



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Hillside Beach Otel

Fethiye / Muğla

2022REVC285 / 29.12.2022

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

Sayın Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Fethiye’de konumlu olan **“Hillside Beach Otel”**in pazar değerine yönelik **2022REVC285** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 94.890,49 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 24.289 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.619.180.000.-TL	İkimilyaraltıyüzondokuzmilyonyüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.090.632.400.-TL	Üçmilyardoksanmilyonaltıyüzotuzikibindörtüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	162.420.000.-TL	Yüzaltmışikimilyondörtüzyüzirmibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	191.655.600.-TL	Yüzdoksanbirmilyonaltıyüzellibeşbinaltıyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 14.10.2022 tarih, 2915 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Berk ÜNSAL, MAI, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402496

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	23
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	35
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	55
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	57
Ekler	60

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Üst hakkı (260 ada 1 parsel), Tam mülkiyet (260 ada 3 parsel)
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Kayaköy Mahallesi, Belen Caddesi No:132/1 ve 132/2 Fethiye/Muğla
TAPU KAYDI	Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, Kalemler Koyu mevki 260 ada 1 parsel Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, 260 ada 3 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	84.762,40 m ² (260 ada 1 parsel) 10.128,09 m ² (260 ada 3 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm Tesis alanı KAKS: 0,30 Hmaks: 7,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Otel

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 16	Yapım yılı: 1991
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: 2 adet yatay asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otel	
İNŞAAT ALANI	24.289,00 m ²	

FİNANSAL GÖSTERGELER

İNDİRGEME ORANI	%11,50 (Malsahibi tarafından işletmesi durumunda)	%9 (Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre)
OTEL ORTALAMA YATAK FİYATI	220 USD/gece	

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
---------------------	-----------------

DEĞER TARİHİ	29.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	2.619.180.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.090.632.400.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARIÇ)	162.420.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	191.655.600.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2022 tarihinde, 2022REVC285 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, Kalemler Koyu mevki, 260 ada 1 parsel (eski 1542 parsel) ve Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, 260 ada 3 parsel (eski 1464 parsel) no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 tarihli pazar değeri ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Berk ÜNSAL (Lisans No:402496) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.11.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, Kalemler Koyu mevki, 260 ada 1 parsel (eski 1542 parsel) ve Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, 260 ada 3 parsel (eski 1464 parsel) no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında işin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte çalışma sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 2	27.12.2021	2021REVC182	Mustafa Alperen YÖRÜK Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	1.382.650.000
Rapor 1	29.12.2020	2020C317	Selda AKSOY Ozan KOLCUOĞLU	754.600.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Muallim Naci Caddesi, No:69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

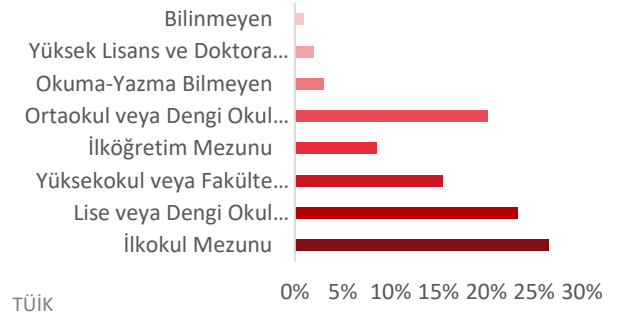
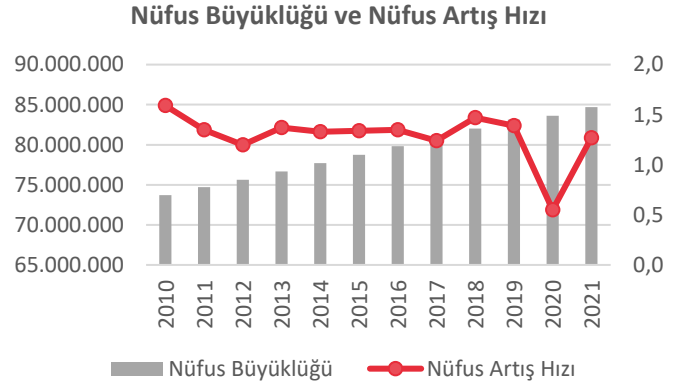
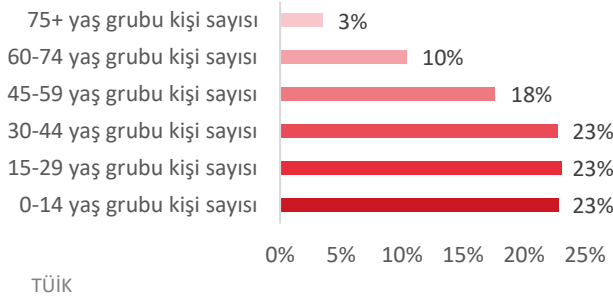
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

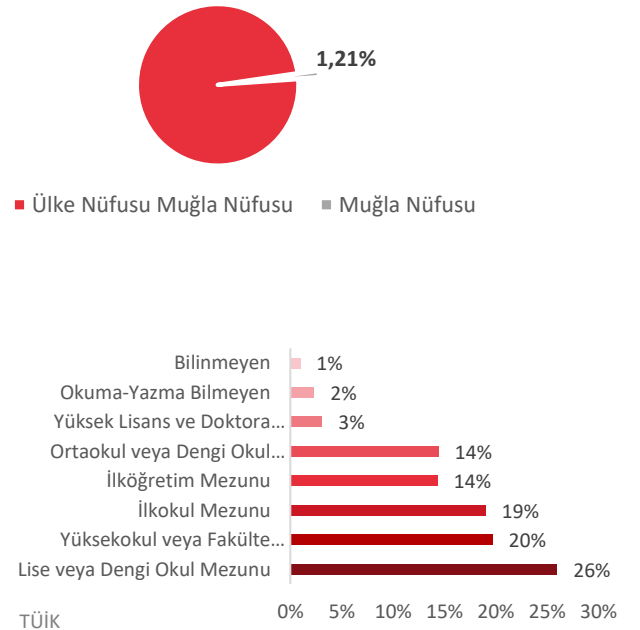
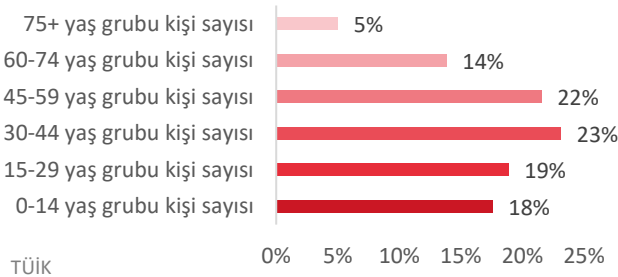
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Muğla

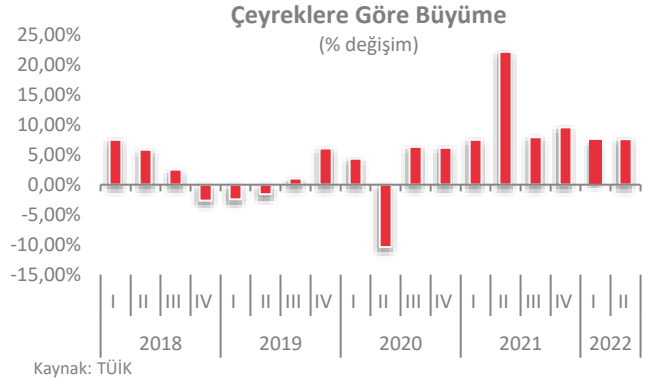
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,21’inin ikamet ettiği Muğla, 1.021.141 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 26. il olmuştur. Muğla nüfusu, 2021 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %2,04 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,82 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Muğla ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

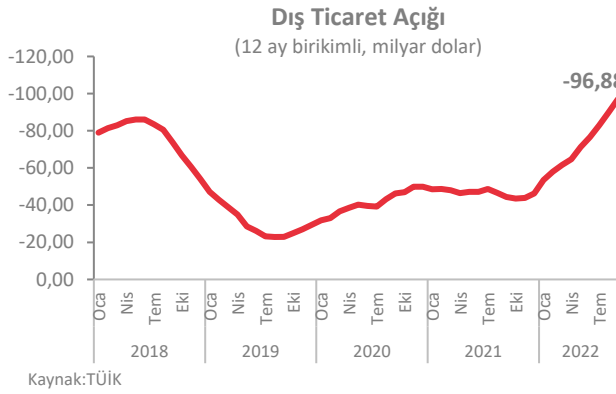


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkısı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Muğla	Muğla
İlçesi	Fethiye	Fethiye
Mahallesi	Kaya	Kaya
Köyü	-	-
Sokağı	-	-
Mevki	Kalemler Koyu	-
Ada No	260	260
Parsel No	1	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	41 Adet 1 Katlı Konaklama Ünitesi ve Müştemilatından Oluşan Tatil Köyü	2 Katlı 1 Betonarme Bina ve Yüzme Havuzu Disko, Depo Tiyatrodan Müştekil Tatil Köyü ve Müştemilatı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	84.762,40 m ²	10.128,09 m ²
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

*Değerleme konusu taşınmazlardan 260 ada 1 parsel daimi müstakil hak, 260 ada 3 parsel ana taşınmazdır.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 23.11.2022 tarih, 09.12 saat itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

260 ada 1 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Krokisinde gösterilen yapılar tescilsizdir. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)
- Taşınmazın 81.875,37 m²'si orman sınırları içinde kalmaktadır. (6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 2/B Maddesi gereği belirtme)** (23.03.1998 ve 1366 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 27.02.2068 tarihine kadar süre uzatılmıştır. (09.10.2019 tarih ve 15982 yevmiye no)

260 ada 3 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Krokisinde B harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parsele 80,80 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*
- Krokisinde F harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 246,89 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*
- Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parsele 106,40 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*
- Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 239,16 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*

- Krokisinde D harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 148,21 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*
- Krokisinde E harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 210,12 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*
- Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 68,14 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*

**Beyanların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

- Taşınmazın 5.146,77 m²'si orman sınırları içerisinde kalmaktadır. (6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)** (23.03.1998 tarih ve 1366 yevmiye no)
- Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu (08.07.1987 tarih ve 2683 yevmiye no)
- Eski eser vardır. 15/01/1986 TA, Y.93 (3. dereceden Doğal Sit) (15.01.1986 tarih ve 93 yevmiye no)
- Müştemilatların paftada görüldüğü üzere C1: 56,60 m², C2: 218,38 m², C3: 249,58 m², C4: 268 m², C5: 191,30 m² kadar 1542 parsel numaralı taşınmaza tecavüzü vardır. (bila tarih ve bila yevmiye no)

***6831 sayılı Kanunun 2'nci Maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre, orman sınırı dışına çıkarılacak yerlerin tayin ve tespitinin yapılmasına, Orman Kadastro Komisyonlarının kuruluş, atama, görev ve yetkilerine, Orman Kadastro işlemleri kesinleşen devlet ormanlarının ve 6831 Sayılı Kanun'un; 20.06.1973 tarihli ve 1744 Sayılı Kanun'la değişik 2'nci maddesi, 23.09.1983 tarihli ve 2896 sayılı Kanun ve 05.06.1986 tarihli ve 3302 Sayılı Kanun'la değişik 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendi uygulamaları ile orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin tapuya tescilinin sağlanmasına, Orman Kadastro Bilgi Sisteminin altlığının oluşturulmasına, ait iş ve işlemleri kapsar.*

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-11-2022 09:12



Kaydı Oluşturan: [REDACTED]

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088822398792	20221123-1753-F00677	39879

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakillik Hak	Ada/Parsel:	260/1
Taşınmaz Kimlik No:	16199756	AT Yüzölçümü(m2):	84762.40
İl/İlçe:	MUĞLA/FETHİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fethiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kalemler Koyu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/3275	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	41 ADET 1 KATLI KONAKLAMA ÜNİTESİ VE MÜŞTEMLATINDAN OLUŞAN TATİL KÖYÜ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------------

