



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Hillside Beach Otel

Fethiye / Muğla

2021REVC182 / 27.12.2021

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 **2021REVC182** no.lu değerleme 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	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.382.650.000.-TL	Birmilyarüçyüzseksenikimilyonaltıyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.631.527.000.-TL	Birmilyaraltıyüzotuzbirmilyonbeşyüzirmiyedibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	78.550.000.-TL	Yetmişsekizmilyonbeşyüzellibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	92.689.000.-TL	Doksanikimilyonaltıyüzseksendokuzbin.-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 19.10.2021 tarih, 2896 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

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.....	22
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	54
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	56
Ekler	59

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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	GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile
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 H _{maks} : 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	%11,00 (mallsahibi tarafından İşletmesi Durumunda)	%8,50 (Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre)
OTEL ORTALAMA YATAK FİYATI	215 USD/gece	

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

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

DEĞER TARİHİ	27.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.382.650.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.631.527.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	78.550.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	92.689.000.-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 27.12.2021 tarihinde, 2021REVC182 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 27.12.2021 tarihli pazar değerinin, 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 Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Muhammet SÖZEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.10.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2021 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 2896 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2896 no.lu ve 19.10.2021 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 27.12.2021 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 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.tskbkd.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

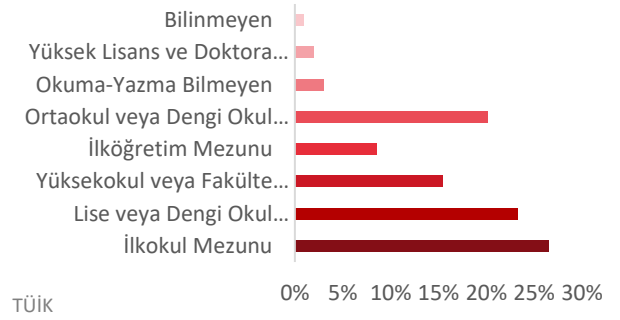
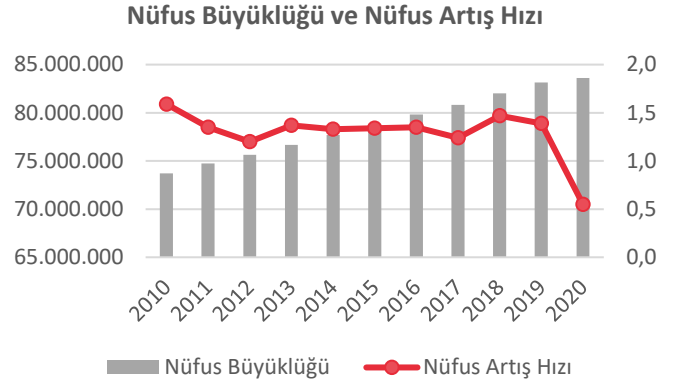
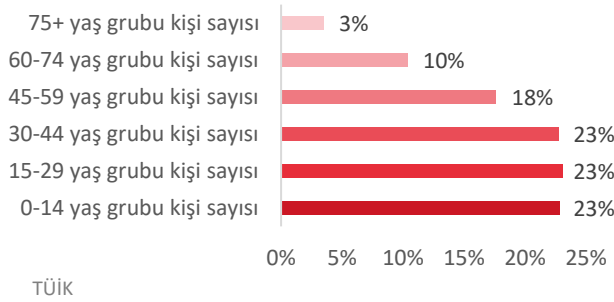
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

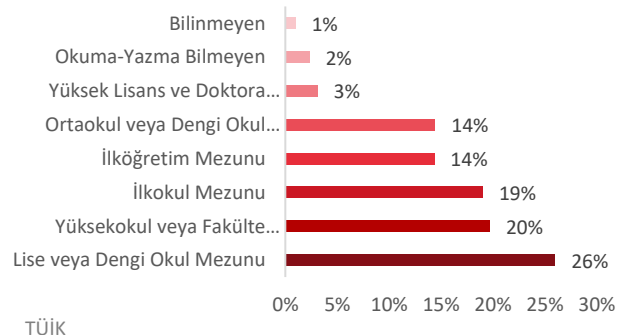
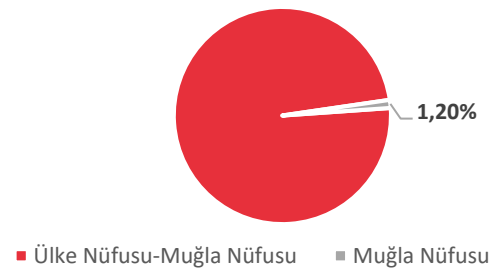
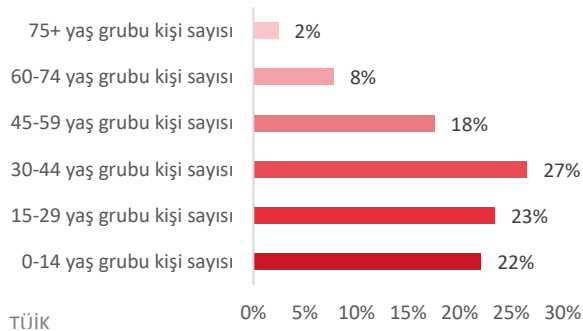
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



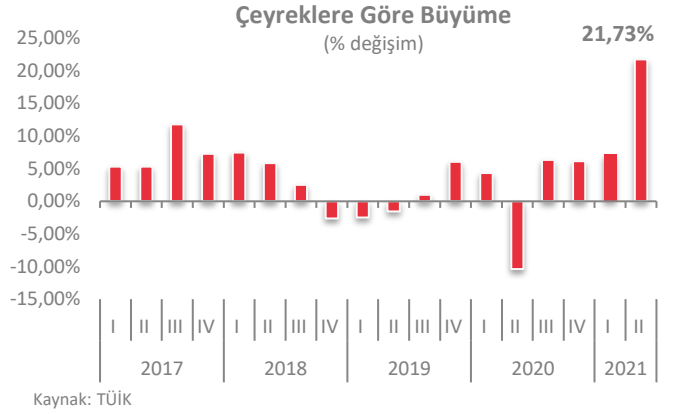
Muğla

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %1,20’sinin ikamet ettiği Muğla, 1.000.773 kişi ile en çok nüfusa sahip 24. il olmuştur. Muğla nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 2 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,79 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Muğla ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

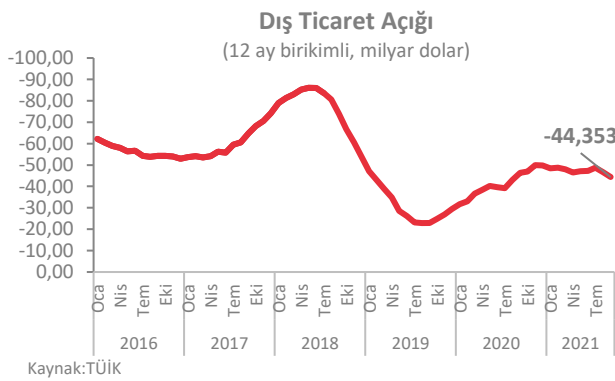
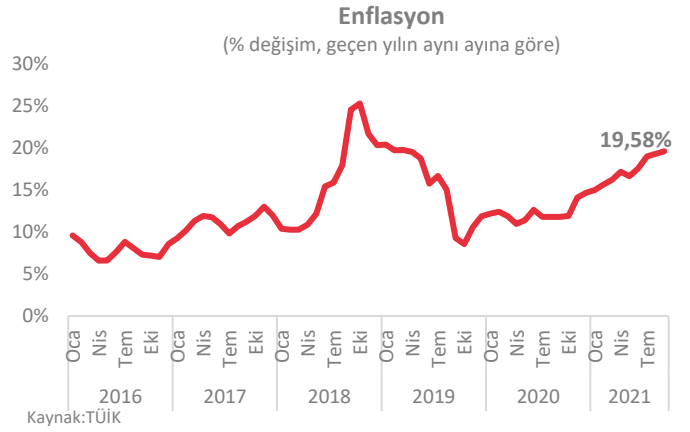


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.



Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %2,4 olurken yıllık enflasyon %19,6'dan %19,9'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir. Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre %5,2 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0'dan yeni bir rekor seviye olan %46,3'e yükselmiştir.



Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır. Eylül ayında ihracat yıllık bazda %30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır. Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında %11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur. Böylece Eylül 2020'de % 76,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında %89,1'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir. Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %35,9 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat %23,7 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

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
İlçesi	Fethiye
Mahallesi	Kaya
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kalemler Koyu
Ada No	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. V / 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 25.10.2021 tarih 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: 25-10-2021-14:47



Kaydı Oluşturan: [REDACTED]

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088821325619	20211025-1753-F08606	32561

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	260/1
Taşınmaz Kimlik No:	16199756	AT Yüzölçümü(m2):	84762.40
İl/ilçe:	MUĞLA/FETHİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fethiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	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 MÜŞTEMİLATINDAN OLUŞAN TATİL KÖYÜ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın 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	Terkın 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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:Müstakil ve Daimi Nitelikte olan Üst 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) IF_0kx_nnV kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-10-2021-14:47



Kayıt Oluşturan: [REDACTED]

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088821325619	20211025-1753-F08606	32561

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:	
Mevkii:	-	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	Terkin 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 Sİ 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 OLUŞU 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.DERECEDEDEN DOĞAL SİT) (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Fethiye - 15-01-1986 00:00 - 93	-
Beyan	MÜŞTEMİLATLARIN 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	Kütük 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) **RV050trv3N** 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 25.10.2021 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 25.10.2021 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

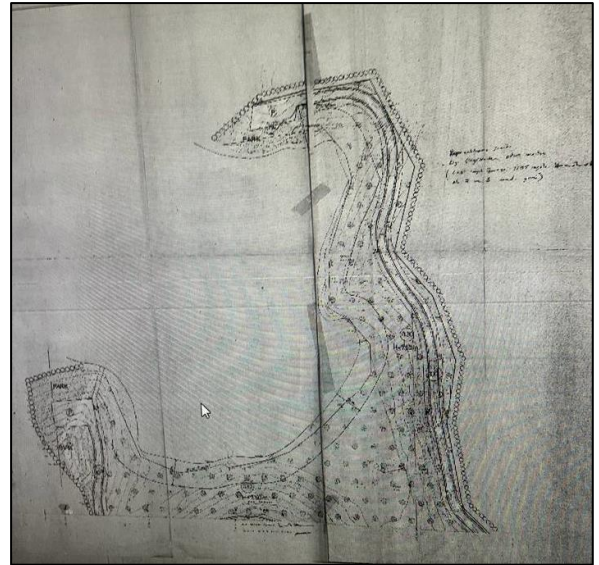
Lejandi: Turizm Tesis Alanı

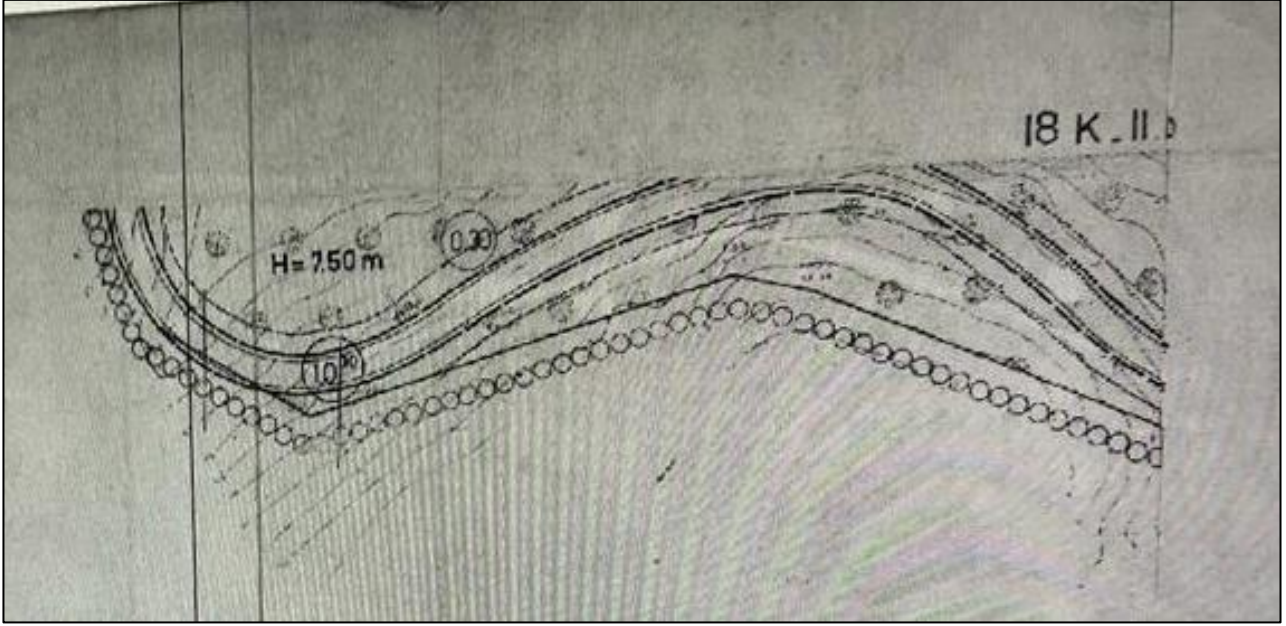
Yapılaşma şartları;

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

Plan Notları

- Çatı ve çekme kat yapılamaz.
- Tekne yanaşma yeri yapılabilir.
- Yapılar Kıyı Kanunu ve Yönetmeliği'nin 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 25.10.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza 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 1464 parsel, 260 ada 1 parselin, 1547 parsel ise 260 ada 3 parselin eski parseli 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 değerleme çalışmasına 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 değerleme 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 gayrimenkul 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 gayrimenkule yönelik olarak yapılmış otel işletmesi kira sözleşmesi ve 260 ada 1 parseliye yönelik üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır.

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 İşletme Bedeli 2.582.000 (Y/İkimilyonbeşyüzseksenikibin) USD'dir.
- Yıllık ciro üzerinden hesaplanan, T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na Mal Sahibi'nin OTEL için ödeyeceği %2 (Y/yüzde iki) işletme bedelini,
- Yıllık olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na Mal Sahibi'nin 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 İşletme Bedeli olarak Mal Sahibi'ne 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

