

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	1.11.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.11.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2024
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
RAPOR NO	ALGYO-2410116
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA 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	26,5%
OTEL ORTALAMA YATAK FİYATI	10.505,00 TL/Gece
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.700.000.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.240.000.000 TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	291.240.000 TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	349.488.000 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-2410116 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-1312006-REV.	ALGYO-1410007	ALGYO-2310074
Rapor Tarihi	28.08.2014	29.12.2014	29.12.2023
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	Onur ÖZGÜR A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)	90.306.000	127.500.000	5.120.000.000

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 01.11.2024 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.

Diğer: 22.07.2024 Tarih ve 16042 Yevmiye numarası ile (Konusu: "turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya) Tarih: 22/07/2024 Sayı: 5415501

**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.

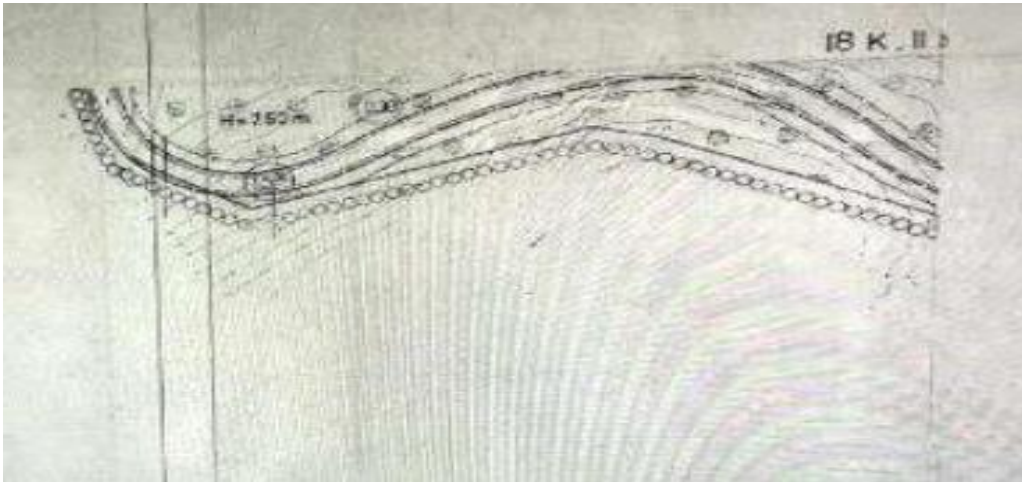
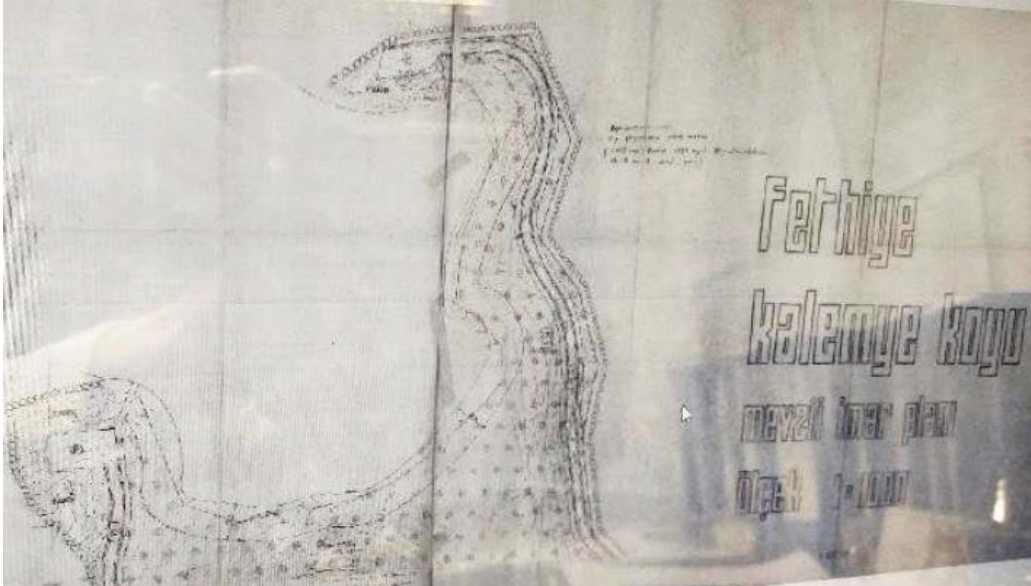
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

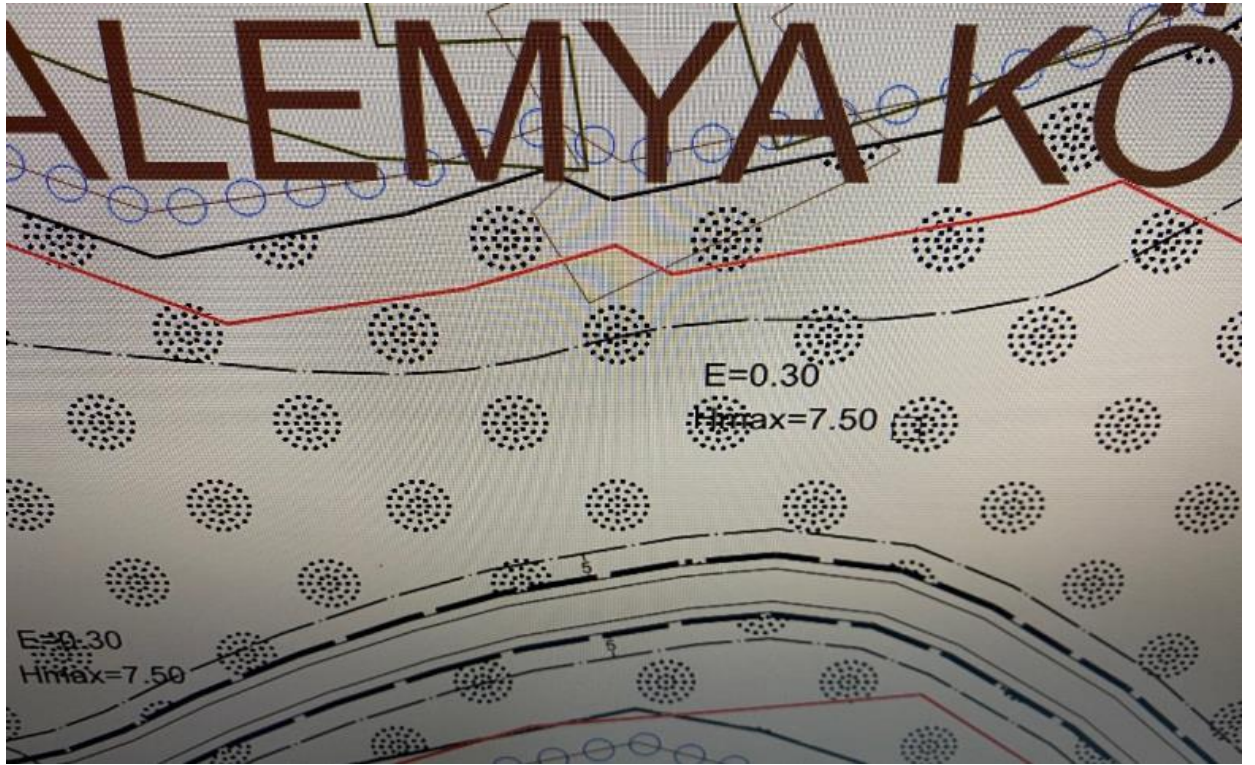
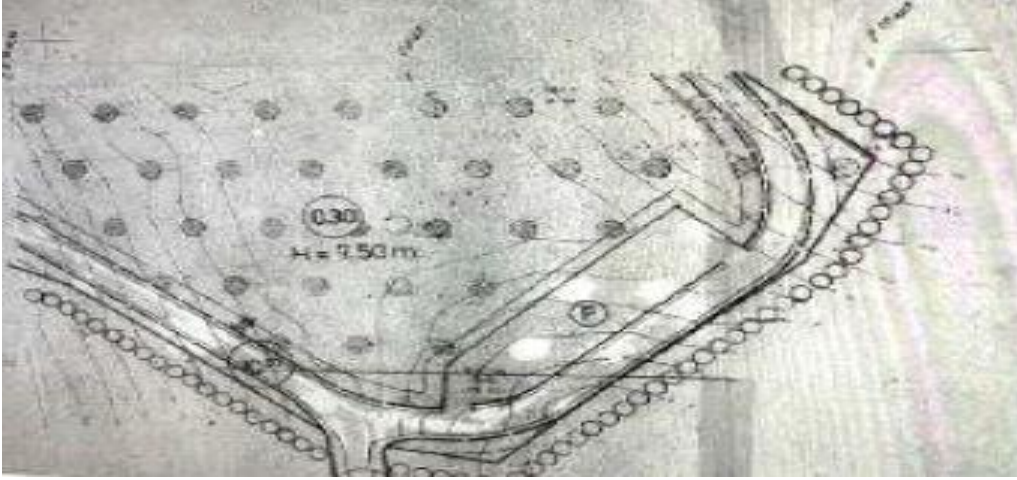
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

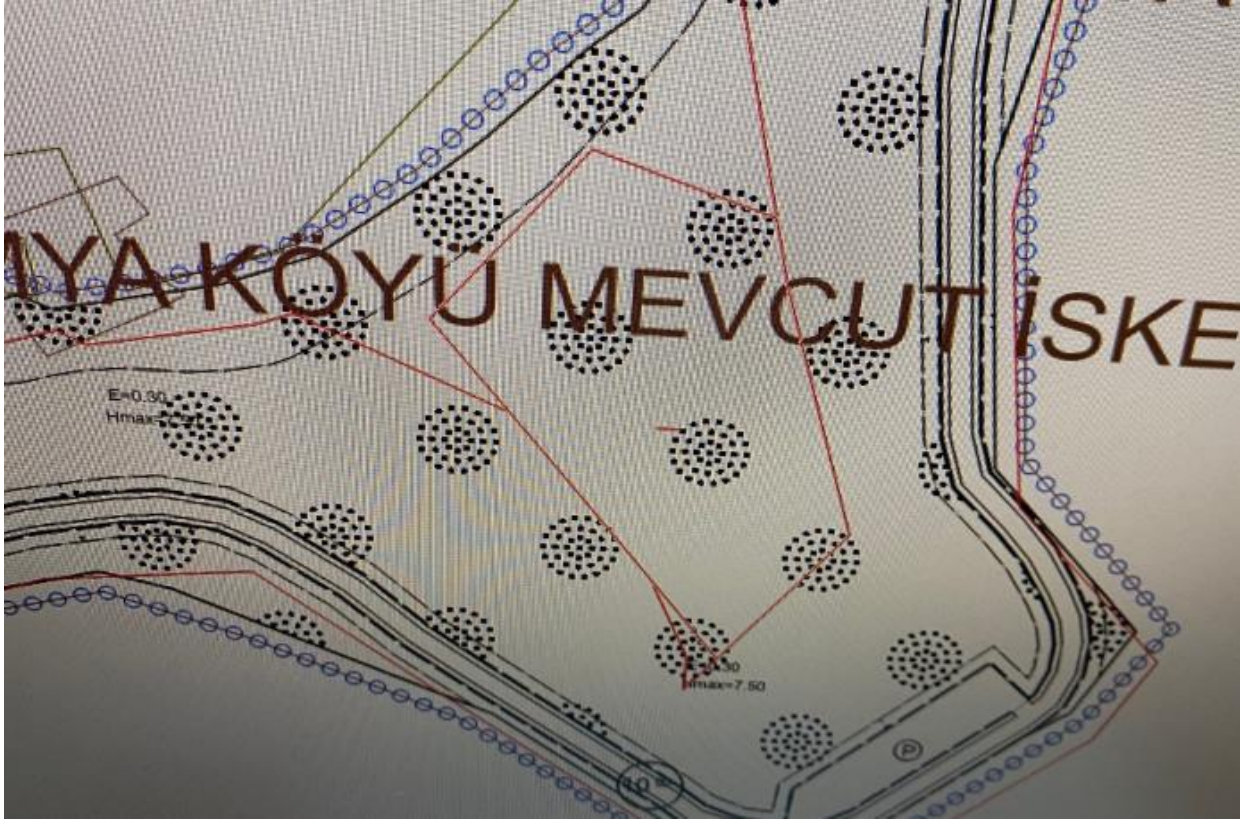
Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerleme konusu 260 ada 1 ve 3 nolu parseller; 28.08.1986 tarih ve 488 sayılı Muğla İl İdaresi Kurulunca onaylanan Kalemya 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında söz konusu taşınmazlar Turizm Yerleşme Alanı, 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 görülememiş olup iskan belgesi üzerinden bilgileri temin edilmiştir)

10.04.1992 tarih ve 28/21 sayılı ruhsatı bulunmaktadır.(belge görülememiş 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 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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.

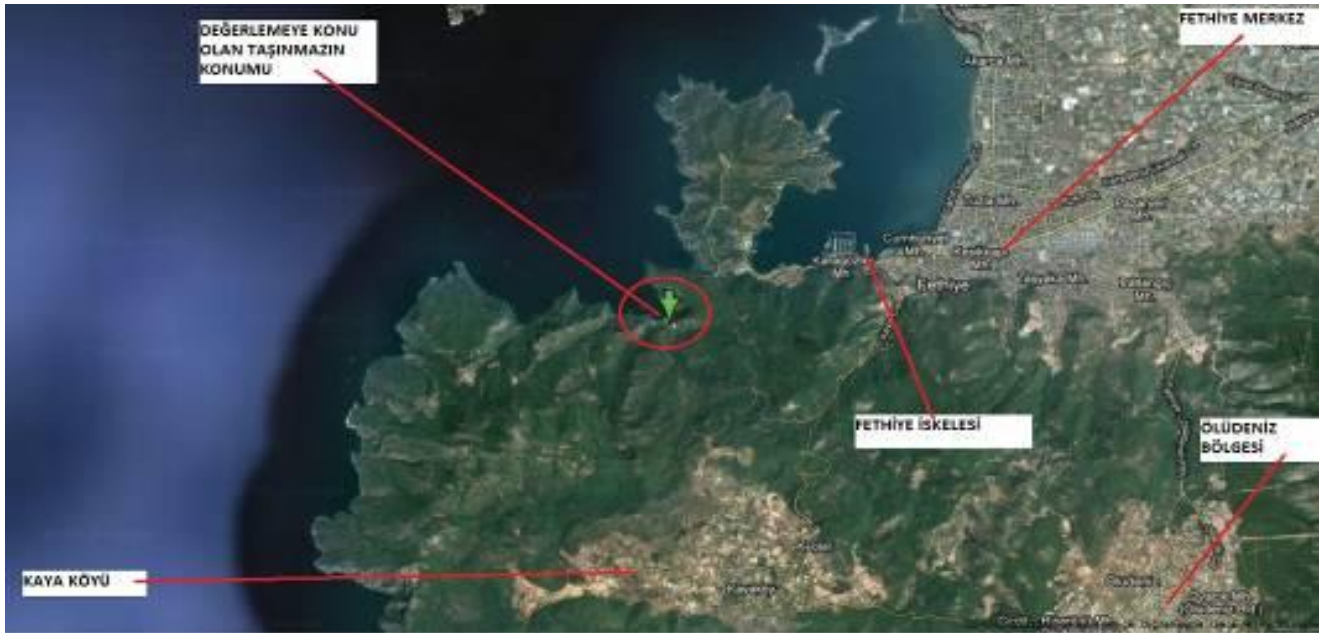
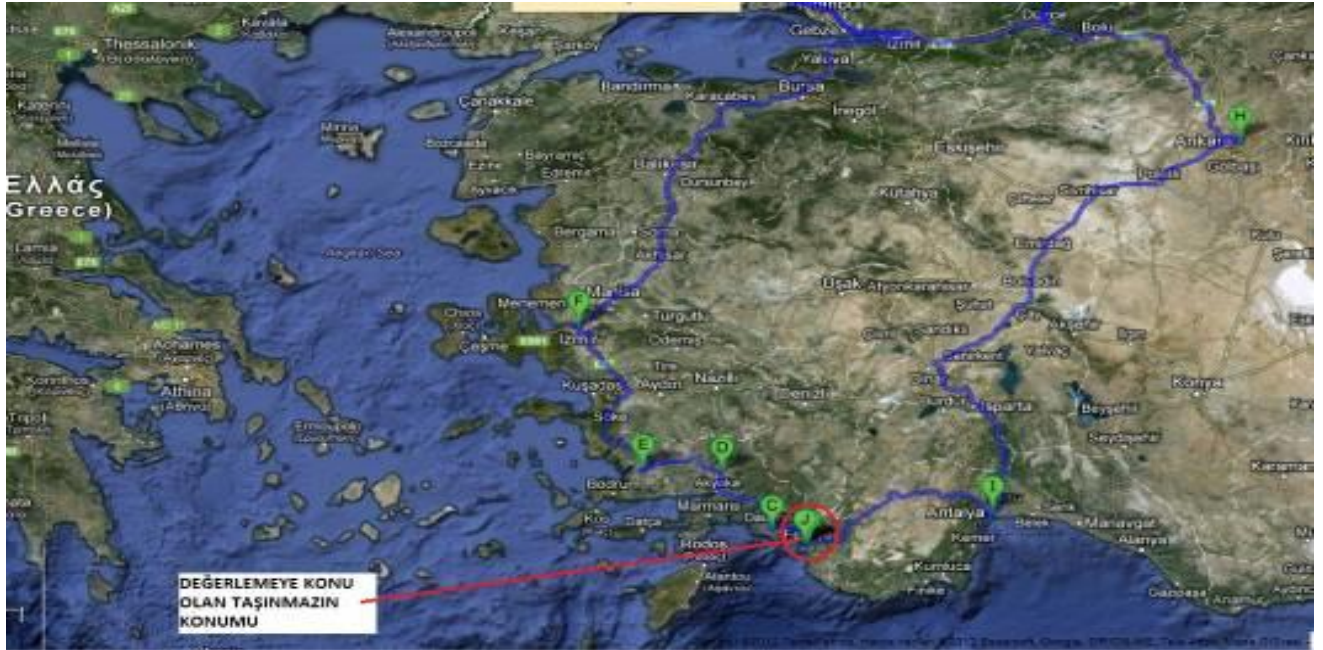
Bölgede geçmişten günümüze uzanan çeşitli uygarlıkların bıraktıkları tarihi eserlerin varlığı önemli turizm potansiyelleridir. Ayrıca deniz turizminin varlığı yat turizminin varlığını beraberinde getirmektedir. Fethiye Bölgesinde Ölüdeniz, Çalış, Göcek, Kelebekler Vadisi, Kaya Köyü ve Saklıkent turizm 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 Aışveriş 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, amfiteyatıro, 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 Gerektirdiği 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, 2023 itibarıyla 1.066.736 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 yükseltinin 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 şeridine 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 basında 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 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Fethiye'nin Toplam Nüfusu 177.569 kişidir.

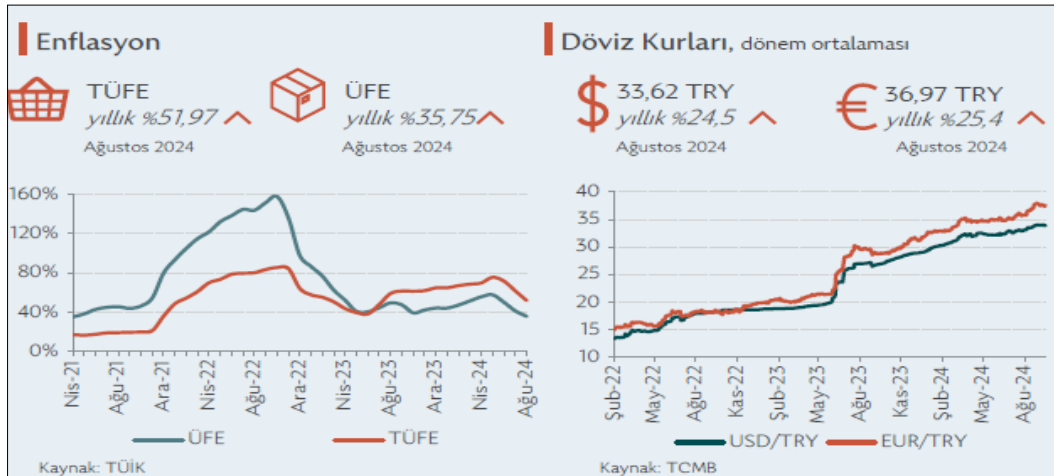


4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB'-ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

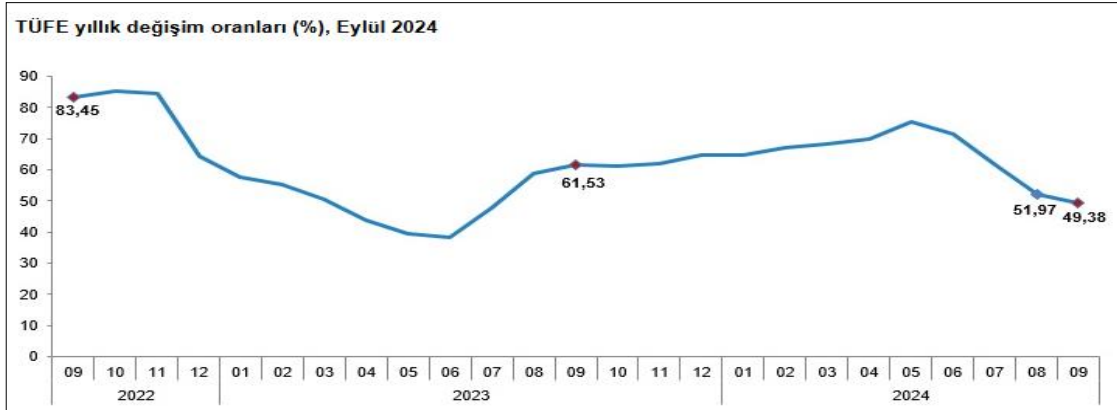
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülmesi ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlamaya davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

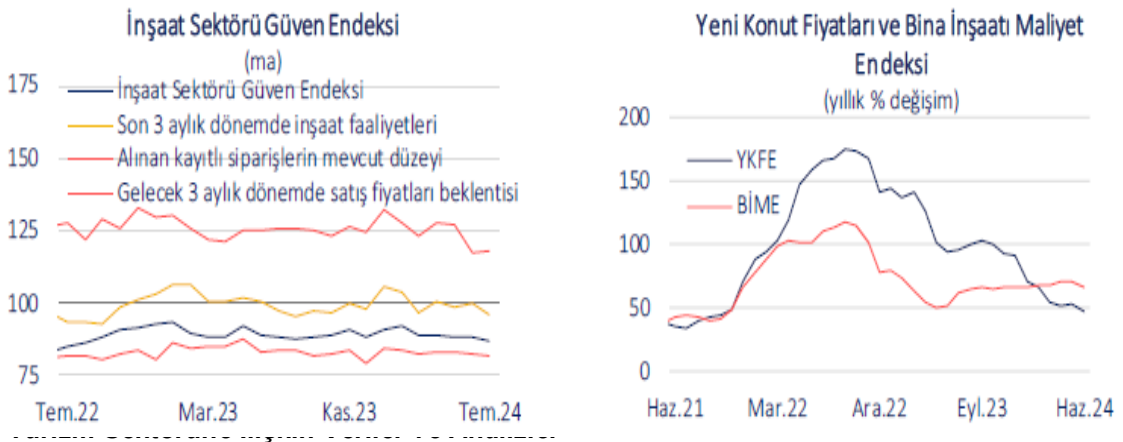
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının Ocak-Eylül döneminde ise Türkiye'ye 41.8 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %6,7'lik bir artış gözlemlenmiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882 bin oda kapasitesi ile 21.156 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 733 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 3.070 tesis ve 125 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.745 tesis ve 107 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

TÜİK verilerine göre;

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,9 artarak 23 milyar 219 milyon 751 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,7'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 15 milyar 77 milyon 957 bin dolarını kişisel harcamalar, 8 milyar 141 milyon 794 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2024 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 artarak 23 milyon 206 bin 579 kişi oldu. Ziyaretçilerin %12,2'sini 2 milyon 835 bin 74 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 95 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 62 dolar oldu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2024

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾
	III	III	(%)	9 Aylık	9 Aylık	(%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	22 338 157	23 219 751	3,9	43 979 823	46 880 070	6,6
Kişi sayısı	22 428 234	23 206 579	3,5	44 605 295	48 314 553	8,3
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	996	1 001	0,5	986	970	-1,6
Gecelik ortalama harcama (ABD \$)	91	95	3,8	92	96	4,4

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

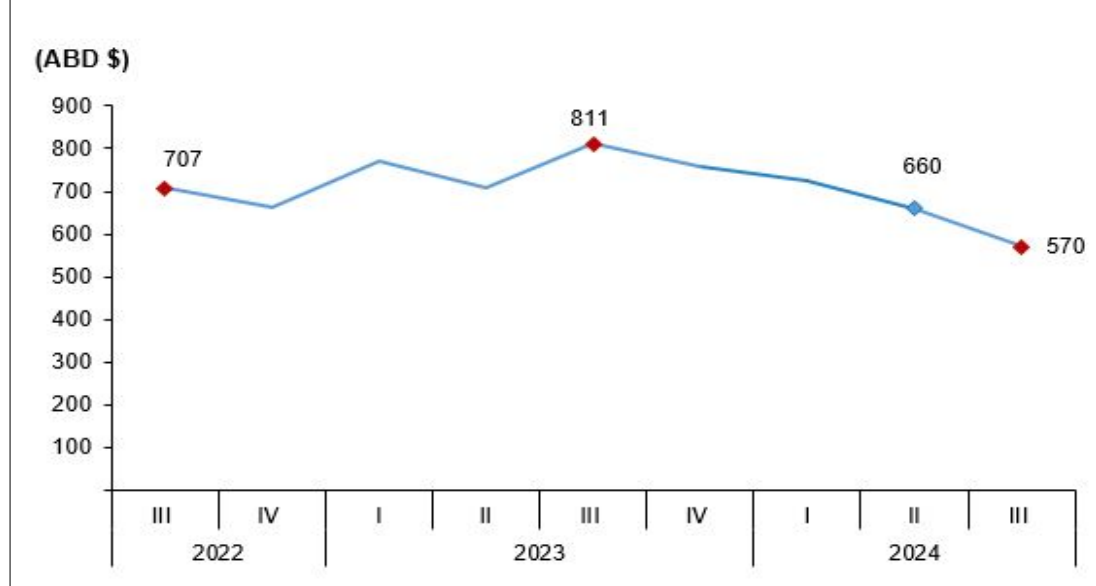
Ziyaretçiler %71,6 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla geldi

İkinci sırada %19,4 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %4 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %69,6 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %22,5 azalarak 1 milyar 874 milyon 216 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 517 milyon 780 bin dolarını kişisel harcamalar, 356 milyon 436 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

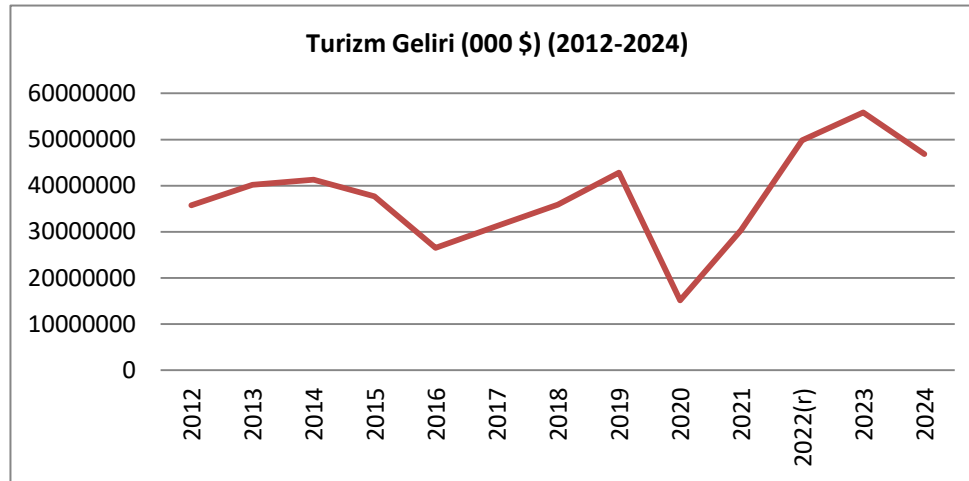
Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,3 artarak 3 milyon 286 bin 105 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 570 dolar olarak gerçekleşti.

Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2024

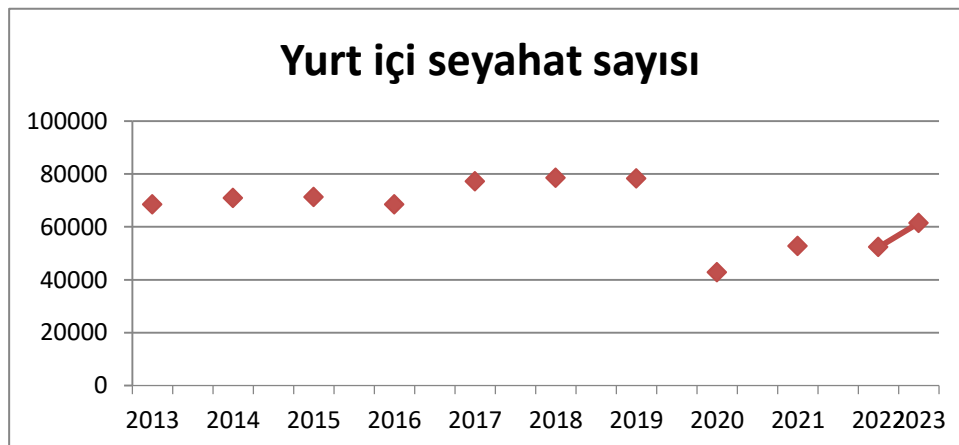




Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Ziyaretçi Sayısı (TUİK, Ocak-Eylül 2024)
(r) Revize edilmiştir.



Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Turizm Geliri (TUİK, Ocak-Eylül 2024)
(r) Revize edilmiştir.



Yurtiçinde ikamet edenlerden yurtiçi seyahat yapanların sayısı (TUİK, 2024)

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 Kalemia 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 33 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 tutarsızlığı 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 eksiltilir/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- Kaçmaz Emlak

Tel 0532 641 98 02

Kargı oteller bölgesinde bulunan denize 400 metre mesafede olduğu belirtilen TAKS=0,25 KAKS=0,50 olmak üzere turizm imarlı olduğu belirtilen 22.779 m² alanlı arsadır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.(Kargı 327/1)

SATILIK	22779	.-M ²	875.000.000	.-	TL	38.413	.-TL/M ²
---------	-------	------------------	-------------	----	----	--------	---------------------

2- Pier House Property Emlak

Tel 0536 674 81 08

Yakın konumda marinanın üst tarafında bulunan plansız alanda olduğu belirtilen deniz manzaralı olduğu belirtilen 782 m² alanlı parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.(Karagözler 24/12)

SATILIK	782	.-M ²	33.500.000	.-	TL	42.839	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	----	----	--------	---------------------

3- Fethiye Mavi Emlak

Tel 0252 613 13 31

Kargı oteller bölgesinde bulunan denize 400 metre mesafede olduğu belirtilen E=0.60 olmak üzere turizm imarlı olduğu belirtilen 1.650 m² alanlı arsadır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.(Günlükbaşı 1256/3)

SATILIK	1650	.-M ²	80.000.000	.-	TL	48.485	.-TL/M ²
---------	------	------------------	------------	----	----	--------	---------------------

4- Prodigy 360 Gayrimenkul

Tel 0531 377 04 56

Yakın konumda tersaneler bölgesinde plansız alanda olduğu belirtilen deniz manzaralı olduğu belirtilen 3.054 m² alanlı parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

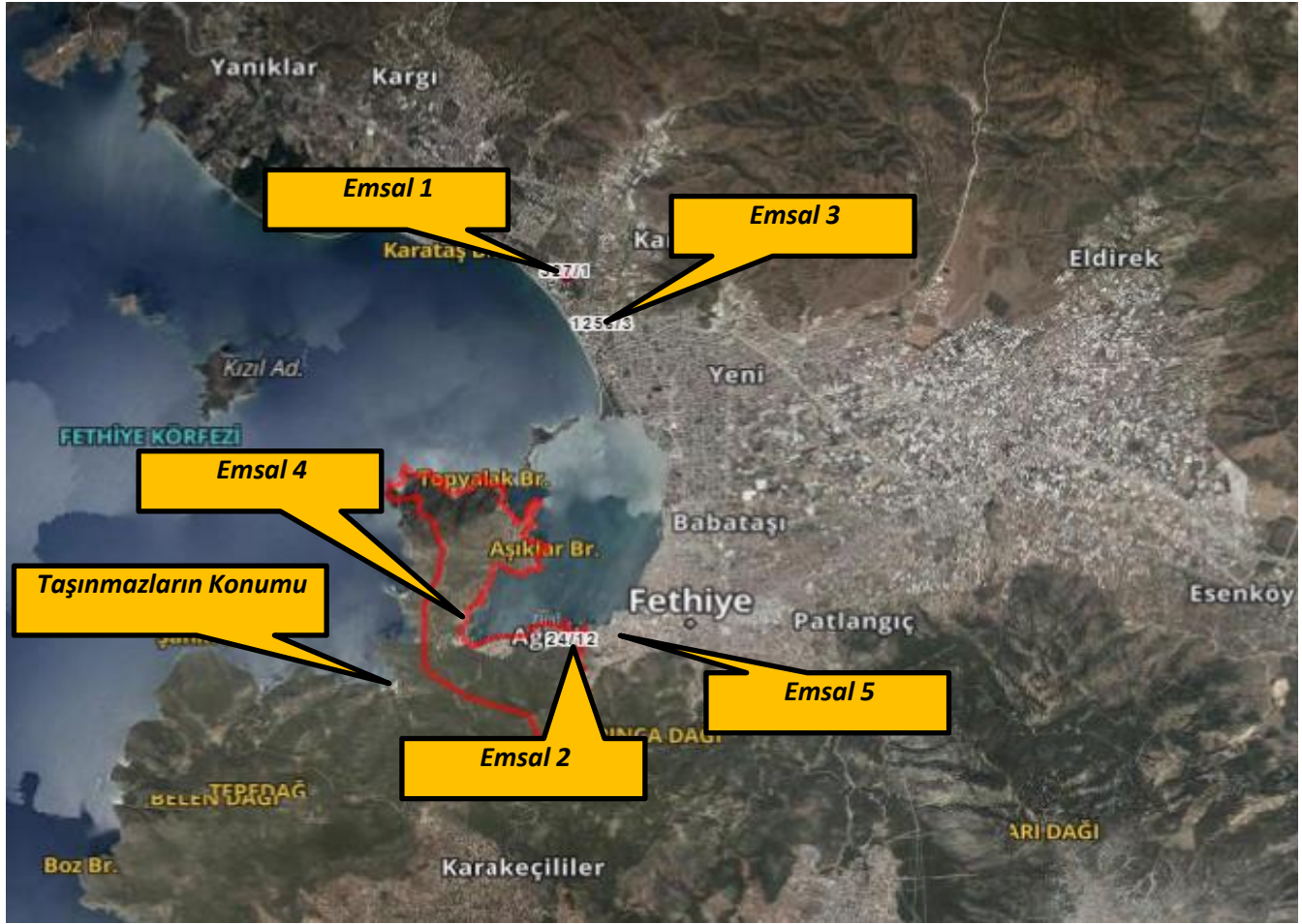
SATILIK	3054	.-M ²	133.459.000	.-	TL	43.700	.-TL/M ²
---------	------	------------------	-------------	----	----	--------	---------------------

5- Elmas Emlak

Tel 0544 821 41 01

Yakın konumda marinanın üst tarafında bulunan E=0,80 konut imarlı olduğu belirtilen deniz manzaralı olduğu belirtilen 116 m² alanlı parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.(Karagözler 22/4)

SATILIK	116	.-M ²	8.500.000	.-	TL	73.276	.-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)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		875.000.000	33.500.000	80.000.000	133.459.000	8.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		22.779	782	1.650	3.054	116
BİRİM M ² DEĞERİ	10.128,09	38.413	42.839	48.485	43.700	73.276
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-30%	-25%	-20%	-40%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.30	E=0.50	PLANSIZ	E=0.60	PLANSIZ	E=0.80
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TURİZM	TURİZM	PLANSIZ	TURİZM	PLANSIZ	KONUT
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	20%	0%	0%
KONUM KONUSUNA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	10%	20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		25%	60%	-10%	60%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	57.000	48.016	68.542	43.636	69.920	54.957

Değerleme konusu taşınmaz 260 Ada 3 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 5 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmazın arsası için 57.000-TL/m² birim değer öngörülmüştür. 260 ada 1 parselin de arsası için 260 ada 3 parsel nirengi alınarak 57.500-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	57.000	-TL/M ²
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	67%	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	0,88	
Birim Arsa Değeri (TL)	33.514	-TL/M²

260 ADA 1 PARSEL ARSA TOPLAM (İRTİFAK HAKKI) DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Üst Hakkı Birim Değeri	33.514	-TL/M ²
Arsa Yüzölçümü	84.762	M ²
Toplam Arsa Değeri	2.840.699.396	-TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	2.840.699.000	-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	33.514	2.840.699.000
260	3	10.128,09	57.500	582.370.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				3.423.069.000

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 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2024 yılı birim maliyetleri; V/C (Oteller - 5 yıldızlı) yapı grubu için 24.300 TL/m² olarak belirlenmiştir.

2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için ortalama birim m² değeri 14.909,63.- 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 25.000.-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	57.500 .-TL/M²	X	10.128,09 M²	=	582.370.000	.-TL
260 Ada 1 Parsel Değeri	33.514 .-TL/M²	X	84.762,40 M²	=	2.840.699.000	.-TL
Bina Değeri	25.000 .-TL/M²	X	24.289,00 M²	=	607.225.000	.-TL
Değer Artırıcı Unsurlar (Çevre düzeni,peysaj, altyapı, havuzlar, yürüme yolları,spor alanları, tefrişat vs. - Maktuen)				=	201.514.700	.-TL
TOPLAM				=	4.231.808.700	.-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				=	4.231.810.000	.-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 üç yıllık ortalaması yaklaşık %20,00 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 %6,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 6,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 26,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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.

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

Attas Alarko Turistik Tesisler A.Ş. Gelirleri

- * Projeksiyon 2025 yılından başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2068 yılına (43 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 % 85 olduğu bilgisi edinilmiş olup gelecek dönemlerde %81 olarak sabit kalacağı düşünülmektedir.
- * 2024 dönemi konaklama ücreti ~10.505.-TL/yatak olarak hesaplanmış, kişi başına konaklama değerinin ilk yıl için ~15.022.-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 gelirlerinin ise konaklama gelirlerinin %6'sı oranında olacağı varsayılmıştır.

Attas 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 2024 yılı için 31.729.631.-TL olup takip eden yıllarda toplam gelirin %4'ü oranında olacağı varsayılmıştır.
- * Müşteriden iletilen bilgiye göre ilk dört dönemde toplam 18.273.000.-USD esaslı yenileme bedeli oluşacağı belirtilmiş olup, dört döneme farklı oranlarda yansıtılmıştır. Gelecek dönemlerde de belirli yıllarda 5.000.000.-USD 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. 2024 yıl içinde üst hakkı ödemesinin T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na geçtiği bilgisi edinilmiştir.

*Yıllık olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na mal sahibinin otel için yatak başı maliyet üzerinden ödeyeceği tahsis bedeli 2024 yılı için 3.291.474.-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 otel için yatak başı maliyet üzerinden ödeyeceği tahsis bedelini Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. 'den alarak, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı' na ödemektedir. Bu nedenle gelir-gider hesaplarına yansıtılmamıştır.

Alarko GYO A.Ş. Giderleri

İskele ve Kıyılar İçin Kira Ödemesi:

Tarafımıza gönderilen mali tabloda 2024 yılı için 4.173.262.-TL takip eden yıllarda ise artış oranına 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.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (DISCOUNTED CASH FLOWS)									
OTELİN ADI	HILLSIDE BEACH CLUB TATİL KÖYÜ								
DEĞERLEME KONUSU TESİS	5 YILDIZ TATİL KÖYÜ								
Açık Kalan Gün Sayısı	211								
Oda Sayısı	330								
Yatak Sayısı	781								
Yıllık Yatak Kapasitesi	164.791								
Ortalama Gecelik Yatak Fiyatı (ARR)	10.505								
Otel Diğer Gelir Oranı	9,0%								
Otel Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	6,0%								
Otel Yenileme Gideri Oranı	4,0%								
Üst Hakkı Gelir Payı	2,0%								
Kapitalizasyon Oranı	7,0%								
1 USD	34.70 TL								
ATTAŞ ALARKO TURİSTİK TESİSLER A.Ş. NAKİT AKIŞI					29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	
İŞLETME HASILAT HESABI	2022	2023	2024						
FAALİYET GÖSTERGELERİ									
Yıllık Yatak Kapasitesi	164.791	164.791	164.791		164.791	164.791	164.791	164.791	
Kapasite Kullanım Oranı (%)	87%	81%	85%		85%	85%	85%	0%	
Satılan Yatak Adedi (Konaklama)	143.368	133.481	140.072		140.072	140.072	140.072	0	
OTEL GELİRLERİ (TL)	Oran								
Yatak Başına Konaklama Geliri (TL)	3.630	7.265	10.505		15.022.15	21.031.01	5.886.722.88	6.593.129.62	
Konaklama Geliri Artış Oranı			45%		43%	40%	12%	12%	
Toplam Konaklama Geliri (TL)	520.470.528	969.793.670	1.471.459.725		2.104.187.407	2.945.862.369	824.567.107.219	0	
Otel Diğer Gelirler (TL)	9%	51.753.068	90.096.089	150.959.749	189.376.867	266.127.613	74.211.039.650	0	
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)	6%	37.443.951	55.178.720	88.217.226	126.251.244	176.751.742	49.474.026.433	0	
OTEL TOPLAM GELİRLER (TL)		609.667.545	1.115.068.479	1.710.636.700	2.419.815.518	3.387.741.725	948.252.173.302	0	
OTEL GİDERLER (TL)									
GOP (%)	45%	51%	52%	43%	45%	45%	45%	45%	
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		296.936.894	529.725.649	974.192.019	1.330.898.535	1.863.257.949	521.538.695.316	0	
Bina Sigortası (TL)		954.575	1.945.844	4.498.150	6.432.355	9.005.296	2.520.644.276	2.823.121.589	
Esaslı Yatırım					278.324.189	362.491.329			
Yenileme Gideri (TL)		9.678.085.65	17.165.205	31.729.631	96.792.621	135.509.669	37.930.086.932	0	
OTEL TOPLAM GİDERLER (TL)		307.569.555	548.836.688	1.010.419.800	1.712.447.699	2.370.264.243	561.989.426.524	2.823.121.589	
GENEL GİDERLER									
Arazi Tahsis Bedeli (Yatak başı maliyet bedeli)				3.291.474	4.706.808	6.589.531	1.844.454.964	0	
Üst Hakkı Hasılatı Payı Gideri			29.270.497		48.396.310	67.754.834	18.965.043.466	0	
TOPLAM GENEL GİDERLERİ (TL)					53.103.118	74.344.365	20.809.498.430	0	
TESİS TOPLAM GELİRLER (TL)					2.419.815.518	3.387.741.725	948.252.173.302	0	
TESİS TOPLAM GİDERLER (TL)		302.097.990	566.231.781	700.216.900	1.765.550.817	2.444.608.609	582.798.924.955	2.823.121.589	
BRÜT İŞLETME KÂRI NAKİT AKIŞI (TL)			87,43%	23,66%	654.264.701	943.133.116	365.453.248.347	-2.823.121.589	
ALARKO GYO A.Ş. NAKİT AKIŞI									
GELİRLER									
Sabit Kira Geliri	\$2.582.000				128.121.422	179.369.991	50.206.892.206	0	
Kâr Primi Hesaplaması	\$3.500.000				49.62	69.47	19.444.96	0	
					173.673.500	243.142.900	68.057.367.436	0	
					480.591.201	699.990.216	297.395.880.911	0	
Kâr Primi					240.295.600	349.995.108	148.697.940.456	0	
TOPLAM GELİRLER					368.417.022	529.365.099	198.904.832.661	0	
GENEL GİDERLER									
İskele ve Sahil Kiralama Giderleri		1.926.048.52	2.176.434.83	4.173.262.00	5.967.765	8.354.871	2.338.585.635	2.619.215.911	
TOPLAM GENEL GİDERLERİ (TL)					5.967.765	8.354.871	2.338.585.635	2.619.215.911	
TOPLAM GELİRLER (TL)					368.417.022	529.365.099	198.904.832.661	0	
TOPLAM GİDERLER (TL)					5.967.765	8.354.871	2.338.585.635	2.619.215.911	
NET NAKİT AKIŞI (TL)					362.449.258	521.010.228	196.566.247.027	-2.619.215.911	
DEĞERLEME TABLOSU									
İndirgeme Oranı (%)	26,00%	26,50%	27,00%						
Net Bugünkü Değer (TL)	8.044.341.930	7.696.787.414	7.372.532.481						
Yuvartatılmış Net Bugünkü Değer (TL)	8.050.000.000	7.700.000.000	7.380.000.000						

260 Ada 1 ve3 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	7.696.787.414,46
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	7.700.000.000,00

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)	4.231.810.000,00
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	7.700.000.000,00

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 yazılmasının 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

2025 yılı beklenen kira geliri 368.417.022.-TL olup bugüne indirgemiş değeri ise 291.238.753.-TL olarak hesaplanmıştır. Yuvarlatılmış yıllık kira değeri 291.240.000.-TL'dir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yıllık Kira Bedeli (.-TL)	291.240.000 TL
--	-----------------------

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

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

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

7.700.000.000 .-TL

(Yedi Milyar Yedi Yüz Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

9.240.000.000 .-TL

31.12.2024 tarihli yıllık kira değeri için ;

291.240.000 .-TL

(İki Yüz Doksan Bir Milyon İki Yüz Kırk 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 kurulunun 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.