1 / 3

Beyan	Krokisinde gösterilen yapılar tescilsizdir. (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	TAŞINMAZIN 81875.37 M2 Sİ ORMAN SINIRLARI İÇİNDE KALMAKTADIR 23/3/1998 Y.1366(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)		Fethiye - 23-03-1998 00.00 - 1366	-
Beyan	TAŞINMAZIN 81875.37 M2 Sİ ORMAN SINIRLARI İÇİNDE KALMAKTADIR 23/3/1998 Y.1366(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)		Fethiye - 23-03-1998 00.00 - 1366	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
38068763	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	84762.40	84762.40	Satış 21-04-2004 3439	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:Mustakillik ve Daimi Nitelikte olan Ust Hakkı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 27/02/2068 tarihine kadar süre uzatılmıştır.	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Fethiye - 09-10-2019 11:29 - 15982	

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **MyiwhHDjMr** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-11-2022-09:12



Kayıd Oluşturan: [REDACTED]

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088822398792	20221123-1753-F00677	39879

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	260/3
Taşınmaz Kimlik No:	53571618	AT Yüzölçümü(m2):	10128.09
İl/İlçe:	MUĞLA/FETHİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fethiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/3258	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Katlı 1 Betonarme Bina Ve Yüzme Havuzu Disko,Depo Tiyatrodan Müştekil Tatil Köyü Ve Müştemilatı

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	Krokisinde B harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parsel 80.8 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde F harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 246.89 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parsel 106.4 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 239.16 m2 tecavüzlüdür (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde D harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 148.21 m2 tecavüzlüdür (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde E harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 210.12 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 68.14 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	TAŞINMAZIN 5146.77 M2 SI ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR 23/3/1998 Y:1366(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)		Fethiye - 23-03-1998 00:00 - 1366	-
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU 8/7/1987 TA Y:2683(Şablon: Diğer)		Fethiye - 08-07-1987 00:00 - 2683	-
Beyan	ESKİ ESER VARDIR 15/1/1986 TA Y.93 (3.DERECEDEKİ DOĞAL SİT) (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Fethiye - 15-01-1986 00:00 - 93	-
Beyan	MÜŞTEMLATLARIN PAFTADA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE C1:56.60 M2 C2:218.38 M2 C3:249.58 M2 C4:268 M2 C5:191.30 M2 KADAR 1542			-

2 / 3

PARSEL NUMARALI TAŞINMAZA TECAVÜZÜ VARDIR(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)			
--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
151810624	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10128.09	10128.09	Kutuk Sayfalarının Kapatılması İşlemi 05-09-2011 13611	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **B190TcT24E** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 23.11.2022 tarihi itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre son üç yıllık dönemde malik değişimi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde orman alanları ve üzeri boş tarım alanları bulunmaktadır.

Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 19.11.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Fethiye Kalemya Koyu Mevzi İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 28.08.1986

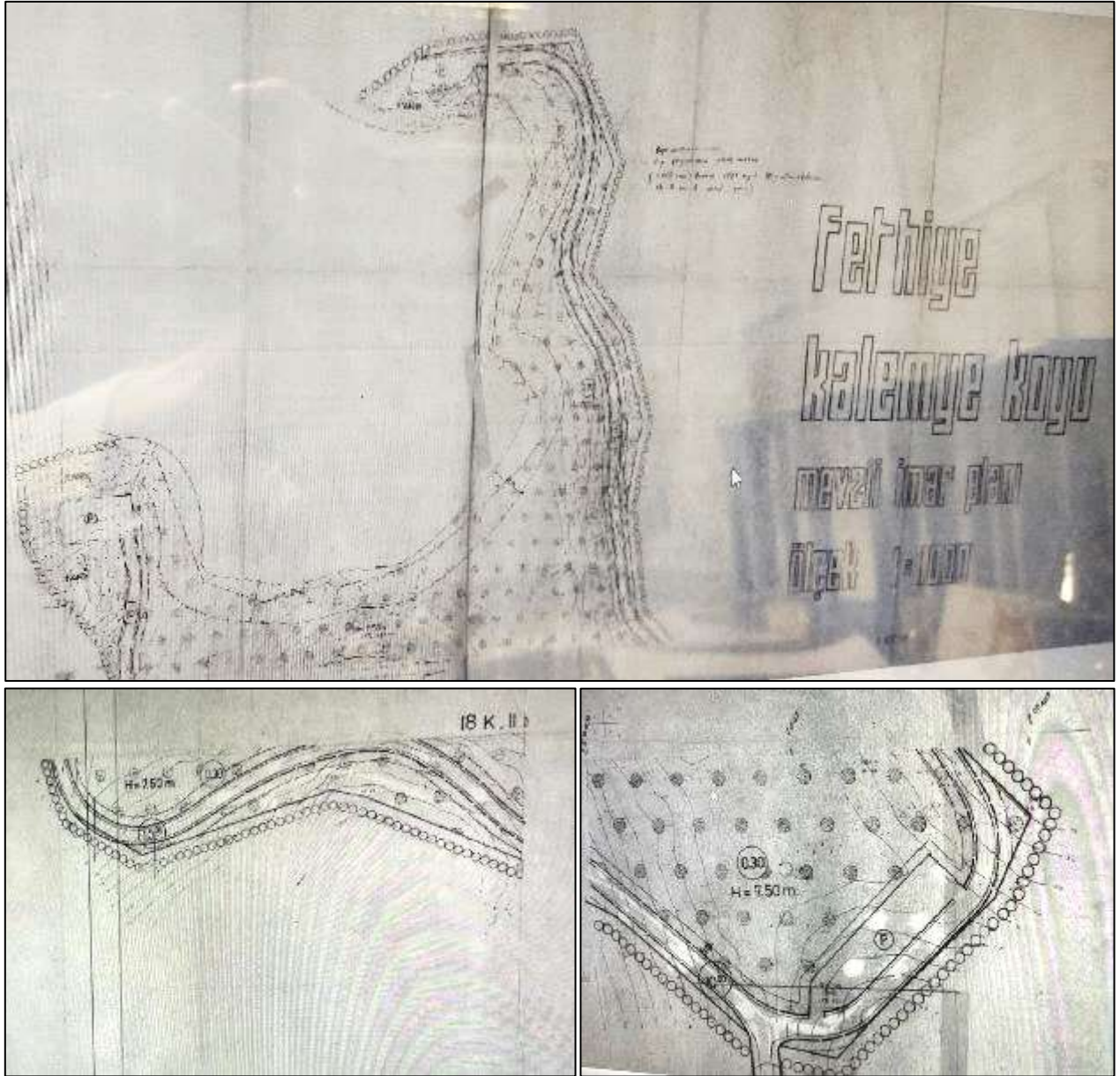
Lejandi: Turizm Tesis Alanı

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 0,30
- H_{maks}: 7,50 m

Plan Notları

- Çatı ve çekme kat yapılamaz.
- Tekne yanaşma yeri yapılabilir.
- Yapılar Kıyı Kanunu ve yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre inşa edilecektir.
- Yapılara kot, binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilecektir.



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı Fethiye Belediyesi Planlama Birimi yetkilisinden öğrenilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Fethiye Belediyesi'nde 19.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 260 ada 1 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

260 ada 1 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Vaziyet Planı*	04.10.1991		23.992,00	Tadilat	Otel için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.06.1987	13/3	-	-	Yapı kullanma izin belgesinden alınmış olup aslına ulaşılamamıştır.
Yapı Ruhsatı	10.04.1992	28/21	-	-	Yapı kullanma izin belgesinden alınmış olup aslına ulaşılamamıştır.
Yapı Kullanma İzni	03.06.1992	7/38	23.992,00	Yeni Yapı	Otel için verilmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	06.01.2019	ZKA323TL	1.118,12	Ticari	Yatay asansörler, havuzlar ve depolama alanı için verilmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	06.01.2019	F6SJZ7T4	1.317,83	Ticari	Dekor atölyeleri, depolama alanları vb. Yapılar için verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı vaziyet planı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgelerine Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde ulaşılamamış olup söz konusu yasal evraklar müşteriden temin edilmiştir. Yasal evrakların geçerli olduğu Fethiye Belediyesi'nde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilmiştir.

Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yasal belgelerin 1464 ve 1547 no.lu parseller için verildiği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazlardan 1547 parselin, 260 ada 1 parselin eski parsel numarası, 1464 parselin ise 260 ada 3 parselin eski parsel numarası olduğu birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

06.01.2019 tarih ZKA323TL belge no.lu yapı kayıt belgesinde belirtilen alanların yatay asansörler, havuz alanları ve oyun alanı için verildiği tespit edilmiş olup söz konusu alanlar harici müteferrik işler adı altında değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik yapılan arşiv incelemesinde 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planı üzerinde belirtilen alanlara yönelik 03.06.1992 tarih 7/38 numaralı yapı kullanma izin belgesi alındığı tespit edilmiştir. Onaylı vaziyet planı üzerinde belirtilmiş olan yapılara yönelik kat bazlı planlara ait mimari projelere ulaşılamamıştır. Söz konusu yapılara yönelik alınmış olan 03.06.1992 tarih 7/38 numaralı yapı kullanma izin belgesi üzerinde belirtilmiş olan 23.922,00 m² kapalı alan bilgisinin 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planında belirtilen alan bilgisi ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup söz konusu yapılar yasal alan olarak değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu parseller üzerlerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu kanuna tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup taşınmazlara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 04.10.1991 tarihli "Onaylı Vaziyet Planı" ve 03.06.1992 tarih, 7/38 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup cins tashihi gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik alınmış olan 06.01.2019 tarihli ZKA323TL ve F6SJZ7T4 no.lu 2 adet "Yapı Kayıt Belgesi" bulunmaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından temin edilen 21.02.2018 tarihli, M2748618F4DC5 sayılı, "C" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış otel işletmesi kira sözleşmesi ve 260 ada 1 parseli yönelik üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu sözleşme, 27.02.2068 tarihinde sonlanmaktadır.

Sözleşme mal sahibi: Alarko GYO A.Ş. ve işletmeci Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. arasında imzalanmış olup;

✓ İşletme bedeli 4 parçadan oluşmaktadır:

- Yıllık sabit işletme bedeli 2.582.000 (Y/İkimilyonbeşyüzseksenikibin) USD'dir.
- Yıllık ciro üzerinden hesaplanan, T.C. Çevre ve Orman Bakanlığına mal sahibinin otel için ödeyeceği %2 (Y/yüzde iki) işletme bedelini,
- Yıllık olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığına mal sahibinin otel için yatak başı maliyet bedeli üzerinden ödeyeceği arazi tahsis bedelini ve
- Otelin yıllık brüt işletme karı tutarı 3.500.000 (Y/Üçmilyonbeşyüzbin) USD'yi aşması halinde, aşan kısmın %50'sini yukarıda yazılanlara ilave işletme bedeli olarak mal sahibine ödeyecektir.

