yapıldığı illerden birisidir. Antalya ili iklimi, coğrafik yapısı, bitkisel ürün çeşitliliği ve ekolojisi ile önemli bir arıcılık merkezidir. Arı yetiştiriciliği Antalya'nın tüm ilçelerinde yaygın olarak yapılmaktadır. Antalya ili koloni sayısı ve bal üretimi bakımından Türkiye'deki ilk 10 il içinde yer almaktadır. Yıllara göre değişmekle birlikte Antalya ilinde yerleşik olarak 2.715 arı yetiştiricisi ve bu arıcılara ait 206.352 arı kolonisi bulunmakta ve yıllık 2.331 ton bal

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

üretilmektedir. Antalya ili aynı zamanda dört mevsimin yaşanabildiği, iklim ve bitki örtüsü bakımından Türkiye'nin tüm özelliklerini yansıtan bir ildir. Sahil kesiminde kışların ılık ve yağışlı geçmesi ve arıların yararlanabileceği nektarlı ve polenli bitkilerin kış mevsiminde de bulunması bölgedeki arıcılığı yıl boyu verimli kılmaktadır. Bu özelliği nedeniyle Antalya ili ve çevresi ülkemizdeki en önemli kışlatma alanlarından birisidir. Nitekim sonbaharda başka illerden ve ilin yüksek kesimlerinden çok sayıda arıcı kışlatma amacıyla arılarını sahil kesimine taşımaktadır. Kışın püren, sandal, yenedünya, keçi boynuzu bitkileri, ilkbahar ve yazın narenciye ve diğer meyve ağaçları, yonca, üçgül, tıfıl, korunga, ballı baba, hardal, dön baba, düğün çiçeği, sığırdili, mısır, susam, pamuk, anason, yalancı akasya, kekik, geven, adaçayı vb. bitkiler ve sonbaharda salgı balı veren ağaçlar en önemli nektar ve polen kaynaklarıdır. Antalya ilinde narenciye çiçeklerinin Nisan -Mayıs aylarında açması ile ülkede en erken bal hasadı bölgede yapılmakta, yaz aylarında susam, anason, pamuk alanları, yüksek yayları ve sonbaharda çam balı üretim alanları ile yılda üç-dört hasat yapılabilmektedir. Kemer, Kaş, Kale, Finike, Kumluca, Antalya (Merkez), Serik, Manavgat, Alanya, Gazipaşa ilçeleri iyi bir kışlatma imkanı sunmakta, Elmalı, Korkuteli, Gündoğmuş, Akseki ve İbradı ilçelerindeki yaylalarda da kaliteli çiçek balı üretilmektedir. Antalya ilindeki ipekböceği yetiştiriciliği yalnız Alanya ve Gazipaşa ilçelerinde yapılmaktadır ve ülke yaş koza üretiminin yaklaşık %17'si buradan sağlanmıştır. Türkiye'de kutu başına verimlilik 23-24 kg arasında değişirken, Antalya ilinde 30-35 kg arasındadır. Bu değerinde Antalya ilindeki ipekböceği yetiştiriciliğinin önemini ve başarısını göstermektedir. Antalya ilindeki diğer önemli bir gelişme de ipekböceği yetiştiriciliği yapan aile sayısındaki ekonomik yapı Antalya zaman içerisinde küçük bir tarım ve ticaret şehri olmaktan çıkmış, dünya çapında bir turizm ili kimliğine bürünmüştür. Son dönemde sanayi ve inşaat faaliyetlerindeki gelişmelerle de önemli bir ivme kazanmıştır. Antalya'nın Türkiye GSYİH'si içindeki payı %3'ün üzerindedir. Kalkınma Bakanlığı tarafından en son 2003 yılında yayımlanan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması" sonuçlarına göre Antalya 10'uncu sırada yer almakta iken, 2011 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik endeksi sıralamasında 5'inci sıraya yükselerek Türkiye'nin en gelişmiş illerinden biri konumuna gelmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından en son 2001 yılı için açıklanan GSYİH verilerine göre Antalya'nın sektörel dağılımında; %75,6'lık pay ile birinci sırada hizmetler sektörünün, %12,3'lük pay ile tarım ve %12,1'lik pay ile sanayi sektörlerinin aldığı görülmektedir. 2001 yılında sona eren iller düzeyinde "Gayri Safi Milli Hasıla" verilerinin yerini artık bölgesel düzeyde açıklanan, bölgelerin ekonomik gelişiminin ve refah düzeyinin en önemli göstergesi olan "Gayri Safi Katma Değer (GSKD)" verileri almıştır. GSKD verileri, Antalya'nın ve bölgemizin ekonomik gelişmesinin 2000'li yıllarda da devam ettirdiğini göstermektedir. Burdur, Isparta ve Antalya illerinden oluşan Batı Akdeniz Bölgesi; 2011 yılı itibarıyla 45,8 milyar TL GSKD ile İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa-Eskişehir-Bilecik, Kocaeli-Sakarya-Düzce-Bolu-Yalova bölgelerinden sonra 6'ncı sırada yer aldığı gibi 10.122 dolar kişi başına GSKD ile de İstanbul, Kocaeli-Sakarya-Düzce-Bolu-Yalova, Ankara, Bursa-Eskişehir-Bilecik, Tekirdağ-Edirne-Kırklareli, İzmir bölgelerinden sonra 7'inci sıradadır. Bölgemiz, Türkiye GSKD içinde % 4 pay almaktadır. Sektörel bazda ise tarım sektörümüzün payı % 7,3, sanayi sektörümüzün payı % 1,9, hizmet sektörümüzün payı % 4,4'tür. Sektörlerin GSKD içindeki paylarına bakıldığında ise bölgemizde hizmet sektörünün payı % 70,2, tarım sektörünün payı % 16,6, sanayi sektörünün payı % 13,3 olarak saptanmıştır. Antalya ekonomisi özellikle Tarım, Turizm ve Ticaret sektörlerine dayalıdır. Bu sektörler sanayi, inşaat ve sağlık gibi diğer hizmet sektörleriyle çeşitlenmektedir. Tarım Antalya'nın zalıdır. Bu nedenle toplam üretilen yaş koza miktarında düşme gözlenmektedir. yüzölçümünün %17,4'lük bölümü tarım alanıdır. Türkiye'de bulunan cam seraların % 82,5'i ve plastik seraların % 54'ü Antalya'da bulunmaktadır. Türkiye'de toplu ekilebilir-dikilebilir alanların % 1,5'ine sahip olmasına rağmen, uygun ekolojik koşulları ve zengin tarımsal potansiyeli sayesinde 6,3 milyon ton bitkisel üretim gerçekleştiren Antalya'nın ülke ekonomisine katkısı miktar bakımından % 4,3 düzeyindedir. 2013 yılında, Türkiye'de üretilen sebzenin % 14,1'i ve meyvenin %6,6'sı Antalya'da üretilmektedir. Türkiye'de bulunan cam seraların % 82,5'i ve plastik seraların % 54'ü Antalya'da bulunmaktadır. Kesme çiçek üretiminde Antalya %48,1'lik paya sahiptir. Türkiye domates (sofralık) üretiminin % 29,4'ü, salatalık (sofralık) üretiminin % 28,7'si, kabak üretiminin % 13,4'ü, patlıcan üretiminin % 10,2'si, biber (sivri) üretiminin % 3,8'i, fasulye (taze) üretiminin % 7,5'i ve kültür mantarının % 55,4'ü Antalya ilinde yapılmaktadır. Meyvecilikte Antalya'nın payı; muz üretiminde 24,6 ve portakal üretiminde % 28,4 oranındadır. Türkiye'de narın % 27,4'ü, avokadonun % 80'i, yenedünyanın % 52,2'si, keçi boynuzunun % 35,6'sı Antalya'da üretilmektedir. Tarla bitkileri üretiminde ise Türkiye'deki susam üretiminin yaklaşık % 20,6'sı Antalya'dan karşılanmaktadır. Kesme çiçek üretiminde Antalya'nın Türkiye içindeki payı % 34,7'dir. İlimiz için hazine arazilerinin büyük ölçekli yatırımlara tahsis edilerek organize sera alanlarının geliştirilmesi gereklidir. Ürün paketlenme tesislerine, modern seralara ve GLOBALGAP standartlarında üretime sektörel teşvik verilmelidir. Turizm Antalya'ya 1980 yılında 10 bin yabancı ziyaretçi gelirken, bugün yabancı ziyaretçi sayısı 11 milyon civarındadır. 1980'li yıllarda turistik yatak sayısı 5.609 iken bugün bu kapasite 550 binlere çıkmıştır. 2013 yılı rakamlarına göre Türkiye'ye gelen 100 turistten 33'ü Antalya'ya gelmektedir. Turizmin Antalya ekonomisine katkısı konaklama gelirinden çok, sektöre girdi temin eden, sanayiden ulaştırmaya ve ticarete kadar birçok sektörün turizme bağlı olmasından kaynaklanmaktadır. Turistlerin yaptığı harcamada dahi konaklama harcamasının payı üçte bir oranındadır. Turizm geliri kavramı turistin yaptığı halı, giyim, mücevher gibi alışverişten elde edilen geliri de içine almaktadır. Turizm gelirinde Antalya için yaklaşık 11 milyar dolarlık bir gelirden söz etmek mümkündür. Bu da Antalya ekonomisinin yaklaşık olarak üçte biridir. Ticaret Antalya'da ticaret sektörü çoğunlukla turizme ve inşaaatla dönük küçük sermayeli işletmelerden oluşmaktadır. Turizm sektöründeki hızlı gelişim kent

