

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA İLİ FETHİYE İLÇESİ'NDE YER ALAN
260 ADA 1 VE 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ
KONAKLAMA TESİSİ
(FETHİYE HILLSIDE BEACH CLUB)
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.11.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2023
RAPOR TARİHİ	29.12.2023
RAPOR NO	ALGYO-2310074
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	FETHİYE HILLSIDE BEACH CLUB
DEĞERLEME ADRESİ	FETHİYE HILLSIDE BEACH CLUB TATİL KÖYÜ, KALEMYA KOYU, ÖLÜDENİZ BELDESİ, FETHİYE İLÇESİ, MUĞLA İLİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	ÜST HAKKI (260 ADA 1 PARSEL), TAM MÜLKİYET (260 ADA 3 PARSEL)
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	FETHİYE HILLSIDE BEACH CLUB TATİL KÖYÜ, KALEMYA KOYU, ÖLÜDENİZ BELDESİ, FETHİYE İLÇESİ, MUĞLA İLİ
TAPU KAYDI	MUĞLA İLİ, FETHİYE İLÇESİ, KAYA MAHALLESİ, 260 ADA 1 PARSEL MUĞLA İLİ, FETHİYE İLÇESİ, KAYA MAHALLESİ, 260 ADA 3 PARSEL
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	260 ADA 1 PARSEL: 84.762,40m ² 260 ADA 3 PARSEL: 10.128,09m ²
İMAR DURUMU	KAKS:0.30, Hmax: 7.50m., Turizm Tesis Alanı
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 Sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık Otopark	Asansör Kapasitesi: 2 adet yatay asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otel	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	24289,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEMEORANI	27%
OTEL ORTALAMA YATAK FİYATI	7.128,32 TL/Gece
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.120.000.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.144.000.000 TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	278.410.000 TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	334.092.000 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgesi
Ek 5 - Nakit Akışı Tabloları
Ek 6 - Turizm Belgeleri- Tapu Suretleri- Diğer Belgeler
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü' nün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69, 34347, Ortaköy-Beşiktaş, İstanbul
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (2 adet parselden oluşan - 1/1 hisseli ve üst hakkına bağlı olarak), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ALGYO-2310074 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1211007	ALGYO-1312006-REV.	ALGYO-1410007
Rapor Tarihi	31.12.2012	28.08.2014	29.12.2014
Rapor Konusu	260 Ada 1 ve 3 Parsel Üzerindeki Konaklama Tesisi (Fethiye Hillside Beach Club)	260 Ada 1 ve 3 Parsel Üzerindeki Konaklama Tesisi (Fethiye Hillside Beach Club)	260 Ada 1 ve 3 Parsel Üzerindeki Konaklama Tesisi (Fethiye Hillside Beach Club)
Raporu Hazırlayanlar	O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)	69.150.000	90.306.000	127.500.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

260 ADA 1 PARSEL

İli : MUĞLA
İlçesi : FETHİYE
Bucağı :
Mahallesi : KAYA MAH.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : KALEMLER KOYU
Pafta No :
Ada No : 260
Parsel No : 1
Alanı : 84.762,40 m²
Vasfı : 41 ADET 1 KATLI KONAKLAMA ÜNİTESİ VE MÜŞTEMİLATINDAN
OLUŞAN TATİL KÖYÜ
Sınırı : PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi : DAİMİ MÜSTAKİL HAK
Sahibi : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 3439
Cilt No : 26
Sayfa No : 3275
Tapu Tarihi : 21.04.2004

260 ADA 3 PARSEL

İli : MUĞLA
İlçesi : FETHİYE
Bucağı :
Mahallesi : KAYA MAH.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 260
Parsel No : 3
Alanı : 10.128,09 M²
Vasfı : 2 KATLI 1 BETONARME BİNA VE YÜZME HAVUZU DİSKO , DEPO
TİYATRODAN MÜŞTEKİL TATİL KÖYÜ VE MÜŞTEMİLATI
Sınırı : PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 13611
Cilt No : 26
Sayfa No : 3258
Tapu Tarihi : 5.09.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 27.10.2023 tarihinde, WEB Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

260 Ada 1 Parsel Ana Gayrimenkul Üzerinde ;

İrtifak: M : Müstakil ve Daimi Nitelikte Olan Üst Hakkı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Maliye Hazinesi lehine 27/02/2068 tarihine kadar uzatılmıştır. (09.10.2019 tarih, 15982 yevmiye)

Beyan: Taşınmazın 81.875,37 m² si Orman Sınırları İçinde Kalmaktadır. Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme) (23.03.1998 tarih , 1366 yevmiye)

Beyan: Krokisinde gösterilen yapılar tescilsizdir. (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) (05.09.2011 tarih , 13611 yevmiye)

260 Ada 3 Parsel Üzerinde ;

Beyanlar:

Tarih ve yevmiye numarası belirtilmeyen "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. " ibaresi bulunmaktadır.
15.01.1986 Tarih ve 93 Yevmiye numarası ile Eski eser vardır. (3. dereceden doğal sit)
08.07.1987 Tarih ve 2683 Yevmiye numarası ile toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu" ibaresi bulunmaktadır.
23.03.1998 Tarih ve 1366 Yevmiye numarası ile taşınmazın 5.146,77 m²'si orman sınırları içerisinde kalmaktadır.
05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde B harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parsel 80,8 m² tecavüzlüdür. "
05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 68,14 m² tecavüzlüdür.
05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parsel 106,4 m² tecavüzlüdür.
05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 239,16 m² tecavüzlüdür.
05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde D harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 148,21 m² tecavüzlüdür.
05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde E harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 210,12 m² tecavüzlüdür.
05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde F harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 246,89 m² tecavüzlüdür.

**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.*

***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.*

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır.

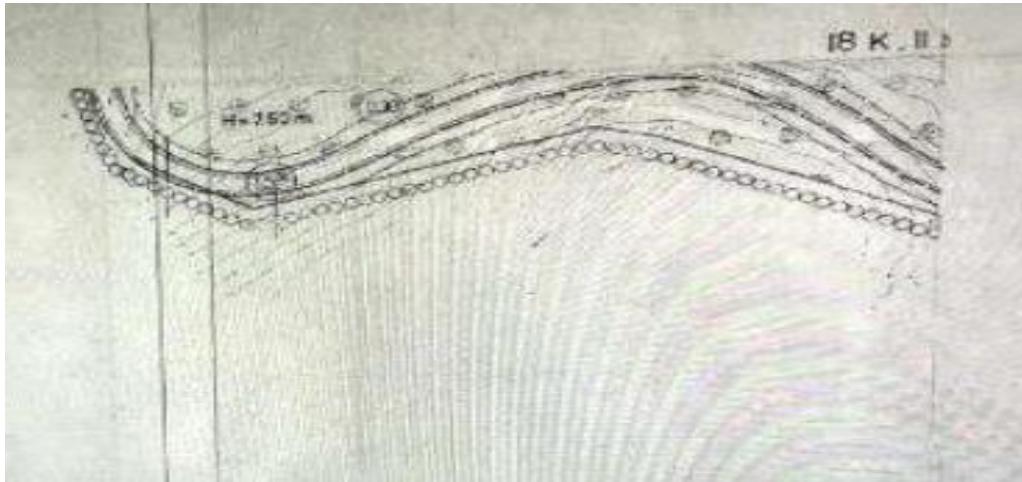
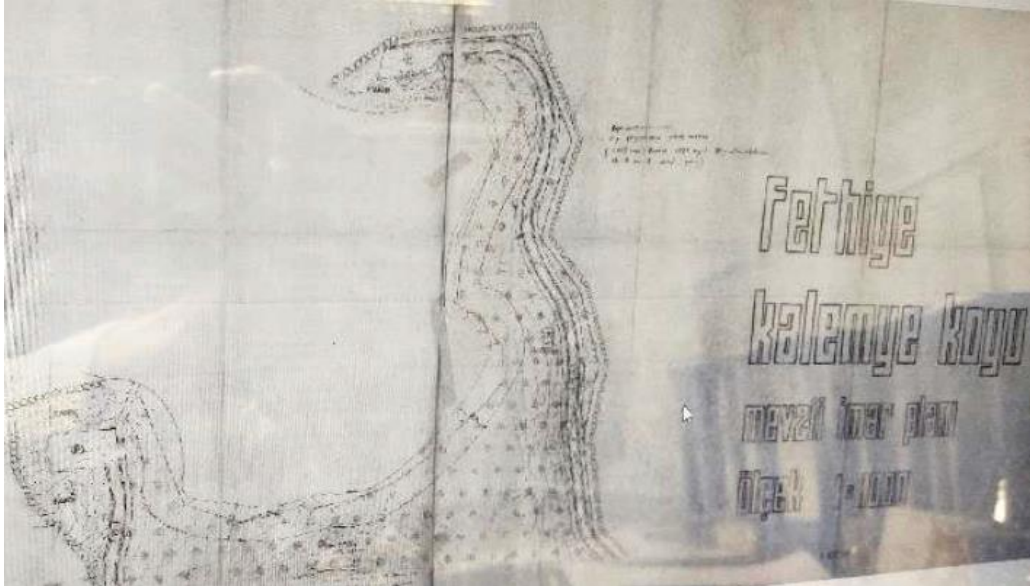
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