3.11 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 taşınmazlar, proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

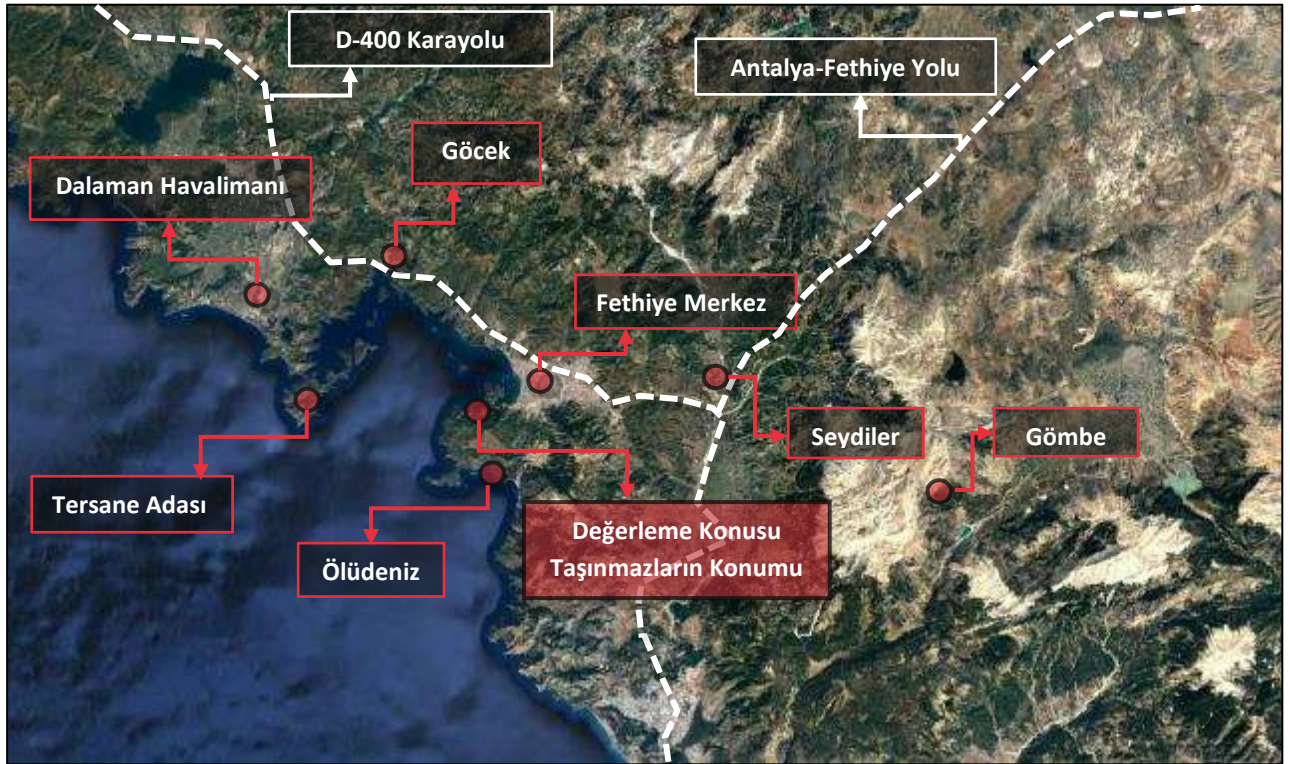
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

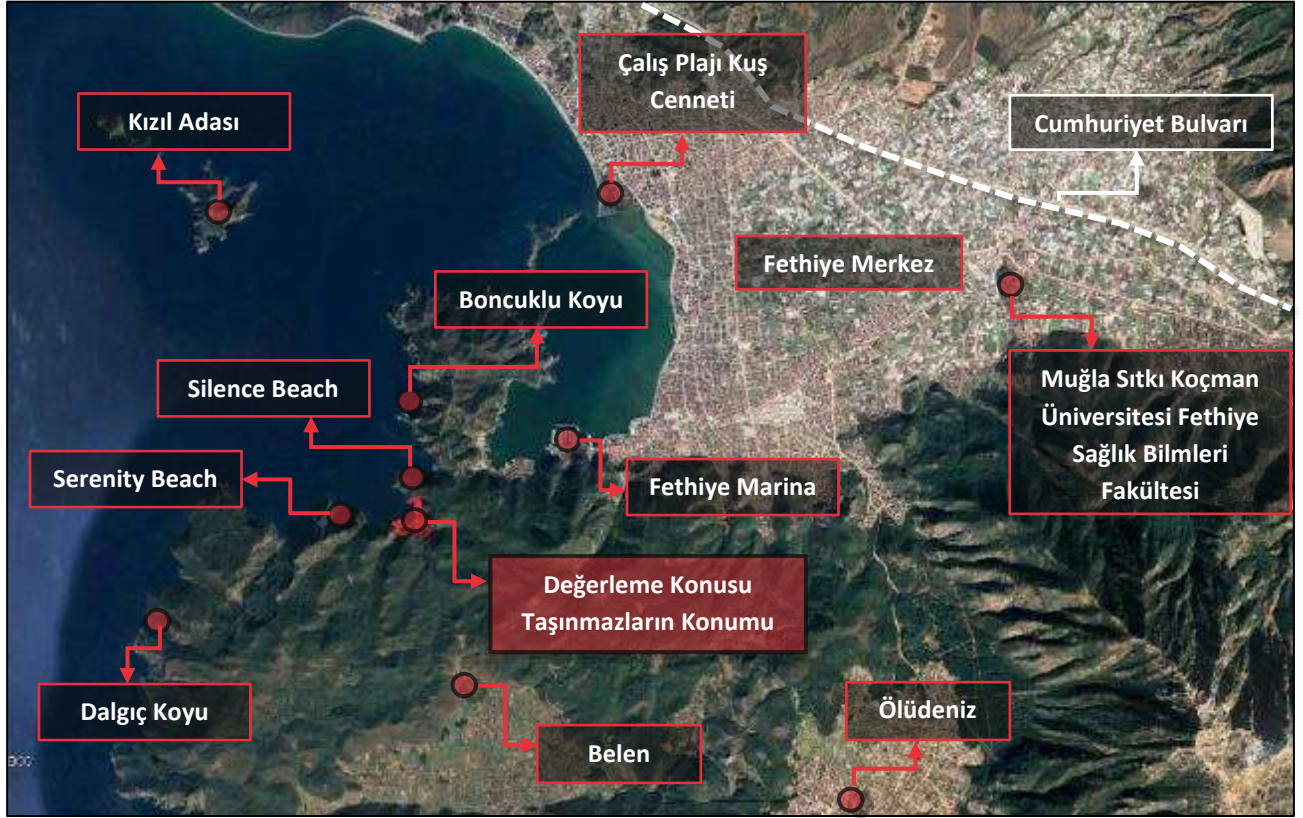
Gayrimenkullerin açık adresi: Kaya Mahallesi, Belen Caddesi, No:132/1 ve 132/2, Fethiye / Muğla

Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla'nın turizm faaliyetleri ile öne çıkan Fethiye ilçesinde yer almaktadır. Fethiye'nin doğu ve güneydoğu cephesinde Antalya, güney, güneybatı ve batı cephesinde ise Akdeniz, kuzeybatısında Dalaman ilçesi, kuzeyinde Denizli ve Burdur illeri bulunmaktadır.

Fethiye, Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biridir. İlçe Kelebekler Vadisi, Kabak Koyu gibi turistik bölgelere sahiptir. Fethiye'nin nüfusu, çeperlerinde bulunan turizm faaliyetlerinden dolayı özellikle yaz aylarında oldukça artmakta olup yaz/kış ilçede yaşayan kesim ise genellikle merkezde ikamet etmektedir. Bölge ekonomisi, turistik ve tarımsal faaliyetlere bağlı olmakla birlikte turistik faaliyetler daha ön plana çıkmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Fethiye ilçe merkezine 11,00 km uzaklıkta bulunan Kalemya Koyu'nda konumludur. Taşınmazların üzerinde yer alan yapı, Kalemya Koyu üzerinde ve yakın çevresindeki tek oteldir. Taşınmazlara ulaşım özel araç ve tekne aracılığıyla sağlanmaktadır. Taşınmazların batısında Serenity Beach kuzeydoğusunda Silence Beach ve doğusunda Fethiye Marina yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fethiye Belediyesi	6,00 km
Fethiye İlçe Merkezi	11,00 km
Dalaman Havalimanı	28,00 km
Muğla İl Merkezi	92,00 km

BÖLÜM 5

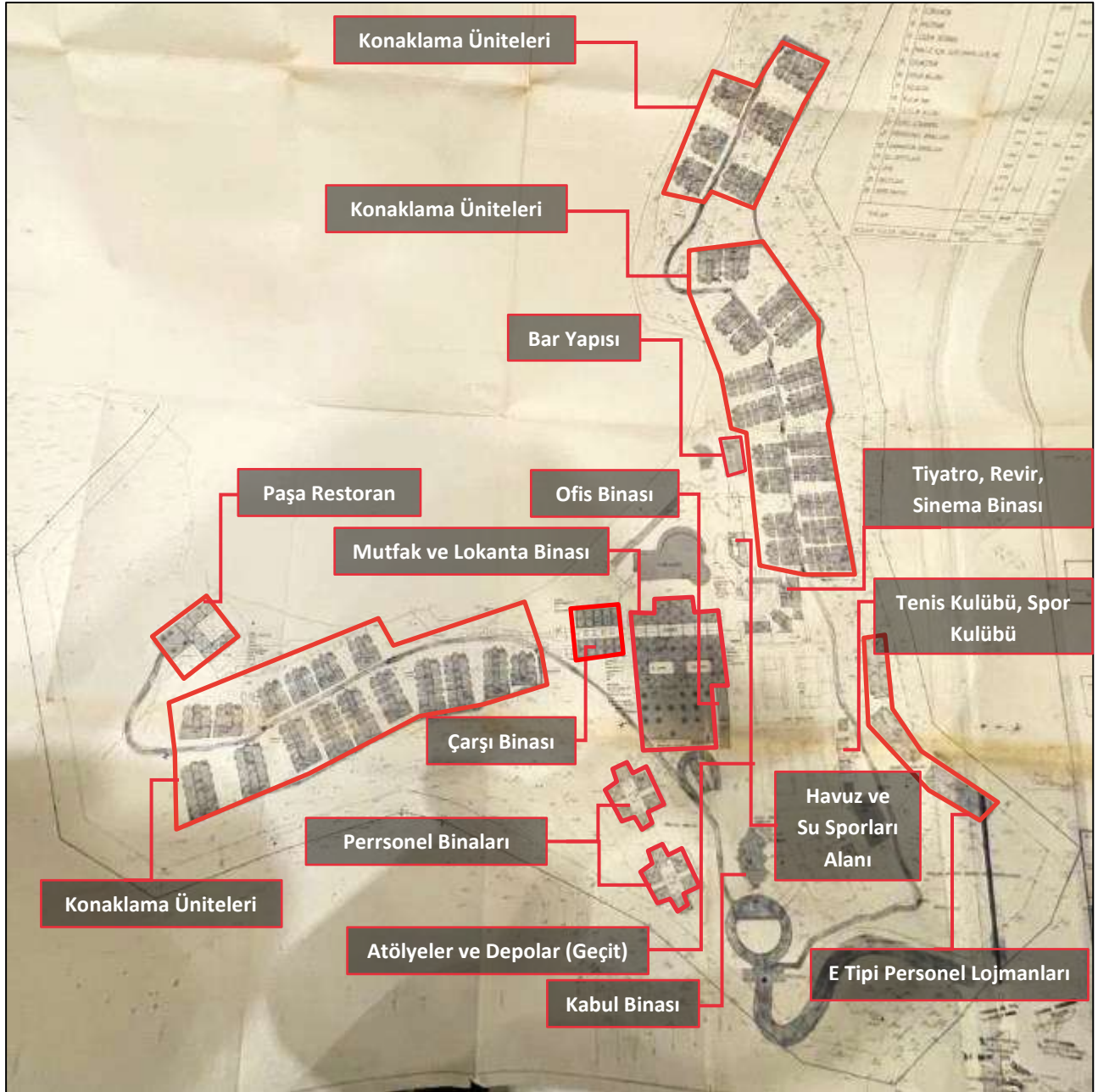
GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