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrpgd@gmail.com

merkezindeki ticari hayata yeteri kadar yansımamıştır. SGK son verilerine göre İlimizdeki işyeri sayısı 62 bine ve aktif çalışan sayısı yaklaşık 639 bine ulaşmıştır. Bu rakamlar ekonomik duruma ve mevsime bağlı olarak değişebilmektedir. İl nüfusunun %29,6'sı kayıtlı ve aktif olarak çalışanlardan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik kapsamında aktif çalışan kişi sayısı SSK (4/a) statüsünde 442 bin, Bağ-Kur (4/b) statüsünde 133 bin, Emekli Sandığı (4/c) statüsünde 65 bindir. Aile işletmeleri nedeniyle istihdamda tarım, mevsimsel olarak istihdamda ise turizm ilk sırada yer almaktadır. Bölgemiz katma değerinde hizmet sektörü yaklaşık %70,2, tarım %16,6, inşaat ile birlikte sanayi %13,3 paya sahiptir. Ticaret ve sanayi sektörlerinin turizme bağımlılığı yüksektir. 2013 yılında Antalya'nın vergi geliri 4,3 milyar TL, bütçe geliri 5,5 milyar TL olmuştur. Her ne kadar Antalya ulusal pazara hitap eden büyük firmalar ve büyük kamu işletmeleri bakımından yetersiz kalsa da bütçe gelirleri tahsilâtında yedinci sıradadır. Gelir Vergisi mükellefleri sayısı bakımından 2013 sonu itibariyle 73.948 vergi mükellefi ile İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa'nın ardından beşinci sırada yer almaktadır. Kurumlar Vergisi ve KDV mükellefleri toplamı bakımından, sırası ile 26.055 ve 96.300 mükellef sayıları ile her iki kategoride de İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. Genel olarak; • Gayrimenkul sermaye iradı faal mükellefleri sıralamasında İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa'nın ardından beşinci sıradadır (51.458). • Basit usul gelir vergisi mükellefleri toplamında İstanbul, İzmir'den sonra üçüncü sıradadır (25.520). • Kurumlar vergisi mükellefleri toplamında dördüncüdür (26.055). • Gelir vergisi mükellefi sayısında beşincidir (73.948). Antalya'nın en çatı örgütleri Antalya Ticaret ve Sanayi Odası (ATSO) ile Antalya Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliği (AESOB)'dir. ATSO'nun 2014 yılı Mart ayı sonu itibariyle kayıtlı üye sayısı 90 bin olup, bunun yaklaşık 23 bini faal ve 18 bini askıda olan üyedir. Aktif firmaların %50,7'si limited, %31,8'i hakiki şahıs ve %15'ini anonim şirketler oluşturmaktadır. Oda bünyesinde 49 Meslek Grubu bulunmaktadır. ATSO ticaret sektörüne yönelik olarak kent merkezi geliştirme, markalaşma, toplu işyerleri ve kümelenme projelerini desteklemektedir. Sanayi Organize Sanayi Bölgesi'nde 165 üretimde bulunan tesislerin çoğunlukla gıda, makine-metal sanayi, kağıt-ambalaj, gübre-tarım, plastik firmaları olduğu görülmektedir. Sektörel dağılımda %13,94'lik payı gıda, makine-metal ve elt. makine, %8,48'lik payla kağıt ambalaj, gübre-tarım, plastik, %5,5'lik payı mobilya sektörleri almaktadır. Antalya Serbest Bölgesi'nde, 2013 yılı Aralık ayında 76'sı yerli, 17'u yabancı ve 17'u yerli-yabancı ortaklı toplam 110 firma bulunmaktadır. Bölgede söz konusu ay itibariyle 25'i yabancı olmak üzere toplam 3.710 kişi istihdam edilmektedir. Sanayide ulaşım altyapısı, teşvik sistemi, çevreci yatırım kriterleri, arazi maliyeti nedeniyle büyük yatırımları çekmek zordur. Buna rağmen küçük ölçekli de olsa her sektörde yatırımlar devam etmektedir. İnşaat Antalya'da inşaat sektörü hızla konut üretmektedir. Lara'dan Konyaaltı'na kadar her yerde son derece kaliteli, lüks inşaatlar yükselmesine rağmen geçmişte yapılan plansız yapılaşmalar bazı bölgelerde etkilerini göstermektedir. TÜİK tarafından açıklanan "Konut Satış" verilerine göre Batı Akdeniz Bölgesi 2013 yılında toplam 24.821 konut satışı ile İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almıştır. Toplam konut satışında 2013 yılında Antalya %5,8'lik paya sahipken, İstanbul'un %24,2, Ankara'nın %20,4, İzmir'in %6,2 ve Batı Akdeniz Bölgesi'nin % 6,3'lük paya sahip olduğu görülmektedir. Ekonomik büyümede ve istihdamda çok önemli bir yeri olan inşaat sektörünün canlanması için konut kredisi maliyetlerinin düşürülmesi yönünde ATSO'nun da girişimleri olmuştur. Diğer Antalya, birçok alanda Türkiye'deki ilkler arasındadır. Vergi gelirlerinde, banka mevduatlarında, motorlu taşıt satışlarında Antalya, Türkiye'nin ilk 4-5 ili arasına girmektedir. 2 milyonun üzerinde nüfusu ile Antalya'nın sosyal hayat standardı oldukça yükselmiştir. Antalya, bugün birçok sanat gösterisine, bilimsel toplantılara, büyük organizasyonlara ev sahipliği yapmaktadır. Daha iyi bir ulaşım altyapısına ulaşmak için yapılan çalışmalar devam etmektedir. Açılan köprülül kavşaklarla, yeni yol güzergahları ile sıkıntı yaratan trafik problemine çare bulunmaya çalışılmıştır. İkisi uluslararası, biri yurtiçi olmak üzere üç farklı terminalde faaliyet gösteren ICF Antalya Havaalanı 20 milyonun üzerinde yabancı yolcuya hizmet sağlamaktadır. İstanbul Atatürk Havalimanı'ndan sonra en yoğun ikinci havalimanıdır. Antalya ve Gazipaşa Havalimanları 2013 yılında toplamda 27.357.145 yerli ve yabancı yolcuya hizmet sağlamıştır. (Gazipaşa 227.932'si yabancı olmak üzere toplamda 338.552 yolcuya hizmet sağlamıştır) Tüm bu gelişmelerin yanında Akdeniz'in en temiz deniz suyuna ve kıyılarına, en zengin bitki örtüsüne, doğal ve tarihi güzelliklere Antalya'nın sahip olması gurur vericidir. Çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda ilimizdeki mavi bayrak sayısı 2013 yılında 208'e (197 plaj - 6 marina - 5 yat) yükselmiştir. Ülkemiz genelinde 383'ü plaj, 21'i marina ve 13'ü yat olmak üzere toplam 417 mavi bayrak bulunmakta olup, mavi bayrak ödüllü plajların % 51'i ilimiz sınırları içerisinde yer almaktadır. Antalya'da gerçekleştirilecek uluslararası organizasyonlar; ICCA: Kongre ve toplantı turizmi alanında, dünyanın önde gelen kuruluşu olan, 36 ülkeden 950'nin üzerinde üyesi bulunan ICCA (International Congress and Convention Association), her yıl farklı bir ülkede gerçekleştirdiği yıllık kongresini, bu yıl 1-5 Kasım 2014 tarihleri arasında, Antalya'da gerçekleştirecektir. Hâlihazırda kongre ve etkinlik destinasyonu olarak önemli bir yere sahip olan Antalya'nın uluslararası arenada da önemini arttırmayı ve Türkiye'nin lider kongre turizmi merkezi haline getirmeyi hedefleyen Antalya Kongre Bürosu, sektörün bu en önemli yıllık toplantısının ev sahipliğini büyük bir gururla üstlenmiştir. EXPO 2016: Dünyanın önemli organizasyonlarından biri olarak kabul edilen "Dünya Botanik Expo"su 2016 yılında "Expo 2016 Antalya" adıyla ve "Çiçek ve Çocuk" temasıyla Antalya'da düzenlenecektir. EXPO 2016 Antalya Aksu Belediyesi sınırları içinde 112 hektarlık alanda 23 Nisan - 30 Ekim 2016 tarihleri arasında hizmet verecektir. Alan, organizasyon sonrasında da ziyaret edilebilecektir. Expo Antalya'yı 6 aylık bir dönemde toplam 8 milyon kişinin ziyaret etmesi hedeflenmektedir. Bu rakamın içinde 5 milyon yabancıların Expo Antalya'yı keşfedeceği ve bunun da 2 milyonunun sadece Expo Antalya'yı ziyaret etmek için bölgeye geleceği

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupid@gmail.com

düşünülmektedir. Ayrıca 3 milyon yerli ziyaretçinin de Expo'yu ziyaret edeceği ve bunun da beş yüz bininin sadece Expo'nun çekimine kapılarak bölgeye geleceği düşünülmektedir.

Antalya Ulaşımı;

Denizyolu : Antalya İli sınırları içinde Kaleiçi Yat Limanı (Merkez) Çelebi Marina (Konyaaltı), Kaş Setur Yat Lİmanı, Finike Setur Yat Limanı, Kemer Türkiz Yat Limanı, Alanya Yat Limanı bulunmaktadır. Bu yat limanlarından düzenli gemi seferleri bulunmamakla beraber yaz aylarında Alanya Yat Limanından Kıbrıs'a seferler düzenlenmektedir.

Demiryolu : İl sınırlarında demiryolu ulaşımı bulunmamaktadır...

Havayolu : İli yılda yaklaşık 11 milyon turist ziyaret etmektedir. Bu turistlerin % 99'u havayolunu kullanmaktadır. Antalya Merkezinde ve Gazipaşa İlçesinde olmak üzere 2 adet uluslar arası uçuşlara açık havalimanı mevcuttur. Bu havalimanlarından ülkemizin de birçok şehrine uçuşlar mevcuttur. Antalya Havalimanı şehir merkezine 10 km. mesafede olup, ulaşmak için belediye otobüsleri ve taksiler mevcuttur.

Karayolu : Antalya'ya karayoluyla Kemer, Aksu, Korkuteli ve Yeşilbayır istikametlerinden ulaşılabilir. Antalya Karayolu bağlantıları D650 Antalya-Afyon Karayolu, D645 Çevre Yolu, D685 Antalya-Isparta Karayolu, D400 Kemer-Antalya-Alanya yollarıdır. Antalya'nın Ankara'ya uzaklığı 544 km, İstanbul'a uzaklığı ise 718 km'dir. Antalya sahip olduğu karayolu şebekesiyle Türkiye'nin her noktasına ulaşabilme imkanına sahiptir. İç Anadolu ve Ege bölgeleriyle irtibatını sağlayan yollar yeterli olup her mevsim ulaşımına uygundur. Beydağları-Akdağlar arasındaki yüksek yayla Antalya'yı-Korkuteli-Elmalı üzerinden Kaş-Fethiye ve Finike'ye bağlar. Yayla yolu Antalya'yı Fethiye'ye bağlayan 300 km.lik sahil yolundan yaklaşık 100 km. daha kısadır. Bu yol Isparta ile Burdur'u da güneye bağlar. Ayrıca Çavdır Acıpayam-Denizli güzergahıyla Ege Bölgesi'ne ulaşımı sağlar. Araştırma sahasını İzmir'e bağlayan (Korkuteli-Denizli-Aydın üzerinden) yeni açılan yol ise Türkiye'nin üçüncü nüfusça büyük ilinin önemli turizm merkezi ile irtibatını sağlayan en kısa karayolu olma özelliğindedir. Antalya'nın karayolu ulaşımında ana arteri, Antalya- Burdur (veya Isparta)-Afyon hattıdır. Bu güzergah Türkiye'nin en büyük üç ilinden gelen yolları kendinde toplar. Afyon-Bilecik-Adapazarı yoluyla İstanbul'a, Afyon-Uşak yoluyla İzmir'e ve Afyon-Polatlı hattıyla Ankara'ya bağlantı sağlar. Antalya'yı İç Anadolu'ya bağlayan ikinci bir güzergah, Antalya- Manavgat-Akseki-Seydişehir-Konya güzergahıdır ki; Kapadokya'ya ulaşılır. Böylece araştırma sahası kuzeybatısındaki Denizli, Pamukkale ve kuzeydoğusundaki Ürgüp, Nevşehir turizm merkezleriyle irtibatlanmıştır. Antalya doğusundaki Mersin, Adana ve Hatay ile batısındaki Muğla'ya hemen hemen kıyıya paralel uzanan yollarla bağlanır.

Antalya Serbest Ticaret Bölgesi;

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a(Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır(ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir.