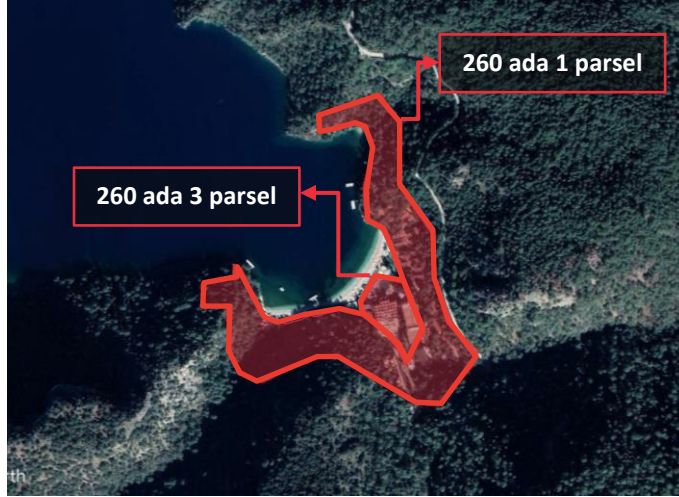
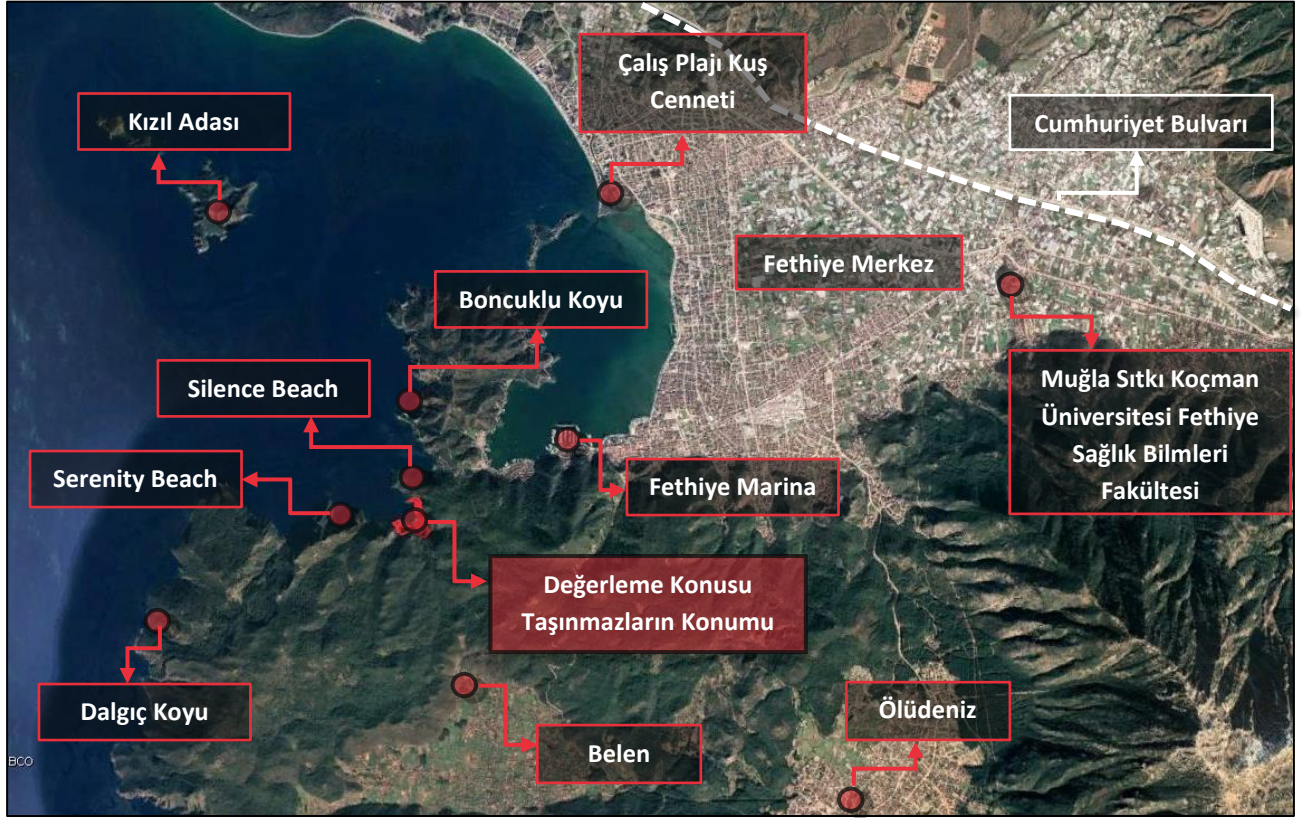
Gayrimenkullerin açık adresi: Kaya Mahallesi, Belen Caddesi, No:132/1 ve 132/2, Fethiye / Muğla

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 Merkezlerle 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

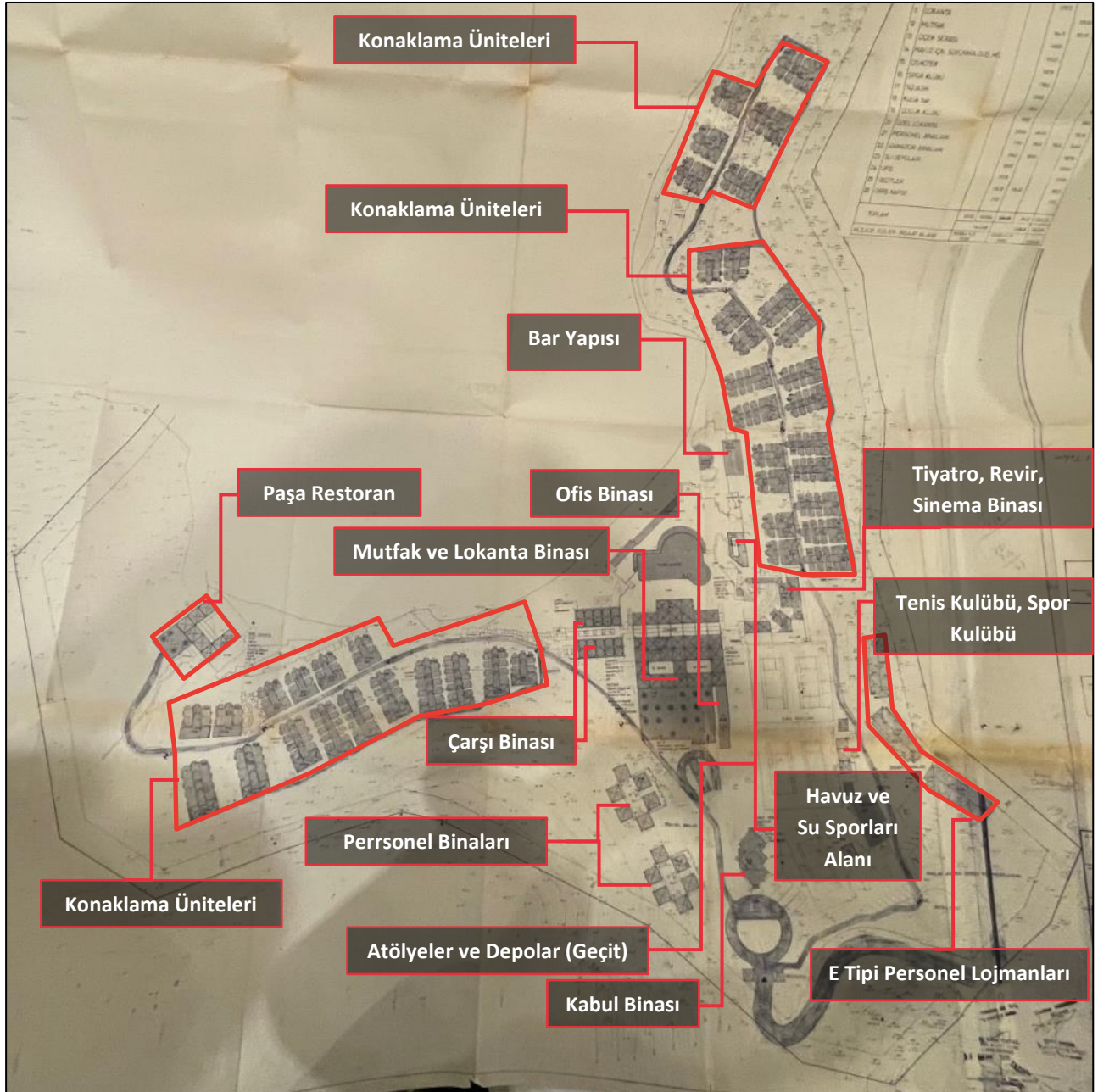
GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

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 yasalır.