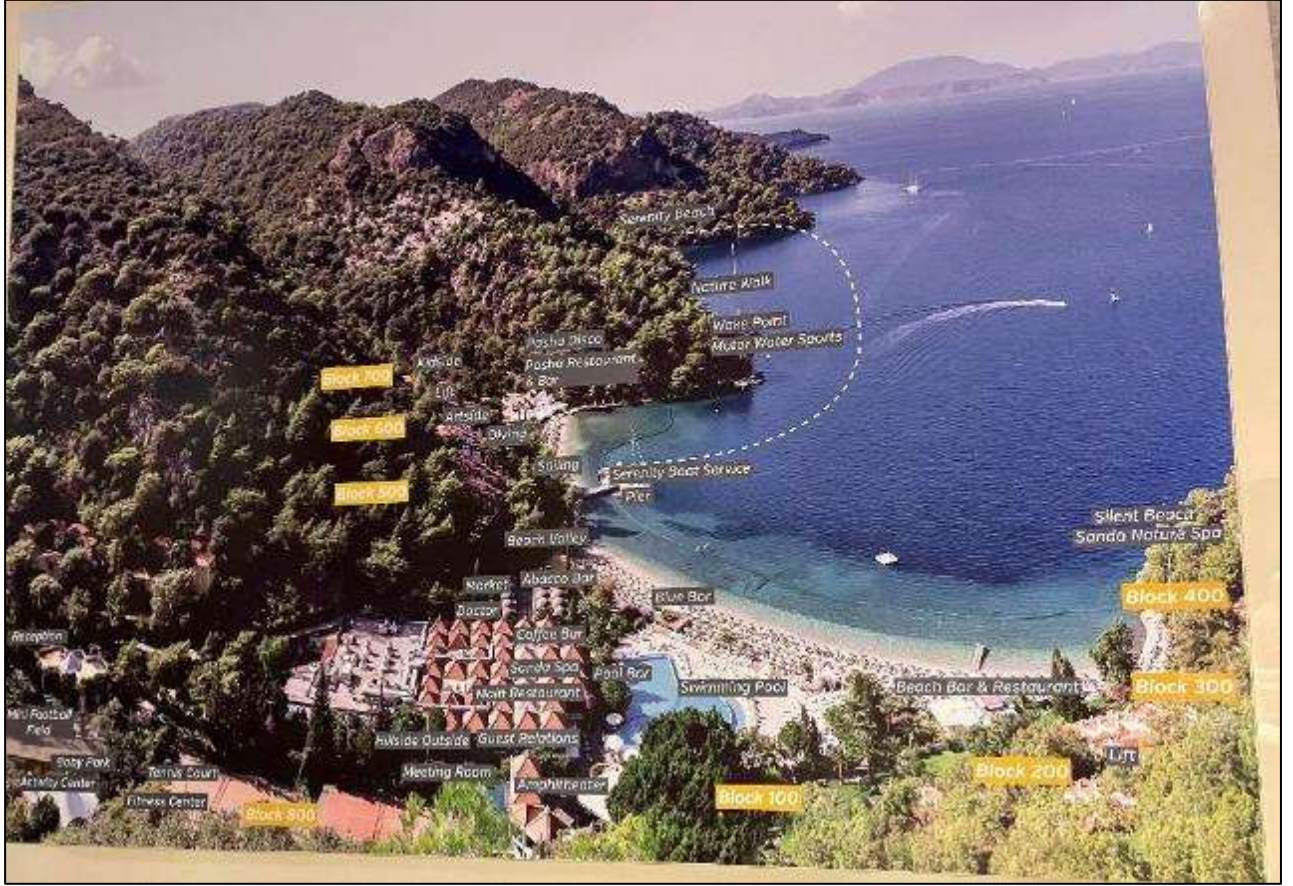
Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkuller Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi'nde konumlu 260 ada 1 ve 3 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar Kalemya Koyu'nda denize cepheli konumda olup 260 ada 1 parsel üst hakkı tapusuna sahiptir. Taşınmazların üzerinde Hillside Beach Club Oteli bulunmakta olup otel faal durumdadır. Otel yapısının onaylı vaziyet planı ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanlara ek olarak inşa edilmiş yapılar için yapı kayıt belgesi alındığı tespit edilmiş olup taşınmazlar üzerinde bulunan yapıların tamamı yasalıdır.





Kabul Binası

Kabul binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın bodrum ve zemin katları yaklaşık 210,00 m², normal katları ise 170,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Kabul binasının dış duvarları taş, zeminleri mermer kaplama, iç duvarları ise sıva üzeri boya kaplıdır. Taşınmaz yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 590,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Çarşı Binası

Çarşı binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin katlı olup 2 bloktan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın çarşı binaları içerisinde dükkan alanları ve kafeterya alanı bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi taş kaplama olup çarşı binasının blokları arasında açık alan bulunmaktadır. Taşınmazın çatısı kubbeli olarak inşa edilmiştir. Taşınmaz yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 368,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Lokanta ve Mutfak Binası, Day SPA, Su Deposu, Çamaşırhane, Kazan Dairesi, Marangozhane ve Depolar

Lokanta ve mutfak binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre bitişik nizamda inşa edilmiştir. Mutfak yapısı bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Mutfak yapısının dış cephe malzemesi taş kaplama, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Mutfak yapısı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 1.185,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Lokanta alanı 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına, 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine ve 06.01.2019 tarih "F6SJZ7T4" belge numaralı yapı kayıt belgesine göre 1.253,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Lokanta binasının zemin katında 288,00 m² kapalı brüt alanlı day spa alanı ve bodrum katında 1.319,00 m² kapalı brüt alanlı su deposu alanı yer almaktadır.

Mutfak binasının içerisinde 302,00 m² kapalı brüt alanlı çamaşırhane alanı, 256,00 m² kapalı brüt alanlı kazan dairesi alanı, 1.259,00 kapalı brüt alanlı marangozhane depo alanları bulunmaktadır. Söz konusu lokanta ve mutfak binası yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 5.862,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Ofis Binası

Ofis binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı lokanta ve mutfak binasına bitişik nizamda ve betonarme olarak inşa edilmiştir. Ofis binasının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Ofis binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına, 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine ve 06.01.2019 tarih "F6SJZ7T4" belge numaralı yapı kayıt belgesine göre 611,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Paşa Restoran

Paşa restoran binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup mahallinde yapılan tespitlerde sadece zemin kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Söz konusu Paşa Restoran betonarme olarak inşa edilmiştir. Paşa Restoran binasının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Söz konusu yapı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 464,00 m² kapalı brüt alana ve 266,00 m² teras alanına sahiptir. Paşa Restoran 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre 730,00 m² belirtilmiş olup bu alan değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.

E tipi Personel Lojmanları

E tipi personel lojmanları 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre 3 blok olarak inşa edilmiştir. Söz konusu bloklar zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Personel lojmanları betonarme olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya kaplama, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Personel lojmanları yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 1.183,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Personel Binaları

Personel binaları 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre 2 blok olarak inşa edilmiştir. Söz konusu bloklar zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Personel binaları betonarme olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya kaplama, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Personel binaları yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 744,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Tiyatro, Revir, Sinema Salonu

Tiyatro, revir, sinema salonu 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre bitişik nizamda inşa edilmiştir. Söz konusu yapılardan tiyatro alanı zemin kat ve 1 normal kattan, revir, sinema salonu alanı ise zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapıların dış cephe malzemesi sıva üzeri boya kaplama, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Söz konusu yapılar yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 329,00 m² tiyatro alanı, 38,00 m² revir alanı, 303,00 m² sinema alanı olmak üzere toplam 670,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Konaklama Üniteleri

Değerleme konusu otel tesisi içerisinde konaklama üniteleri 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre A, B, C, D olmak üzere 4 ayrı tipten oluşmaktadır. Tesis içerisindeki konaklama üniteleri, değerlendirme konusu parsellerin eğimli topoğrafik yapısından dolayı kotlar üzerinde yükselerek kaydırmalı bir şekilde inşa edilmiştir.

Konaklama ünitelerinden "A" tipleri; 3 yataklı ve brüt 44,22 m² kapalı brüt alanlı oda alanına sahip olup 129 adet "A" tipi konaklama ünitesi bulunmaktadır.

Konaklama ünitelerinden “B” tipleri; 2 yataklı ve brüt 32,58 m² kapalı brüt alanlı oda alanına sahip olup 129 adet “B” tipi konaklama ünitesi bulunmaktadır.

Konaklama ünitelerinden “C” tipleri; 2 yataklı ve brüt 30,13 m² kapalı brüt alanlı oda alanına sahip olup 64 adet “C” tipi konaklama ünitesi bulunmaktadır.

Konaklama ünitelerinden “D” tipleri; 1 yataklı ve brüt 23,06 m² kapalı brüt alanlı oda alanına sahip olup 8 adet “D” tipi konaklama ünitesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu konaklama üniteleri 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına, 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 12.020,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Bar Alanı

Bar alanı 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın bar alanı içerisinde mutfak alanı, depo ve kafeterya alanı bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Bar alanı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 350,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Havuz ve Su Sporları Alanı

Havuz ve su sporları alanı 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın havuz ve spor alanı içerisinde depo ve soyunma alanları bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Havuz ve spor alanı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 101,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Tenis Kulübü Alanı

Tenis kulübü 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın tenis kulübü içerisinde ofis, depo ve soyunma alanları bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Tenis kulübü 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına, 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine ve 06.01.2019 tarih “F6SJZ7T4” belge numaralı yapı kayıt belgesine göre 295,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Spor Kulübü

Spor kulübü alanı 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın spor kulübü içerisinde ofis, depo ve soyunma alanları bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Spor kulübü alanı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 179,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Depolar (Geçitler)

Depolar alanı 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın depolar alanı içerisinde ofis ve depo alanları bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Depolar alanı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 357,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Atölyeler

Atölyeler yapısı 06.01.2019 tarih “F6SJZ7T4” belge numaralı yapı kayıt belgesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Atölye yapısı yapı kayıt belgesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 229,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Değerleme konusu tesis üzerinde 427,00 m² Sanda spa alanı, 24,00 m² misafir giyinme alanları, 196,00 m² prefabrik depolar, 149,00 m² çiçek serası, 38,00 m² küçük bar, 159,00 m² çocuk kulübü, 27,00 m² güvenlik kulübesi bulunmakta olup söz konusu yapılara ait yapı kayıt belgeleri bulunduğundan dolayı yasal olarak harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Değerleme konusu tesis üzerinde ayrıca futbol sahası, havuz alanları, iskele ve tenis kortları, yatay asansörler, havuz alanları ve oyun alanı için verildiği tespit edilmiş olup söz konusu alanlar harici müteferrik işler adı altında değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Değerleme konusu Hillside Beach Club Otel'in 10.12.1996 tarih, 2761 sayılı turizm işletme belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 330 oda, 781 yatak kapasitesine sahip olduğu tespit edilmiştir.

ALANLAR	
Binalar	Bina Alanı (m ²)
Kabul Binası	590,00
Konaklama Üniteleri	12.020,00
Çarşı Binası	368,00
Day SPA	288,00
Lokanta	1.253,00
Mutfak	1.185,00
Sinema Salonu	303,00
Paşa Restoran	730,00
Personel Binaları	744,00
Ofisler	611,00
E Tipi Personel Lojmanları	1.183,00
Su Depoları	1.319,00
Havuz ve Su Sporları Alanı	101,00
Çamaşırhane	302,00
Marangozhane ve Depolar	1.259,00
Bar	350,00
Revir	38,00
Kazan Dairesi	256,00
Tiyatro	329,00
Depolar (Geçitler)	357,00
Spor Kulübü	179,00
Tenis Kulübü Alanı	295,00
Atölyeler	229,00
TOPLAM ALAN	24.289

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat (Kabul binası, lokanta ve mutfak) Zemin kat (Çarşı binası, atölyeler, tenis kulübü alanı, spor kulübü, havuz ve su sporları alanı, bar, paşa restoran, revir, sinema salonu) Zemin kat + 1 normal kat (Depolar (Geçitler), tiyatro alanı, E tipi personel lojmanları, ofisler) Bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat (Konaklama üniteleri) Zemin + 2 normal kat (Personel binaları)
Bina Toplam İnşaat Alanı	24.289 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)

Yaşı	31
Dış Cephe	Kısmen taş duvar kaplama ve kısmen sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	24.289 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Ortak alanlarda kısmen seramik kaplama, kısmen mermer kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Duvar	Kısmen taş duvar kaplama ve kısmen sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma, floresan