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

ANTALYA İLİ NÜFUS BİLGİLERİ

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2017	Kepez	519.966	264.257	255.709	%50,62	%49,18
2017	Muratpaşa	488.670	240.185	248.485	%49,15	%50,85
2017	Alanya	299.464	153.176	146.288	%51,15	%48,85
2017	Manavgat	226.394	116.255	110.139	%51,35	%48,65
2017	Konyaaltı	172.920	83.996	88.924	%48,58	%51,42
2017	Senik	122.032	62.340	59.692	%51,08	%48,92
2017	Aksu	69.967	35.740	34.227	%51,08	%48,92
2017	Kumluca	67.942	34.388	33.554	%50,61	%49,39
2017	Döğemealtı	59.948	30.789	29.159	%51,36	%48,64
2017	Kaş	57.123	29.338	27.785	%51,36	%48,64
2017	Korkuteli	53.610	26.801	26.809	%49,99	%50,01
2017	Gazipaşa	49.555	25.078	24.477	%50,61	%49,39
2017	Finike	48.948	24.694	24.254	%50,45	%49,55
2017	Kemer	42.568	22.288	20.280	%52,36	%47,64
2017	Elmalı	38.651	19.614	19.037	%50,75	%49,25
2017	Demre	25.928	13.328	12.600	%51,40	%48,60
2017	Akseki	10.471	5.278	5.193	%50,41	%49,59
2017	Gündoğmuş	7.593	3.711	3.882	%48,87	%51,13
2017	İbradı	2.646	1.326	1.320	%50,11	%49,89

2016 YIL SONU İTİBARI İLE ANTALYA İLİNE GELEN YOLCU SAYISI (TURİST)

T.C.
ANTALYA VALİLİĞİ
HAVALİMANI MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİ

ARALIK AYI GELEN YOLCULARIN
MİLLİYETLERİNE GÖRE DAĞILIMI

MİLLİYETİ	2013 YILI	2014 YILI	2015 YILI	2016 YILI	2015 2016 FARKI	2015-2016	
						YÜZDE PAYI	MİLLİYET Payı %
ALMANYA	58.225	73.043	57.779	38.840	-18.939	-33%	36,43
RUSYA	15.004	9.267	3.152	17.493	14.341	455%	16,41
İSRAİL	3.261	2.274	4.905	5.962	1.057	22%	5,59
HOLLANDA	6.305	6.081	5.373	2.851	-2.522	-47%	2,67
BELÇİKA	4.030	4.032	3.297	2.100	-1.197	-36%	1,97
İNGİLTERE	6.193	4.885	3.650	2.070	-1.588	-43%	1,94
NORVEÇ	3.172	1.529	1.876	1.403	-473	-25%	1,32
AVUSTURYA	2.646	3.157	2.245	1.400	-845	-38%	1,31
İSVİÇRE	1.436	1.950	1.822	1.194	-628	-34%	1,12
BULGARİSTAN	1.207	1.737	1.200	951	-249	-21%	0,89
FRANSA	2.971	1.247	827	929	102	12%	0,87
K.K.T.C.	450	613	614	832	218	36%	0,78
AZERBEYCAN	149	107	510	732	222	44%	0,69
UKRAYNA	1.264	1.045	372	647	275	74%	0,61
POLONYA	433	1.108	837	621	-216	-26%	0,58
IRAK	38	71	417	543	126	30%	0,51
DANİMARKA	3.139	1.953	883	494	-289	-44%	0,46
İSVEÇ	3.905	2.523	963	293	-670	-70%	0,27
KAZAKİSTAN	182	169	92	256	164	178%	0,24
ROMANYA	414	443	326	241	-85	-26%	0,23
SLOVAKYA	170	344	205	234	29	14%	0,22
BEYAZ RUSYA	396	322	89	170	81	91%	0,16
ERMENİSTAN	832	395	9	168	159	1767%	0,16
İRAN	166	188	587	160	-427	-73%	0,15
İTALYA	321	400	367	159	-208	-57%	0,15
ÇEK CUMHURİYETİ	182	227	148	151	3	2%	0,14
MACARİSTAN	92	158	61	95	34	56%	0,09
MOLDOVA	83	226	26	55	29	112%	0,05
FİNLANDİYA	105	1.975	373	47	-326	-87%	0,04
LİTVANYA	429	227	82	38	-41	-54%	0,04
DİĞER	3.828	4.657	3.231	2.625	-606	-19%	2,46
T.C.	16.302	19.483	18.831	22.849	4.018	21%	21,43
TOPLAM	137.330	145.836	115.149	106.603	-30.746	-7%	

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emec Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

T.C.
ANTALYA VALİLİĞİ
HAVALİMANI MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİ

2016 YILI GELEN YOLCULARIN
MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI

MİLLİYETİ	2013 YILI	2014 YILI	2015 YILI	2016 YILI	2015 2016 FARKI	2015-2016 YÜZDE PAYI	MİLLİYET Payı %
ALMANYA	2.734.585	2.839.576	3.001.016	1.975.355	-1.025.661	-34%	31,95
UKRAYNA	380.711	284.632	314.708	572.700	257.992	82%	9,26
RUSYA	3.336.977	3.487.698	2.836.902	486.548	-2.350.354	-83%	7,87
İNGİLTERE	410.396	430.042	438.398	333.995	-104.403	-24%	5,40
HOLLANDA	504.054	489.820	434.842	306.280	-128.562	-30%	4,95
İSRAİL	78.534	91.954	106.148	169.186	63.038	59%	2,74
BELÇİKA	258.208	262.080	235.121	143.427	-91.694	-39%	2,32
İSVEÇ	360.979	355.894	313.122	140.467	-172.655	-55%	2,27
DANİMARKA	190.940	201.343	177.658	133.284	-44.374	-25%	2,16
KAZAKİSTAN	260.368	269.221	268.389	125.927	-142.462	-53%	2,04
POLONYA	202.793	243.549	240.641	100.824	-139.817	-58%	1,63
ROMANYA	77.107	84.150	97.994	90.489	-7.505	-8%	1,46
İRAN	32.468	105.034	107.502	86.443	-21.059	-20%	1,40
NORVEÇ	285.134	207.715	170.093	85.233	-84.860	-50%	1,38
AVUSTURYA	227.772	224.999	194.670	80.333	-114.337	-59%	1,30
İSVİÇRE	166.944	181.912	166.460	77.722	-88.738	-53%	1,26
BEYAZ RUSYA	125.754	142.176	137.951	70.943	-67.008	-49%	1,15
LİTVANYA	53.572	60.655	61.763	65.804	4.041	7%	1,06
FİNLANDİYA	133.074	134.853	112.458	55.889	-56.569	-50%	0,90
FRANSA	216.060	187.720	116.304	53.526	-62.778	-54%	0,87
ÇEK CUMHURİYETİ	147.005	151.897	135.338	46.962	-88.376	-65%	0,76
MOLDOVA	4.860	53.234	58.672	45.869	-12.803	-22%	0,74
SLOVAKYA	99.429	103.968	111.428	41.857	-69.571	-62%	0,68
MACARİSTAN	40.385	46.026	63.563	26.558	-37.005	-58%	0,43
K.K.T.C.	16.127	15.471	17.147	18.199	1.052	6%	0,29
İRAK	8.353	11.348	28.185	15.593	-12.592	-45%	0,25
İTALYA	31.047	32.666	28.041	10.808	-17.233	-61%	0,17
SLOVENYA	13.747	15.996	14.003	5.297	-8.706	-62%	0,09
DİĞER	382.968	405.750	446.581	368.889	-77.692	-17%	5,97
T.C.	396.219	418.143	440.366	447.506	7.140	2%	7,24
GENEL TOPLAM	11.176.570	11.539.522	10.875.464	6.181.913	-4.693.551	-43%	

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

T.C.
ANTALYA VALİLİĞİ
HAVALİMANI MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİ

GELEN-GİDEN UÇAK SAYILARI

**2013-2014-2015-2016 YILLARI
DIŞ HATLAR GELEN GİDEN UÇAK SAYILARI**

AYLAR	2013		2014		2015		2016		2015 YILI	2016 YILI	2015-2016 YILI
	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN-GİDEN	GELEN-GİDEN	GELEN-GİDEN
									UÇAK TOPLAMI	UÇAK TOPLAMI	UÇAK YÜZDESI
OCAK	891	898	909	906	1.207	1.225	842	841	2.432	1.683	-31%
ŞUBAT	1.044	1.064	973	958	1.014	1.055	794	814	2.069	1.608	-22%
MART	2.062	2.108	1.726	1.723	1.776	1.879	1.481	1.516	3.655	2.997	-18%
NİSAN	3.756	3.757	4.254	4.176	3.776	3.752	2.353	2.359	7.528	4.712	-37%
MAYIS	7.465	7.526	7.734	7.734	6.851	6.860	3.789	3.826	13.711	7.615	-44%
HAZİRAN	8.656	8.657	9.082	9.083	8.284	8.291	4.133	4.148	16.575	8.281	-50%
TEMMUZ	9.329	9.328	9.970	9.994	9.848	9.869	5.831	5.825	19.717	11.656	-41%
AĞUSTOS	9.886	9.890	10.442	10.445	10.322	10.312	5.994	5.991	20.634	11.985	-42%
EYLÜL	8.976	8.949	8.655	8.613	8.527	8.456	5.386	5.414	16.983	10.800	-36%
EKİM	7.625	7.668	7.163	7.176	6.855	6.887	5.131	5.144	13.742	10.275	-25%
KASIM	2.406	2.440	2.453	2.425	2.409	2.451	1.462	1.439	4.860	2.901	-40%
ARALIK	1.036	1.046	1.087	1.087	905	926	866	854	1.831	1.720	-6%
TOPLAM	63.132	63.331	64.448	64.320	61.774	61.963	38.062	38.171	123.737	76.233	

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

**2013-2014-2015-2016 YILLARI
İÇ HATLAR GELEN GİDEN UÇAK SAYILARI**

AYLAR	2013		2014		2015		2016		2015 YILI	2016 YILI	2015-2016 YILI
	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN-GİDEN UÇAK TOPLAMI	GELEN-GİDEN UÇAK TOPLAMI	GELEN-GİDEN UÇAK YÜZDESİ
OCAK	1.602	1.589	1.856	1.860	1.546	1.525	1.774	1.780	3.071	3.554	16%
ŞUBAT	1.696	1.672	1.896	1.906	1.686	1.647	1.671	1.655	3.333	3.326	0%
MART	2.013	1.964	2.148	2.148	2.108	1.998	2.053	2.009	4.106	4.062	-1%
NİSAN	1.945	1.937	1.981	2.044	2.164	2.183	2.132	2.145	4.347	4.277	-2%
MAYIS	2.034	1.963	2.161	2.160	2.463	2.442	2.302	2.279	4.905	4.581	-7%
HAZİRAN	1.985	1.979	2.170	2.179	2.344	2.331	2.271	2.242	4.675	4.513	-3%
TEMMUZ	2.073	2.060	2.158	2.132	2.559	2.525	2.556	2.550	5.084	5.106	0%
AĞUSTOS	2.147	2.133	2.306	2.306	2.643	2.647	2.427	2.430	5.290	4.857	-8%
EYLÜL	2.051	2.075	2.113	2.136	2.433	2.461	2.525	2.466	4.894	4.991	2%
EKİM	2.067	2.019	2.183	2.160	2.255	2.223	2.349	2.340	4.478	4.689	5%
KASIM	1.562	1.529	1.936	1.800	1.869	1.828	1.848	1.854	3.697	3.702	0%
ARALIK	1.513	1.499	1.691	1.688	1.743	1.723	1.802	1.804	3.466	3.606	4%
TOPLAM	22.688	22.419	24.599	24.519	25.813	25.533	25.710	25.554	51.346	51.264	

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

T.C.
ANTALYA VALİLİĞİ
HAVALİMANI MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİ

2013-2014-2015-2016 YILLARI
İÇ HATLAR TERMİNALİ GELEN-GİDEN YOLCU SAYILARI

AYLAR	2013 YILI	2013 YILI	2014 YILI	2014 YILI	2015 YILI	2015 YILI	2016 YILI	2016 YILI	2015 YILI	2016 YILI	2015-2016
	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GELEN	YILLARI
									GİDEN	GİDEN	YÜZDE
									TOPLAM	TOPLAM	ORANI
OCAK	181.674	181.567	198.900	212.428	233.293	237.967	247.030	241.437	471.260	488.467	4%
ŞUBAT	177.031	178.071	199.690	200.529	216.775	222.362	235.421	228.419	439.137	463.840	6%
MART	225.114	213.050	251.895	239.036	280.022	266.412	300.165	271.726	546.434	571.891	5%
NİSAN	234.415	236.256	266.264	264.401	280.246	287.495	294.168	283.781	567.741	577.949	2%
MAYIS	237.921	241.526	265.064	269.213	312.442	305.329	329.847	312.287	617.771	642.134	4%
HAZİRAN	261.147	254.030	293.170	292.010	305.339	304.919	294.940	280.576	610.258	575.516	-6%
TEMMUZ	248.374	260.890	272.466	274.675	346.483	333.573	342.056	336.068	680.056	678.124	0%
AĞUSTOS	280.458	287.402	306.034	327.574	362.512	365.596	358.167	345.371	728.108	703.538	-3%
EYLÜL	260.508	272.860	262.930	291.315	324.522	340.694	340.312	345.997	665.216	686.309	3%
EKİM	258.174	270.671	274.406	307.893	297.676	306.459	321.215	326.194	604.135	647.409	7%
KASIM	196.670	224.527	225.476	268.473	240.682	249.350	251.585	258.289	490.032	509.874	4%
ARALIK	180.144	188.375	210.711	213.960	238.699	230.715	235.109	243.538	469.414	478.647	2%
TOPLAM :	2.741.630	2.809.215	3.027.006	3.161.507	3.438.691	3.450.571	3.558.015	3.473.683	6.889.562	7.023.698	

KEMER İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER ;

İklimi;

Kemer ilçesinin iklimi Akdeniz iklimi egemendir.Yazları kurak ve sıcak,kışları ılık ve yağışlı geçer.İlçenin kıyı şeridinde kar yağmaz,kuzeyinin dağlarla kapalı oluşu,ılık ve güney rüzgarlarına açık bulunması,kış aylarında dahi en soğuk günlerin genellikle 1 derecenin altında düşmemesine neden olur.Deniz suyunun kış aylarında bile 15 derecenin altında düşmeyişi, çok yağışlı birkaç hafta dışında bütün bir yıl denizden yararlanma olanağı sağlar.

Konumu

Kemer, Antalya İl'in batısında,Batı Torosların eteklerinde bulunmaktadır.İlçe sırtını,dağlara dayanmıştır. Kıyıları ise oldukça girintili çıkıntılıdır.Yerleşim merkezi genellikle düzlük bölgelerdedir. Kemer(Merkez), Tekirova(17 km) Çayova(8 km), Aslanbucak(5 km), Beldibi(18 km),gibi yerleşim merkezlerini ile bir bütün oluşturmaktadır.

Ekonomi;

Kemer'in ekonomik yapısı genellikle turizme dayalıdır.Birinci derecede turizm alanı olduğundan kıyı boyunca çeşitli turistik tesisler yer almaktadır.Beş aileden birinin pansiyon veya otel gibi turizm kaynaklı uğraştıkları bilinmektedir.Yabancı sermaye ve yerli yatırımcılar turizme hitap edebilecek kapasitededir.Narenciye dalında başlıca ürünleri:Portakal,limon,mandalina ve çok meşhur ekşi narı sayabiliriz.

Kültürel Değerler ;

Kemer ilçesi Kültür bakımından çok zengin bir ilçedir.Kemer ilçesinde Kemer belediyesinin bünyesinde bulunan bir tiyatro salonu bulunmaktadır.Ayrıca şehir merkezin içinde bir Kütüphanesi bulunmaktadır.Kemer'de her yıl Kemer Belediyesi tarafından düzenlenen 'Kemer Karnavalı' Haziranın ikinci haftasında düzenlenmektedir.Bundan başka bir kültür merkezi,fiar,el sanatlar,halk inanışları,halk müziği ve halk edebiyatı değerler bulunmaktadır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupid@gmail.com

Turizm;

Kemer ilçesi turizm bakımından çok zengindir.Turizm ilçede son zamanlarda önemli gelişmeler göstermiştir.Turizm amaçlı yatırımlar sayesinde Antalya İl'in yatak kapasitesi bakımından önemli bir kısmını teşkil eder.Kemer aynı zamanda modern bir kentleşmesinde örneğidir.Kemerde başta gelen çekicilerinden birisi doğal güzeliğidir.Deniz,orman ve dağlar bir noktada birleşmektedir.Örneğin deniz dalgaların çam ağaçlarına kadar uzanması ve çam ağaçların plajlarına gölgelik olarak kullanılması oldukça cazip gelmektedir.Denizin berraklığı,ormanın yeşilliği Kemer'deki başka güzelliştir.Yakında tarihi yer olarak,Phaselis,Olimpos,gibi antik bölgelerin de bulunması başka bir çekiciliktir.Buralara karadan ve deniz yoluyla ulaşmak mümkündür.Ayrıca yöredeki diğer çekicilik mağaralardır.Bu Mağaralar Beldibi Mağarası Antalya'nın 27 km güneybatısında deniz kenarındadır.Burada tarih öncesi çağlara ait kalıntılar bulunmuştur.Kemerde müze olarak yat limanının arka tarafında bulunan 'Yörük Çadırları'müzesi vardır.Yörüklerin yaşantısını anlatan bu müze görülmeye değer bir yerdir.

BELDİBİ ;

Beldibi, Antalya ilinin Kemer ilçesine, bağlı bir mahallesidir. (25 Mart 2012 tarihinde yapılan referandum ve İçişleri Bakanlığının aldığı karar sonucu Beldibi-Bahçecik ve Beldibi-Çifteçesmeler mahalleleri Kemer ilçesi Göynük beldesine bağlanmıştır) Antalya'yı kemere bağlayan yolun 26. km sinde bulunan, Beldibi 3 bölümden oluşmaktadır. Dağlık Likya bölgesi ile Pamfilya Ovası arasında yer alan bu belde ayrıca olağanüstü zengin bir tarihi dokuya sahiptir. 1950-60 yılları arasında yapılan kazılarda mağara sığınaklar, bir takım yazıtlar, resimler ortaya çıkmıştır .Beldibi 1 in hemen girişinde akyarlar tünelinin içinden geçtiği dağın denize bakan eteklerinde yontma taş devrinden kalma, yazıtlar içinde keçi ve ev figürleri dikkat çekmektedir. Beydağlarının zirvelerinden gelen akarsu, Beldibi 1'in girişinde Akdenizin mavisıyla buluşur. Bu akarsuyun iç taraflarında, ormanlık kesimde yine yontma taş devrinden kalma lahitler bulunmaktadır. Bu bulgulardan da anlaşıldığı üzere, Beldibi ilk çağlardan günümüze kadar, tercih edilen bir yerleşim yeri olmuştur. 1990-1995 arası yeni yeni otellerin yapılmasıyla kalkınmaya başlamış, Antalya'da turizmin önemli beldelerinden biri olmuştur. Beldibi 1-2-3 ün bütün sahili boyunca otellerle donatılmış olması da, dünyadaki birçok turizm kentinden kendini ayırır. Kıyı boyunca yaklaşık 100 adet turizm tesis alanlarının yer aldığı Beldibi Belediyesi yaklaşık 16.000 yatak kapasitesine sahiptir. Turist portföyü olarak baktığımızda ise, genellikle Rus turistlerin ağırlıkta olduğu bir yaz sezonu geçirir. Daha önce kendi yerel Belediyesi olan Beldibi Belediyesi tarafından yönetilirken, 2009 seçimleriyle birlikte Konyaaltı Belediyesine bağlanmıştır, ve bununla birlikte belde konumundan çıkartılıp, Konyaaltının bir mahallesi olmuştur. Beldenin ekonomisi turizme dayalıdır.

IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2018 ve 2019 yılı beklentileri;

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) ağustos ayı turizm barometre raporunda, "Güney ve Akdeniz Avrupasında bulunan destinasyonlardan özellikle Türkiye, yüzde 24 artışla bölgedeki büyümede etkili rol oynadığı açıklanmıştır. Türkiye, 2016'da güvenlik sebebiyle gösterdiği düşük profilin ardından hızlı bir büyüme göstermiştir." ifadelerine yer verildi. Yılın ilk 6 aylık uluslararası turist varışları, turizm gelirleri ve harcamalarıyla ilgili bilgileri içeren raporda, bu dönemde dünya genelinde 598 milyon turistin seyahat ettiği bildirildi. Bu rakamın uluslararası turist varışlarında geçen yılın aynı dönemine göre 36 milyon turist artışıyla yüzde 6'lık büyümeyi ifade ettiği belirtilen raporda, bunun 2010'dan itibaren ilk 6 ayda görülen en güçlü büyüme olduğu kaydedildi. Yılın ilk 6 ayında bölgelere göre uluslararası turist varışlarına ilişkin rakamlara yer verilen raporda, "Güney ve Akdeniz Avrupasında bulunan destinasyonlardan özellikle Türkiye, yüzde 24 artışla bölgedeki büyümede etkili rol oynamıştır. Türkiye, 2016'da güvenlik sebebiyle gösterdiği düşük profilin ardından hızlı büyüme göstermiştir." ifadeleri kullanıldı.

Raporda, bölgede çift haneli artış gösteren diğer ülkeler ise Hırvatistan (yüzde 25), İsrail (yüzde 24), İzlanda (yüzde 22), Kazakistan (yüzde 21), Karadağ (yüzde 20), Sırbistan, Slovenya ve Malta (yüzde 19), Moldova (yüzde 18), Bosna Hersek (yüzde 17), Finlandiya (yüzde 15), Çekya, Letonya, Makedonya ve Portekiz (yüzde 13), Romanya (yüzde12), İspanya (yüzde 11), Hollanda ve Bulgaristan (yüzde 10) olarak sıralandı.

IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,

Türkiye ekonomisinin en önemli gelir kalemlerinden biri olan turizm sektörü, son yıllarda diplomatik krizler, terör saldırıları ve yakın coğrafyadaki savaşlar nedeniyle aldığı yaraları 2018'de sarmayı hedefliyor. Yedi uluslararası bayrak taşıyıcısı havayolunun son bir yılda İstanbul uçuşlarını durdurmasına rağmen, turizmciler 2018 rezervasyonlarının şimdiden 2017'nin yüzde 30 üstüne çıkacağı görüşünde.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Sektör temsilcileri, Rusya pazarında yaşanan daralmanın 2017'de tamamen ortadan kalktığına işaret ederek, 2018'de ise başta Almanya olmak üzere Avrupalı turisti yeniden Türkiye'ye çekmek istiyoruz" diyor. Son üç yılda terör saldırıları, Rusya ve AB ile yaşanan krizler ile Irak ve Suriye'deki iç savaş nedeniyle turist akışının büyük ölçüde kesilmesi, Türkiye turizm sektörünün ağır darbe almasına neden olmuştur.