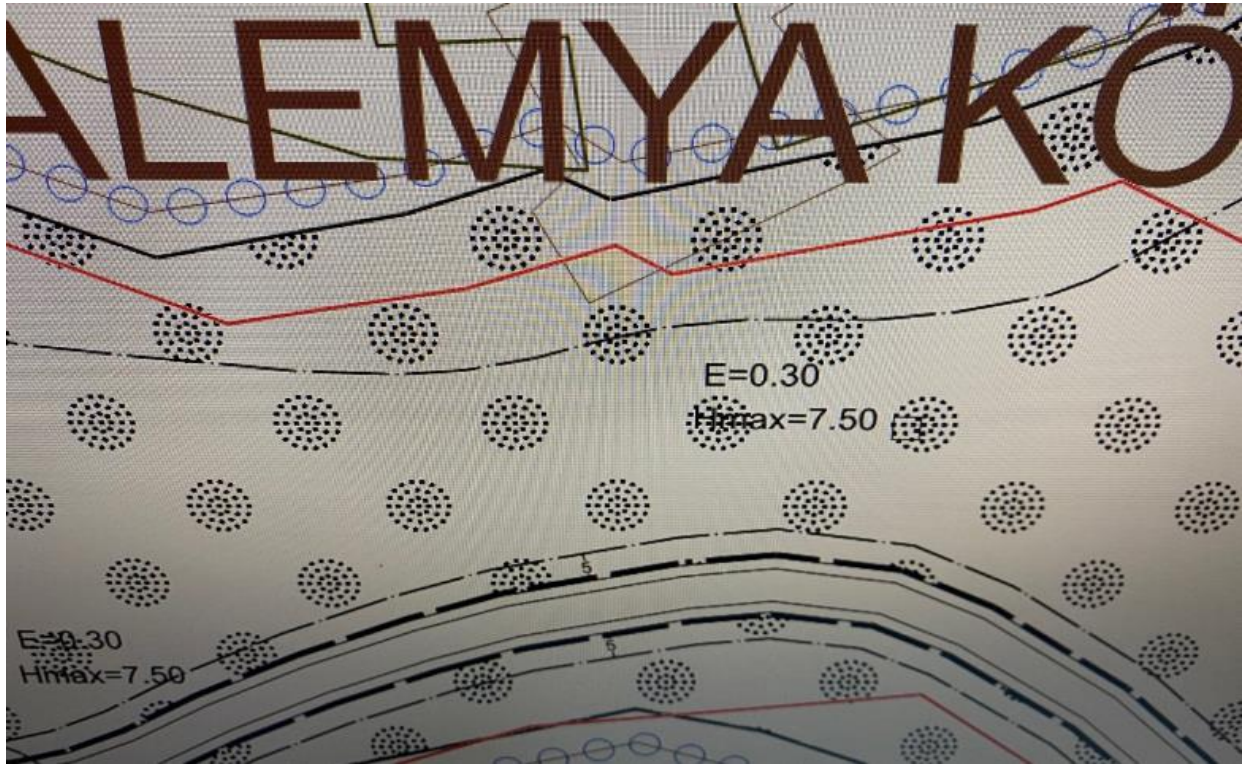
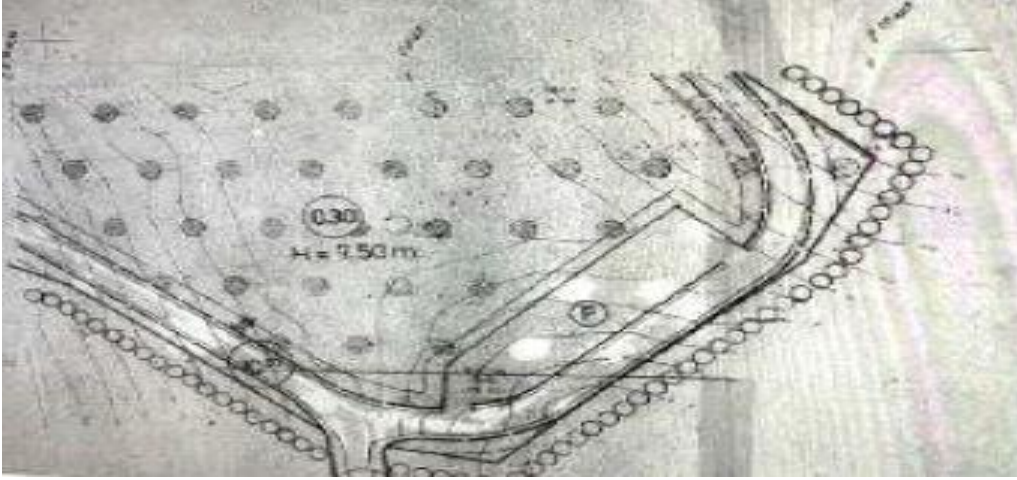
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

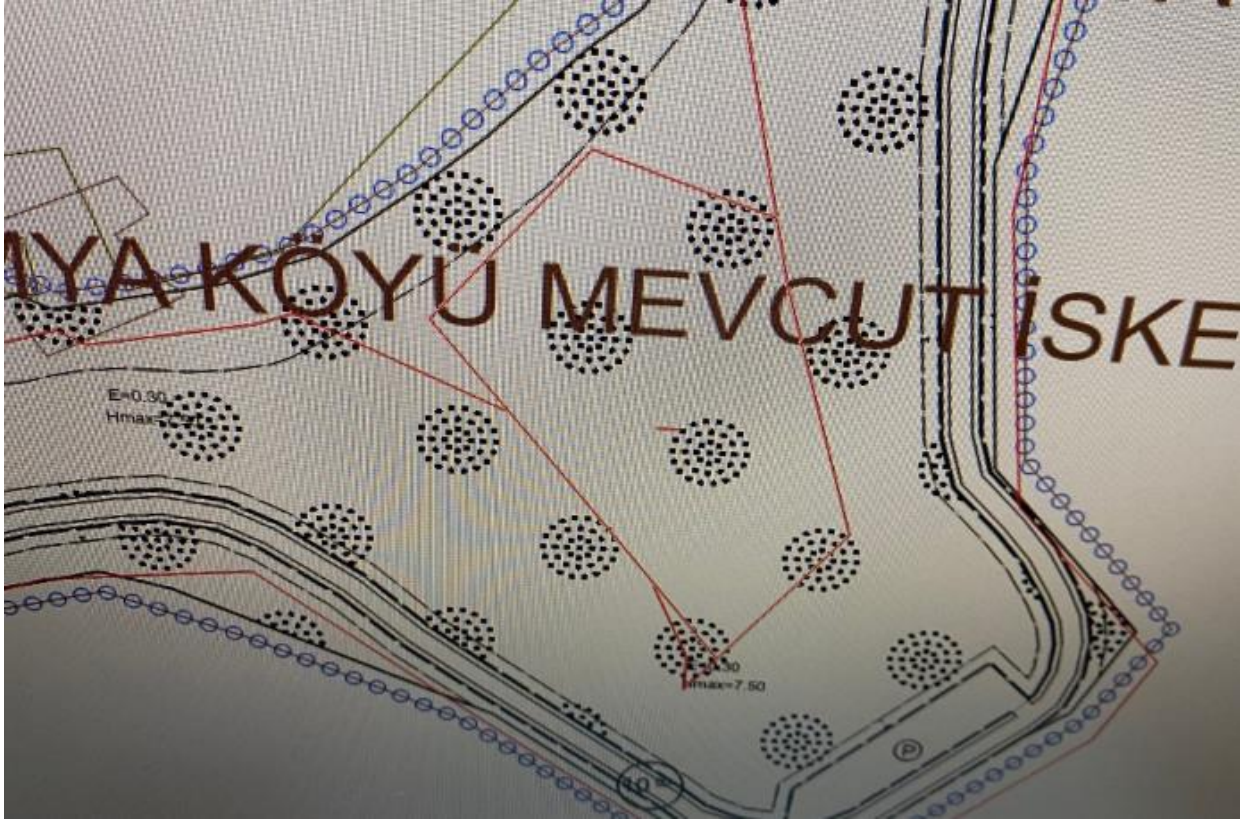
Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerleme konusu 260 ada 1 ve 3 nolu parseller; 28.08.1986 tarih ve 488 sayılı Muğla İl İdaresi Kurulunca onaylanan Kalemya 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında söz konusu taşınmazlar Turizm Yerleşme Alanı, Kaks: 0,30 ve H: 7,50 metre tanımlı olup Kalemya 1/1000 ölçekli Mevzii İmar planı plan hükümleri geçerlidir.

İlgili Plan Notları;

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







2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yılda taşınmazların imar ve yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Fethiye Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmazlara ait herhangi bir dosya, belge, mimari proje, ruhsat vs. bulunmamaktadır. Daha önce tarafımızca tanzim edilmiş olan raporlardan, müşteriden edinilmiş olan evraklar aşağıdaki gibidir;

Dosyasında aşağıdaki evrakların bulunduğu görülmüştür.

09.06.1987 Tarih ve 13/14 Numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır.(belge görülemedi olup iskan belgesi üzerinden bilgileri temin edilmiştir)

10.04.1992 tarih ve 28/21 sayılı ruhsatı bulunmaktadır.(belge görülemedi olup iskan belgesi üzerinden bilgileri temin edilmiştir)

03.06.1992 Tarih ve 7/38 Numaralı onaylı yapı kullanım izin belgesi toplam inşaat alanı 23.992 M² için 43 pafta ve 1464 parsel için verilmiştir. Bu yapı kullanım izin belgesi 03.03.1987 Tarih ve 90 sayılı intifa hakkı ve kendi mülkiyeti için verilmiştir.

04.10.1991 Tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

10.12.1986 Tarih ve 2761 Sayı ile 5 Yıldızlı Tatil Köyü Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır. 193 Oda (2Y) + 129 Aile Odası (3Y) 781 Yatak, 900 Kişilik 1.Sınıf lokanta, 100 kişilik kapalı-200 kişilik açık alakart lokanta, 250 kişilik çok amaçlı salon (2 adet) 150 kişilik amerikan bar salonu, hamam, sauna, bay-bayan kuaför, masaj odası, (6 adet), 50 kişilik diskotek, aletli jimnastik salonu, açık yüzme havuzu, çocuk kulübü, internet kafe, tenis kortu (5 adet), basketbol sahası, satış ünitesi (6 adet), amfityatro, 50 araçlık otopark, personel lojmanı (60 adet) kapasitelidir.