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 04.10.1991 tarihli “Onaylı Vaziyet Planı” ve 03.06.1992 tarih, 7/38 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsata aykırı inşa edilmiş kısımlara yönelik alınmış olan 06.01.2019 tarihli ZKA323TL ve F6SJZ7T4 no.lu 2 adet “Yapı Kayıt Belgesi” bulunmakta olup otel tesisinin yasal ve mevcut alanı birbiri ile uyumlu durumdadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Kılan Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumda aykırılıkları bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar bölgede bilinirliği yüksek olan Kalemya Koyu'nda konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan otel tesisinin yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır.
- Taşınmazların işletildiği otelin bilinirliği çok yüksek olup Hillside Beach Club Otel olarak hizmet vermektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 260 ada 1 parsel üzerinde kurulmuş olan üst hakkı sözleşmesinin süresi 2068 yılına kadar uzatılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Fethiye merkez ve Dalaman Havalimanı'na yakın konumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan otel tesisi 31 yıllıktır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge turizm faaliyetleri açısından cazibesini sürekli korumaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlar haricinde otel bulunmamaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlerle dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Taşınmazların yer aldığı pazarda “Otel” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların, gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere arsa değerinin tespit edilmesinde kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

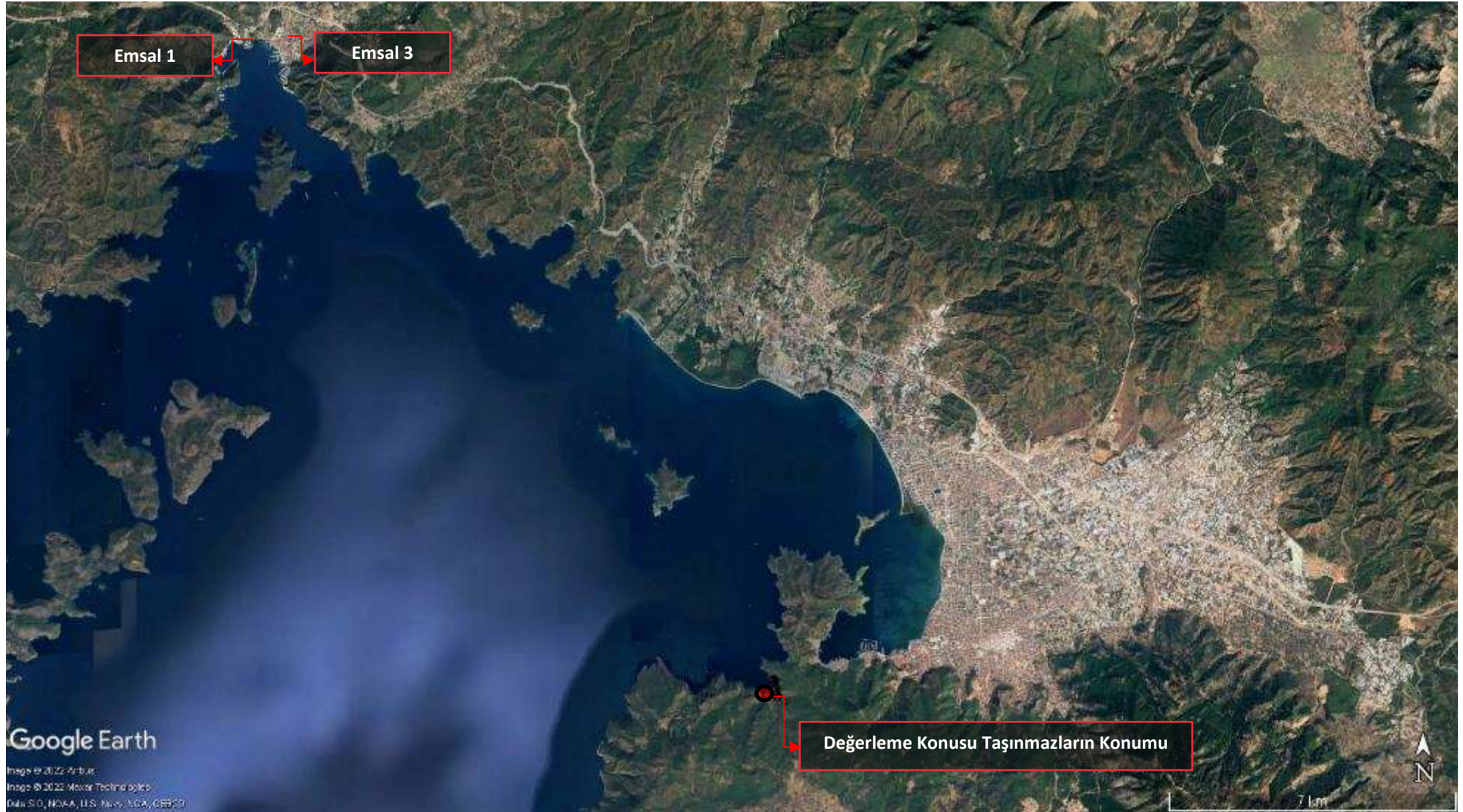
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Göcek Agency 0533 384 05 34	Göcek'te, taşınmazlarla benzer konumda	TTA	E=0,40	Satılmış (6 ay önce)	2.000	3.000.000 EUR (52.650.000)	(1.500 EUR) 26.325	*Taşınmaz 3.000.000 EUR bedel ile satılmış olup kur değeri 1 EUR=17,55 TL kabul edilmiştir. *Taşınmaz denize sıfırdır. *Taşınmazın konumu yerleşime daha yakın ve daha avantajlıdır. *Taşınmazın yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Taşınmazın piyasa bedellerinin üzerinde satıldığı öğrenilmiştir.
2	Sahibinden 0555 262 58 27	Değerleme konusu taşınmazların kuzeybatısında, Günlükbaşı Mahallesi, 1211 ada 5 parselde konumlu	TTA	E=0,60	Satılık	1.800	44.500.000 (36.000.000)	24.722 (20.000)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü olarak daha küçüktür. *Emsal taşınmaz denize 275 m mesafede konumludur. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 1 ay önce 36.000.000 TL teklif görmüştür.
3	Paşa Emlak Danışmanlığı 0532 227 04 28	Göcek'te konumlu	TTA+Konut	E=0,30	Satılık	710	26.200.000 (17.000.000)	36.901 (23.944)	*Taşınmaz, Fethiye-Göcek Yolu'nun güneyinde, bölgedeki kısıtlı arsa sayısı sebebiyle oldukça talep gören bir konumdur. *Taşınmazın yapılaşma koşulları benzerdir. *Taşınmaz, yakın zaman önce 17.000.000 TL bedelle teklif görmüştür. *Taşınmazın ilan bedelinin piyasanın oldukça üzerinde olduğu belirtilmiştir. *Taşınmaz, denize mesafelidir.
4	Vartur Emlak Fethiye (0505 652 58 86)	Kargı Mahallesi Kocaçalı mevki, 178 ada 4 parsel	TTA	E=0,25	Satılık	1.822	18.500.000	10.154	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Taşınmazın yapılaşma koşulları daha dezavantajlıdır. *Taşınmaz denize yaklaşık 1 km mesafede konumdur. *Taşınmazın komşu parselinde bir düğün salonu bulunmakta olup alıcıların bu durumu bir turizm tesisi yatırımı için dezavantaj olarak değerlendirmeleri sebebiyle taşınmazın teklif görmediği belirtilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
5	Doğan Gayrimenkul 0506 790 10 47	Foça Mahallesi'nde konumlu	TTA	E=0,60	Satılık	1.650	31.500.000	19.091	*Fiyatında düşük pazarlık payı bulunmaktadır.
									*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz denize yaklaşık 300 m mesafededir *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Yüz ölçümü daha küçüktür. *Taşınmaz 2 hisseli tapuya sahip olmakla birlikte hisselerin tümü satılıktır. *Taşınmaza kat karşılığı teklif gelmiş olsa da kesin bir fiyat teklifi henüz yapılmadığı öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde denize cepheli turizm tesis alanı arsaları için yüksek bedeller talep edilmekte olduğu öğrenilmiştir. İstenilen yüksek bedeller sonucunda arsaların satışının uzadığı veya satışından vazgeçildiği de bilinmektedir. Taşınmazların özel bir koy olan Kalemya Koyu'nda konumlu olması, imar durumları, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları ve denize cepheli olmaları durumları dikkate alınarak söz konusu arsaların birim satış değerinin 23.000-26.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.





KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler					
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	26.325	24.722	36.901	10.154	19.091
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-20%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	10%
	Satış Koşulları	-10%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	50%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	55%	-15%	70%	60%
	Yapılaşma Hakkı	-15%	-50%	0%	40%	-45%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	25%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer		24.877	23.486	22.141	22.186

*Karşılaştırma tablosu değerlendirme konusu 260 ada 3 parsel için düzenlenmiştir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	27/02/2019
İrtifak Hakkı Bitiş Tarihi	27/02/2068
Değerleme Tarihi	29/12/2022
İrtifak Hakkı Toplam Gün Sayısı	17,897.00
İrtifak Hakkının Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	1,401.00
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	16,496.00
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	0.92

Arsa Değeri		
Arsa Değeri	22,750.00	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0.67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	0.92	
Birim Arsa Değeri	13,979.40	TL/m ²
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	13.979,40	TL/m²

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
260 ada 1 parsel	84,762.40	13,979.40	1,184,927,549
260 ada 3 parsel	10,128.09	23,500.00	238,010,115
TOPLAM DEĞERİ			1,422,937,664

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	İzmir	5 yıldızlı otel	2022	15.000 m ²	20.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Muğla	5 yıldızlı otel	2022	12.500 m ²	22.500 TL/m ²
3	Kültür ve Turizm Bakanlığı	-	Beş Yıldızlı Otel	2022	-	263.723 TL/yatak

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
260 ada 1 parsel	84,762.40	13,979.40	1,184,927,549
260 ada 3 parsel	10,128.09	23,500.00	238,010,115
TOPLAM DEĞERİ			1,422,937,664

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kabul Binası	590.00	10,250	17%	5,019,425
Konaklama Üniteleri	12,020.00	17,500	17%	174,590,500
Çarşı Binası	368.00	11,500	17%	3,512,560
Day SPA	288.00	10,250	17%	2,450,160
Lokanta	1,253.00	10,250	17%	10,659,898
Mutfak	1,185.00	8,750	17%	8,606,063
Sinema Salonu	303.00	7,250	17%	1,823,303
Paşa Restoran	730.00	7,250	17%	4,392,775
Personel Binaları	744.00	7,250	17%	4,477,020
Ofisler	611.00	5,750	17%	2,915,998
E Tipi Personel Odaları	1,183.00	5,750	17%	5,645,868

Su Depoları	1,319.00	2,250	17%	2,463,233
Havuz ve Su Sporları Alanı	101.00	3,000	17%	251,490
Çamaşırhane	302.00	3,500	17%	877,310
Marangozhane ve Depolar	1,259.00	3,500	17%	3,657,395
Bar	350.00	3,000	17%	871,500
Revir	38.00	4,000	17%	126,160
Kazan Dairesi	256.00	3,000	17%	637,440
Tiyatro	329.00	3,000	17%	819,210
Geçitler	357.00	7,250	17%	2,148,248
Spor Kulübü	179.00	4,500	17%	668,565
Tenis Kulübü Alanı	295.00	4,500	17%	1,101,825
Atölyeler	229.00	3,500	17%	665,245
TOPLAM DEĞERİ				238,381,188

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Açık Havuzlar	1,560	8000	12,480,000
Taş Zemin	4,000	450	1,800,000
İskele	165	2200	365,000
Futbol Sahası	600	600	360,000
Tenis Kortları	2,475	750	1,855,000
Teleferikler (2 Adet)			4,200,000
Peyzaj (Yeşil alan, yürüyüş yolları vs.)	65,000	400	26,000,000
Sanda Spa alanı	427.00	7000	2,990,000
Misafir Giyinme Alanı	24.00	2400	60,000
Prefabrik Depolar	196.00	3000	590,000
Çiçek Serası	149.00	1400	210,000
Küçük Bar	38.00	2000	75,000
Çocuk Kulübü	159.00	2000	320,000
Güvenlik Kulübesi	27.00	1600	45,000
TOPLAM DEĞERİ			51,350,000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN YASAL DEĞERİ	
Arsa Değeri	1,422,937,664 TL
Bina Değeri	238,381,188 TL
Harici Müteferrik İşler	51,350,000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1,712,668,852 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	1,712,670,000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır.