Yıllık ortalama 30-35 milyon yabancı turist ağırlayan Türkiye, bu dönemde ülkeye gelen yabancı turistlerin üçte birini kaybetti. Resmi verilere göre, Türkiye 2016'da 11 milyon turist ve sekiz milyar dolar gelir kaybı yaşadı. 2017'de ise yaklaşık 4 milyon Rus turist Türkiye'yi yeniden tercih etmesi ile hareketlenen turizm sektörü, gelecekte umutlu. Avrupa'dan Air France, Iberia, Swiss, Alitalia, Austrian ve Amerika'dan Air Canada ile Delta havayollarının son bir yılda İstanbul uçuşlarına son vermesi, turizmciiler açısından kaygı yaratmış olsa da bu durumun THY'nin bölgedeki rekabet gücünden kaynaklandığı, dolayısıyla ülkeye gelecek turist sayısında azalmaya neden olmayacağı yorumları yapılıyor.

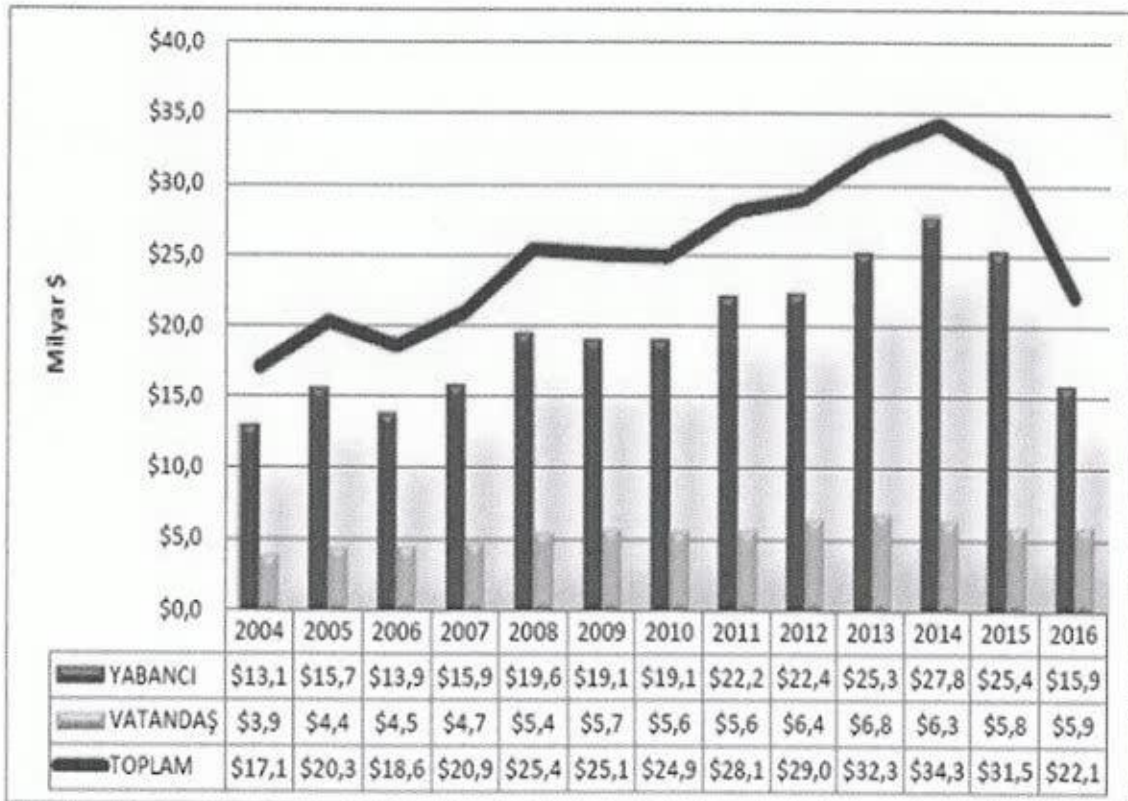
Ayrıca Atatürk Havalimanı'nın mevcut pistleri ile yetersiz kalması nedeniyle saatler süren gecikmeler yaşayan yabancı havayolu şirketlerinin üçüncü havalimanının açılması ile İstanbul'a uçuşlara yeniden başlayabileceği belirtiliyor. Rusya ile ilişkilerin normalleşmesiyle sektörde hızlı bir toparlanma gözleniyor. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2017'nin 10 ayında Türkiye'ye gelen Rus turist sayısı yüzde 495 artışla 4.57 milyon oldu. Bu sayı, aynı zamanda Rus turist sayısında bir rekoru işaret ediyor.

Türkiye Otelciler Federasyonu TÜROFED tarafından hazırlanan turizm raporunda ülkemizin turizm geliri, 2016 yılında %29,7 düşerek 22,1 Milyar ABD Doları olarak gerçekleştiği belirtiliyor.

Yurt dışında yaşayan vatandaşlarımızdan elde edilen gelir, geçen yıla göre yakın rakamlara ulaşmıştır. Yalnız gelen yabancı sayısının %30,1 düşüşü, sadece yabancılardan elde edilen gelirin %37,1 oranında azalmasına neden olmuştur.

Türkiye'nin turizm gelirinin yıllara göre dağılımının aktarıldığı Şekil 1'de görüldüğü gibi, 2014 yılı turizm gelirleri karşılaştırıldığında 10 yılda %100,5 gibi büyük bir oranla büyüme yaşandığı görülmektedir. 2014 yılından sonra turizm gelirimizde düşüş yaşanmaktadır.

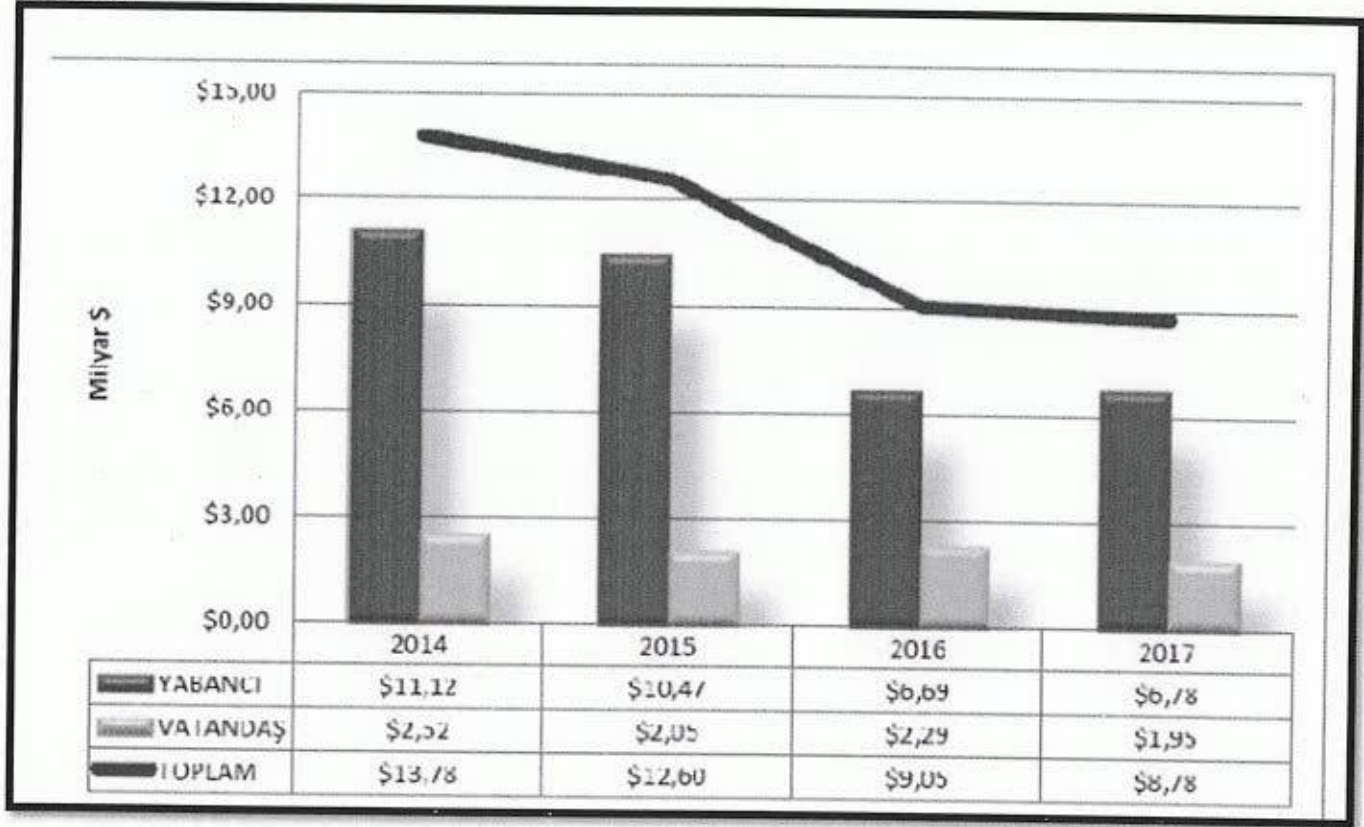
Ekonomik Göstergeler ; Şekil 1-)



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

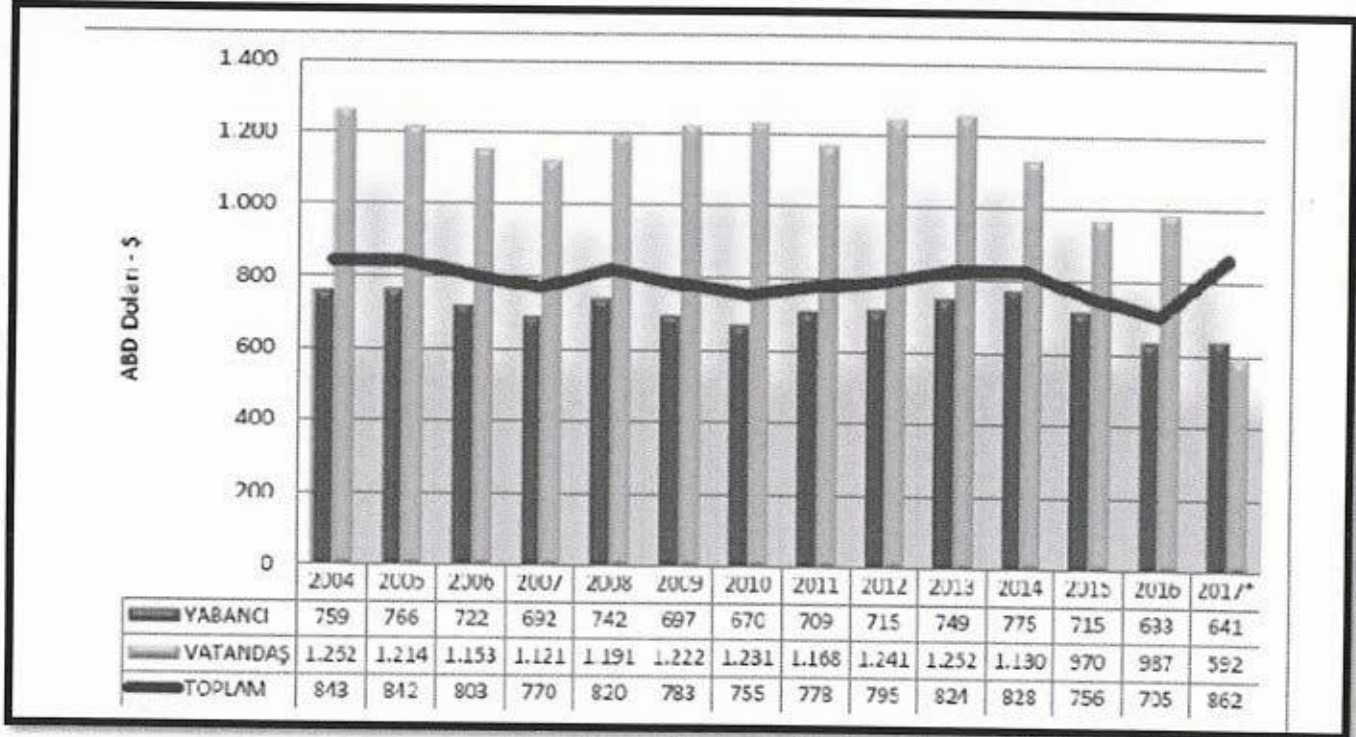
Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrpgd@gmail.com

Şekil 2-)



Şekil 2'de 2014, 2015, 2016 ve 2017 yıllarına ait yarıyıl turizm geliri grafiği, rakamlar ile verilmiştir.