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 değerlendirme çalışmasına 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 23.992,00 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 değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin 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 tashihiini gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik alınmış olan 06.01.2019 tarihli ZKA323TL ve F6SJZ7T4 no.lu 2 adet “Yapı Kayıt Belgesi” bulunmaktadır.

() Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınıp ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul*

edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Bu kapsamda "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Müşteri tarafından temin edilen 21.02.2018 tarihli, M2748618F4DC5 sayılı, “C” sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Muğla İli, Fethiye ilçesi, Ölüdeniz Beldesi, Kaya Mahallesi, Kalemya Koyu'nda 260 Ada 3 Parsel, 260 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü"dür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

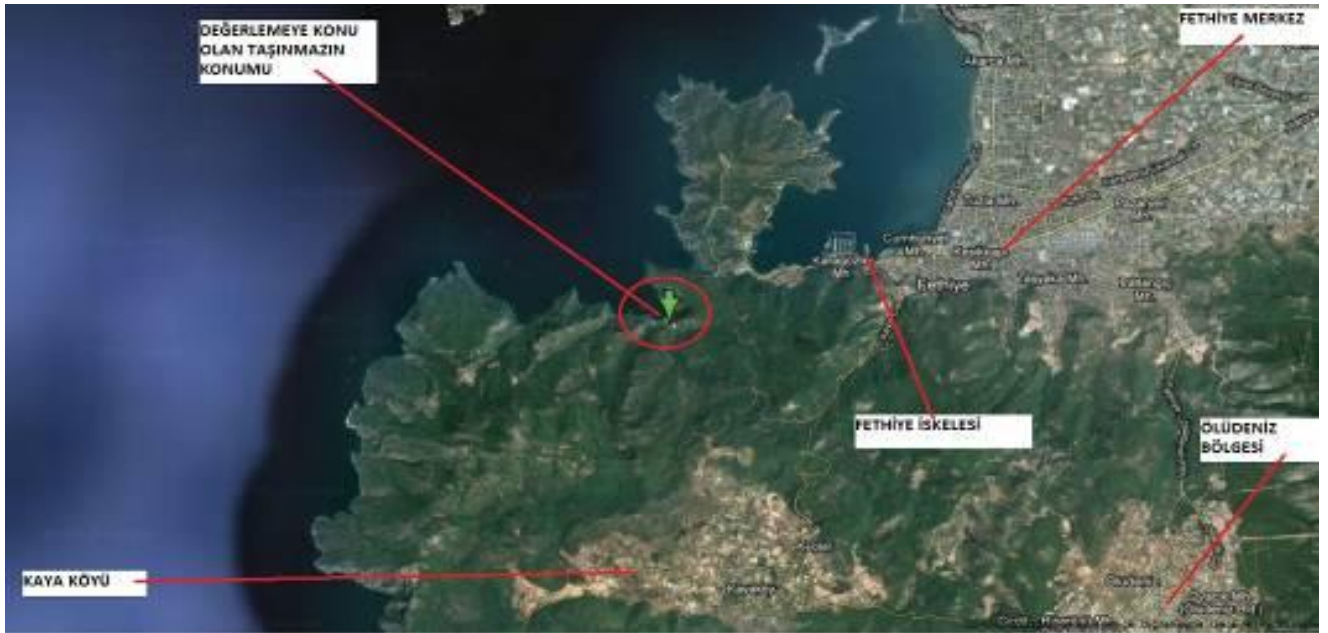
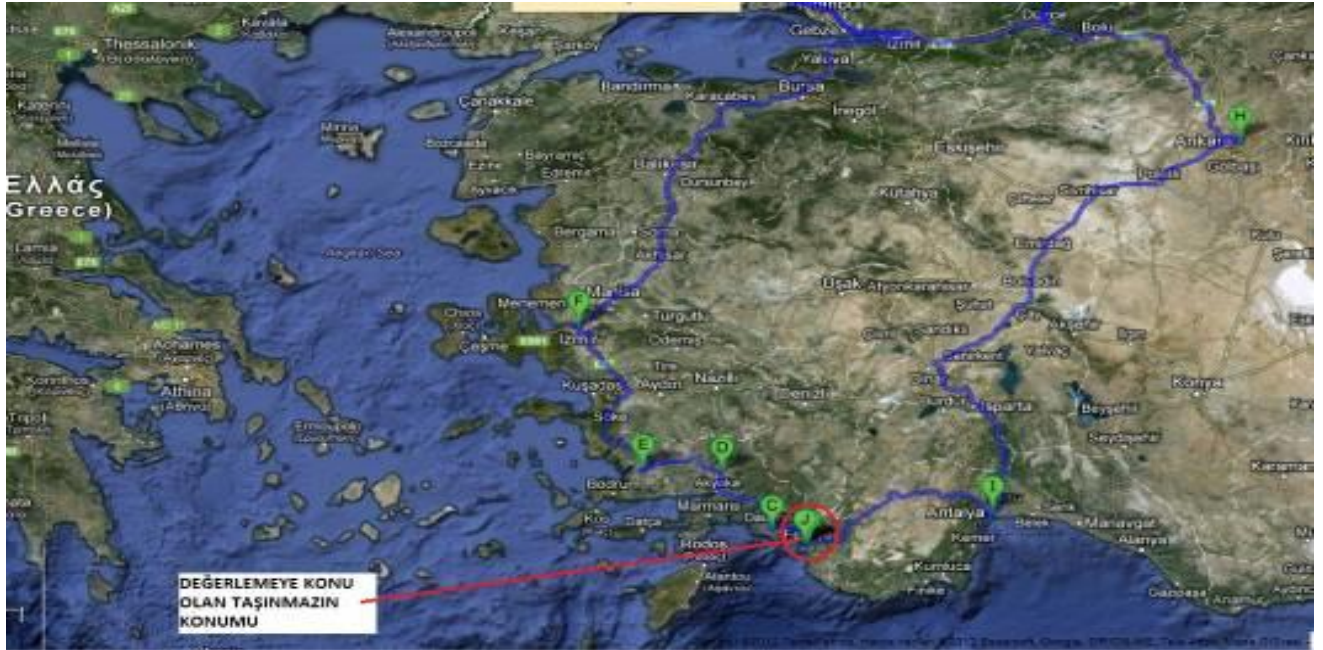
İlçe sınırları içerisinde çoğunluğu denize dik olarak inen 180 civarında koy ve körfez mevcuttur. Taşınmaz; tertemiz denizi ve birbirinden güzel koyları ile adına Koylar Cenneti de denilen Fethiye Kent Merkezi'nin batısında yer almaktadır.

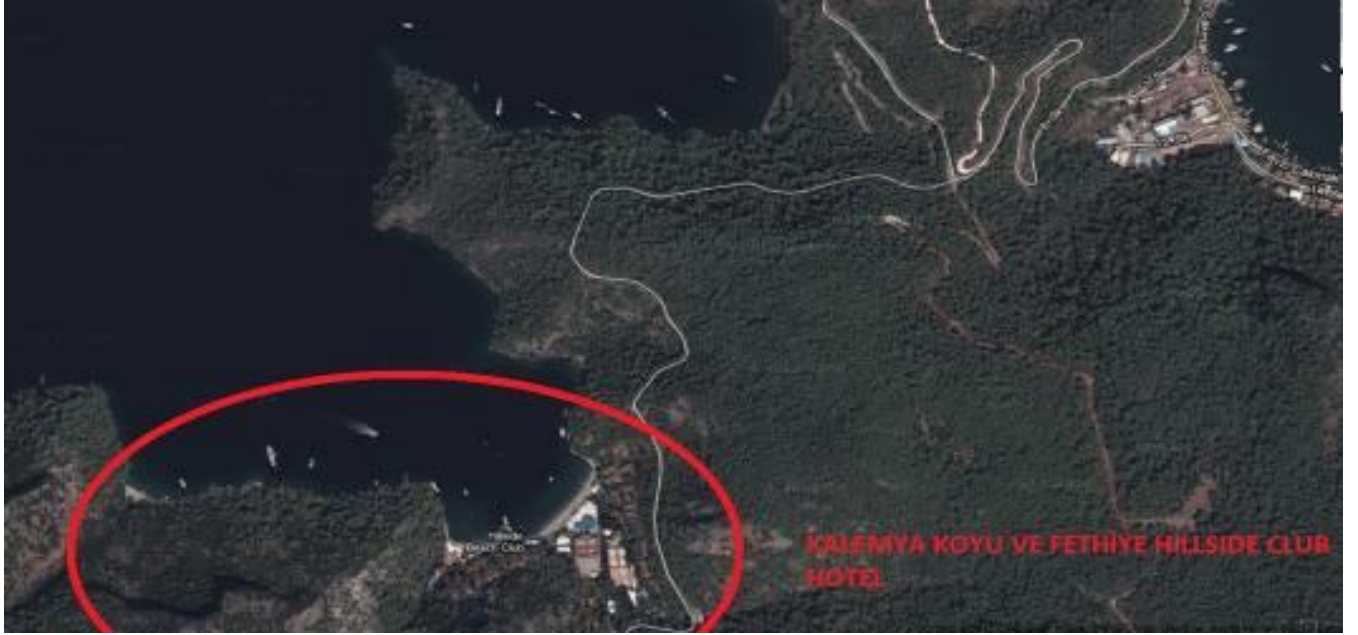
Bölgede geçmişten günümüze uzanan çeşitli uygarlıkların bıraktıkları tarihi eserlerin varlığı önemli turizm potansiyelleridir. Ayrıca deniz turizminin varlığı yat turizminin varlığını beraberinde getirmektedir. Fethiye Bölgesinde Ölüdeniz, Çalış, Göcek, Kelebekler Vadisi, Kaya Köyü ve Saklıkent turizm odak noktaları bulunmaktadır. Taşınmaz koylar cenneti olarak bilinen Fethiye'nin Kalemya Köyü'nde bulunmaktadır. Değerlemeye konu olan Fethiye Hill Side Beach Club, Fethiye İlçesi konaklama tesisleri içinde farklı bir öneme sahiptir.