Geçmiş veriler, müşteri tarafından sağlanmış olup geçmiş verileri ve gelecekteki potansiyeli ışığında gelir yaklaşımı kurgulanmıştır.

2018-2019-2020-2021-2022/10 YILI VERİLERİ					
GELİR TABLOSU	2018	2019	2020	2021	2022 / 10
TOPLAM GELİRLER	132,557,257	164,776,364	137,253,057	304,832,800	602,183,412
KONAKLAMA SATIŞLARI (ODA GELİRLERİ)	110,624,196	136,093,543	117,690,572	263,910,472	515,799,298
YİYECEK-İÇECEK SATIŞLARI	7,050,494	10,024,666	7,539,821	17,384,380	36,775,609
DİĞER SATIŞLAR	14,882,568	18,658,155	12,022,664	23,537,948	49,608,505
<i>Diğer Gelir Oranı (%)</i>	<i>20%</i>	<i>21%</i>	<i>17%</i>	<i>16%</i>	<i>17%</i>
<i>Satılan Ortalama Yatak Fiyatı (TL)</i>	<i>794</i>	<i>947</i>	<i>1,456</i>	<i>1,964</i>	<i>3,638</i>
<i>Satılan Ortalama Yatak Fiyatı (USD)</i>	<i>164</i>	<i>167</i>	<i>207</i>	<i>243</i>	<i>398</i>
<i>Yıllık Yatak Fiyatı Artış Oranı TL için(%)</i>		<i>119%</i>	<i>154%</i>	<i>135%</i>	<i>185%</i>
<i>Yıllık Yatak Fiyatı Artış Oranı USD için(%)</i>		<i>102%</i>	<i>124%</i>	<i>117%</i>	<i>164%</i>
TOPLAM GİDERLER	82,872,036	103,727,401	91,362,875	146,522,936	261,463,537
KONAKLAMA GİDERLERİ	59,252,532	71,585,286	65,758,874	95,270,929	170,006,653
DEĞİŞKEN İŞLETME MALİYETİ	3,528,240	4,505,619	4,270,614	7,968,101	14,218,714
YİYECEK İÇECEK MALİYETİ	13,559,329	19,685,634	15,666,089	32,616,977	58,203,516
DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ	6,531,936	7,950,862	5,667,299	10,666,930	19,034,653
BRÜT KAR (TL)	49,685,221	61,048,963	45,890,183	158,309,864	340,719,875
BRÜT KAR ORANI (%)	37%	37%	33%	52%	57%
YENİLEME MALİYETİ	5,203,407	5,654,074	6,596,550	8,133,128	8,901,665
<i>Yenileme Maliyeti/Toplam Gelir Oranı (%)</i>	<i>4%</i>	<i>3%</i>	<i>5%</i>	<i>3%</i>	<i>-</i>
TAHSİS GİDERLERİ (Cirox%2+Yatak Bedeli)	2,416,985	2,978,587	2,481,797	5,376,385	6,962,230
<i>Tahsis Gideri/Toplam Gelir Oranı (%)</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>1%</i>
NET NAKİT AKIŞI (TL)	42,064,829	52,416,302	36,811,836	144,800,350	333,757,645
Sezon Gün Sayısı	197	204	149	211	211
Yatak Kapasite	150,719	155,820	113,948	164,791	160,886
Satılan Yatak	139,333	143,740	80,848	134,346	141,762
Satılan Yatak Doluluğu	92%	92%	71%	82%	88%
Oda Kapasite	63,362	65,508	48,005	69,630	67,980
Satılan Oda	58,432	60,425	34,235	56,337	57,917
Dolu Yatak / Dolu Oda	2.38	2.38	2.36	2.38	2.13
Oda Doluluğu	92%	92%	71%	81%	85%
Yatak Doluluğu	86%	86%	66%	77%	77%
Oda Doluluğu	87%	87%	67%	78%	78%
Ortalama Geceleme Fiyatı	794	947	1,456	1,964	3,638
Ortalama Oda Fiyatı	1,893	2,252	3,438	4,684	8,906

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde en uzun Eurobond tahvilinin (2047 vadeli) son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkullerin yer aldığı piyasa ve gayrimenkullerin riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Malsahibi tarafından İşletmesi Durumunda;

Risksiz getiri oranı: %7,46

Risk primi: %4,04

İndirgeme oranı: %11,50 olarak hesaplanmıştır.

Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre;

Risksiz getiri oranı: %7,46

Risk primi: %1,54

İndirgeme oranı: %9,00 olarak hesaplanmıştır.

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

Söz konusu otel tesisi Ege- Akdeniz ve Türkiye turizm sektörü özelinde çok lüks ve yüksek gelir grubuna hitap eden bir otel olduğu için karşılaştırma yapılacak otel segmentasyonu benzer grup olarak seçilebilmesi için Bodrum, Marmaris ve Kemer bölgelerindeki lüks oteller örneklem olarak alınmıştır. Hillside Beach Club'a benzer nitelikte olabilecek otellerin çift kişilik KDV hariç oda fiyatları ve bölgedeki oteller ortalama yaz dönemlerinde %80 ve üzeri doluluk oranı aralığında faaliyet göstermektedir.

Şehir	Yıldız	Oda	Pansiyon	Döviz	Çift Kişilik Oda Fiyatı (Euro)	Doluluk Oranı
Bodrum	5 Yıldız	Standart Oda	Oda kahvaltısı	Euro	700-800	%75-%85
Marmaris	5 Yıldız	Standart Oda	Oda kahvaltısı	Euro	750-850	%70-%80
Bodrum	5 Yıldız	Standart Oda	Oda kahvaltısı	Euro	900-1.000	%70-%80

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- ✓ Otelin yaz sezonu boyunca 214 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yasal ve mevcut durumda 330 oda 781 yatak kapasiteli olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelde yatak fiyatın yıllık ortalama ilk yıl için 220 USD/gece olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yatak doluluk oranının ilk yıl %87 ile başlayacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Her şey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, alakart restoranlar vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %20'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin GOP'sinin ilk yıl %45'den başlayacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ 2045 vadeli USD bazlı Eurobond tahvilinin 5 yıllık ortalaması %7,46 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında risk priminin %4,04 olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Otelin yıllık gelirleri üzerinden %3 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- ✓ Maliye Hazinesi ile yapılan üst hakkı sözleşmesi kapsamında yıllık ciro bedelinin %2'si üst hakkı kira bedeli olarak Maliye Hazinesi'ne ödenecektir.
- ✓ Alarko GYO tarafından beyan edilen bilgilere göre üst hakkı süresinin 27.02.2068 yılına kadar süre uzatımı için aşağıda belirtilen ödeme takvimi çerçevesinde TL olarak sunulan ödemeler yapılacaktır. Nakit akışı tablosu (USD) Amerikan Doları para birimi cinsinden kurgulandığı için üst hakkı uzatımı ödemelerinin TL/USD çevrimi rapor tarihindeki kurdan gerçekleştirilmiştir.

49 Yıla Uzatılması için Bakanlık Onay Tarihi:	04.04.2019
Süre Uzatımı Başlangıç Tarihi:	27.02.2019
Süre Uzatımı Bitiş Tarihi:	27.02.2068
Peşin Ödeme Tarihi 30 gün süre verildi:	28.03.2019
%25 Peşinat Ödeme Tarihi: (ödendi)	25.04.2019
1.Taksit Ödeme Tarihi: (ödendi)	25.02.2020
2.Taksit Ödeme Tarihi: (ödendi)	25.02.2021
3.Taksit Ödeme Tarihi: (ödendi)	25.02.2022
4.Taksit Ödeme Tarihi:	25.02.2023

49 Yıla Uzatım Taksitli Bedeli:	12.230.584,50
%25 Peşinat Ödemesi:	3.057.646,12
4 Taksitte Ödenecek Tutar:	9.172.938,38

1.Taksit Ödemesi	
1.Taksit Tutarı	2.293.234,60
Kalan Borç	6.879.703,79
Yasal Faiz Oranı	% 9
Hesaplanan Yasal Faiz	825.564,45
1.Taksit Ödemesi (25.02.2020)	3.118.799,05

2.Taksit Ödemesi

2.Taksit Tutarı	2.293.234,60
Kalan Borç	6.879.703,79
Yasal Faiz Oranı	% 9
Hesaplanan Yasal Faiz	619.173,34

2.Taksit Ödemesi (25.02.2021) 2.914.104,31
3.Taksit Ödemesi

3.Taksit Tutarı	2.293.234,60
Kalan Borç	4.586.469,19
Yasal Faiz Oranı	% 9
Hesaplanan Yasal Faiz	412.782,23

3.Taksit Ödemesi (25.02.2022) 2.706.016,82
4.Taksit Ödemesi

4.Taksit Tutarı	2.293.234,60
Kalan Borç	2.293.234,60
Yasal Faiz Oranı	% 9
Hesaplanan Yasal Faiz	206.391,11

3.Taksit Ödemesi (25.02.2023) 2.499.625,71

- ✓ İndirgeme oranı %11,50 olarak öngörülmüştür.
- ✓ Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerini tamamladığı varsayılmıştır.
- ✓ Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

Otel	
Oda Sayısı	330
Yatak Sayısı	781
Açık Olan Gün Sayısı	214
Yıllık Yatak Kapasitesi	167.134
Yatak Satış Fiyatı	220,00
Diğer Gelir Oranı	20%
Yenileme Maliyeti Oranı	3%
Hasılat Payı Ödemesi	2%

Fiyat Artış Oranları	
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (ilk yıl)	4.00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (2 yıl)	3.00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (3-10 yıl)	2.00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (11 yıl ve sonrası)	1.50%

Fiyat Artış Oranları	
Enflasyon Oranı (%) (1-10 yıl)	2.00%
Enflasyon Oranı (%) (11.yıl ve sonrası)	1.00%