Şekil 3-)



Şekil 3. Yabancı Ziyaretçi ve Yurt Dışında İkamet Eden Vatandaş Ziyaretçi Ortalama Harcamasının Yıllara Göre Dağılımı Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Türkiye'nin Turizm Gideri;

Türkiye'nin turizm gideri, 2017 yılının ilk 6 ayında 2,24 Milyar ABD Doları olarak gerçekleşerek geçen yılın aynı dönemine göre %26,4 azalma göstermiştir. 2017 yılının Ocak-Haziran aylarına ait turizm geliri 8,78 Milyar ABD Doları olarak gerçekleşerek geçen yılın aynı dönemine göre %2,9 oranında azalmıştır. Düşüşün başladığı 2015 yılının aynı dönemine göre 2017 yılı Ocak-Haziran dönemine ait turizm geliri %30,3 düşüş göstermiştir.

2017 yılının ilk 6 ayına ait yabancı ziyaretçilerin ortalama harcaması 592 ABD Doları ve yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması 862 ABD Doları olarak gerçekleşmiş olup genel ortalama harcama 641 ABD Doları olarak gerçekleşerek düşüş devam etmiştir.

IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler;

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkenler;

- * Yurt dışı ve yurt içi turistler tarafından tercih edilen turizm bölgesinde yer alması .
- * Sahile cepheli olması yaklaşık olarak 160 m sahil cephesinin ve özel iskelelerinin bulunması .
- * Yaklaşık 30 yıllık yapı olmasına rağmen iç mekanlarının tadilatla yenilenmiş olması .
- * Bölgenin tecrübeli işletmelerinden olması oturmuş müşteri portföyü ve personelinin mevcut olması .
- * Doğa ile iç içe olup aynı zamanda sahile cepheli olması .
- * Ulaşımın kolay sağlanması .
- * Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması .
- * Yeni çıkacak torba yasa ile yeniden 49 yıllığına kiralama veya satın alma hakkına sahip olacak olması .
- * Tatil köyü içinde doğal yapının korunmuş olması .

- Olumsuz Etkenler

- * Parsel üzerinde proje harici imalatların mevcut olması .
- * Bölgede imar planlarının iptal edilmiş olması .

IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu, Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi, 591 parsel sayılı 60.676 m2 yüz ölçümlü Maliye Arazisi üzerine 49 yıllık ve müstakil olarak Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. lehine İrtifak Hakkı tesis edilmiş "Turizm Tesis Alanı" nitelikli taşınmazdır. Kemer Belediyesinde yapılan inceleme neticesinde taşınmazlara ait T.C Turizm Bakanlığı İşletmeler Genel Müdürlüğü Tesisleri Daire Başkanlığı tarafından onaylanmış olan 10.01.1996 tarih onaylı mimari projesi, mevcut yapılar için alınmış 09.09.1989 tarih ve 7/42 belge nolu Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne verilmiş olan Yapı Ruhsatı (dosyasından temin edilememiştir.) 06.05.1996 tarih ve 6 belge nolu 22.842 m2 kapalı alan üzerinden alınmış olan Tadilat Ruhsatı, 17.09.1996 tarih ve 7 belge nolu kaç m2 için alındığı okunamayan (kesin olmamakla birlikte ~1390 m2 olduğu tahmin edilen) Yapı Kullanma İzin Belgesi ile 29.07.1996 tarih ve 6 belge nolu 22.842 m2 kapalı alan için alınmış olan Yapı Kullanma İzin Belgelerinin alındığı tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapılar ;

Reception Binası : 2 Katlı yapıdır. Zemin kat brüt 460,84 m2, 1. katı brüt 286,80 m2 olmak üzere toplam 747,64 m2 yapı inşaat alanıdır. Zemin katında 4 adet ofis, bagaj odası, 4 adet wc, lobi, reception, bar ve depo alanı, 1. katta 10 adet ofis, 2 adet wc, kat holü ve merdiven kovası hacimleri mevcuttur. Tüm hacimlerde zeminleri mermer ıslak hacim duvarları fayans diğer hacim duvarları plastik boyalıdır. Tüm pencere aksamı ahşap görünümlü PVC ve alüminyum imalattır.

Sans Oyunları Binası : Bodrum+zemin+asma kat olmak üzere toplam 3 kat yapıdır. Bodrum katı brüt 617,26 m2, zemin kat brüt 617,26 m2, asma katı brüt 198,84 m2 olup toplam 1433,36 m2 yapı inşaat alanıdır. Bodrum katta makine oyun alanları, wc ler depo, zemin katta oyun salonu, wc, hol, mutfak, kontrol odası, ofis alanı, asma katta soyunma odaları , dinlenme odası, duş ve wc ler, koridor ve mutfak hacimleri mevcuttur. Tüm hacim zeminleri seramik duvarları plastik boyalıdır. Pencere aksamı PVC dir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrpgd@gmail.com

Teknik Servis Personel, Yatakhane ve Atölye ; Bodrum, zemin ve 1. kattan ibaret 3 katlı yapıdır. Bodrum katı brüt 136,56 m2 ,zemin katı brüt 254,21, m2, 1. kat brüt 254,21 m2 olmak üzere toplam 844,98 m2 yapı inşaat alanıdır. Zemin katta 12 adet oda, 8 banyo, 1 adet ofis, servis girişi bakım onarım atölyesi, kazan dairesi hol ve merdiven kovası mevcuttur. 1.Katta 12 adet oda 10 adet banyo, 1 ofis, koridor merdiven kovası ve hol mevcuttur. Tüm hacim zeminleri seramik duvarları plastik boyalıdır. Pencere aksamı PVC dir.

Konaklama Üniteleri; Konaklama üniteleri toplam 11233,39 m2 yapı inşaat alanına sahiptir. Tatil köyü içinde 5 çeşit konaklama ünitesi mevcut olup bunlar 28 m2 lik odalardan oluşan her bir binada 4 adet odası mevcut toplam 220 adet oda olan Standart odalar, 13 blokta 52 adet 50 er m2 lik odalardan oluşan Standart Suite odalar, 65 m2 lik 2 blokta 8 adet odadan oluşan Köşe Suite, 70 m2 lik 26 adet odadan oluşan Senior Suite ve 100 m2 lik odalardan oluşan Villa tarzı yapılarıdır.

-Standart odalar; 1 oda, balkon banyo+duş ve hol hacimlerinden oluşmakta olup 2 kişilik konaklama içindir. Zeminler seramik duvarları plastik boyalıdır. Odalarda split klima , telefon, fön, balkon, kasa mevcuttur. İç - dış kapıları panel pencere aksamı PVC dir. Banyoda duşa kabin ve hilton lavabo mevcuttur.

-Standart Suite odalar ; 50 m2 yapı inşaat alanlı olup her bir blokta 4 adet vardır. Konaklama 3 kişilik olan odalarda zeminler seramik, duvarları plastik boyalıdır. Banyoda duşa kabin ve hiton lavabo mevcuttur. Standart suite odalar 2 oda , banyo, hol ve balkon hacminden oluşmakta olup iç- dış kapıları panel pencere aksamı PVC dir. Odalarda 2 adet tv, klima fön hizmeti vardır.

-Köşe Suite odalar ; 65 m2 lik yapı inşaat alanına sahip 8 adet odadır. 3 Kişilik konaklama için uygundur. Dış ve iç kapıları panel pencere aksamı PVC dir. Odalar, 1 adet oturma odası , 1 adet yatak odası, 1 adet küvetli duş, 1 adet duşa kabin hol ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Tüm hacim zeminleri seramik duvarları plastik boyalıdır. Odalarda klima fön kasa mevcuttur.

-Senior Suite odalar ; 70 m2 lik yapı inşaat alanına sahip 26 adet odadır. Konaklama 3 kişilik olan odalarda 2 oda, hol, banyo, duş, ve balkon hacimleri mevcuttur. Banyoda küvet ve ayrıca duşa kabin vardır. Tüm hacim zeminleri seramik , iç ve dış kapısı panel pencere aksamı PVC dir.

-Villa tarzı odalar ; 100 m2 ik 6 adet odadır. Konaklama 4 kişilik yapılmaktadır. Salon ve 2 adet oda, hol banyo, mutfak bölümü ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Salon ve oda zeminleri laminat parke, ıslak hacim ve balkon zeminleri seramik kaplıdır. Banyoda küvet ve duşa kabin vardır. Hilton lavabo mevcuttur. Dış ve iç kapıları panel pencere aksamı PVC dir.

Personel Yatakhanesi ; 2 Katlı yapıdır. Zemin katı brüt 208,20 m2 , 1. katı brüt 208,20 m2 olmak üzere toplam 416,40 m2 yapı inşaat alanıdır. Zemin katta 6 adet banyo, 6 adet oda, ve 6 adet hol mevcuttur. 1. Katta 6 oda, 6 banyo ve 6 adet hol mevcuttur. Tüm hacim zeminleri seramik duvarları plastik boyalıdır. İç kapıları panel kapı, pencere aksamı PVC dir.

Personel Giriş, Güvenlik ve Bekleme Yeri ;Yapı tek katlıdır. Toplam 70 m2 yapı inşaat alanıdır. Binada zeminler seramik duvarları plastik boyalıdır.

Sosyal Tesisler - Kres ; Bodrum ve 1. kattan oluşmaktadır. Yapı toplam 5481,20 m2 olup, içinde restaurant, türk kahvesi, çarşı, spor merkezi, jimnastik salonu, kuaför , doktor hizmeti, 3 adet dükkan, personel yemekhanesi, 2 oda, jeneratör odası, soğukluk, kreşi depo , açık kapalı yemek salonları üstü açık 2 adet teras alanı , 12 adet wc, sıcak soğuk mutfak, et, balık, sebze temizleme alanları mevcuttur. Tüm hacim zeminleri seramik duvarları plastik boyalıdır. Pencere aksamı PVC dir.

Havuz Bar ; Toplam 336,36 m2 yapı inşaat alanıdır. Zeminleri seramik kaplıdır.

Diskotek ; Toplam 1960 m2 yapı inşaat alanıdır. Çok amaçlı salon, ve sahne hacimlerinden oluşmakta olup zeminleri seramik duvarları plastik boyalıdır.