Kalemya Koyu, Fethiye Körfezi'nin güneyinde, Şahin Burnu'nun doğusunda ve Kızıl Ada'nın güneyinde bulunmaktadır. Denize sıfır konumdaki tesis, tamamen çam ormanları ile kaplı olan Kalemya Koyu'na hâkim eğimli bir arazi üzerinde ve arazinin topoğrafik yapısına uygun şekilde inşa edilmiştir. Health Club; havalanlarına yakınlığı, çevresinin doğal güzelliği, mimari estetik ve tamamlanmış alt yapısı şeklinde özetlenebilecek üstün niteliklere sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli alanları orman alanları ile kaplı, orman alanları ve deniz arasında kalan kısmen eğimsiz ve vadi bölümleri yapılaşmaya açılmıştır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu olan konaklama tesisine ulaşım Fethiye Merkez'den sahil yolu olan Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden konaklama tesisi yolu ile sağlanmaktadır. Konaklama tesisine ormanlık içinden geçen yol ile ulaşılabilir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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 Otelı 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 yasaldir.

Genel olarak Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü; Konaklama üniteleri, genel mekanlar ve personel alanları birimleri olarak üç bölüme ayrılmaktadır. Tesis, kabul binası, konaklama üniteleri, çarşı, tiyatro, dinlenme-okuma-oyun salonu, bar, revir, çamaşırhane, marangozhane depoları, kazan dairesi, lokanta, mutfak, çiçek serası, havuz için soyunma duş-wc, diskotek, spor kulübü, squesh, küçük bar, çocuk kulübü, özel lokanta, personel binaları, animatör binaları, su depoları, ofis, geçitler, giriş kapısı bölümlerinden oluşmaktadır.

Genel olarak Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü; Konaklama üniteleri, genel mekanlar ve personel alanları birimleri olarak üç bölüme ayrılmaktadır. Tesis, kabul binası, konaklama üniteleri, çarşı, tiyatro, dinlenme-okuma-oyun salonu, bar, revir, çamaşırhane, marangozhane depoları, kazan dairesi, lokanta, mutfak, çiçek serası, havuz için soyunma duş-wc, diskotek, spor kulübü, squesh, küçük bar, çocuk kulübü, özel lokanta, personel binaları, animatör binaları, su depoları, ofis, geçitler, giriş kapısı bölümlerinden oluşmaktadır.

İncelenen projesine göre konaklama üniteleri; A,B,C-1,C-2 ve D tipleri olarak ayrılmıştır. Konaklama tesisleri eğim nedeniyle teraslar şeklinde yapılmıştır.

A tipi konaklama tesisleri, 3 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 44,22 M² olup toplam 129 adet bulunmaktadır. A tiplerinin toplam kullanım alanı ~5.704 M²'dir. A Bloklarda teras alanı bulunmaktadır.

B tipi konaklama tesisleri, 2 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 32,58 M² olup toplam 129 adet bulunmaktadır. B tiplerinin toplam kullanım alanı ~4.204 M²'dir. B Bloklarda teras alanı bulunmaktadır.

C-1 tipi konaklama tesisleri, 2 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 30,13 M² olup toplam 12 adet bulunmaktadır. C-1 tiplerinin toplam kullanım alanı ~360 M²'dir. C-1 tiplerinin balkonı bulunmaktadır.

C-2 tipi konaklama tesisleri, 2 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 30,13 M² olup toplam 52 adet bulunmaktadır. C-2 tiplerinin toplam kullanım alanı ~1562 M²'dir. C-2 tiplerinin balkonı bulunmaktadır.

.

D tipi konaklama tesisleri, 2 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 23,81 M² olup toplam 8 adet bulunmaktadır. D tiplerinin toplam kullanım alanı ~190 M²'dir. Yerinde yapılan incelemede D Bloktaki 2 yatak tek yatağa dönüştürülmüştür. D tiplerinin balkonı bulunmaktadır.

Sonuç olarak taşınmazdaki konaklama tesislerinin toplamı 330 adet blokta, 781 yatak kapasiteli, toplam kullanım alanı **12.020 M²**'dir.

Kabul binası; bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katının yaklaşık brüt kullanım alanı 221 M², zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 221 M², normal katının yaklaşık brüt kullanım alanı 148 M²'dir. Kabul binasının yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **590 M²'dir.**

Çarşı bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **368 M²'dir.**

Tiyatro bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **329 M²'dir.**

Dinlenme ve okuma oyun salonu bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **288 M²'dir.**

Bar bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **350 M²'dir.**

Revir bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **38 M²'dir.**

Çamaşırhane bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **302 M²'dir.**

Marangozhane bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **1.259 M²'dir.**

Kazan dairesinin yaklaşık brüt kullanım alanı **256 M²'dir.**

Lokanta bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **1.253 M²'dir.**

Mutfak bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **1.185 M²'dir.**

Tenis Kulübünün yaklaşık brüt kullanım alanı **295 M²'dir.**

Havuz için soyunma duş-wc bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **101 M²'dir.**

Sinema bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **303 M²'dir.**

Spor kulübünün yaklaşık brüt kullanım alanı **179 M²'dir.**

Atölyeler bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **229 M²'dir.**

Özel lokanta bölümü; zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 266 M², normal katının yaklaşık brüt kullanım alanı 464 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **730 M²'dir.**

Personel binaları; zemin kat ve 2 normla kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 112 M², normal katların yaklaşık brüt kullanım alanı 316 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **744 M²'dir.**

Animatör binaları zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Her katının yaklaşık brüt kullanım alanı 591 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **1183 M²'dir.**

Su depolarının yaklaşık brüt kullanım alanı **1319 M²'dir.**

Ofis bölümlerinin yaklaşık brüt kullanım alanı **611 M²'dir.**

Geçitler; zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 252 M², normla katının yaklaşık brüt kullanım alanı 104 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **357 M²'dir.**

Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 24.289,00 M²'dir.

Yerinde yapılan incelemede ufak değişiklikler dışında tenis kortlarının altında büro bölümlerinin oluşturulduğu görülmüştür.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Genel olarak B.A.K. Tarzında Yalnızca Alışveriş Bloğu Yığma Tarzında Yapılmıştır.
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	V.C
Kullanım Amacı	:	Konaklama Tesisi 5 Yıldızlı
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima Sitesi 519 adet fan coil (müşteri odaları), 8 adet fan coil (ofis odaları), 55 adet split klima (genel mekanlar), 2 adet rooftop klima (ana restoran) 2 adet Chiller grubu ve soğutma kuleleri ve yardımcı pompalar mevcuttur.
Kanalizasyon	:	Tesis içi şebeke ve arıtma sistemi 2 adet toplam 1.500 Metreküp kapasiteli (betonarme)
Su Deposu	:	1 adet 500 Metreküp kapasiteli yumuşak su deposu (betonarme) 1 adet 500 Metreküp kapasiteli acil durum su deposu (sac)
Hidrofor	:	Mevcut 2 adet
Asansör	:	(panoramik, konaklama üniteleri ile genel mekânlar arasındaki irtibatı sağlamaktadırlar)
Jeneratör	:	2 adet Dawson Caith marka (her biri 505 KVA kapasiteli) 2 adet Aksa marka (400 ve 825 KVA kapasiteli)
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Çeşitli tiplerde 181 adet yangın tüpü, 40 adet yangın dolabı, 80 adet yangın hidrantı, 2 adet sabit yangın pompası, 2 adet taşınabilir motopump, alarm sistemi ve yangın suyu rezervi mevcuttur.
Çatı Tipi	:	Kiremit Oturtma
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyaları
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Kalemya Koyu, Orman ve Havuz Manzaralıdır.
Cephesi	:	Konumuna göre tüm cepheler
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Tesisin peyzaj düzenlemesi yapılmıştır. Açık alanlar çim, kayrak taşı, parke taşı, asfalt ve saha betonu ile kaplıdır. Doğal bitki örtüsünün hemen hemen tamamı korunmuştur.

Tesis bünyesindeki yapıların büyük bölümü B.A.K. tarzda inşa edilmiştir. (Alışveriş bloğu yığma yapıdır.)

Konaklama üniteleri (özellikle A ve B tipi odaların bulunduğu bloklar) 260 Ada 1 nolu parselin yamaçlarına teraslama yapılarak yaslanmış olup odaların manzaraları kapanmayacak şekilde inşa edilmiştir. Konaklama tesisinin en önemli bölümlerini oluşturmaktadır.

Konaklama üniteleri ile genel mekânlar arasındaki irtibat iki adet asansör ve merdivenler ile sağlamıştır.

Fethiye'nin çam ormanlarıyla çevrili Kalemia Koyu'nda yer alan Hillside Beach Club kendine ait mavi bayraklı bir plaja sahiptir. İrili ufaklı çakıl taşlarından oluşan sahil, 650 metre uzunluğundadır. Deniz kenarında bir a la carte restoran ve bir bar bulunmaktadır. Hiçbir tesise komşu olmayan Hillside Beach Club'un ana plajının yanı sıra, kendini dış dünyadan tamamen soyutlamak isteyen yetişkinler için düşünülmüş özel bir plajı daha bulunmaktadır. "Sessiz koy" isimli bu minimal koyda cep telefonu kullanımına izin verilmemektedir. Hillside Beach Club'un düzenlediği çevre gezilerinde Oyuktepe ve Likya döneminden kalma Kayaköy antik şehri gezilebilmektedir. Geceleri sahile kurulan açık hava sinemasında vizyon filmler izlenebildiği gibi farklı konseptlerdeki gece kulüpleri ve barlarda ya da plaj partilerinde keyifli vakit geçirilebilmektedir. Otelin ısıtılabilir havuzunun bir bölümü çocuklar için ayrılmıştır. Diğer hizmet birimleri başlıklar altında aşağıda belirtilmiştir.