Yıllar	29/12/2022	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027	29/12/2028	29/12/2029	29/12/2030	29/12/2031	29/12/2032	29/12/2033	29/12/2034
Otel Fonksiyonu													
Doluluk Oranı (%)	85%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Toplam Yatak Kapasitesi	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134
Yıllık Satılan Yatak Sayısı	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)	0.00	220.00	228.80	235.66	240.38	245.18	250.09	255.09	260.19	265.40	270.70	276.12	280.26
Konaklama Gelirleri (USD)	31,989,448	33,269,026	34,267,096	34,952,438	35,651,487	36,364,517	37,091,807	37,833,643	38,590,316	39,362,122	40,149,365	40,751,605	
Diğer Gelir Oranı (%)	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Diğer Gelirler (USD)	0	6,397,890	6,653,805	6,853,419	6,990,488	7,130,297	7,272,903	7,418,361	7,566,729	7,718,063	7,872,424	8,029,873	8,150,321
Toplam Otel Gelirleri (USD)	38,387,337	39,922,831	41,120,516	41,942,926	42,781,784	43,637,420	44,510,168	45,400,372	46,308,379	47,234,547	48,179,238	48,901,926	
GOP (%)		45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
GOP (USD)		17,274,302	17,965,274	18,504,232	18,874,317	19,251,803	19,636,839	20,029,576	20,430,167	20,838,771	21,255,546	21,680,657	22,005,867
İşletme Giderleri	21,113,035	21,957,557	22,616,284	23,068,609	23,529,981	24,000,581	24,480,593	24,970,204	25,469,609	25,979,001	26,498,581	26,896,059	
Yenileme Maliyeti	1,151,620	1,197,685	1,233,615	1,258,288	1,283,454	1,309,123	1,335,305	1,362,011	1,389,251	1,417,036	1,445,377	1,467,058	
Renovasyon Maliyeti									4,540,037				
Ecrimisil Ödemesi	93,936	95,815	97,731	99,686	101,680	103,713	105,788	107,903	110,061	112,263	114,508	115,653	116,810
Üst Hakkı Ödemesi		43,114	43,976	44,855	45,752	46,668	47,601	48,553	49,524	50,514	51,525	52,040	52,560
Üst Hakkı Ödemesi (Hasılat Payı)	767,747	798,457	822,410	838,859	855,636	872,748	890,203	908,007	926,168	944,691	963,585	978,039	
Üst Hakkı Uzatımı Ödemesi		133,455											
Emlak Vergisi Bedeli		33,582	34,254	34,939	35,638	36,351	37,078	37,819	38,576	39,347	40,134	40,535	40,941
Bina Sigorta Bedeli		58,994	60,173	61,377	62,604	63,857	65,134	66,436	67,765	69,120	70,503	71,208	71,920
Proje Toplam Maliyeti	23,397,362	24,189,833	24,913,167	25,411,430	25,919,659	26,438,052	26,966,813	27,504,186	28,056,272	28,617,398	29,186,979	29,623,386	
Proje Net Gelirleri	14,989,975	15,732,998	16,207,349	16,531,496	16,862,126	17,199,368	17,543,356	17,888,186	18,232,107	18,576,149	18,919,259	19,261,540	
Net Nakit Akışları	0	14,989,975	15,732,998	16,207,349	16,531,496	16,862,126	17,199,368	17,543,356	17,888,186	18,232,107	18,576,149	18,919,259	19,261,540
29/12/2035	29/12/2036	29/12/2037	29/12/2038	29/12/2039	29/12/2040	29/12/2041	29/12/2042	29/12/2043	29/12/2044	29/12/2045	29/12/2046	29/12/2047	29/12/2048
87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134
145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407
284.46	288.73	293.06	297.46	301.92	306.45	311.04	315.71	320.45	325.25	330.13	335.08	340.11	345.21
41,362,879	41,983,323	42,613,072	43,252,268	43,901,052	44,559,568	45,227,962	45,906,381	46,594,977	47,293,902	48,003,310	48,723,360	49,454,210	50,196,023
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
8,272,576	8,396,665	8,522,614	8,650,454	8,780,210	8,911,914	9,045,592	9,181,276	9,318,995	9,458,780	9,600,662	9,744,672	9,890,842	10,039,205
49,635,455	50,379,987	51,135,687	51,902,722	52,681,263	53,471,482	54,273,554	55,087,657	55,913,972	56,752,682	57,603,972	58,468,032	59,345,052	60,235,228
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
22,335,955	22,670,994	23,011,059	23,356,225	23,706,568	24,062,167	24,423,099	24,789,446	25,161,288	25,538,707	25,921,787	26,310,614	26,705,273	27,105,853
27,299,500	27,708,993	28,124,628	28,546,497	28,974,695	29,409,315	29,850,455	30,298,212	30,752,685	31,213,975	31,682,185	32,157,417	32,639,779	33,129,375
1,489,064	1,511,400	1,534,071	1,557,082	1,580,438	1,604,144	1,628,207	1,652,630	1,677,419	1,702,580	1,728,119	1,754,041	1,780,352	1,807,057
					5,347,148								
117,978	119,157	120,349	121,552	122,768	123,996	125,236	126,488	127,753	129,030	130,321	131,624	132,940	134,270
53,086	53,617	54,153	54,695	55,241	55,794	56,352	56,915	57,485	58,059	58,640	59,226	59,819	60,417
992,709	1,007,600	1,022,714	1,038,054	1,053,625	1,069,430	1,085,471	1,101,753	1,118,279	1,135,054	1,152,079	1,169,361	1,186,901	1,204,705
41,350	41,764	42,181	42,603	43,029	43,459	43,894	44,333	44,776	45,224	45,676	46,133	46,594	47,060
72,639	73,365	74,099	74,840	75,589	76,344	77,108	77,879	78,658	79,444	80,239	81,041	81,852	82,670
30,066,326	30,515,896	30,972,194	31,435,323	31,905,385	32,382,631	32,866,722	33,358,210	33,857,055	34,363,367	34,877,259	35,398,843	35,928,236	36,465,553
19,569,129	19,864,092	20,163,492	20,467,399	20,775,878	15,741,851	21,406,832	21,729,448	22,056,918	22,389,315	22,726,713	23,069,188	23,416,816	23,769,675
19,569,129	19,864,092	20,163,492	20,467,399	20,775,878	15,741,851	21,406,832	21,729,448	22,056,918	22,389,315	22,726,713	23,069,188	23,416,816	23,769,675

29/12/2049	29/12/2050	29/12/2051	29/12/2052	29/12/2053	29/12/2054	29/12/2055	29/12/2056	29/12/2057	29/12/2058	29/12/2059	29/12/2060	29/12/2061	29/12/2062	29/12/2063	29/12/2064	29/12/2065	29/12/2066	29/12/2067	27/02/2068
87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	0%
167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	27,474
145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	0
350.39	355.65	360.98	366.39	371.89	377.47	383.13	388.88	394.71	400.63	406.64	412.74	418.93	425.22	431.59	438.07	444.64	451.31	458.08	464.95
50,948,964	51,713,198	52,488,896	53,276,230	54,075,373	54,886,504	55,709,801	56,545,448	57,393,630	58,254,534	59,128,352	60,015,278	60,915,507	61,829,239	62,756,678	63,698,028	64,653,499	65,623,301	66,607,651	0
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
10,189,793	10,342,640	10,497,779	10,655,246	10,815,075	10,977,301	11,141,960	11,309,090	11,478,726	11,650,907	11,825,670	12,003,056	12,183,101	12,365,848	12,551,336	12,739,606	12,930,700	13,124,660	13,321,530	0
61,138,756	62,055,838	62,986,675	63,931,475	64,890,448	65,863,804	66,851,761	67,854,538	68,872,356	69,905,441	70,954,023	72,018,333	73,098,608	74,195,087	75,308,014	76,437,634	77,584,198	78,747,961	79,929,181	0
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
27,512,440	27,925,127	28,344,004	28,769,164	29,200,701	29,638,712	30,083,293	30,534,542	30,992,560	31,457,449	31,929,310	32,408,250	32,894,374	33,387,789	33,888,606	34,396,935	34,912,889	35,436,583	35,968,131	0
33,626,316	34,130,711	34,642,671	35,162,312	35,689,746	36,225,092	36,768,469	37,319,996	37,879,796	38,447,993	39,024,713	39,610,083	40,204,234	40,807,298	41,419,407	42,040,699	42,671,309	43,311,379	43,961,049	0
1,834,163	1,861,675	1,889,600	1,917,944	1,946,713	1,975,914	2,005,553	2,035,636	2,066,171	2,097,163	2,128,621	2,160,550	2,192,958	2,225,853	2,259,240	2,293,129	2,327,526	2,362,439	2,397,875	0
	6,205,584										7,201,833								
135,612	136,968	138,338	139,721	141,119	142,530	143,955	145,395	146,849	148,317	149,800	151,298	152,811	154,339	155,883	157,442	159,016	160,606	162,212	26,932
61,021	61,631	62,248	62,870	63,499	64,134	64,775	65,423	66,077	66,738	67,405	68,079	68,760	69,448	70,142	70,843	71,552	72,267	72,990	12,118
1,222,775	1,241,117	1,259,734	1,278,630	1,297,809	1,317,276	1,337,035	1,357,091	1,377,447	1,398,109	1,419,080	1,440,367	1,461,972	1,483,902	1,506,160	1,528,753	1,551,684	1,574,959	1,598,584	0
47,531	48,006	48,486	48,971	49,461	49,955	50,455	50,959	51,469	51,984	52,504	53,029	53,559	54,095	54,635	55,182	55,734	56,291	56,854	9,439
83,497	84,332	85,175	86,027	86,887	87,756	88,633	89,520	90,415	91,319	92,232	93,155	94,086	95,027	95,977	96,937	97,906	98,886	99,874	16,582
37,010,915	43,770,024	38,126,252	38,696,475	39,275,234	39,862,657	40,458,875	41,064,019	41,678,223	42,301,623	42,934,355	50,778,394	44,228,381	44,889,961	45,561,446	46,242,984	46,934,727	47,636,827	48,349,439	65,071
24,127,842	18,285,814	24,860,423	25,235,001	25,615,214	26,001,147	26,392,886	26,790,518	27,194,133	27,603,819	28,019,668	21,239,939	28,870,227	29,305,126	29,746,568	30,194,649	30,649,471	31,111,134	31,579,742	-65,071
24,127,842	18,285,814	24,860,423	25,235,001	25,615,214	26,001,147	26,392,886	26,790,518	27,194,133	27,603,819	28,019,668	21,239,939	28,870,227	29,305,126	29,746,568	30,194,649	30,649,471	31,111,134	31,579,742	-65,071

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	7.46%	7.46%	7.46%
Risk Primi	3.79%	4.04%	4.29%
İndirgeme Oranı	11.25%	11.50%	11.75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	158,184,843	154,430,645	150,836,934
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	158,180,000	154,430,000	150,840,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2,957,396,552	2,887,285,052	2,825,248,284
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2,957,400,000	2,887,290,000	2,825,250,000

✓ **Alarko GYO A.Ş.'nin tarafımıza ulaştırdığı kira şartları sözleşmesine göre;**

✓ İşletme Bedeli 4 parçadan oluşmaktadır:

- Yıllık sabit işletme bedeli 2.582.000 (Y/İkimilyonbeşyüzseksenikibin) USD'dir.
- Yıllık ciro üzerinden hesaplanan, T.C. Çevre ve Orman Bakanlığına mal sahibi'nin otel için ödeyeceği %2 (Y/yüzde iki) işletme bedelini,
- Yıllık olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na mal sahibinin otel için yatak başı maliyet bedeli üzerinden ödeyeceği arazi tahsis bedelini ve
- Otel'in yıllık Brüt İşletme Karı tutarı 3.500.000 (Y/Üçmilyonbeşyüzbin) USD'yi aşması halinde, aşan kısmın %50'sini yukarıda yazılanlara ilave işletme bedeli olarak mal sahibine ödeyecektir.

- ✓ Otelin yaz sezonu boyunca 214 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yasal ve mevcut durumda 330 oda 781 yatak kapasiteli olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelde yatak fiyatın yıllık ortalama ilk yıl için 220 USD/gece olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yatak doluluk oranının ilk yıl %87 ile başlayacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Her şey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, alakart restoranlar vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %20'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin GOP'sinin ilk yıl %45'den başlayacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ 2047 vadeli USD bazlı Eurobond tahvilinin 5 yıllık ortalaması %7,46 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında risk priminin %1,54 olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Otelin yıllık gelirleri üzerinden %3 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- ✓ Üst hakkı süre uzatımı ödemelerinin mal sahibi tarafından gerçekleştirileceği varsayılmıştır.
- ✓ İndirgeme oranı %9,00 olarak öngörülmüştür.
- ✓ Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

Otel	
Oda Sayısı	330
Yatak Sayısı	781
Açık Olan Gün Sayısı	214
Yıllık Yatak Kapasitesi	167.134
Yatak Satış Fiyatı	220,00
Diğer Gelir Oranı	20%
Yenileme Maliyeti Oranı	3%
Hasılat Payı Ödemesi	2%

Fiyat Artış Oranları	
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (ilk yıl)	4.00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (2 yıl)	3.00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (3-10 yıl)	2.00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (11 yıl ve sonrası)	1.50%
Fiyat Artış Oranları	
Enflasyon Oranı (%) (1-10 yıl)	2.00%
Enflasyon Oranı (%) (11.yıl ve sonrası)	1.00%