Gösteri Alanı ; Toplam 175,14 m2 yapı inşaat alanıdır.

Oda Bakım Servis Üniteleri ; Toplam 73,51 m2 yapı inşaat alanıdır.

Bar ; Toplam 70 m2 yapı inşaat alanı olup zeminleri seramik kaplıdır.

Taşınmaz 22842 m2 yasal yapı inşaat alanından oluşmakta olup, mevcut durumda inşaat alanı sonradan inşa edilmiş olan yapılarla birlikte toplam 27.044,-m2 yapı inşaat alanı hale getirilmiştir. Yaklaşık 4202 m2 ruhsatlandırılmamış alan mevcuttur.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Club Zigana Tatil Köyünde ;

5 adet bar(pool bar, lobby bar, beach bar, disco , patisserie cafe) , 1 tane 325 m2 yapı inşaat alanlı 450 kişilik toplantı salonu, 90 m2 yapı inşaat alanlı 100 kişilik toplantı salonu, 100 m2 125 kişilik toplantı salonu ile 50 m2 15 kişilik toplantı salonları mevcuttur. 150 Araçlık otoparkı mevcut olup, 1 adet 1600 m2 yüzme havuzu, 2 adet 80 m2 lik ve 100 m2 lik çocuk havuzu, 1 adet kamikaze, 80 m ve 60 m lik iki adet spiral kaydırak, 200 m2 lik 1 adet tatlı su havuzu, 30 m2 lik çocuk havuzu, sahilde yaklaşık 160 m lik sahil şeridi ve şezlong şemsiye v soyunma kabinleri, 1 büyük 2 adet küçük iskele , 2 adet tenis kortu, basketbol, voleybol, masa tenisi, langırt, mini futbol sahası atıcılık , bilardo, dart ve okçuluk alanları, 500 m2 lik çocuk oyun bahçesi, 500 kişi kapasiteli anfi tiyatro, 600 m2 500 kişilik disco, kuyumcu, doktor, kuaför, butik, market, derci, fotoğrafçı, hediyelik eşya dükkanları, 15 m2 lik sauna, 12 m2 lik fin hamamı, 155 m2 lik fitness center, 260 m2 lik oyun odası , ve 120 2 lik türk kahvesi ve dinlenme salonu , animasyonlar, kapalı yüzme havuzu, dalga havuzu, aquapark sunulan hizmetlerdir.

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın fiziksel özellikleri, yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar yapılarak ve yetkililerden temin edilen bilgi ve belgeler baz alınarak belirlenmiş ve taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mevcut durumu, imar durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, denize olan mesafesi, özellikleri, imkanları, tercih edilebilirlik durumu dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu 591 parsel, 60.676 m² yüzölçümlü "Turizm Tesis Alanı " nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz 1. sınıf tatil köyü niteliğinde inşa edilmiştir. Yaklaşık 30 yıllık yapı olmasına rağmen iç mekanı tadilatla yenilenmiştir. Parsel içinde doğa korumasına önem verildiği ağaçların muhafaza edildiği görülmüştür. Parselin tahsisli olması nedeniyle üst hakkı ve daimi irtifak hakkı olan parsellerin değeri hesaplanırken üst hakkı değerinin mülkiyet hakkı değerine oranı 492 sayılı harçlar kanununun 64 . maddesine göre 2/3 oran baz alınarak hesaplanmış olup yaklaşık % 67 olduğu kabul edilmiştir. Bu nedenle kalan üst hakkı süresine göre arsa m2 birim fiyatı hesaplanmış olup arsa değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Yapı değerlerinin belirlenmesinde Maliyet Yöntemi kullanılmış olup taşınmazın nakit akışının bulunması sebebiyle Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak çift yönlü değer takdir edilmiştir. Gelir Kapitalizasyonu Yönteminde Gelir indirgeme yaklaşımında 10 yıl sürede elde edilecek gelirin taşınmaz değerini oluşturacağı öngörülmektedir. Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü, imar durumu, sahile olan mesafesi, bakımlılık durumu, yola mesafesi, ulaşımı, kapasitesi, yapı ve malzeme kalitesi, olanakları, tercih edilebilirliği, baz alınarak arsa değeri belirlenmiştir. Yapı maliyet hesaplamasında 5/C yapı sınıfında inşa edilmiş olan yapıların yapı yaklaşık birim fiyatı dikkate alınarak taşınmazın tadilat görmüş olması nedeniyle % 5 amortisman düşülerek değerlendirme yapılmıştır.

IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla " Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ", "Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı ", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı" , ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Bu raporda gayrimenkulün değerlemesinde taşınmazın kullanım şekli göz önüne alındığında en doğru değerlendirme yöntemleri olmasından dolayı " Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı , Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımları birlikte kullanılmıştır.

Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Ve Varsayımları;

Gayrimenkullerin değerlemesinde veriler mevcut olduğunda bu yaklaşım en doğru en sistematik yaklaşımdır.

Bu yöntemde rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.

Piyasa değeri (emsal karşılaştırma) yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı " kullanılarak hesaplanmıştır. Mevcut yapıların değeri Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ile hesaplanırken, taşınmazın nakit akışının olması nedeniyle ayrıca Nakit Akışı (Gelir Kapitalizasyonu) Yaklaşımları birlikte kullanılmıştır.

IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerlemede; rapora konu parsel "Turistik Tesis Alanı " niteliğinde olmasına rağmen üzerinde ruhsatlı yapı mevcut olması nedeniyle , proje geliştirme yapılmamıştır. Ancak üst hakkı ve daimi irtifak hakkı olan parsellerin arsa değeri hesaplanırken üst hakkı değerinin mülkiyet değerine 492 sayılı harçlar kanununun 64. maddesine göre 2/3 oranı baz alınarak % 67 oranında olduğu kabulü ile arsa m2 birim fiyatı kalan irtifak süresi üzerinden tespit edilmektedir. İrtifak hakkı süresinin uzun olması arsa değerinin buna bağlı olarak artmasına sebep olmaktadır.

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerlemede rapora konu parsel üzerinde mevcut 1. sınıf tatil köyü nitelikli yapının düzenli nakit akışı olduğundan Nakit/ Gelir Akımları Analizi yapılmış olup tablo rapor ekinde yer almaktadır.

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmaz ; tahsis edilmiş Turistik Tesis Alanı üzerinde mevcut 1. Sınıf tatil Köyü niteliğinde olduğundan arsa m2 birim fiyatının belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi , yapı değerini belirlenmesinde Maliyet Oluşumları Yöntemi kullanılmıştır.

IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görünebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, denize mesafesi, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, arazi yapısı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için bölge emlak yetkilileri, firmaları, bölge halkı ve çevre sakinleri ile görüşülmüş bunun yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Bu araştırmalar neticesinde Antalya İli, Kemer İlçesi, Beldibi Mahallesi bir yılda; arsa niteliğindeki taşınmazların konum, büyüklük, eğim, ulaşım, ana yola olan mesafeleri, vb. faktörler göz önüne alındığında turizm imarlı arsaların sahile olan mesafesi, konumu, büyüklüğü ve imarı da dikkate alınarak 2.700,-TL/m² ile 4.000,-TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Yakın çevreden benzer nitelikte mevcut turizm tesislerinin m² birim fiyatları da baz alınarak taşınmazın m² birim fiyatı belirlenmiştir.

Bölgede daha ziyade tarla nitelikli imara açılmamış parseller yer almakta olup, ticari imarlı bir kaç adet emsal mevcuttur. Turizm imarlı arsa emsal sayısı sınırlıdır. Bundan hareketle alına emlakçı beyanlarına yer verilmiştir. Tüm bu kriterler baz alınarak günümüz gayrimenkul piyasası koşullarında bir bütün halindeki adil piyasa değeri için m² birim fiyatının 3.500,-TL/m² olarak alınması uygun bulunarak parsel için üst hakkı m² birim değeri ;

3.500,-TL/m² x 0,67 = 2.345,-TL/m² kıymet takdir edilmiştir.

60.676 m² x (2.345,-TL/m² x 238 AY / 588 Ay) = 57.91.636,-TL ~ 58.000.000,-TL olmaktadır.

Otel Yapı Değeri : 22.842 m² x 2.023,-TL/m² x 0,95 = 43.898.897,-TL ~ 44.000.000-TL

Harici ve Müteferrik İşler (Çevre düzenlemesi, peysaj çalışması, saha betonu, dalga havuzu, iskele ,vb. çalışmalar) ; 2.500.000,-TL

Toplam Yasal Değer : 58.000.000,-TL + 44.000.000,-TL + 2.500.000,-TL = 104.500.000,-TL ~ 105.000.000,-TL

(*)Üst hakkı ve daimi irtifak hakkı olan parselin değeri hesaplanırken Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanununun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak yaklaşık %67 olarak kabul edilmiştir.

Satılık Gayrimenkuller;

- **Remax İnova (Tel - 0 533 9289249)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5684 m2 yüz ölçümlü arsada konumlu 1684 m2 üzerinde 2800 m2 kapalı alanı mevcut hastane olarak faaliyetine devam eden ana yola 2. parsel konumunda 500 m mesafede yer alan taşınmaz pazarlıklı olarak 4.000.000,-USD den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 1429,-USD)

- **Armada Emlak (Tel : 0 532 7959508)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, tarla nitelikli 18 uygulaması görececek olan 11.400 m2 yüz ölçümlü enize kıyısı bulunmaman ana yola cepheli taşınmaz pazarlıklı olarak 14.999.999,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 1.315-TL/m2)

- **Canis Emlak (Tel : 0 532 686 13 68)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 9091 m2 yüz ölçümlü turizm imarlı denize 500 m mesafede E : % 40 imara sahip arsa pazarlıklı olarak 6.499.000,-EURO dan ACİL olarak satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 714,-EURO)

- **Kılıç Emlak (Tel : 0 532 2077727)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 300 m kuzey batısında ana yla cepheli denize 500 m mesafede denize kıyısı olmayan tarla nitelikli 18 uygulaması görmemiş taşınmaz acil olarak 9.700.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 1.260,TL/m2)

- **Remax Toprak (Tel : 0 532 4253125)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 12587 m2 yüz ölçümlü tarla nitelikli Atatürk caddesine 80 m cepheli denize 300 m mesafede, yakın çevresinde yapılaşma olmayan 18 uygulaması görececek olan taşınmaz pazarlıklı olarak taşınmaz 9.629.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 765,-TL/m2)

- **Hasan Korkmaz Gayrimenkul (Tel : 0 533 2570560)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 7.000,m2 turizm imarlı denize 2.parsel konumunda arsanın 6 ay önce 17.500.000,TL den satıldığını beyan etmiştir. (M2 Birim Fiyatı : 2.500,-TL/m2)

- **Hasan Korkmaz Gayrimenkul (Tel : 0 533 257 0560)**

Kemer bölgesinde yıllardır faaliyetini sürdüren emlak yetkilisi le yapılan görüşmede denize sahili olan arsa m2 birim fiyatlarının 3.000,-TL- 3.500,-TL aralığında değiştiğini beyan etmiştir.