Konaklama odalarının zeminleri 33 x 33 cm. seramik, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Kapı ve pencere doğramaları ahşaptan mamul ve çift camlıdır.

Oda duş - WC'lerinin zeminleri 33 x 33 cm. seramik, duvarları 20 x 20 cm. fayans, tavanları alüminyum asma tavadır. Vitriye ve aksesuarları tamdır.

Genel mekânlar ve personel alanları, kullanım fonksiyonlarına uygun iç mekân inşaat özelliklerine sahip olup zeminler kayrak taşı, seramik, karo mozaik veya ahşap lambri, duvarlar plastik boya, seramik veya ahşap lambri, tavanlar plastik boya veya alçıpan asma tavanlıdır.

Konaklama tesisinin özellikleri ve sunduğu hizmetler şu şekildedir. Oda Özellikleri : Uydu programlı interaktif TV, klima, elektronik kasa,minibar, telefon, saç kurutma makinası, in-room shopping, teras veya balkon bulunmaktadır.

Yeme-içme Mekanları : Ana restaurant (950 kişi kapasiteli), Pasha restaurant (100 kişi kapasiteli), Beach restaurant (100 kişi kapasiteli), Pool bar, Abacco bar, Beach bar, Bira evi, Coffee corner, Pasha bar, Wake bar, Fitness bar ve Ice-cream bar bulunmaktadır.

Fasilite ve Hizmetler : Doktor, hemşire (24 saat), revir, kuru temizleme servisi, ütü, çocuk kulübü, bebek bakıcısı hizmeti, gün boyu animasyon, amfiteyatro, internet cafe, el işi atölyesi, play station, kuaför, tekne turları, gezi turları, Fethiye servisi, posta servisi, alışveriş merkezi (market, butik, kuyumcu, fotoğrafçı), plajda ve havuzda şezlong – havlu ve döviz işlemleri hizmeti verilebilmektedir.

Aktivite ve Sporlar : SPA sağlık ve güzellik merkezi, sauna, fitness center, aerobik, step ve stretching masaj, Türk hamamı, jakuzi, plaj voleyolu, basketbol sahası, tenis kortları, masa tenisi, bilardo, Boccia, dart, okçuluk, çocuk ve genç kulübü, su jimnastiği, tüm su sporları ve dalgıç okulu hizmeti verilebilmektedir.

Toplantı Salonu : Ana toplantı salonu, pasha ve 2 adet küçük toplantı salonu bulunmaktadır. Toplantı salonlarındaki organizasyonlarda işletme tarafından fotokopili whiteboard, barkovizyon, slayt projektör, tepegöz, perde, telsiz ve sabit mikrofon, televizyon - video, ses - ışık sistemi, flipchart ve kürsü gibi teknik ekipman ve yeme - içme hizmetleri sunulmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Kılan Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren durum olmadığı düşünülmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ilidir. Muğla merkezli il, 2022 itibarıyla 1.048.185 kişilik nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.

Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltilerin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir.

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir. Muğla ovasına benzer jeolojik yapıya sahip komşu ovalar Yeşilyurt, Ula, Gülağzı, Yerkesik, Akkaya, Çamköy, Yenice ovalarıdır. Muğla Ovası Karadağ, Kızıldağ, Asar dağı ve Hamursuz Dağı ile çevrelenmiştir. Düğerek'in kurulduğu yamaçların gerisinde rakım hızla artar ve Menteşe Dağları silsilesi içinde yer alan Yılanlı Dağı 2000 metreye ulaşır.



4.1.2 - Fethiye İlçesi

Fethiye, Muğla ilinin 12 ilçesinden birisi ve ilçenin yönetim merkezi olan şehir. Kentin eski adı Meğri'dir. Özellikle turizm açısından gelişmiştir. Muğla'nın en büyük ilçesi ve Muğla merkezde dahil olmak üzere en büyük yüzölçümüne ve yerleşim alanına sahip ilçedir. Nüfus yoğunluğu açısından da Muğla merkez ve diğer ilçelerden büyüktür. Fethiye, Akdeniz Bölgesi'nin batısında, Muğla iline bağlı bir ilçedir. Yüzölçümü 3.059 km²'dir. Muğla ili de dahil en geniş yüzölçümüne sahiptir. Doğu ve Güneydoğu'da Antalya ili, güney, güneybatı ve batıda Akdeniz, kuzeybatıda Dalaman ilçesi, kuzeyde de Denizli ve Burdur illeriyle çevrilidir. Antik Telmessos kentini de içinde saklayan Fethiye ilçesi, Fethiye körfezi'nin doğusunda, Fethiye ovası'nın güneybatısında yer alır. İzmir-Muğla üzerinden gelerek; Antalya'ya ulaşan kıyı yolu 1 km. doğusundan geçer. Bu yolla, il merkezi Muğla'ya uzaklığı yaklaşık 130 km'dir.İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Milta Bodrum Marina, D-Marine Turgutreis, Port Bodrum Yalıkavak Marina, Ece Marina, Port Göcek, Turkey Club Marina, Skopea Marina, Setur Kuşadası Marina, Marmaris Yacht Marina, Albatros Marina yakın çevredeki marinalardır. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır. İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali bulunmaktadır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Taşınmazın bulunduğu bölge Kaya köyü olup bu bölgenin belediye hizmetleri Ölüdeniz Belediyesi tarafından karşılanmaktadır.

Turizm sektörü kentin ekonomik kaynaklarının başında gelmektedir. Ölüdeniz turizmin çekici noktalarından birisi olmuştur. Tarih, deniz ve doğa ile bütünleşmiştir. Ulaşım imkânlarının artması turizmi olumlu yönde etkilemiştir. Bölgede geçmisten günümüze uzanan çeşitli uygarlıkların bıraktıkları tarihi eserlerin varlığı önemli turizm potansiyelleridir. Ayrıca deniz turizminin varlığı yat turizminin varlığını beraberinde getirir. Fethiye Bölgesinde Ölüdeniz, Çalış, Göcek, Kelebekler Vadisi, Kaya Köyü ve Saklıkent turizm odak noktaları bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İzmir'in Toplam Nüfusu 177.702 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD'de Silicon Valley Bank ve İsviçre'de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023'ün ilk çeyreğinde Çin'in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir.

2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir.

Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022'nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022'nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir. Yılın ilk iki ayında cari işlemler açığı 12,2 milyar dolardan 18,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Altın ve enerji hariç cari fazla ise 2022 Ocak-Şubat dönemindeki 3,7 milyar dolardan 2023'ün aynı döneminde 3,3 milyar dolar seviyesine gerilemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıda ve hizmetlerde fiyat artışları ile çekirdek momentum göstergelerindeki direnci teyit etmiştir. Şubat ayında haftalık repo faizini %9,00'dan %8,50'ye indiren TCMB Mart ayında her bir değişikliğe gitmemiştir. Son iki toplantının karar metninde TCMB para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu görüşünün altını çizmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

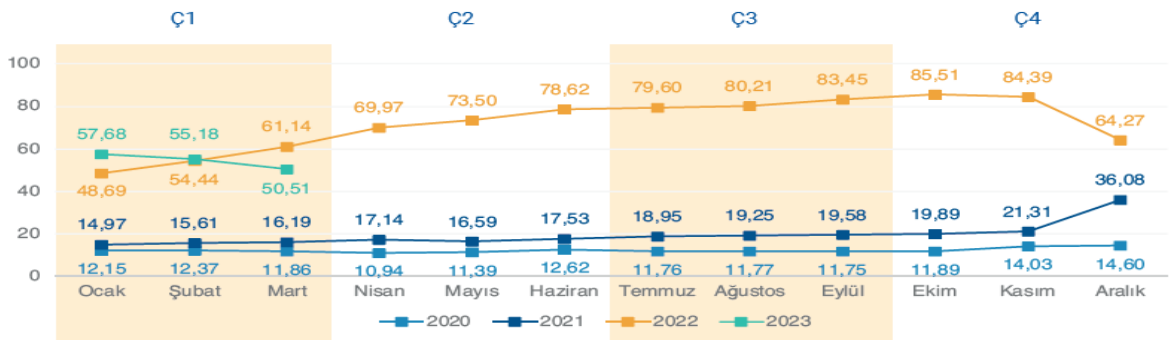
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kırılgan Bir Toparlanma') raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 2,7, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,6 olarak tahmin edilmiştir. IMF Ekim(2022) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 ve 2024'te Türkiye'nin yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, 2023 yılı TÜFE tahminini yüzde 50,6 olarak belirlerken 2024'te ortalama TÜFE'yi yüzde 35,2 olarak öngörmüştür. IMF Ekim raporunda 2023 için ortalama TÜFE'yi yüzde 51,2, 2024'ü ise yüzde 24,2 olarak tahmin etmiştir.

2023 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 2,9'dan yüzde 2,8'e düşüren kurum, sıkı para politikası ve Ukrayna'daki savaşın neden olduğu finansal sektör geriliminin yüksek belirsizlik ve riskler oluşturduğuna dikkat çekti. 2024 büyüme tahmini ise yüzde 3,1'den yüzde 3'e indirmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon yüzde 12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, yüzde 50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 13,9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılarla yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi(Mart ayında açıklanan) TÜİK verilerine göre Ocak 2023 de yıllık olarak yüzde 78,5 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 69, işçilik maliyetlerinin de yüzde 106,9 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Aynı eğilim 2023 yılının ilk üç aylık döneminde de devam ediyor görülmektedir.
3. Arzın talebe gecikmeli ve yetersiz cevap vermesi başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
6. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
7. TOKİ eliyle başlatılan konut yapımı ve kentsel dönüşüm faaliyetleri sektör bileşenlerine önemli bir pozitif etki yaratacağı öngörülebilir.
8. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
9. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

10. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi(Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

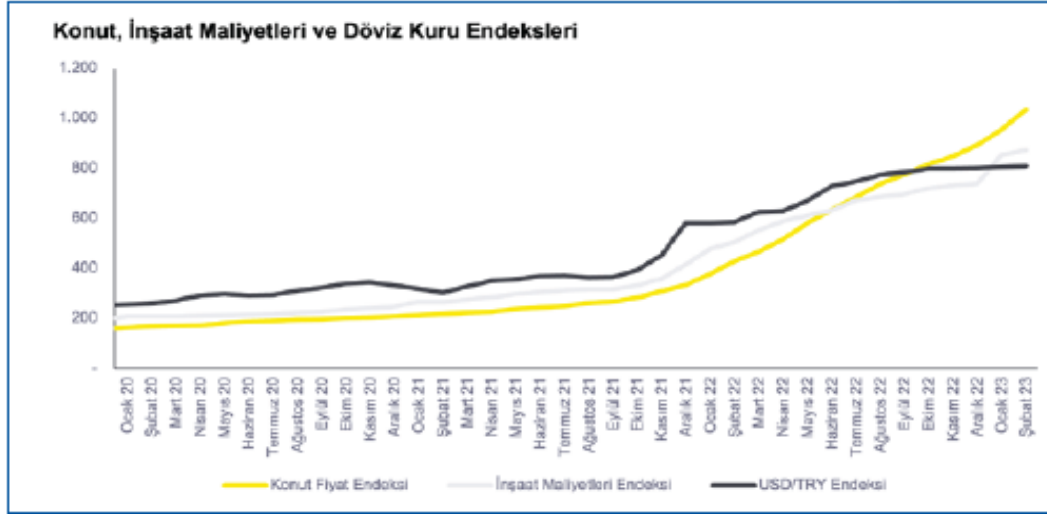
İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaştırılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Turizm Sektörüne İlişkin Veriler ve Analizler

2022 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 51,4 Milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 901 dolar olarak belirtilmektedir. 2021 yılında gelen kişi sayısının 29,4 Milyon ve kişi başı ortalama harcamanın 1.028 dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda 2022 senesinde gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış yaşanmıştır. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'yi 8,1 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %26,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Aynı dönem için turistlerin kişi başına yaptığı harcama ise 1.062 dolar olarak kaydedilmiştir

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24,7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44,6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'ye 3,9 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen yabancı turist sayısında bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,3'lük bir artış gözlemlenmiştir. Mart 2020 itibarıyla dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibarıyla ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 3,9 milyon yabancı turist %59'u İstanbul'a, %9,7'si Antalya'ya, %1,6'sı İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1,5'lik ve %0,4'lük paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 850 bin oda kapasitesi ile 20 bin işletme belgeli, 74 bin oda kapasitesi ile 698 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.829 tesis ve 118 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.605 tesis ve 103 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.490 işletme belgeli tesise ve 284 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 698 tesis içinde en büyük payı 98 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 82 tesis ve 15 bin oda kapasitesi ile Antalya, 81 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58, 2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,5 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %32,18'dir.

2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 euro, İstanbul'da ise 144 Euro'ya yükselmiştir. 2022 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurulduğunda, Türkiye geneli ortalama gerçekleşen oda fiyatları 2019 yılı fiyatlarının %53 üzerine çıkmış, otel doluluk oranlarının ise 2019 senesi ile aynı seviyeye gelmiştir. 2023 yılı ilk çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %51,2 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %56,4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 104 euro iken İstanbul'da 128 euro olmuştur. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından hazırlanmış olan turizme yönelik 2.çeyrek verilere göre;

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. Çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %23,1 artarak 12 milyar 975 milyon 307 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 9 milyar 714 milyon 687 bin dolarını kişisel harcamalar, 3 milyar 260 milyon 620 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2023 yılı II. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,2 artarak 13 milyon 995 bin 495 kişi oldu. Ziyaretçilerin %12'sini 1 milyon 676 bin 147 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 112 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 83 dolar oldu.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %67 artarak 1 milyar 766 milyon 639 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 611 milyon 638 bin dolarını kişisel, 155 milyon dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2023

Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)						
	2022 ^(r) II	2023 II	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2022 ^(r) 6 Aylık	2023 6 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm geliri (Bin \$)	10 537 381	12 975 307	23,1	17 107 577	21 734 366	27,0
Kişi sayısı	11 939 131	13 995 495	17,2	18 390 787	22 177 061	20,6
Kişi başı ortalama harcama (\$)	883	927	5,0	930	980	5,4
Gecelik ortalama harcama (\$)	95	112	18,4	89	99	11,2

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

(r) Revize edilmiştir.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2023

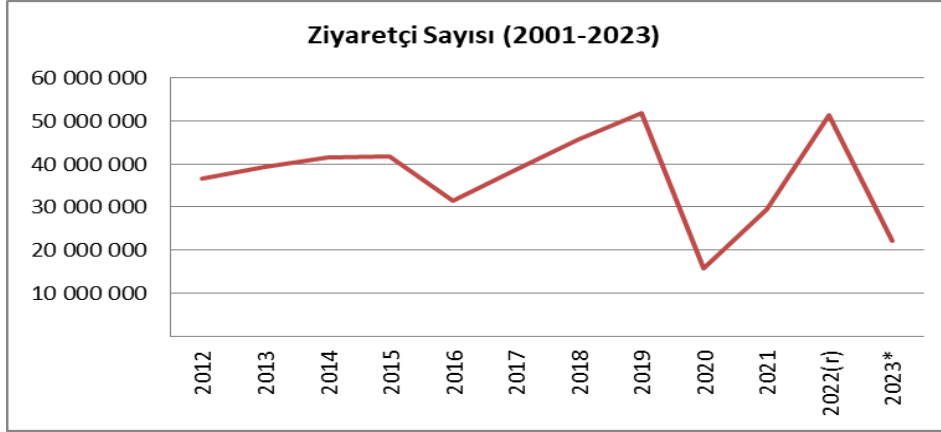
	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2022 II	2023 II	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2022 6 Aylık	2023 6 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm gideri (Bin \$)	1 057 787	1 766 639	67,0	1 722 776	3 166 746	83,8
Kişi sayısı	1 666 135	2 877 450	72,7	2 705 802	4 946 679	82,8
Kişi başı ortalama harcama (\$)	635	614	-3,3	637	640	0,5

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %67 artarak 1 milyar 766 milyon 639 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 611 milyon 638 bin dolarını kişisel, 155 milyon dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

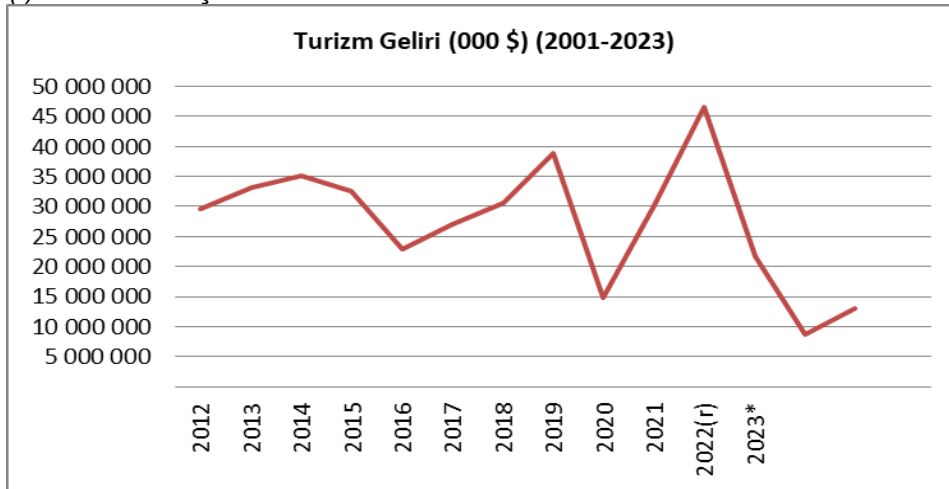
Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %72,7 artarak 2 milyon 877 bin 450 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 614 dolar olarak gerçekleşti.



Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Ziyaretçi Sayısı (TUIK, 2023)

*2023 yılı Ocak-Haziran Dönemine ait verileri kapsamaktadır.

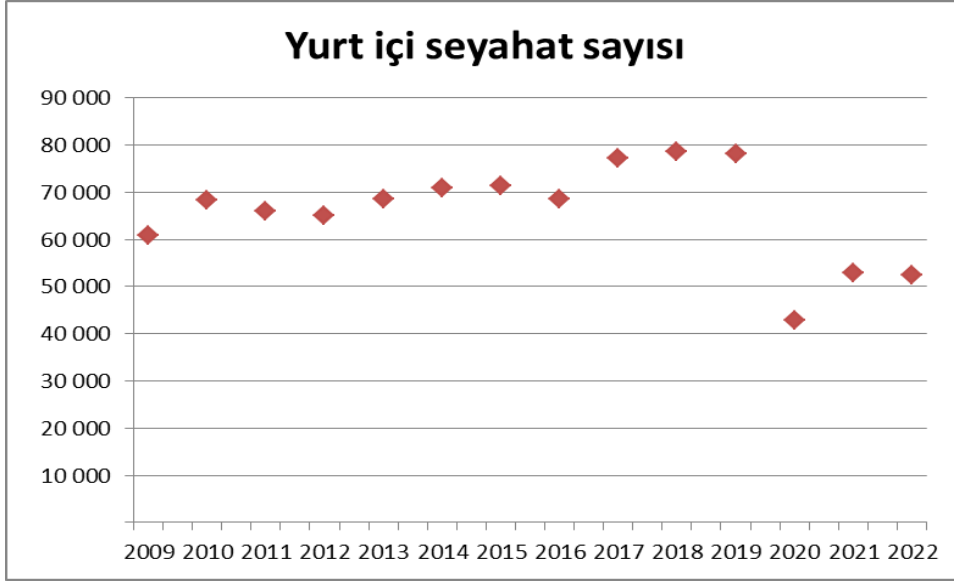
(r) Revize edilmiştir.



Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Turizm Geliri (TUIK, 2023)

*2023 yılı Ocak-Haziran Dönemine ait verileri kapsamaktadır.

(r) Revize edilmiştir.



Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Turizm Geliri (TUIK, 2023)

Yurt içinde ikamet eden seyahat sayısı yıllık değerlendirildiğinde 2022 yılında toplam seyahat sayısı bir önceki yıla göre %0,8 azalarak 52 milyon 327 bin olarak gerçekleşti. Bu yılda seyahate çıkanların yaptıkları toplam geceleme sayısı bir önceki yıla göre %7 azalarak 426 milyon 579 bin olarak gerçekleşti. Ortalama geceleme sayısı 8,2 gece oldu.

Yerli turistlerin, yurt içinde yaptıkları seyahat harcamaları 2022 yılının IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %65,8 artarak 19 milyar 58 milyon 768 bin TL olarak gerçekleşti. Bu harcamaların %93,1'ini 17 milyar 740 milyon 769 bin TL ile kişisel harcamalar, %6,9'unu ise 1 milyar 317 milyon 999 bin TL ile paket tur harcamaları oluşturdu. Seyahat başına yapılan ortalama harcama ise 2 186 TL oldu.

Bu yıl, yurt içindeki seyahatlerde yapılan toplam seyahat harcamaları geçen yıla göre %96,7 artarak 114 milyar 317 milyon 183 bin TL oldu. Bu harcamaların %90,6'sını 103 milyar 543 milyon 55 bin TL ile kişisel harcamalar, %9,4'ünü ise 10 milyar 774 milyon 129 bin TL ile paket tur harcamaları oluşturdu. Seyahat başına ortalama harcama ise 2 185 TL oldu.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Fethiye Belediyesi ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Fethiye'nin çam ormanlarıyla çevrili Kalemya Koyu'nda yer alan Hillside Beach Club kendine ait mavi bayraklı bir plaja sahiptir.
- * İrili ufaklı çakıl taşlarından oluşan sahil, 650 metre uzunluğundadır.
- * İki adet farklı kullanımlara müsait kumsalı bulunmaktadır.
- * Tesis doğa ile uyum sağlayacak bir şekilde yapılaşmıştır.
- * Orta-üst ve üst sınıf turist kullanımına yönelik bir konaklama tesisidir.
- * Değerleme konusu taşınmazlardan 260 ada 1 parsel üzerinde kurulmuş olan üst hakkı sözleşmesinin süresi 2068 yılına kadar uzatılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 260 ada 2 parsel deniz cepheli parsel olup Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde veya kullanımında değildir. Parselin denize sınırı bulunmamaktadır.
- * Taşınmaza ulaşılan yol güzergahının eğim ve genişlik bakımından iyileştirilmeye ihtiyacı bulunmaktadır.
- * Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan otel tesisi 32 yıllıktır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutsuzluğu nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde ;
- Taşınmazın değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- Sahibinden

Tel 0555 002 99 11

Yanıklar oteller bölgesinde bulunan E=0,30 turizm imarlı olduğu belirtilen 15.106 m² alanlı arsadır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	15106	.-M ²	300.000.000	.- TL	19.860	.-TL/M ²
---------	-------	------------------	-------------	-------	--------	---------------------

2- GH Gold House Emlak

Tel 0252 611 34 34

Kayaköy Gemiler Koyunda bulunan E=0,30 turizm imarlı olduğu belirtilen 1.100 m² alanlı arsadır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	1100	.-M ²	17.500.000	.- TL	15.909	.-TL/M ²
---------	------	------------------	------------	-------	--------	---------------------

3- Remax Badem 2 Emlak

Tel 0252 613 18 30

Faralya da bulunan E=0,20 turizm imarlı olduğu belirtilen 11.864 m² alanlı arsadır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. Denize uzak konumdadır.

SATILIK	11864	.-M ²	130.000.000	.- TL	10.958	.-TL/M ²
---------	-------	------------------	-------------	-------	--------	---------------------

4- Garanti Gayrimenkul

Tel 0252 502 35 02

Çalış Plajında bulunan E=0,30 turizm imarlı olduğu belirtilen 252 m² alanlı arsadır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

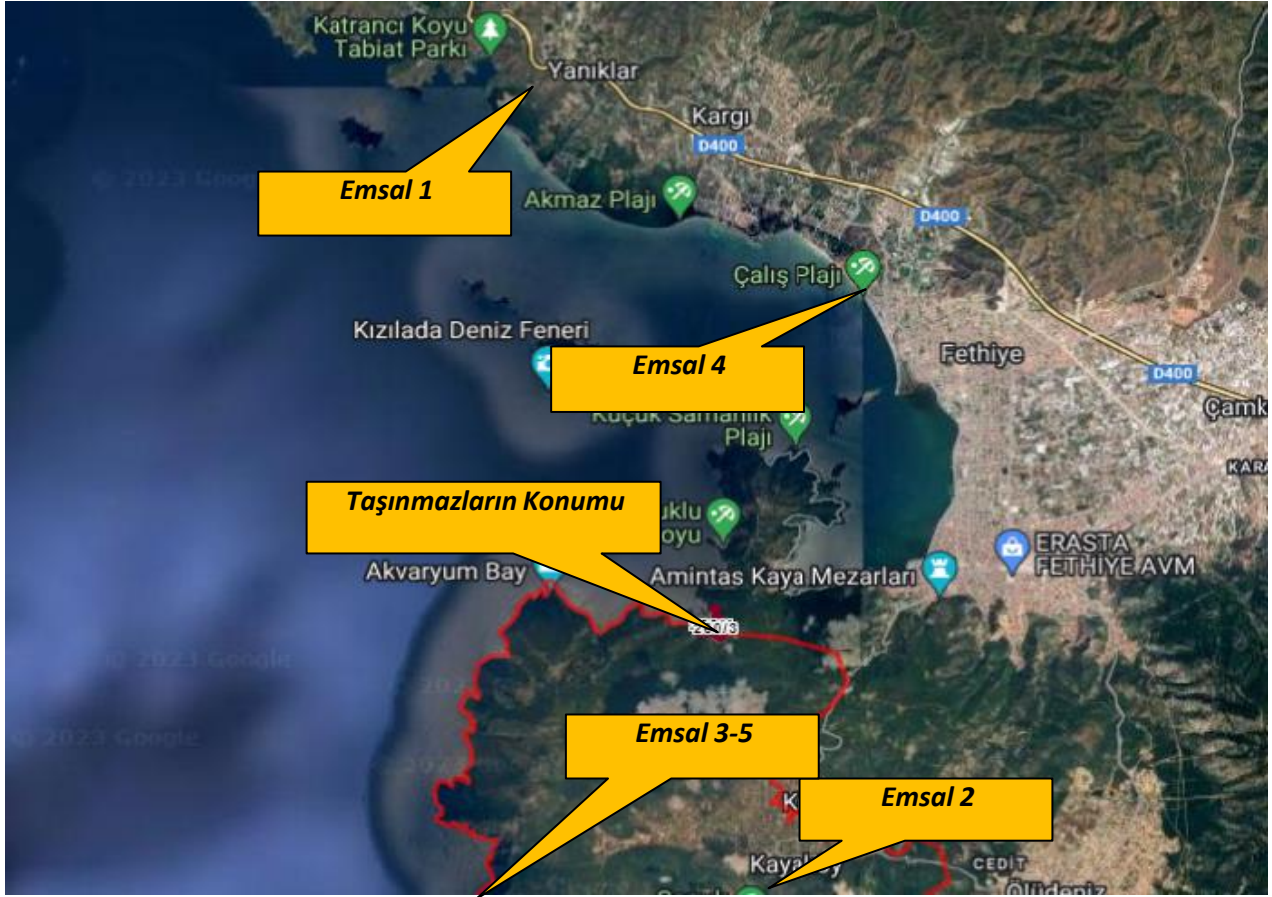
SATILIK	252	.-M ²	7.300.000	.- TL	28.968	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	-----------	-------	--------	---------------------

5- Arsu Emlak

Tel 0533 744 12 85

Faralya da bulunan yapılaşma izni olmadığı belirtilen 4.191 m² alanlı parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. Denize uzak konumdadır. Tinyhouse, bungalow vb. yapılara uygun olabileceği belirtilmiştir.

SATILIK	4191	.-M ²	25.000.000	.- TL	5.965	.-TL/M ²
---------	------	------------------	------------	-------	-------	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (260 ADA 3 PARSEL - ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		300.000.000	17.500.000	7.300.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	10.128,09	15.106	1.100	252
BİRİM M ² DEĞERİ		19.860	15.909	28.968
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI		E=0.30	E=0.30	E=0.30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	TURİZM	TURİZM	TURİZM	TURİZM
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	50%	40%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	50%	40%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ OTEL	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		90%	100%	70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	39.600	37.733	31.818	49.246

Değerleme konusu taşınmaz 260 Ada 3 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 3 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmazın arsası için 39.600-TL/m² birim değer öngörülmüştür. 260 ada 1 parselin de arsası için 260 ada 3 parsel nirengi alınarak 40.000-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

*Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanunun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak %67 olarak kabul edilmiştir.