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 katı 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 otel tesisi 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	30
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 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 otel bilinirliği çok yüksek 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 30 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 değerlendirme 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 ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; 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.

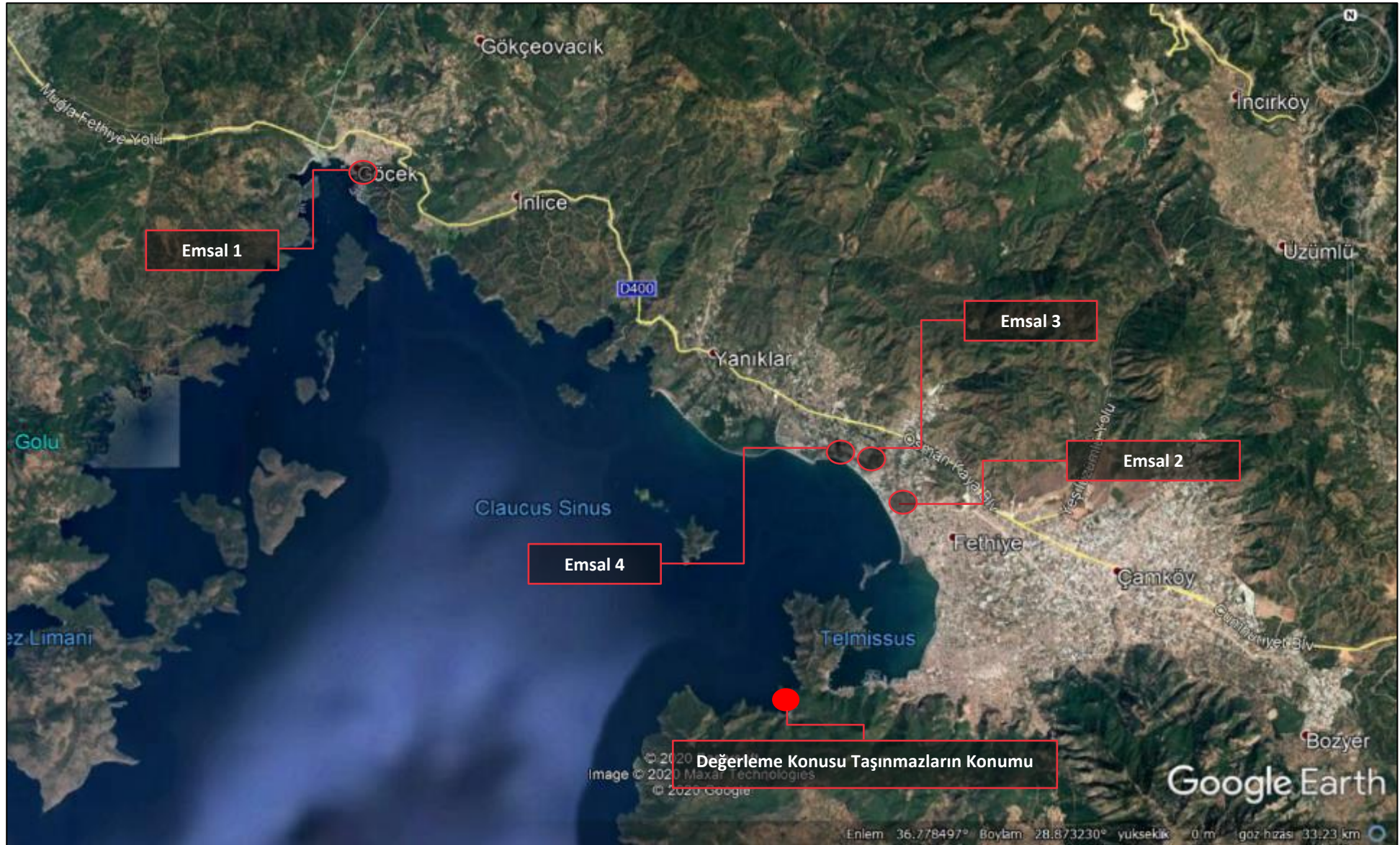
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Göçek Agency 0533 384 05 34	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde, Göcek Mahallesi, 153 ada 6 parselde konumlu	TTA	E=0,40	Satılmış (2 sene önce)	2.062	13.000.000	6.304	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü olarak daha küçüktür. *Emsal taşınmazın banka tarafından piyasa rayiçlerine yakın bir bedelle satıldığı öğrenilmiştir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz denize 1. sırada yer almaktadır.
2	Rustik İnşaat 0506 322 24 22	Değerleme konusu taşınmazların kuzeybatısında, Günlükbaşı Mahallesi, 1211 ada 5 parselde konumlu	TTA	E=0,60	Satılık	1.800	14.850.000 (8.500.000)	8.250 (4.722)	*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 taşınmazın 2020 Aralık ayında 8.500.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.
3	Önem Yatırım 0532 322 72 23	Değerleme konusu taşınmazların güneyinde, Günlükbaşı Mahallesi'nde konumlu	TTA	E=0,50	Satılık	5.000	31.900.000	6.380	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü olarak daha küçüktür. *Emsal taşınmaz denize ilk sıra parsel değildir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum açısından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Emek Gayrimenkul 0555 359 54 28	Değerleme konusu taşınmazların kuzeydoğusunda Kargı Mahallesi'nde konumlu	TTA	E=0,60	Satılık	1.563	14.750.000 (8.000.000)	9.347 (5.118)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü olarak daha küçüktür. *Emsal taşınmaz denize 150 m mesafede konumludur. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın 4 ay önce 8.000.000 TL bedel teklif gördüğü 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 8.500-9.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)		6,304	8,250	6,380	9,347
	Pazarlık Payı		0%	-5%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	10%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	10%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu		0%	0%	10%	0%
	Piyasa Koşulları		60%	0%	10%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		20%	45%	45%
Yapılaşma Hakkı		-25%	-30%	-30%	-40%	
Yüz Ölçümü		-10%	-5%	-5%	-10%	
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%	
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer			8,573	8,621	9,248	8,436

*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	
irtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	27/02/2019
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	27/02/2068
Değerleme Tarihi	27/12/2021
İrtifak Hakkı Toplam Gün Sayısı	17,897.00
İrtifak Hakkının Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	1,034.00
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	16,863.00
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	0.94

Arsa Değeri		
Arsa Değeri	8,750.00	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0.67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	0.94	
Birim Arsa Değeri	5,496.31	TL/m ²
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	5,496.31	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	5,496.31	465,880,616
260 ada 3 parsel	10,128.09	9,000.00	91,152,810
TOPLAM DEĞERİ			557,033,426

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	Antalya	5 yıldızlı otel	2018	25.000 m ²	9.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Antalya	5 yıldızlı otel	2018	15.000 m ²	8.750 TL/m ²
3	Kültür ve Turizm Bakanlığı	-	Beş Yıldızlı Otel	2021	-	220.504 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	5,496.31	465,880,616
260 ada 3 parsel	10,128.09	9,000.00	91,152,810
TOPLAM DEĞERİ			557,033,426

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kabul Binası	590.00	5,100	16%	2,527,560
Konaklama Üniteleri	12,020.00	8,750	16%	88,347,000
Çarşı Binası	368.00	5,800	16%	1,792,896
Day SPA	288.00	5,100	16%	1,233,792
Lokanta	1,253.00	5,100	16%	5,367,852
Mutfak	1,185.00	4,350	16%	4,329,990
Sinema Salonu	303.00	3,650	16%	928,998
Paşa Restoran	730.00	3,650	16%	2,238,180
Personel Binaları	744.00	3,650	16%	2,281,104
Ofisler	611.00	2,900	16%	1,488,396
E Tipi Personel Odaları	1,183.00	2,900	16%	2,881,788
Su Depoları	1,319.00	1,150	16%	1,274,154
Havuz ve Su Sporları Alanı	101.00	1,450	16%	123,018
Çamaşırhane	302.00	1,750	16%	443,940
Marangozhane ve Depolar	1,259.00	1,750	16%	1,850,730
Bar	350.00	1,450	16%	426,300

Revir	38.00	2,050	16%	65,436
Kazan Dairesi	256.00	1,450	16%	311,808
Tiyatro	329.00	1,450	16%	400,722
Geçitler	357.00	3,650	16%	1,094,562
Spor Kulübü	179.00	2,200	16%	330,792
Tenis Kulübü Alanı	295.00	2,200	16%	545,160
Atölyeler	229.00	1,750	16%	336,630
TOPLAM DEĞERİ				120,620,808

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Açık Havuzlar	1,560	4000	6,240,000
Taş Zemin	4,000	225	900,000
İskele	165	1100	180,000
Futbol Sahası	600	300	180,000
Tenis Kortları	2,475	375	930,000
Teleferikler (2 Adet)			2,000,000
Peyzaj (Yeşil alan, yürüyüş yolları vs.)	65,000	200	13,000,000
Sanda Spa alanı	427.00	3500	1,495,000
Misafir Giyinme Alanı	24.00	1200	30,000
Prefabrik Depolar	196.00	1500	295,000
Çiçek Serası	149.00	700	105,000
Küçük Bar	38.00	1000	40,000
Çocuk Kulübü	159.00	1000	160,000
Güvenlik Kulübesi	27.00	800	20,000
TOPLAM DEĞERİ			25,575,000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN YASAL DEĞERİ	
Arsa Değeri	557,033,426 TL
Bina Değeri	120,620,808 TL
Harici Müteferrik İşler	25,575,000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	703,229,234 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	703,230,000 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 değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır.

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

Yıl Ortalama Dolar Kur Bilgileri (TL)	4.8301	5.6712	7.01838	8.0791	9.1502
2018-2019-2020-2021/10 + 2021F YILI VERİLERİ					
GELİR TABLOSU	2018	2019	2020	2021 / 10	2021T
TOPLAM GELİRLER	132,557,257	164,776,364	137,253,057	300,243,875	304,686,456
KONAKLAMA SATIŞLARI (ODA GELİRLERİ)	110,624,196	136,093,543	117,690,572	261,292,354	263,917,211
YİYECEK-İÇECEK SATIŞLARI	7,050,494	10,024,666	7,539,821	16,873,335	17,204,235
DİĞER SATIŞLAR	14,882,568	18,658,155	12,022,664	22,078,185	23,565,010
<i>Diğer Gelir Oranı (%)</i>	<i>20%</i>	<i>21%</i>	<i>17%</i>	<i>15%</i>	<i>15%</i>
<i>Satılan Ortalama Yatak Fiyatı (TL)</i>	<i>794</i>	<i>947</i>	<i>1,456</i>	<i>1,977</i>	<i>1,964</i>
<i>Satılan Ortalama Yatak Fiyatı (USD)</i>	<i>164</i>	<i>167</i>	<i>207</i>	<i>245</i>	<i>215</i>
<i>Yıllık Yatak Fiyatı Artış Oranı TL için(%)</i>		<i>119%</i>	<i>154%</i>	<i>136%</i>	<i>135%</i>
<i>Yıllık Yatak Fiyatı Artış Oranı USD için(%)</i>		<i>102%</i>	<i>124%</i>	<i>118%</i>	<i>104%</i>
TOPLAM GİDERLER	82,872,036	103,727,401	91,362,875	130,560,603	146,522,936
KONAKLAMA GİDERLERİ	59,252,532	71,585,286	65,758,874	80,680,968	95,270,929
DEĞİŞKEN İŞLETME MALİYETİ	3,528,240	4,505,619	4,270,614	7,604,272	7,968,101
YİYECEK İÇECEK MALİYETİ	13,559,329	19,685,634	15,666,089	31,942,361	32,616,977
DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ	6,531,936	7,950,862	5,667,299	10,333,002	10,666,930
BRÜT KAR (TL)	49,685,221	61,048,963	45,890,183	169,683,271	158,163,519
BRÜT KAR ORANI (%)	37%	37%	33%	57%	52%
YENİLEME MALİYETİ	5,203,407	5,654,074	6,596,550	6,475,553	8,133,128
<i>Yenileme Maliyeti/Toplam Gelir Oranı (%)</i>	<i>4%</i>	<i>3%</i>	<i>5%</i>	<i>2%</i>	<i>3%</i>
TAHSİS GİDERLERİ (Cirox%2+Yatak Bedeli)	2,416,985	2,978,587	2,481,797	5,376,385	5,376,385
<i>Tahsis Gideri/Toplam Gelir Oranı (%)</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>
NET NAKİT AKIŞI (TL)	42,064,829	52,416,302	36,811,836	157,831,333	144,654,006
Sezon Gün Sayısı	197	204	149	205	211
Yatak Kapasite	150,719	155,820	113,948	158,440	164,791
Satılan Yatak	139,333	143,740	80,848	132,167	134,346
Satılan Yatak Doluluğu	92%	92%	71%	83%	82%

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 (2045 vadeli) son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Malsahibi tarafından İşletmesi Durumunda;

Risksiz getiri oranı: %7.04

Risk primi: %3,96

İndirgeme oranı: %11 olarak hesaplanmıştır.

Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre;

Risksiz getiri oranı: %7.04

Risk primi: %1,46

İndirgeme oranı: %8.50 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 %80-90 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	500-600	70%-75%
Bodrum	5 Yıldız	Standart Oda	Oda kahvaltısı	Euro	700-800	60%-70%
Marmaris	5 Yıldız	Standart Oda	Oda kahvaltısı	Euro	500-600	%70-%80
Kemer	5 Yıldız	Standart Oda	Herşey Dahil	Euro	700-800	%70-%80

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- ✓ Otelin yaz sezonu boyunca 205 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yasal ve mevcut durumda 330 oda 781 yatak kapasiteli olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelde yatak fiyatın yıllık ortalama ilk yıl için 215 USD/gece olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yatak doluluk oranının ilk yıl %82 ile başlayacağı, ikinci yıl ise %85 oranına yükseleceği 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 %38'dan başlayacağı, ikinci yıl %40'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ 2045 vadeli USD bazlı Eurobond tahvilinin 5 yıllık ortalaması % 7,04 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında risk priminin %3,96 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.
- ✓ Tesis yaklaşık 20 yıllık bir tesis olduğu için belli süreler ile yıllık cironun %15'i oranında renovasyon maliyeti öngörülmüştür.
- ✓ Maliye hazinesi ile yapılan üst hakkı sözleşmesi kapsamında yıllık ciro bedelinin %2'si üst hakkı kira bedeli olarak Maliye Hazinesine 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:	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 %11,00 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	205
Yıllık Yatak Kapasitesi	160,105
Yatak Satış Fiyatı	215.00
Diğer Gelir Oranı	20.00%
Yenileme Maliyeti Oranı	3.00%
Hasılat Payı Ödemesi	2.00%

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

Proje Nakit Akışı (USD)															
Yıllar	27/12/2021	27/12/2022	27/12/2023	27/12/2024	27/12/2025	27/12/2026	27/12/2027	27/12/2028	27/12/2029	27/12/2030	27/12/2031	27/12/2032	27/12/2033	27/12/2034	27/12/2035
Otel Fonksiyonu															
Doluluk Oranı (%)	0%	82%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Toplam Yatak Kapasitesi	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105
Yıllık Satılan Yatak Sayısı	0	131,286	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)	0.00	215.00	221.45	228.09	232.66	237.31	242.05	246.90	251.83	256.87	262.01	265.94	269.93	273.98	278.09
Konaklama Gelirleri (USD)	0	28,226,512	30,136,964	31,041,073	31,661,895	32,295,133	32,941,035	33,599,856	34,271,853	34,957,290	35,656,436	36,191,283	36,734,152	37,285,164	37,844,442
Diğer Gelir Oranı (%)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Diğer Gelirler (USD)	0	5,645,302	6,027,393	6,208,215	6,332,379	6,459,027	6,588,207	6,719,971	6,854,371	6,991,458	7,131,287	7,238,257	7,346,830	7,457,033	7,568,888
Toplam Otel Gelirleri (USD)	0	33,871,814	36,164,357	37,249,288	37,994,274	38,754,159	39,529,242	40,319,827	41,126,224	41,948,748	42,787,723	43,429,539	44,080,982	44,742,197	45,413,330
GOP (%)		38%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
GOP (USD)	0	12,871,289	14,465,743	14,899,715	15,197,710	15,501,664	15,811,697	16,127,931	16,450,490	16,779,499	17,115,089	17,371,816	17,632,393	17,896,879	18,165,332
İşletme Giderleri	0	21,000,525	21,698,614	22,349,573	22,796,564	23,252,496	23,717,545	24,191,896	24,675,734	25,169,249	25,672,634	26,057,723	26,448,589	26,845,318	27,247,998
Yenileme Maliyeti	0	1,016,154	1,084,931	1,117,479	1,139,828	1,162,625	1,185,877	1,209,595	1,233,787	1,258,462	1,283,632	1,302,886	1,322,429	1,342,266	1,362,400
Renovasyon Maliyeti															
Ecrimisil Ödemesi	0	86,539	88,270	90,035	91,836	93,673	95,546	97,457	99,406	101,395	103,422	104,457	105,501	106,556	107,622
Üst Hakkı Ödemesi	0	677,436	723,287	744,986	759,885	775,083	790,585	806,397	822,524	838,975	855,754	868,591	881,620	894,844	908,267
Üst Hakkı Uzatımı Ödemesi		201,477	186,110												
Emlak Vergisi Bedeli		3,812	3,888	3,966	4,045	4,126	4,208	4,293	4,378	4,466	4,555	4,601	4,647	4,693	4,740
Bina Sigorta Bedeli	58,993	60,173	61,376	62,604	63,856	65,133	66,436	67,764	69,120	70,502	71,912	72,631	73,358	74,091	74,832
Proje Toplam Maliyeti	0	23,046,116	23,846,477	24,368,642	24,856,015	25,353,135	25,860,198	26,377,402	26,904,950	27,435,361	27,991,910	28,410,889	28,836,144	29,267,769	29,705,858
Proje Net Gelirleri	0	10,825,698	12,317,881	12,880,646	13,138,259	13,401,024	13,669,044	13,942,425	14,221,274	14,500,387	14,795,813	15,018,650	15,244,838	15,474,428	15,707,471
Net Nakit Akışları	0	10,825,698	12,317,881	12,880,646	13,138,259	13,401,024	13,669,044	13,942,425	14,221,274	14,500,387	14,795,813	15,018,650	15,244,838	15,474,428	15,707,471
27/12/2036	27/12/2037	27/12/2038	27/12/2039	27/12/2040	27/12/2041	27/12/2042	27/12/2043	27/12/2044	27/12/2045	27/12/2046	27/12/2047	27/12/2048	27/12/2049	27/12/2050	
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105
136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089
282.26	286.49	290.79	295.15	299.58	304.07	308.63	313.26	317.96	322.73	327.57	332.48	337.47	342.53	347.67	
38,412,108	38,988,290	39,573,114	40,166,711	40,769,212	41,380,750	42,001,461	42,631,483	43,270,955	43,920,019	44,578,820	45,247,502	45,926,215	46,615,108	47,314,334	
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
7,682,422	7,797,658	7,914,623	8,033,342	8,153,842	8,276,150	8,400,292	8,526,297	8,654,191	8,784,004	8,915,764	9,049,500	9,185,243	9,323,022	9,462,867	
46,094,530	46,785,948	47,487,737	48,200,053	48,923,054	49,656,900	50,401,753	51,157,779	51,925,146	52,704,023	53,494,584	54,297,002	55,111,457	55,938,129	56,777,201	
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
18,437,812	18,714,379	18,995,095	19,280,021	19,569,222	19,862,760	20,160,701	20,463,112	20,770,058	21,081,609	21,397,833	21,718,801	22,044,583	22,375,252	22,710,881	
27,656,718	28,071,569	28,492,642	28,920,032	29,353,832	29,794,140	30,241,052	30,694,668	31,155,088	31,622,414	32,096,750	32,578,201	33,066,874	33,562,878	34,066,321	
1,382,836	1,403,578	1,424,632	1,446,002	1,467,692	1,489,707	1,512,053	1,534,733	1,557,754	1,581,121	1,604,838	1,628,910	1,653,344	1,678,144	1,703,316	
108,698	109,785	110,883	111,992	113,112	114,243	115,385	116,539	117,704	118,881	120,070	121,271	122,484	123,708	124,946	
921,891	935,719	949,755	964,001	978,461	993,138	1,008,035	1,023,156	1,038,503	1,054,080	1,069,892	1,085,940	1,102,229	1,118,763	1,135,544	
4,788	4,835	4,884	4,933	4,982	5,032	5,082	5,133	5,184	5,236	5,288	5,341	5,395	5,449	5,503	
75,580	76,336	77,100	77,871	78,649	79,436	80,230	81,032	81,843	82,661	83,488	84,323	85,166	86,018	86,878	
30,150,510	30,601,823	31,059,895	31,524,829	31,996,728	32,475,695	32,961,837	33,455,261	33,956,076	34,464,394	34,984,513	35,503,987	36,032,492	36,569,559	37,115,507	
15,944,019	16,184,125	16,427,842	16,675,224	16,926,326	17,181,205	17,439,916	17,702,518	17,969,070	18,239,629	18,514,200	18,793,016	19,075,966	19,363,171	19,654,694	
15,944,019	16,184,125	16,427,842	16,675,224	16,926,326	17,181,205	17,439,916	17,702,518	17,969,070	18,239,629	18,514,200	18,793,016	19,075,966	19,363,171	19,654,694	

27/12/2051	27/12/2052	27/12/2053	27/12/2054	27/12/2055	27/12/2056	27/12/2057	27/12/2058	27/12/2059	27/12/2060	27/12/2061	27/12/2062	27/12/2063	27/12/2064	27/12/2065	27/12/2066	27/12/2067	27/02/2068
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	0%
160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	27,196
136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	
352.89	358.18	363.55	369.01	374.54	380.16	385.86	391.65	397.52	403.49	409.54	415.68	421.92	428.25	434.67	441.19	447.81	
48,024,049	48,744,410	49,475,576	50,217,710	50,970,976	51,735,540	52,511,573	53,299,247	54,098,736	54,910,217	55,733,870	56,569,878	57,418,426	58,279,703	59,153,898	60,041,207	60,941,825	
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
9,604,810	9,748,882	9,895,115	10,043,542	10,194,195	10,347,108	10,502,315	10,659,849	10,819,747	10,982,043	11,146,774	11,313,976	11,483,685	11,655,941	11,830,780	12,008,241	12,188,365	
57,628,859	58,493,292	59,370,692	60,261,252	61,165,171	62,082,648	63,013,888	63,959,096	64,918,483	65,892,260	66,880,644	67,883,854	68,902,111	69,935,643	70,984,678	72,049,448	73,130,190	
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
23,051,544	23,397,317	23,748,277	24,104,501	24,466,068	24,833,059	25,205,555	25,583,639	25,967,393	26,356,904	26,752,258	27,153,541	27,560,845	27,974,257	28,393,871	28,819,779	29,252,076	
34,577,316	35,095,975	35,622,415	36,156,751	36,699,102	37,249,589	37,808,333	38,375,458	38,951,090	39,535,356	40,128,386	40,730,312	41,341,267	41,961,386	42,590,807	43,229,669	43,878,114	
1,728,866	1,754,799	1,781,121	1,807,838	1,834,955	1,862,479	1,890,417	1,918,773	1,947,554	1,976,768	2,006,419	2,036,516	2,067,063	2,098,069	2,129,540	2,161,483	2,193,906	
						9,452,083											
126,195	127,457	128,732	130,019	131,319	132,632	133,959	135,298	136,651	138,018	139,398	140,792	142,200	143,622	145,058	146,508	147,974	25,387
1,152,577	1,169,866	1,187,414	1,205,225	1,223,303	1,241,653	1,260,278	1,279,182	1,298,370	1,317,845	1,337,613	1,357,677	1,378,042	1,398,713	1,419,694	1,440,989	1,462,604	
5,558	5,614	5,670	5,727	5,784	5,842	5,900	5,959	6,019	6,079	6,140	6,201	6,263	6,326	6,389	6,453	6,517	1,118
87,746	88,624	89,510	90,405	91,309	92,222	93,145	94,076	95,017	95,967	96,927	97,896	98,875	99,864	100,862	101,871	102,890	17,652
37,678,258	38,242,335	38,814,861	39,395,965	39,985,773	40,584,418	50,644,114	41,808,746	42,434,701	43,070,033	43,714,883	44,369,394	45,033,710	45,707,979	46,392,350	47,086,973	47,792,004	44,157
19,950,601	20,250,958	20,555,830	20,865,287	21,179,397	21,498,230	12,369,774	22,150,350	22,483,782	22,822,227	23,165,761	23,514,460	23,868,401	24,227,664	24,592,328	24,962,474	25,338,186	-44,157
19,950,601	20,250,958	20,555,830	20,865,287	21,179,397	21,498,230	12,369,774	22,150,350	22,483,782	22,822,227	23,165,761	23,514,460	23,868,401	24,227,664	24,592,328	24,962,474	25,338,186	-44,157

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	7.04%	7.04%	7.04%
Risk Primi	3.46%	3.96%	4.46%
İndirgeme Oranı	10.50%	11.00%	11.50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	133,435,280	126,790,600	120,723,757
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	133,440,000	126,790,000	120,720,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,564,957,632	1,486,967,762	1,415,780,016
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,564,960,000	1,486,970,000	1,415,780,000

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

✓ İşletme Bedeli 4 parçadan oluşmaktadır:

- Yıllık sabit İşletme Bedeli 2.582.000 (Y/İkimilyonbeşyüzseksenikibin) USD’dir.
- Yıllık ciro üzerinden hesaplanan, T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı’na Mal Sahibi’nin OTEL için ödeyeceği %2 (Y/yüzde iki) işletme bedelini,
- Yıllık olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı’na Mal Sahibi’nin 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 İşletme Bedeli olarak Mal Sahibi’ne ödeyecektir.

✓ Otelin yaz sezonu boyunca 205 gün açık olacağı varsayılmıştır.

✓ Otelin yasal ve mevcut durumda 330 oda 781 yatak kapasiteli olacağı varsayılmıştır.

✓ Otelde yatak fiyatın yıllık ortalama ilk yıl için 215 USD/gece olacağı varsayılmıştır.

✓ Otelin yatak doluluk oranının ilk yıl %82 ile başlayacağı, ikinci yıl ise %85 oranına yükseleceği 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 %38’den başlayacağı, ikinci yıl %40’e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

✓ 2045 vadeli USD bazlı Eurobond tahvilinin 5 yıllık ortalaması % 7,04 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında risk priminin %1,46 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 %8,50 olarak öngörülmüştür.

✓ Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

Otel	
Oda Sayısı	330
Yatak Sayısı	781
Açık Olan Gün Sayısı	205
Yıllık Yatak Kapasitesi	160,105
Yatak Satış Fiyatı	215
Diğer Gelir Oranı	20.00%
Yenileme Maliyeti Oranı	3.00%
Hasılat Payı Ödemesi	2.00%

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

Proje Nakit Akışı (USD)																
Yıllar	27/12/2021	27/12/2022	27/12/2023	27/12/2024	27/12/2025	27/12/2026	27/12/2027	27/12/2028	27/12/2029	27/12/2030	27/12/2031	27/12/2032	27/12/2033	27/12/2034	27/12/2035	
Otel Fonksiyonu																
Doluluk Oranı (%)	0%	82%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Toplam Yatak Kapasitesi	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105
Yıllık Satılan Yatak Sayısı	0	131,286	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)	0.00	215.00	221.45	228.09	232.66	237.31	242.05	246.90	251.83	256.87	262.01	265.94	269.93	273.98	278.09	
Konaklama Gelirleri (USD)	0	28,226,512	30,136,964	31,041,073	31,661,895	32,295,133	32,941,035	33,599,856	34,271,853	34,957,290	35,656,436	36,191,283	36,734,152	37,285,164	37,844,442	
Diğer Gelir Oranı (%)	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Diğer Gelirler (USD)	0	5,645,302	6,027,393	6,208,215	6,332,379	6,459,027	6,588,207	6,719,971	6,854,371	6,991,458	7,131,287	7,238,257	7,346,830	7,457,033	7,568,888	
Toplam Otel Gelirleri (USD)	0	33,871,814	36,164,357	37,249,288	37,994,274	38,754,159	39,529,242	40,319,827	41,126,224	41,948,748	42,787,723	43,429,539	44,080,982	44,742,197	45,413,330	
GOP (%)		38%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
GOP (USD)	0	12,871,289	14,465,743	14,899,715	15,197,710	15,501,664	15,811,697	16,127,931	16,450,490	16,779,499	17,115,089	17,371,816	17,632,393	17,896,879	18,165,332	
Ciro Farkı Üst Hakkı Ödemesi (USD)	4,685,645	5,482,871	5,699,858	5,848,855	6,000,832	6,155,848	6,313,965	6,475,245	6,639,750	6,807,545	6,935,908	7,066,196	7,198,439	7,332,666	7,332,666	
Alarko GYO Sabit Kira Geliri (USD)	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	
Alarko GYO Kira Bedeli (USD)	0	7,267,645	8,064,871	8,281,858	8,430,855	8,582,832	8,737,848	8,895,965	9,057,245	9,221,750	9,389,545	9,517,908	9,648,196	9,780,439	9,914,666	
Üst Hakkı Uzatımı Ödemesi	0	201,477	186,110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emlak Vergisi Bedeli	0	3,812	3,888	3,966	4,045	4,126	4,208	4,293	4,378	4,466	4,555	4,601	4,647	4,693	4,740	
Proje Toplam Maliyeti	0	205,289	189,998	3,966	4,045	4,126	4,208	4,293	4,378	4,466	4,555	4,601	4,647	4,693	4,740	
Proje Net Gelirleri	0	7,062,356	7,874,874	8,277,892	8,426,810	8,578,706	8,733,640	8,891,673	9,052,866	9,217,284	9,384,989	9,513,307	9,643,550	9,775,746	9,909,926	
Net Nakit Akışları	0	7,062,356	7,874,874	8,277,892	8,426,810	8,578,706	8,733,640	8,891,673	9,052,866	9,217,284	9,384,989	9,513,307	9,643,550	9,775,746	9,909,926	
27/12/2036	27/12/2037	27/12/2038	27/12/2039	27/12/2040	27/12/2041	27/12/2042	27/12/2043	27/12/2044	27/12/2045	27/12/2046	27/12/2047	27/12/2048	27/12/2049	27/12/2050	27/12/2051	
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	
136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	
282.26	286.49	290.79	295.15	299.58	304.07	308.63	313.26	317.96	322.73	327.57	332.48	337.47	342.53	347.67	352.89	
38,412,108	38,988,290	39,573,114	40,166,711	40,769,212	41,380,750	42,001,461	42,631,483	43,270,955	43,920,019	44,578,820	45,247,502	45,926,215	46,615,108	47,314,334	48,024,049	
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
7,682,422	7,797,658	7,914,623	8,033,342	8,153,842	8,276,150	8,400,292	8,526,297	8,654,191	8,784,004	8,915,764	9,049,500	9,185,243	9,323,022	9,462,867	9,604,810	
46,094,530	46,785,948	47,487,737	48,200,053	48,923,054	49,656,900	50,401,753	51,157,779	51,925,146	52,704,023	53,494,584	54,297,002	55,111,457	55,938,129	56,777,201	57,628,859	
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
18,437,812	18,714,379	18,995,095	19,280,021	19,569,222	19,862,760	20,160,701	20,463,112	20,770,058	21,081,609	21,397,833	21,718,801	22,044,583	22,375,252	22,710,881	23,051,544	
7,468,906	7,607,190	7,747,547	7,890,011	8,034,611	8,181,380	8,330,351	8,481,556	8,635,029	8,790,805	8,948,917	9,109,400	9,272,291	9,437,626	9,605,440	9,775,772	
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	
10,050,906	10,189,190	10,329,547	10,472,011	10,616,611	10,763,380	10,912,351	11,063,556	11,217,029	11,372,805	11,530,917	11,691,400	11,854,291	12,019,626	12,187,440	12,357,772	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4,788	4,835	4,884	4,933	4,982	5,032	5,082	5,133	5,184	5,236	5,288	5,341	5,395	5,449	5,503	5,558	
4,788	4,835	4,884	4,933	4,982	5,032	5,082	5,133	5,184	5,236	5,288	5,341	5,395	5,449	5,503	5,558	
10,046,118	10,184,354	10,324,664	10,467,078	10,611,629	10,758,348	10,907,269	11,058,423	11,211,845	11,367,569	11,525,628	11,686,059	11,848,897	12,014,177	12,181,937	12,352,214	
10,046,118	10,184,354	10,324,664	10,467,078	10,611,629	10,758,348	10,907,269	11,058,423	11,211,845	11,367,569	11,525,628	11,686,059	11,848,897	12,014,177	12,181,937	12,352,214	

27/12/2052	27/12/2053	27/12/2054	27/12/2055	27/12/2056	27/12/2057	27/12/2058	27/12/2059	27/12/2060	27/12/2061	27/12/2062	27/12/2063	27/12/2064	27/12/2065	27/12/2066	27/12/2067	27/02/2068
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	0%
160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	0
136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	0
358.18	363.55	369.01	374.54	380.16	385.86	391.65	397.52	403.49	409.54	415.68	421.92	428.25	434.67	441.19	447.81	0.00
48,744,410	49,475,576	50,217,710	50,970,976	51,735,540	52,511,573	53,299,247	54,098,736	54,910,217	55,733,870	56,569,878	57,418,426	58,279,703	59,153,898	60,041,207	60,941,825	0
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
9,748,882	9,895,115	10,043,542	10,194,195	10,347,108	10,502,315	10,659,849	10,819,747	10,982,043	11,146,774	11,313,976	11,483,685	11,655,941	11,830,780	12,008,241	12,188,365	0
58,493,292	59,370,692	60,261,252	61,165,171	62,082,648	63,013,888	63,959,096	64,918,483	65,892,260	66,880,644	67,883,854	68,902,111	69,935,643	70,984,678	72,049,448	73,130,190	0
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
23,397,317	23,748,277	24,104,501	24,466,068	24,833,059	25,205,555	25,583,639	25,967,393	26,356,904	26,752,258	27,153,541	27,560,845	27,974,257	28,393,871	28,819,779	29,252,076	0
9,948,658	10,124,138	10,302,250	10,483,034	10,666,530	10,852,778	11,041,819	11,233,697	11,428,452	11,626,129	11,826,771	12,030,422	12,237,129	12,446,936	12,659,890	12,876,038	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
12,530,658	12,706,138	12,884,250	13,065,034	13,248,530	13,434,778	13,623,819	13,815,697	14,010,452	14,208,129	14,408,771	14,612,422	14,819,129	15,028,936	15,241,890	15,458,038	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5,614	5,670	5,727	5,784	5,842	5,900	5,959	6,019	6,079	6,140	6,201	6,263	6,326	6,389	6,453	6,517	1,118
5,614	5,670	5,727	5,784	5,842	5,900	5,959	6,019	6,079	6,140	6,201	6,263	6,326	6,389	6,453	6,517	1,118
12,525,045	12,700,468	12,878,524	13,059,250	13,242,688	13,428,877	13,617,860	13,809,678	14,004,373	14,201,989	14,402,570	14,606,159	14,812,803	15,022,546	15,235,437	15,451,520	-1,118
12,525,045	12,700,468	12,878,524	13,059,250	13,242,688	13,428,877	13,617,860	13,809,678	14,004,373	14,201,989	14,402,570	14,606,159	14,812,803	15,022,546	15,235,437	15,451,520	-1,118

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	7.04%	7.04%	7.04%
Risk Primi	1.21%	1.46%	1.71%
İndirgeme Oranı	8.25%	8.50%	8.75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	112,427,768	108,982,814	105,715,457
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	112,450,000	109,000,000	105,700,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,318,791,110	1,278,330,200	1,239,628,460
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,318,790,000	1,278,330,000	1,239,630,000

	USD	TL
Alarko GYO Tarafından İşletilmesi Durumunda	126,790,000	1,486,970,000
Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre	109,000,000	1,278,330,000
Ortalama	117,895,000	1,382,650,000
Yaklaşık Ortalama	117,900,000	1,382,650,000

2022 yılı beklenen kira geliri 7.267.645 USD olup bugüne indirgemiş değeri ise 6.698.000 USD olarak hesaplanmıştır. Güncel kur üzerinden TL para birimine çevrildiğinde 78.550.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

	27/12/2021	27/12/2022
Alarko GYO Toplam Kira Geliri (USD)	0	7,267,645

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	7.04%	7.04%	7.04%
Risk Primi	1.21%	1.46%	1.71%
İndirgeme Oranı	8.25%	8.50%	8.75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	6,713,759	6,698,290	6,682,892
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	6,700,000	6,698,000	6,683,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	78,576,260	78,552,804	78,376,887
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	78,580,000	78,550,000	78,380,000

24.12.2020 tarihli TCMB gösterge niteliğindeki döviz kuru bilgileri alınmış olup 1 USD alış kuru 11.7278 TL, satış kuru 11.7489 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 getiriyi 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 “**Turizm Tesis Alanı**” 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 kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI			
İş Yeri Teslimlerinde		18%	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%	
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**			
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%	
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%	
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
	Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%	
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
	Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

**Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.*

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.*

**** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.*

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 İnşaat Başlanması için Yasal Gerekliği 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 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.

- **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 gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama 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 devredilebilmesine 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	703.230.000
Gelir Yaklaşımı	1.382.650.000

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 ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme çalışmasında taşınmazların üzerinde bulunan otelin geçmiş turizm dönemlerinde gösterdiği performans verileri ve sektörel araştırma verilerine göre “Gelir Yaklaşımı” kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

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		
Değer Tarihi	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.382.650.000.-TL	Birmilyarüçyüzseksenikimilyonaltıyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.631.527.000.-TL	Birmilyaraltıyüzotuzbirmilyonbeşyüzirmiyedibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	78.550.000.-TL	Yetmişsekizmilyonbeşyüzellibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	92.689.000.-TL	Doksanikimilyonaltıyüzseksendokuzbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772	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	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