- **Kemer Güven Emlak (Tel : 0 536 8909276)**

Bölgede uzun süredir faaliyette olduğunu beyan eden emlak yetkilisi denize kıyısı olan arsa nitelikli ve turizm imarlı taşınmazların m2 birim fiyatlarının 1.000,-EURO den satıldığını beyan etmiştir. Emlak yetkilisi turizm imarlı satılık arsa sayısının neredeyse olmadığını, 2018 ve gelecek yıllarda turizmden olan olumlu beklenti nedeniyle yatırımcıların bölgede taşınmaz satın almaya çalıştıklarını beyan etmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, fiili ve hukuki durumu ile emsal taşınmaz malların değerleri ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ve Maliyet Oluşumları Yöntemlerine göre taşınmazın arsa +yapı değeri belirlenmiştir. Buna göre ;

3.500,-TL/m2 x 0,67 = 2.345,-TL/m2 kıymet takdir edilmiştir.

Yasal Arsa Değeri = 60.676 m2 x (2.345,-TL/m2 x 238 AY / 588 Ay)= 57.91.636,-TL ~ 58.000.000,-TL olmaktadır.

Otel Yapı Değeri : 22842 m2 x 2.023,-TL/m2 x 0,95 = 43.898.897,-TL ~ 44.000.000-TL

Harici ve Müteferrik İşler (Çevre düzenlemesi, pejsaj çalışması, saha betonu, dalga havuzu, iskele ,vb. çalışmalar) ; 2.500.000,-TL

Toplam Yasal Değer : 58.000.000,-TL + 44.000.000,-TL + 2.500.000,-TL = 104.500.000,-TL ~ 105.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

(*)Üst hakkı ve daimi irtifak hakkı olan parselin değeri hesaplanırken Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanununun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak yaklaşık %67 olarak kabul edilmiştir.

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmaz tatil köyü içerisinde mevcut iş yerlerinden kira elde etmekte olup Kira Değerleri toplam gelir içinde dikkate alındığından tekrar Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için Kemer Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede gayrimenkulün mülkiyetinin Maliye Bakanlığına ait olduğu , Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. firmasına 49 yıl süreli ve müstakil olarak İrtifak Hakkı ile tahsis edildiği görülmüştür. Taraflar arasında yapılan irtifak hakkı sözleşmesine göre lehine İrtifak hakkı tesis edilen şirket hakkın tamamını veya bir kısmını Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Turizm Bakanlığının yazılı izni olmaksızın başkasına devredemeyecektir. İlgili bakanlıklardan izin alınmadan üzerine ipotek konulamayacaktır. Ancak Hazine lehine gayrimenkul mükellefiyeti kurulması şartı ile ipotek konulabilir. Şirket mevcut veya gelecekte çıkarılacak hisselerinin devrine ilişkin her türlü tasarrufu Turizm Bakanlığına bildirmek ve Turizm Bakanlığı ile Maliye ve Gümrük Bakanlığının olumlu görüşüne dayanan yazılı izni ile gerçekleştirmek zorundadır.

IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Bölgede yapılan inceleme neticesinde aynı imara sahip aynı ve/veya benzer konum ve nitelikte emsal sayısının yeterli olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle konut+ticari imarlı ve tarla nitelikli emsaller ile emlakçı beyanlarına da yer verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı mevcut olan Turistik Tesis Alanı niteliğinde olması nedeniyle proje değer analizi yapılmamıştır.

IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut hali ile turistik tesis olarak kullanımınıdır.

IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parselin mülkiyeti Maliye Bakanlığına ait olup parsel üzerinde 49 yıl süreli ve müstakil olarak Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. lehine İrtifak Hakkı bulunmaktadır. Bu nedenle üst hakkı ve daimi irtifak hakkı olan parsellerin değeri hesaplanırken üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı harçlar kanununun 64. maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak % 67 olarak kabul edilmiştir. Taşınmazın değeri arsa değeri + bina değeri, yapı maliyetine konu Maliyet Oluşum Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemleri ile belirlenirken nakit akışının bulunması nedeniyle Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile de hesaplama yapılmıştır. Arsa m2 birim fiyatı kalan üst hak süresi dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu tip "Özel Nitelikli Ticari Mülkler" gelir elde eden mülkler olması sebebi ile değerlemesinde Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmaktadır. Yöntemde ; yıllar itibarı ile gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elde edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılmaktadır. Gelir indirgeme yaklaşımında 10 yıl sürede elde edilecek gelirin taşınmaz değerini oluşturacağı öngörülmektedir. Değerleme, işletmeden temin edilmiş ilgili mali veriler, doluluk oranları, , kiralanabilir alanlar ile ilgili değerler ve ortalama oda satış fiyatları ve doluluk oranları kullanılarak yapılmaktadır.

IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Söz konusu taşınmazın arsa değerini belirlenmesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Mevcut yapıların maliyeti Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmıştır. Gelir getiren mülk olması nedeniyle Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımında 10 yıl sürede elde edilecek gelirin taşınmaz değerini oluşturacağı öngörülmektedir. (Bu hususlar hakkında detaylı bilgi maddeler IV.7 ve IV.9 'da bilgilerinize sunulmuştur.)

V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin veriler toplanabilmesinden dolayı kullanılan "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı " ile Maliyet Yöntemlerine ek olarak, taşınmazın kullanıldığı yıllar itibari ile ve 20 yıl daha işletilecek olmasından dolayı elde edilen nakit akımlarına göre değerlendirilmesi yapılarak Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan değerlendirme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

V.3. Yasal Gereklere yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz Maliye Hazinesi üzerine inşa edilmiş olup 49 yıl için ve müstakil olarak İrtifak Hakkına sahiptir. Kiralama süresinin 23.12.1988 ile 23.12.2037 yılları arasında kapsadığı temin edilen sözleşmeden tespit edilmiştir. Taşınmazın 07.04.2010 tarih ve 12335 sayılı Turizm İşletme Belgesinin , 27.09.1988 tarih ve 3574 belge nolu Turizm Yatırım Belgesinin mevcut olduğu görülmüş olup rapor ekinde yer almaktadır. Ayrıca taşınmazın işletmesine ait yasal belgelere dair bilgiler "IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler -İmar Durumu- bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Antalya ili, Kemer ilçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 15.02.2018 tarih ve saat 11.47 itibari ile alınan Takbis belgesi üzerinden yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasına engel teşkil edecek her hangi bir kısıt bulunmamakla birlikte taşınmazın bulunduğu bölgeyi kapsayan imar planlarının iptal edilmiş olması ve imar planlarının hazırlanma aşamasında olmasına rağmen resmen yürürlüğe girmemiş olmasından dolayı taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

VI. SONUÇ

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Turizm Bakanlığının yazılı onay izni olmadan devredilemeyeceği ve ipotek altına alınamayacağı belirtilmiştir. Bu nedenle taşınmaz anılan bakanlıkların yazılı izni olmaksızın Satılabilir nitelikte değildir. Taşınmazın bulunduğu bölgeyi kapsayan imar planlarının iptal edilmiş olması ve imar planlarının hazırlanma aşamasında olmasına rağmen resmen yürürlüğe girmemiş olmasından dolayı taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

VI.2. Nihai Değer Takdiri

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. nin 29.01.2018 tarihli talebine istinaden yapılan inceleme neticesinde; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı Maliye ve Gümrük Bakanlığına ait olan 60.676 m² yüz ölçümlü Turistik Tesis Alanı nitelikli Maliye arazisi üzerinde Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. lehine 49 yıl süreli ve müstakil olarak tahsis edilmiş İrtifak Hakkı kapsamında arsa değeri belirlenerek arsa değeri+ bina maliyeti ve nakit akışının bulunması nedeniyle Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri kullanılarak 2 ayrı yöntemle değer hesabı yapılmış bu değerlerin ortalaması adil piyasa değeri olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın kalan irtifak hakkı süresinin 238 ay olması arsa değerinde düşüşe neden olmaktadır. Bu nedenle maliyet yöntemi ile belirlenen değer ile gelir kapitalizasyonu yöntemi ile belirlene değer arasında fark oluşmaktadır. İrtifak hakkı süresinin yenilenmesi veya uzatılması halinde 2 değer birbirine yakın olacaktır.

(**) Maliye Bakanlığı tarafından Ocak ayında yapılan açıklamada turizme destek olmak amacıyla özellikle Muğla ve Antalya Bölgelerinde tahsis arazilerinin üst hakkı sürelerinin 49 yıl olarak yenileneceği ve/veya lehine üst hakkı kurulan firmalara tahsis edilmiş olan arazilerin hak sahibi firmalar öncelikli olmak kaydıyla satış yoluna gidilebileceği belirtilmiştir. Resmi gazetede yayınlanmamış olan yasanın kesinleşmesi halinde arsa +bina maliyet değerinde artış olarak değişiklik meydana gelecektir.)

KDV Hariç Adil Piyasa Değeri ;

1-) Arsa Değeri + Bina Maliyeti Yöntemlerine Göre ;

105.000.000,00-TL (Yüzbeşmilyon Türk Lirası)

(105.000.000,-TL / 3.7647 USD (*) = 27.890.668,58,-USD)

(105.000.000,-TL / 4.7123 EUR(*) = 22.282.112,77,-EUR)

2-)Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre ;

206.170.836,-TL ~ 205.000.000,-TL (İkiyüzbeşmilyon Türk Lirası) olmaktadır.

(205.000.000,-TL/ 3.7647,-USD = 54.453.210,-USD)

(205.000.000,-TL / 4.7123,-EURO= 43.503.172,55 EURO)

Her iki yöntemle elde edilen değerlerin ortalaması neticesinde ;

105.000.000,-TL+ 205.000.000,-TL = 310.000.000,-TL / 2 = 155.000.000,-TL

(Yüzellibeşmilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(155.000.000,-TL/ 3.7647,-USD= 41.171.939,-USD)

(155.00.000,-TL/ 4.7123,-EURO= 32.892.642,EURO)

KDV Dahil Adil Piyasa Değeri ;

1- Maliyet Yöntemine Göre ;

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA

Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

123.900.000,-TL (Yüzyirmiüçmilyondokuzyüzbin Türk Lirası)

(123.900.000,-TL / 3.7647 USD (*) = 32.910.988,92,-USD)

(123.900.000,-TL / 4.7123 EUR (*) = 26.292.893,07,-EUR)

2-) Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre ;**241.900.000,-TL(İkiyüzkırkbirmilyondokuzyüzbin Türk Lirası)**

(241.900.000,-TL/ 3.7647,-USD =64.254.787,90,USD)

(241.900.000,-TL/ 4.7123,-EURO= 51.333.743,61,-EURO)

Her iki yöntemle elde edilen değerlerin ortalaması neticesinde ;**123.900.000,-TL+ 241.900.000,-TL = 365.800.000,-TL / 2 = 182.900.000,-TL****(Yüzellibeşmilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.**

(182.900.000,-TL/ 3.7647,-USD = 48.582.888,-USD)

(182.900.000,-TL/ 4.7123,-EURO = 38.813.318,EURO)

(*) Rapor tarihi olan 16.02.2018 tarihi itibarıyla gösterge niteliğinde Merkez Bankası Efektif Satış Kurları dikkate alınmış olup, 1 USD = 3.7647, 1 EUR = 4.7123 TL'dir.

İş bu rapor 2 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Nihal POLAT

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı***N. Polat***VII.RAPOR EKLERİ :**

- 1-Değerleme Uzmanının Lisans Örneği
- 2-Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- 3-Bölge Haritası
- 4-Tapu Sureti
- 5-Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler (Takyidat Yazısı, Onaylı Mimari Proje, vb.)
- 6- Fotoğraflar
- 7-Gelir İndirgeme Yaklaşımı Tablosu

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA

Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com