**Üst hakkının bedeli toplam süresi göz önünde bulundurularak kalan üst hakkı kullanım süresi üzerinden hesaplanmıştır. (Üst hakkının başlangıç yılı 2019, bitiş yılı ise 2068 'dir)

ARSA BİRİM DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Birim Değeri	39.600	-TL/M ²
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	67%	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	0,90	
Birim Arsa Değeri (TL)	23.825	-TL/M²

260 ADA 3 PARSEL ARSA TOPLAM (İRTİFAK HAKKI) DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Üst Hakkı Birim Değeri	23.825	-TL/M ²
Arsa Yüzölçümü	84.762	M ²
Toplam Arsa Değeri	2.019.434.773	-TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	2.019.435.000	-TL

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
260	1	84.762,40	23.825	2.019.435.000
260	3	10.128,09	40.000	405.120.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				2.424.555.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 260 ada 1 ve 3 parseller üzerindeki yapılar "Hillside Beach Club" olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiş ve maliyet yöntemi kullanılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2023 yılı birim maliyetleri; V/C (Oteller - 5 yıldızlı) yapı grubu için 18.100 TL/m² olarak belirlenmiştir.

2024 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için ortalama birim m² değeri 8.472,21.-TL/m²'dir. Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın özellikleri düşünüldüğünde 18.500.-TL/m² birim değer öngörülmüş ve bu değer üzerinden binanın mevcut hali dikkate alınarak amortisman düşülmüştür. Arsa değeri üzerine, yapı birim maliyetleri eklenmiş ve değer arttırıcı unsurların arsa+bina değerinin ~%5'i kadar olacağı öngörülmüştür.

260 Ada 3 Parsel Değeri	40.000 .-TL/M ²	X	10.128,09 M ²	=	405.120.000 .-TL
260 Ada 1 Parsel Değeri	23.825 .-TL/M ²	X	84.762,40 M ²	=	2.019.435.000 .-TL
Bina Değeri	17.500 .-TL/M ²	X	24.289,00 M ²	=	425.057.500 .-TL
Değer Artırıcı Unsurlar (Çevre düzeni, peysaj, altyapı, havuzlar, yürüme yolları, spor alanları, tefrişat vs. - Maktuen)				=	142.480.625 .-TL
TOPLAM =					2.992.093.125 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					2.992.100.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. 260 ada 1 ve 3 parsel otel olarak kullanılmaktadır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizinin son bir yıllık ortalaması yaklaşık %18,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8,50 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 18,00 Risksiz Oran
+ % 8,50 Risk Primi
= % 26,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yuvarlatılmış olarak %26,50 olarak kabul edilmiştir

260 ada 1 ve 3 Parselde Bulunan Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Değerleme konusu tesis (260 ada 1 ve 3 parsel) Alarko GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup halihazırda Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. firmasına kiraya verilmiştir. Mevcut kira sözleşmesi şartları mülk sahibi firmadan temin edilmiştir. İndirgenmiş Nakit Akımları mülk sahibi şirket için düzenlenmiş olup gelir kaynağı kira ödemeleridir. Fakat kira ödemeleri sabit kira + kar primi şeklinde olduğundan nakit akışlarında işletmeye ilişkin projeksiyonlar da yapılmıştır. Buradan elde edilen hasılat tutarları yıllara yaygın kira gelirlerinde veri olarak kullanılmıştır. Aşağıda sırası ile Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. için oluşturulan projeksiyona ilişkin varsayımlar ve Alarko GYO A.Ş. için kullanılan varsayımlar belirtilmiştir.

Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. Nakit Akışı İçin Varsayımlar

Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. Gelirleri

- * Projeksiyon 2024 yılından başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2068 yılına (44 yıl süreli) kadar yapılmıştır.
- * Oda ve yatak sayısının bu süre zarfında değişmeyeceği varsayılmıştır.
- * Otelin mevcutta toplam 330 oda, 781 yatak kapasiteli olabileceği, yıllık yatak kapasitesinin 164.791 olabileceği kabul edilmiştir.
- * İşletmenin halihazırda 211 gün faal durumda olacağı kabul edilmiştir. Doluluk oranının geçmiş yıl % 82 olduğu bilgisi edinilmiş olup gelecek dönemlerde %85 olarak sabit kalacağı düşünülmektedir.
- * 2023 dönemi konaklama ücreti 7.128.-TL/yatak olarak hesaplanmış, kişi başına konaklama değerinin ilk yıl için ~10.193.-TL olacağı ve gelecek dönemlerde her yıl enflasyon oranları gözetilerek tabloda verildiği şekilde düzeyinde artacağı öngörülmüştür.
- * Her şey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Müşteri tarafından iletilen gelir-gider kalemleri incelenmiş olup, diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %9'u oranında olacağı varsayılmıştır. Ekstra yeme içme gelirlerin ise konaklama gelirlerinin %6'sı oranında olacağı varsayılmıştır.

Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. Giderleri

- * Tesisin genel faaliyet giderlerinin tesis toplam faaliyet gelirinin %55'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- * Tesisin kar marjının (GOP Değerinin) %45 düzeyinde olacağı öngörülmüştür.
- * Tesisin Yenileme Giderinin tarafımıza gönderilen mali tabloda 2023 yılı için 16.234.619.-TL olup takip eden yıllarda toplam gelirin %4'ü oranında olacağı varsayılmıştır.
- * Müşteriden iletilen bilgiye göre 2. ve 3. dönemde toplam 10.000.000.-USD esaslı yenileme bedeli oluşacağı belirtilmiş olup, iki döneme eşit olarak ayrılmıştır. Gelecek dönemlerde de belirli yıllarda aynı miktarda esaslı yatırım olacağı öngörülmüştür.
- * İrtifak Hakkı Bedeli: Alarko GYO A.Ş. 'den edinilen bilgilere göre üst hakkı süresinin 27.02.2068 yılına kadar süre uzatımı için aşağıda belirtilen ödeme takvimi çerçevesinde ödemeler yapılacağı belirtilmiştir. Ödeme takvimine göre 12.230.584,50.-TL'lık ödeme 25.02.2023 tarihinde tamamlanmış olup, nakit akışında gösterilecek üst hakkı ödemesi kalmamıştır.
- * Üst Hakkı Hasılat Payı Gideri: Yıllık ciro üzerinden %2 payın T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ödeneceği üst hakkı sözleşmesinde belirtilmiştir.

*Yıllık olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na mal sahibinin otel için yatak başı maliyet üzerinden ödeyeceği tahsis bedeli 2023 yılı için 1.730.970.-TL olarak belirtilmiştir.

* Yıllık sabit kira gideri 2.582.000.-USD'dir.

*Otelin yıllık brüt işletme karı tutuarı 3.500.000.-USD 'yi aşması halinde, aşan kısmın %50 sini yukarıda yazılanlara ilave işletme bedeli olarak mal sahibine ödeyecektir.

Alarko GYO A.Ş. Nakit Akışı İçin Varsayımlar

Alarko GYO A.Ş. Gelirleri

Mülk sahibi firmadan alınan yazılı ve sözlü bilgilere göre tesisin kira şartları aşağıdaki gibidir;

- * Yıllık sabit kira geliri 2.582.000.-USD
- * Kâr Primi: Otelin yıllık brüt işletme kârı tutarı 3.500.000.-USD 'yi aşması halinde aşan kısmın % 50' sini ilave işletme bedeli olarak kiracıdan alacağı kira sözleşmesinde belirtilmiştir. Yıllık brüt işletme karı tanımı incelendiğinde giderler kaleminde Alarko GYO A.Ş. 'ne ödenen sabit kiranın bulunmadığı görülmüş, bu nedenle kira ödemesi öncesi brüt kar hesaplanmıştır.
- * Nakit akışı tablosu Türk Lirası cinsinden hazırlanmış olup 2.582.000.-USD olan sabit kira geliri her yıl öngörülen enflasyon oranında arttırılmıştır.
- * Otelin yıllık brüt işletme kârı tutarında dikkate alınan 3.500.000.-USD olan sabit rakam geliri her yıl öngörülen enflasyon oranında arttırılmıştır.
- * Yıllık ciro üzerinden %2 payın ve tel için yatak başı maliyet üzerinden ödeyeceği tahsis bedelini Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. 'den alarak, T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ödemektedir. Bu nedenle gelir-gider hesaplarına yansıtılmamıştır.

Alarko GYO A.Ş. Giderleri

İskele ve Kıyılar İçin Kira Ödemesi:

Tarafımıza gönderilen mali tabloda 2022 yılı için 1.926.048,52.-TL olup 2023 yılı için öngörüye dayalı hesaplanmıştır. Takip eden yıllarda ise konaklama gelirine bağlı olacak şekilde artacağı varsayılmıştır.

- * Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- * Çalışmalara IVSC kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- * Çalışmada İndirgeme oranı olarak %26,50 alınmıştır.

Nakit akışı tablosu kısmen rapor içinde belirtilmiş olup, rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.



REEL
RECORDS

260 Ada 1 ve3 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	5.118.418.220,57
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	5.120.000.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanım olan konaklama tesisi olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan taşınmazın toplam değerleri 2 farklı yöntem ile hesaplanmış olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.992.100.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	5.120.000.000,00

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması nedeni ile sonuç kısmına Gelir İndirgeme Yöntemi ile elde edilen değer vazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parseller üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Tesisin yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, cins tahsihi yapılmıştır. Tesisin tapu tescilindeki niteliğinin mevcut kullanımına uygun olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

2024 yılı beklenen kira geliri 352.188.665.-TL olup bugüne indirgemiş değeri ise 278.410.012.-TL olarak hesaplanmıştır. Yuvarlatılmış yıllık kira değeri 278.410.000.-TL'dir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yıllık Kira Bedeli (.-TL)	278.410.000 TL
--	-----------------------

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

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

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere 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.

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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; 260 ada 1 ve 3 parseller üzerinde bulunan tesisin

29.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

5.120.000.000 .-TL

(Beş Milyar Yüz Yirmi Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

6.144.000.000 .-TL

29.12.2023 tarihli yıllık kira değeri için ;

278.410.000 .-TL

(İki Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Dört Yüz On Bin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.