Proje Nakit Akışı (USD)														
Yıllar	29/12/2022	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027	29/12/2028	29/12/2029	29/12/2030	29/12/2031	29/12/2032	29/12/2033	29/12/2034	29/12/2035
Otel Fonksiyonu														
Doluluk Oranı (%)		87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Toplam Yatak Kapasitesi		167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134
Yıllık Satılan Yatak Sayısı		145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)		220.00	228.80	235.66	240.38	245.18	250.09	255.09	260.19	265.40	270.70	276.12	280.26	284.46
Konaklama Gelirleri (USD)		31,989,448	33,269,026	34,267,096	34,952,438	35,651,487	36,364,517	37,091,807	37,833,643	38,590,316	39,362,122	40,149,365	40,751,605	41,362,879
Diğer Gelir Oranı (%)		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Diğer Gelirler (USD)		6,397,890	6,653,805	6,853,419	6,990,488	7,130,297	7,272,903	7,418,361	7,566,729	7,718,063	7,872,424	8,029,873	8,150,321	8,272,576
Toplam Otel Gelirleri (USD)		38,387,337	39,922,831	41,120,516	41,942,926	42,781,784	43,637,420	44,510,168	45,400,372	46,308,379	47,234,547	48,179,238	48,901,926	49,635,455
GOP (%)		45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
GOP (USD)		17,274,302	17,965,274	18,504,232	18,874,317	19,251,803	19,636,839	20,029,576	20,430,167	20,838,771	21,255,546	21,680,657	22,005,867	22,335,955
Ciro Farkı Üst Hakkı Ödemesi		6,887,151	7,232,637	7,502,116	7,687,158	7,875,901	8,068,420	8,264,788	8,465,084	8,669,385	8,877,773	9,090,328	9,252,933	9,417,977
Alarko GYO Sabit Kira Geliri		2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000
Alarko GYO Kira Bedeli (USD)		9,469,151	9,814,637	10,084,116	10,269,158	10,457,901	10,650,420	10,846,788	11,047,084	11,251,385	11,459,773	11,672,328	11,834,933	11,999,977
Üst Hakkı Uzatımı Ödemesi		133,455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emlak Vergisi Bedeli		33,582	34,254	34,939	35,638	36,351	37,078	37,819	38,576	39,347	40,134	40,535	40,941	41,350
Proje Toplam Maliyeti		167,037	34,254	34,939	35,638	36,351	37,078	37,819	38,576	39,347	40,134	40,535	40,941	41,350
Proje Net Gelirleri	0	9,302,114	9,780,383	10,049,177	10,233,520	10,421,551	10,613,342	10,808,969	11,008,508	11,212,038	11,419,639	11,631,793	11,793,993	11,958,627
Net Nakit Akışları	0	9,302,114	9,780,383	10,049,177	10,233,520	10,421,551	10,613,342	10,808,969	11,008,508	11,212,038	11,419,639	11,631,793	11,793,993	11,958,627

29/12/2036	29/12/2037	29/12/2038	29/12/2039	29/12/2040	29/12/2041	29/12/2042	29/12/2043	29/12/2044	29/12/2045	29/12/2046	29/12/2047	29/12/2048	29/12/2049	29/12/2050	29/12/2051
87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134
145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407
288.73	293.06	297.46	301.92	306.45	311.04	315.71	320.45	325.25	330.13	335.08	340.11	345.21	350.39	355.65	360.98
41,983,323	42,613,072	43,252,268	43,901,052	44,559,568	45,227,962	45,906,381	46,594,977	47,293,902	48,003,310	48,723,360	49,454,210	50,196,023	50,948,964	51,713,198	52,488,896
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
8,396,665	8,522,614	8,650,454	8,780,210	8,911,914	9,045,592	9,181,276	9,318,995	9,458,780	9,600,662	9,744,672	9,890,842	10,039,205	10,189,793	10,342,640	10,497,779
50,379,987	51,135,687	51,902,722	52,681,263	53,471,482	54,273,554	55,087,657	55,913,972	56,752,682	57,603,972	58,468,032	59,345,052	60,235,228	61,138,756	62,055,838	62,986,675
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
22,670,994	23,011,059	23,356,225	23,706,568	24,062,167	24,423,099	24,789,446	25,161,288	25,538,707	25,921,787	26,310,614	26,705,273	27,105,853	27,512,440	27,925,127	28,344,004
9,585,497	9,755,530	9,928,112	10,103,284	10,281,083	10,461,550	10,644,723	10,830,644	11,019,353	11,210,894	11,405,307	11,602,637	11,802,926	12,006,220	12,212,563	12,422,002
2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000
12,167,497	12,337,530	12,510,112	12,685,284	12,863,083	13,043,550	13,226,723	13,412,644	13,601,353	13,792,894	13,987,307	14,184,637	14,384,926	14,588,220	14,794,563	15,004,002
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41,764	42,181	42,603	43,029	43,459	43,894	44,333	44,776	45,224	45,676	46,133	46,594	47,060	47,531	48,006	48,486
41,764	42,181	42,603	43,029	43,459	43,894	44,333	44,776	45,224	45,676	46,133	46,594	47,060	47,531	48,006	48,486
12,125,734	12,295,348	12,467,509	12,642,255	12,819,624	12,999,656	13,182,390	13,367,868	13,556,129	13,747,218	13,941,174	14,138,042	14,337,866	14,540,689	14,746,557	14,955,516
12,125,734	12,295,348	12,467,509	12,642,255	12,819,624	12,999,656	13,182,390	13,367,868	13,556,129	13,747,218	13,941,174	14,138,042	14,337,866	14,540,689	14,746,557	14,955,516



29/12/2052	29/12/2053	29/12/2054	29/12/2055	29/12/2056	29/12/2057	29/12/2058	29/12/2059	29/12/2060	29/12/2061	29/12/2062	29/12/2063	29/12/2064	29/12/2065	29/12/2066	29/12/2067	27/02/2068
87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	0%
167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	167,134	27,474
145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	145,407	0
366.39	371.89	377.47	383.13	388.88	394.71	400.63	406.64	412.74	418.93	425.22	431.59	438.07	444.64	451.31	458.08	464.95
53,276,230	54,075,373	54,886,504	55,709,801	56,545,448	57,393,630	58,254,534	59,128,352	60,015,278	60,915,507	61,829,239	62,756,678	63,698,028	64,653,499	65,623,301	66,607,651	0
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
10,655,246	10,815,075	10,977,301	11,141,960	11,309,090	11,478,726	11,650,907	11,825,670	12,003,056	12,183,101	12,365,848	12,551,336	12,739,606	12,930,700	13,124,660	13,321,530	0
63,931,475	64,890,448	65,863,804	66,851,761	67,854,538	68,872,356	69,905,441	70,954,023	72,018,333	73,098,608	74,195,087	75,308,014	76,437,634	77,584,198	78,747,961	79,929,181	0
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
28,769,164	29,200,701	29,638,712	30,083,293	30,534,542	30,992,560	31,457,449	31,929,310	32,408,250	32,894,374	33,387,789	33,888,606	34,396,935	34,912,889	35,436,583	35,968,131	0
12,634,582	12,850,351	13,069,356	13,291,646	13,517,271	13,746,280	13,978,724	14,214,655	14,454,125	14,697,187	14,943,895	15,194,303	15,448,468	15,706,445	15,968,291	16,234,066	0
2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	2,582,000	0
15,216,582	15,432,351	15,651,356	15,873,646	16,099,271	16,328,280	16,560,724	16,796,655	17,036,125	17,279,187	17,525,895	17,776,303	18,030,468	18,288,445	18,550,291	18,816,066	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48,971	49,461	49,955	50,455	50,959	51,469	51,984	52,504	53,029	53,559	54,095	54,635	55,182	55,734	56,291	56,854	9,439
48,971	49,461	49,955	50,455	50,959	51,469	51,984	52,504	53,029	53,559	54,095	54,635	55,182	55,734	56,291	56,854	9,439
15,167,611	15,382,890	15,601,401	15,823,191	16,048,312	16,276,811	16,508,740	16,744,152	16,983,096	17,225,628	17,471,800	17,721,668	17,975,286	18,232,711	18,494,000	18,759,212	-9,439
15,167,611	15,382,890	15,601,401	15,823,191	16,048,312	16,276,811	16,508,740	16,744,152	16,983,096	17,225,628	17,471,800	17,721,668	17,975,286	18,232,711	18,494,000	18,759,212	-9,439

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	7.46%	7.46%	7.46%
Risk Primi	1.29%	1.54%	1.79%
İndirgeme Oranı	8.75%	9.00%	9.25%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	129,495,216	125,735,522	122,161,900
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	129,500,000	125,750,000	122,150,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2,421,183,800	2,351,072,300	2,283,765,260
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2,421,180,000	2,351,070,000	2,283,770,000

	USD	TL
Alarko GYO Tarafından İşletilmesi Durumunda	154,430,000	2,887,290,000
Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre	125,750,000	2,351,070,000
Ortalama	140,090,000	2,619,180,000
Yaklaşık Ortalama	140,090,000	2,619,180,000

2023 yılı beklenen kira geliri 9.469.151 USD olup bugüne indirilmiş değeri ise 8.687.000 USD olarak hesaplanmıştır. Güncel kur üzerinden TL para birimine çevrildiğinde 162.420.000 TL olarak hesaplanmaktadır

	29/12/2022	29/12/2023
Alarko GYO Toplam Kira Geliri (USD)	0	9,469,151

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	7,46%	7,46%	7,46%
Risk Primi	1,29%	1,54%	1,79%
İndirgeme Oranı	8,75%	9,00%	9,25%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	8,707,265	8,687,294	8,667,415
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	8,700,000	8,687,000	8,667,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	162,658,680	162,415,627	162,041,699
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	162,660,000	162,420,000	162,040,000

28.12.2022 tarihli TCMB gösterge niteliğindeki döviz kuru bilgileri alınmış olup 1 USD alış kuru 18,6964 TL, satış kuru 18,7301 TL olarak kabul edilmiştir.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak **“Otel”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları ticari gayrimenkuller için %18 olarak belirlenmiş olup rapor kapsamında da %18 olarak alınmıştır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 04.10.1991 tarihli “Onaylı Vaziyet Planı” ve 03.06.1992 tarih, 7/38 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup cins tashihiini gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik alınmış olan 06.01.2019 tarihli ZKA323TL ve F6SJZ7T4 no.lu 2 adet “Yapı Kayıt Belgesi” bulunmaktadır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**41 Adet 1 Katlı Konaklama Ünitesi ve Müştemilatından Oluşan Tatil Köyü**” ve “**2 Katlı 1 Betonarme Bina ve Yüzme Havuzu Disko, Depo Tiyatrodan Müştekil Tatil Köyü ve Müştemilatı**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Bina**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 04.10.1991 tarihli “Onaylı Vaziyet Planı” ve 03.06.1992 tarih, 7/38 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup cins tashihi gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik alınmış olan 06.01.2019 tarihli ZKA323TL ve F6SJZ7T4 no.lu 2 adet “Yapı Kayıt Belgesi” bulunmaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde gayrimenkulün değerini etkileyebilecek takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde gayrimenkulün değerini etkileyebilecek takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların cins tashihi işlemleri gerçekleştirilmiş olup bir bütün olarak turizm tesisi olarak işletilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 260 ada 1 no.lu parsel üst hakkı olup 27.02.2068 tarihine kadar süresi uzatılmıştır.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	1.712.670.000
Gelir Yaklaşımı	2.619.180.000

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Taşınmazların yer aldığı pazarda “Otel” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların, gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere arsa değerinin tespit edilmesinde kullanılmıştır.

Piyasada yapılan araştırmalarda, değerleme konusu taşınmazlarla benzer özellik gösteren otel nitelikli taşınmazların maliyet yaklaşımı ile değerlendirilmekten ziyade gelir yaklaşımına göre değerlendirildiği görülmüştür.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.619.180.000.-TL	İkimilyaraltıyüzondokuzmilyonyüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.090.632.400.-TL	Üçmilyardoksanmilyonaltıyüzotuzikibindörtüyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	162.420.000.-TL	Yüzaltmışikimilyondörtüyüzirmibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	191.655.600.-TL	Yüzdoksanbirmilyonaltıyüzellibeşbinaltıyüz.-TL

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Berk ÜNSAL, MAI, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402496

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Onaylı Vaziyet Planı
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Yapı Kayıt Belgeleri
7	Turizm İşletme Belgesi
8	Üst Hakkı Sözleşmesi
9	Fotoğraflar
10	Enerji Kimlik Belgesi
11	Müşteriden Temin Edilen Veriler
12	Özgeçmişler
13	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri