



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

## **ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Fethiye / MUĞLA

(Fethiye Hillside Beach Club)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2015-ÖZEL-0175**

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	4
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>5</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>6</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-7-8
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	9
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	10
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	10
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	11
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	11
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	11
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	12
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	12
3-8-2 Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	12-13-14
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>14</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	14
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>15</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	15
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	15
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	15
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	15
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	15
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	15-16
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	16
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	16
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	16
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	16-17
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	17
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	17-18
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	18
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	18
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	18-19

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	19
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	19
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	19
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>19</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	19
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	19
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	20
6-4 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	20
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>20</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>21</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	21
8-2 Fotoğraflar	21-...-24
8-3 Belgeler	25-...-32
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	33
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	34
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	35
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	36
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	37
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	38

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0175 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

28.12.2015 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 25.12.2015 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi;** Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

### **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerleme raporu; Muğla İli, Fethiye İlçesi, Kaya Mahallesi, 260 ada, 1 parselde "41 Adet 1 Katlı Konaklama Ünitesi ve Müstemilatından Oluşan Tatil Köyü" ve 260 ada, 3 parselde "2 Katlı 1 Betonarme Bina ve Yüzme Havuzu, Disko, Depo Tiyatrodan Müstekil Tatil Köyü ve Müstemilatı" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması Muğla İli, Fethiye İlçesi, Kaya Mahallesinde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

**BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

**3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**

**MUĞLA İLİ GENEL VERİLER**

Topraklarının bir bölümü Akdeniz Bölgesi'nde, bir bölümü de Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir. Şehir merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı, Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağı'ndan ovaya doğru yayılır. Ege Bölgesi'nin güneyinde, Anadolu'nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır. İç kesimlere doğru yüksekliği artan il topraklarını kuzeyinde, kuzeybatı-güneydoğu, doğu ve güneydoğusunda kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanan dağlar engebelendirir. Oyuklu Dağı (1.892 m.), Sandras dağı (Çiçekbaba Tepesinde 2.295 m.), Boncuk Dağı (2.265 m.) ve Akdağ'ın zirvelerinden birini oluşturan Salur Dağı (2.569 m.) bu dağların başlıcalarıdır. İl topraklarının düzlük kesimleri oldukça azdır. Muğla, Milas, Gökova, Köyceğiz ve Dalaman Ovaları ilin başlıca düzlükleridir. Eşen Ovasının batı kesimi il sınırları içerisindedir. Tamamı küçük olan bu düzlüklerden Muğla Ovası bir gölovadır. İl kıyılarındaki girintiler Güllük Körfezi, Gökova Körfezi ve Fethiye Körfezi'dir. Çıkıntılar ise Bodrum, Reşadiye (Datça) ve Bozburun yarımadalarıdır. Bu kıyı göllerinin yer aldığı kesimlerin açıklarında tersane Adası, Karaada ve Salih Adası yer alır. İl topraklarını Büyük menderes Irmağı'nın kollarından Akçay ve Çine Çayı, Akdeniz'e dökülen Dalaman Çayı ve Eşen Çayı (Kocacay) sulamaktadır. Bafa Gölü'nün doğusu, Akçay üzerindeki Kemer Baraj Gölü'nün güneydeki küçük bir bölümü ve Köyceğiz Gölü il toprakları içerisinde yer alır. İlin yüzölçümü 12.851 km<sup>2</sup>, 2000 Yılı Genel Nüfus Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu da 715.328'dir.



## DEMOGRAFİK VERİLER

Yüzölçümü 12.974 km<sup>2</sup> olan Muğla ilinde kilometrekareye 69 insan düşmektedir. Muğla nüfus yoğunluğu 69/km<sup>2</sup>'dir. Muğla 2015 nüfusu, tahmini verilere göre 909.843. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır.

Yıl	İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2014	Bodrum	77.445	74.995	152.440
2014	Fethiye	73.360	72.283	145.643
2014	Milas	67.050	65.395	132.445
2014	Menteşe	51.610	50.804	102.414
2014	Marmaris	46.995	41.626	88.621
2014	Seydikemer	29.793	28.978	58.771
2014	Ortaca	22.596	22.231	44.827
2014	Yatağan	22.512	22.271	44.783
2014	Dalaman	18.566	17.392	35.958
2014	Köyceğiz	17.081	16.946	34.027
2014	Ula	11.845	11.765	23.610
2014	Datça	10.309	9.847	20.156
2014	Kavaklıdere	5.480	5.334	10.814

## COĞRAFYA

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 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday Fethiye ilçesidir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz gölüdür. 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.

## EKONOMİ

Muğla'nın ekonomisi çok yönlü olup, tarıma, turizme, sanâyi ve ticârete dayanır. En çok turist gelen illerden biridir. Turistik tesisler giderek artmaktadır. Orman, turuncgiller ve sanâyi ürünleri bakımından zengindir. Muğla ili dağlık bir arâzi olduğu için ekime müsâit arâzisi azdır. Buna rağmen ülkenin önemli tarım üretim merkezlerinden biridir. Tarımda; gübreleme, sulama, ilâçlama ve modern tarım araçları kullanılmaktadır. Tahıl, turuncgiller ve sanâyi ürünleri (pamuk, tütün) başta gelir. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, mısır, bakla, pamuk, tütün, susam ve anasondur. Sebzeçilik gittikçe gelişmekte, seracılık ve turfanda sebzeçilik yaygınlaşmaktadır. Türkiye'de kuşkonmazın tamâmı Muğla'da yetişir. Ayrıca yetiştirilen lahana, pırasa, ıspanak, patlıcan, hıyar, domates, fasulye, biber, soğan, bakla ve karnabahar başta İzmir ve İstanbul olmak üzere diğer illere sevk edilir. Meyvecilikte Muğla önde gelen illerimizden biridir. Senede 100 bin tona yakın zeytin, 15 milyona yakın zeytin ağacından toplanır. Zeytin üretiminin yüzde 80'i Milas'ta yapılır. Turuncgiller ağaç sayısı 2 milyonu aşar. Mandalina, portakal ve limon yetişir. Turuncgiller başta Köyceğiz olmak üzere kıyı şeridindedir. Muğla'da yaklaşık 200 bin adet antepfıstığı ağacı bulunmaktadır. Ayrıca bol miktarda üzüm, elma, armut, şeftali, erik, incir, bâdem, turunç ve altıntop yetişir. Muğla susam ekiminde ikinci, tütünde dördüncü sırada yer alır (İzmir, Manisa ve Samsun'dan sonra).

## SANAYİ

Muğla ilinde sanâyi tarıma dayalıdır ve sanâyi kuruluşlarının % 80'ni devlet kuruluşudur. İmâlât sanâyii gelişme hâlinindedir. Küçük sanâyi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanâyi kuruluşları SEKA'nın Dalaman Kâğıt Fabrikası, TARIŞ Çırcır ve Prese Atelyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanâyii T. A.Ş., İnal Gözlük Sanâyii, Paying ve Teresa



Fabrikası, Kostas Trim ve Sanâyi Makinaları A.Ş., Mehmet Altaş Traktör Römork Sanâyii, Kireç Sanâyii A.Ş., Aslan Teneke Kutu Sanâyii, Yatağan Termik Santrali'dir. Tekne, yat ve ağaç balıkçı motoru îmalâtı gelişmektedir. Yatağan Termik Santrali, Milâs ve Yeniköy'de de enerji santralleri vardır.

### **FETHİYE İLÇESİ GENEL VERİLER**

Akdeniz Bölgesinde, Muğla İli'ne bağlı bir ilçe olan Fethiye, doğu ve güneydoğusunda Antalya; güney, güneybatı ve batısında Akdeniz; kuzeybatısında Dalaman; kuzeyinde Denizli ve Burdur ili ile çevrilidir. Fethiye Akdeniz Bölgesi'nin Ege Bölgesi ile sınır kesiminde, engebeli bir alanda yer almaktadır. İlçe toprakları 3. jeolojik zamanda meydana gelen çökme ve yükselmelerle oluşan yüksek sıra dağlar ve dağlarla çevrilidir. Bu dağların eteklerinde birçok irili ufaklı koy bulunmaktadır. İlçe topraklarında zengin krom yatakları bulunmaktadır. Buradaki ilk krom damarını İngiliz J.D.Patterson 1879'da bulmuş ve bu yatakların işletme hakkı kendisine verilmiştir. Günümüzde krom yatakları Göcek'teki Etibank Üçköprü Maden İşletmesi Müessesesi tarafından işletilmektedir. Ayrıca kent yakınındaki Karagedik'te Etibank'ın cevher zenginleştirme tesisleri bulunmaktadır.

### **EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI**

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir.



### 3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

**SAHİBİ VE HİSSESİ** : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)  
**İLİ - İLÇESİ** : MUĞLA-FETHİYE  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : KAYA  
**SOKAĞI** :-  
**MEVKİİ** :KALEMLER KOYU  
**PAFTA NO** :C22-D-12-C-1  
**ADA NO** :260  
**PARSEL NO** :1  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : 41 ADET 1 KATLI KONAKLAMA ÜNİTESİ VE MÜŞTEMİLATINDAN OLUŞAN TATİL KÖYÜ  
**B.B. NİTELİĞİ** : -  
**KAT/ BB.NO** : -  
**ARSA ALANI** :84762,40 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** :-  
**YEVMIYE NO** :3439  
**CİLT NO** :9  
**SAHİFE NO** :1511  
**TAPU TARİHİ** :21.04.2004  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Daimi ve Müstakil Hak  Arsa

**SAHİBİ VE HİSSESİ** : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)  
**İLİ - İLÇESİ** : MUĞLA-FETHİYE  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : KAYA  
**SOKAĞI** :-  
**MEVKİİ** :-  
**PAFTA NO** :C22-D-12-C-1  
**ADA NO** :260  
**PARSEL NO** :3  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** :2.KATLI 1 BETONARME BİNA ve YÜZME HAVUZU DİSKO DEPO TİYATRODAN MÜŞTEKİL TATİL KÖYÜ ve MÜŞTEMİLATI  
**B.B. NİTELİĞİ** : -  
**KAT/ BB.NO** : -  
**ARSA ALANI** :10.128,09 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** :TAM  
**YEVMIYE NO** :13611  
**CİLT NO** :26  
**SAHİFE NO** :3258  
**TAPU TARİHİ** :05.09.2011  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Devre Mülk  Arsa



### 3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

24.12.2015 tarihinde, saat 11:10 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıda yer verilen takyidat kayıtlarına rastlanmıştır;

#### **260 Ada 1 Parsel**

**Beyan:** TAŞINMAZIN 81875,37 M2 Sİ ORMAN SINIRLARI İÇİNDE KALMAKTADIR. 23/03/1998 tarih ve 1366 sayılı Yevmiye

**Beyan:** Krokisinde gösterilen yapılar tescilsizdir. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye İrtifak: M:MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI CİHAN TATİL KÖYLERİ VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş LEHİNE 49 YIL MÜDDETLERİ 1511 NOLU SAHİFEDE TESCİL EDİLMİŞTİR. 13.04.1990 Tarih ve 1493 sayılı yevmiye (Tapu Sicil Müdürlüğü'nce düzenlenen resmi senette başlama tarihi 03.03.1987, süre ise 49 yıl olarak belirtilmiştir.)

#### **260 Ada 3 Parsel**

**Beyan:** MÜŞTEMİLATLARIN PAFTADA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE C1:56.60 M2 C2:218.38 M2 C3:249.58 M2 C4:268 M2 C5:191.30 M2 KADAR 1542 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZA TECAVÜZÜ VARDIR -0 Tarih ve yevmiye

**Beyan:** ESKİ ESER VARDIR 15/1/1986 TA Y.93 (3.DERECEDEN DOĞAL SİT) - 15.01.1986 tarih ve 93 sayılı yevmiye

**Beyan:** TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU 8/7/1987 TA Y:2683 - 08.07.1987 tarih ve 2683 sayılı yevmiye

**Beyan:** TAŞINMAZIN 5146.77 M2 Sİ ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR 23/3/1998 Y:1366 - 23.03.1998 tarih ve 1366 sayılı yevmiye

**Beyan:** Krokisinde B harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parselde 80.8 m2 tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye

**Beyan:** Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 68.14 m2 tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye

**Beyan:** Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parselde 106.4 m2 tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye

**Beyan:** Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 239.16 m2 tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye

**Beyan:** Krokisinde D harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 148.21 m2 tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye

**Beyan:** Krokisinde E harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 210.12 m2 tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye

**Beyan:** Krokisinde F harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 246.89 m2 tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye

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

### 3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senetleri
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

### **3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)**

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır. Eski parsel numaralarının 1542 ve 1464 olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Yeni ada ve parsel numaraları raporda belirtildiği gibidir.

### **3-6 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu**

Gayrimenkullerin tapu kayıtları ile mevcut durumları uyumludur.

### **3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### İmar Durumu

Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 260 ada, 1 ve 3 Parsel; 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı'nda "Turizm Yerleşme Alanı" içerisinde yer almakta olup, Kaks:0.30 Hmax:7,50mt yapılaşma koşullarına haiz olup, Kalemya 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı hükümleri geçerlidir.

#### Mimari Proje

Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan arşiv dosyasında yapılan incelemede; 04.10.1991 tarih ve 2456 sayılı Çevre Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığınca onaylı Mimari Avan Proje incelenmiştir.

#### Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Taşınmazlara ait 09.06.1987 tarih ve 13/3 sayılı Yapı Ruhsatı, 10.04.1992 tarih ve 28/21 sayılı Yapı Ruhsatı ve 03.06.1992 tarih ve 7/38 sayılı "23.992m<sup>2</sup> Alanlı Tatil Köyü" için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. 03.06.1992 tarih ve 7/38 sayılı Yapı Kullanım izin belgesi 03.03.1987 Tarih ve 90 Sayılı "İntifa Hakkı ve Kendi Mülkiyeti" için düzenlenmiştir.

Taşınmazlara ait 10.12.1986 Tarih ve 2761 Sayılı "5 Yıldızlı Tatil Köyü" Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.(93 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.)

Taşınmazlara ait Kültür Turizm Bakanlığı tarafından 2015 yılı için geçerli "Mavi Bayrak" belgesi bulunmaktadır.

#### Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, tenis kortlarının altında büro hacimleri oluşturulduğu görülmüştür. D tipi konaklama tesisleri, 2 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 23,81 M<sup>2</sup> olup toplam 8 adet bulunmaktadır. D tiplerinin toplam kullanım alanı 190,48 M<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemede D Bloktaki 2 yatak tek yatağa dönüştürülmüştür. D tiplerinin balkonu bulunmaktadır. Sonuç olarak taşınmazdaki konaklama tesislerinin toplam 330 adet blokta , 781 yatak kapasiteli olduğu görülmüştür. Yapılan incelemelere istinaden taşınmazın yasal ve mevcut durumunun uyumlu olduğu görülmüştür.

Arşiv dosyasında taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

#### Yapı Denetim

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

### 3-8 Taşınmazların Tanıtılması

#### 3-8-1 Ulaşım Özellikleri



**Koordinatları: 36.6158713541251 - 29.0765326975861**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Belen Caddesi No:132 Kalemya Koyu Fethiye / Muğla adresinde konumlanmakta olup, Hillside Beach Club Fethiye Tatil Köyüdür. Taşınmazlara ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır. Fethiye İlçe merkezi ana akslarından Sahil Yolu konumunda yer alan Fevzi Çakmak Caddesi konumundan batı yönünde tatil köyü konaklama tesis yolu üzerinde devam edildikten sonra Orman İçi yolundan geçildikten sonra taşınmazlara ulaşım sağlanır. Hillside Beach Club Türkiye'nin Akdeniz sahilindeki bir kent olan Fethiye'de yer almaktadır. Dalaman Uluslararası Havaalanı'na 55 km (yaklaşık 60 dk) ve şehir merkezine 4 km mesafededir.

#### 3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerlemeye konu ana taşınmaz 260 Ada 3 Parsel;"2 Katlı 1 Betonarme Bina ve Yüzme Havuzu Disko, Depo, Tiyatrodan Müştekil Tatil Köyü ve Müstemilatı" niteliğindedir. Konu parsel üzerinde betonarme karkas olan, Tatil Köyü Konaklama alanlarına ait müstemilat ve Sosyal Tesis Alanları şeklinde inşa edilmiş sosyal tesis alanları bulunmaktadır. 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, squash, küçük bar, çocuk kulübü, özel lokanta, personel binaları, animatör binaları, su depoları, ofis, geçitler, giriş kapısı bölümlerinden oluşmaktadır. Kabul binası; bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katının yaklaşık brüt kullanım alanı 221m<sup>2</sup>, zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 221m<sup>2</sup>, normal katının yaklaşık brüt kullanım alanı 148,50m<sup>2</sup> alanlıdır. Kabul binasının yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 590,50m<sup>2</sup> alanlıdır. Çarşı bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 368m<sup>2</sup> alanlıdır. Tiyatro bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 329,20m<sup>2</sup> alanlıdır. Dinlenme ve okuma oyun salonu bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 288m<sup>2</sup> alanlıdır. Bar bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 350,40 m<sup>2</sup> alanlıdır. Revir bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 38,43 m<sup>2</sup> alanlıdır. Çamaşırhane bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 3.021,15 m<sup>2</sup> alanlıdır. Marangozhane

bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 1.259,42 m2 alanlıdır. Kazan dairesinin yaklaşık brüt kullanım alanı 255,72 m2 alanlıdır. Lokanta bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 1.215,60 m2 alanlıdır. Mutfak bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 1.185,46 m2 alanlıdır. Çiçek serasının yaklaşık brüt kullanım alanı 148,80 m2 alanlıdır. Havuz için soyunma duş-wc bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 101,00 m2 alanlıdır. Diskotek bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 302,56 m2 alanlıdır. Spor kulübünün yaklaşık brüt kullanım alanı 178,52 m2 alanlıdır. Squash bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 224,62 m2 alanlıdır. Küçük bar bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 38,44 m2 alanlıdır. Çocuk kulübünün yaklaşık brüt kullanım alanı 158,62 m2 alanlıdır. Özel Lokanta Bölümü zemin ve normal kattan oluşma olup, kullanım alanı 265,50 m2 alanlıdır. normal katının yaklaşık brüt kullanım alanı 464,04 m2 alanlıdır. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 729,54 m2 alanlıdır. Personel binaları; zemin kat ve 2 normla kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 111,60 m2 alanlı, normal katların yaklaşık brüt kullanım alanı 316,42 m2 alanlıdır. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 744,44 m2 alanlıdır. Animatör binaları zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Her katının yaklaşık brüt kullanım alanı 591,40 m2 alanlıdır. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 1182,80 m2 alanlıdır. Su depolarının yaklaşık brüt kullanım alanı 1319,50 m2 alanlıdır. Ofis bölümlerinin yaklaşık brüt kullanım alanı 207 m2 alanlıdır. Geçitler; zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 252,32 m2, normal katının yaklaşık brüt kullanım alanı 104,40 m2 alanlıdır. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 356,72 m2 alanlıdır. Giriş kapısının yaklaşık brüt kullanım alanı 27,20 m2 alanlı olup, toplam brüt kullanım alanı 23.922,24m2 dir. 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, amfityatro, 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, aerobic, 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 3 adet küçük toplantı salonu bulunmaktadır. Toplantı salonlarındaki organizasyonlarda işletme tarafından fotokopili whiteboard, barkovizyon, slayt projektör, tepegöz, perde, telsiz ve sabit mikrofon, televizyon - video, ses cihazları yer almaktadır.

- Değerlemeye konu ana taşınmaz 260 Ada 1 Parsel; "41 Adet 1 Katlı Konaklama Ünitesi ve Müstemilatından Oluşan Tatil Köyü" niteliğindedir. Konu parsel üzerinde betonarme karkas olan, A,B,C1,C-2 ve D tip teras şeklinde inşa edilmiş konaklama tesisleri ve büyük ölçüde ormanlık alandan oluşmaktadır.
  - A tipi konaklama tesisi; 3 Yataklı olup, brüt 44,22m2 alanlı oda hacmine sahip olup, 129 adet A tip konaklama odası mevcuttur. A Tipi oda hacmi kullanım alanı 5.704,38m2'dir
  - B tipi konaklama tesisi; 2 Yataklı olup, brüt 32,58m2 alanlı oda hacmine sahip olup, 129 adet B tip konaklama odası mevcuttur. B Tipi oda hacmi kullanım alanı 4.202,82m2'dir
  - C-1 tipi konaklama tesisi; 2 Yataklı olup, brüt 30,13m2 alanlı oda hacmine sahip olup, 12 adet C-1 tip konaklama odası mevcuttur. C Tipi oda hacmi kullanım alanı 360,36m2'dir
  - C-2 tipi konaklama tesisi; 2 Yataklı olup, brüt 30,13m2 alanlı oda hacmine sahip olup, 52 adet C-2 tip konaklama odası mevcuttur. C Tipi oda hacmi kullanım alanı 1561,56m2'dir.
  - D tipi konaklama tesisi; 1 Yataklı olup, brüt 23,81m2 alanlı oda hacmine sahip olup, 8 adet D tip konaklama odası mevcuttur. D Tipi oda hacmi kullanım alanı 190,48m2'dir.

- Taşınmazdaki konaklama tesislerinin toplamı 330 adet blokta, 222 odalı ve 781 yatak kapasiteli, toplam kullanım alanı 12.019,60m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.
- **KONAKLAMA ODALARI:** A,B,C-1,C-2 ve D TİPİ: Bütün odalarda direkt hatlı telefon, klima, elektronik kasa, odalar 2 kişilik olup, 2 yataklı olup, D Tipi ise 1 yataklıdır. Odalarda tv ve buzdolabı, banyoda lavabo, duşakabin, klozet, saç kurutma makinası mevcuttur. Oda hacminin zemini seramik kaplı duvar ve tavan ise saten boyalıdır. Wc-Lvb- banyo hacimlerinde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Oda iç hacim kapıları ise kartlı sistem ile çalışan ahşap mamül panel kapıdır.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

### 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

#### EMSAL 1: GÜNEY EMLAK & ESTATE: 0542 316 31 46

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Kaya mahallesinde bulunan deniz manzaralı Tarla vasıflı 44.500 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 67.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu ve turizm projesi ile imar durumu olabileceği öğrenilmiştir. Emsal konum açısından daha kötü konumda olması sebebiyle pozitif yönde %50 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	44500 m <sup>2</sup>	1.505-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	44500 m <sup>2</sup>	2.258-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 2: JOLİ GAYRİMENKUL: 0542 323 03 00

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Ölüdeniz mahallesinde bulunan deniz manzaralı Tarla vasıflı 23.000 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 41.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu ve turizm projesi ile imar durumu olabileceği öğrenilmiştir. Emsal konum açısından daha kötü konumda olması sebebiyle pozitif yönde %50 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	23000 m <sup>2</sup>	1782,00-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	45000 m <sup>2</sup>	2.673,00-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 3: BÜYÜKKOCA EMLAK: 0532 585 93 01

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Kayaköy mahallesinde bulunan denize sıfır Tarla vasıflı 90.500 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 180.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu ve turizm projesi ile imar durumu olabileceği öğrenilmiştir. Emsal konum açısından daha kötü konumda olması sebebiyle pozitif yönde %50 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	90500 m <sup>2</sup>	1988,00-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	90500 m <sup>2</sup>	2.983-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 4: AKKAYA HOMES: 0532 733 30 06

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Karagözler mahallesinde bulunan denize sıfır, 7.985 m<sup>2</sup> alanlı turizm tesisi imarlı arsanın 48.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu ve yüzer marina imkanının bulunduğu öğrenilmiştir. Emsal konumu açısından avantajlı olup, negatif yönde %50 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	7985 m <sup>2</sup>	6.011-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ</b>	7985 m <sup>2</sup>	3.005-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 5: YEŞİL EMLAK: 0532 681 63 50

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Yanıklar mahallesinde bulunan denize 200m mesafe Arsa vasıflı 8.000 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 16.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu ve H:6,5 E:0,60 imarlı turizm arsası olduğu öğrenilmiştir. Emsal konum açısından daha kötü konumda olması sebebiyle pozitif yönde %50 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	8000 m <sup>2</sup>	2.000-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ</b>	8000 m <sup>2</sup>	3.000-TL/m <sup>2</sup>

## **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

### **5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler**

#### **Olumlu Etkenler:**

- Fethiye tatil Yöresinin Kalemya Koyuna paralel şekilde yapılaşmaya sahip olması
- Kendine ait sahil ve gezinti alanları
- 5 Yıldızlı Tatil Köyü Ruhsatlı Olması
- Mavi Bayrak Amblemi taşıması

#### **Olumsuz etken:**

- 260 Ada 1 Parsele ait kullanım hakkı süresinin yetersizliği

### **5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Turistik Tatil Köyü" olduğu düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

##### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini



belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### **5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan benzer nitelikte gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edilemediği için Gelir İndirgeme Yöntemi ile Maliyet Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma birlikte kullanılmıştır.

#### **5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi**

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa sunulmuş arsa emsalleri elde edilmiştir. Emsallerin nitelikleri analiz edilmiş ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi



yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede turizm arsalarının konum, büyüklük ve cephe özelliklerine göre satış değerlerinin 2.500.TL/m<sup>2</sup> ile 3.050.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlenmiştir. Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, şehrin ana merkezlerine yakın konumda olması, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ve söz konusu taşınmazların, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, maliyet analizi yöntemine esas teşkil etmek üzere; 260 Ada 3 parselin m<sup>2</sup> birim değeri için 3.050 TL, 260 Ada 1 parselin m<sup>2</sup> birim değeri için ise 3000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

### 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak İskonto Edilmiş Nakit Akış Analizi kullanılmıştır. Bütün yatırımcıların, yatırım öncesi özellikle tercih ettiği bu yöntem, herhangi bir düzenli veya düzensiz gelir düzeni için uygundur. Genellikle DCF analizi, getiri oranı verildiğinde bugünkü değeri veya satın alma fiyatı verildiğinde getiri oranını bulmak için kullanılır. Bu değerlemede de, bölgedeki tesislerden alınabilen bilgiler ve edinilen tecrübeler doğrultusunda uluslar arası değerlendirme yöntemlerinde kullanılan indirgenmiş nakit akımında genel kabuller ve tesise ilişkin varsayımlar yapılmış ve piyasadaki riskleri göz önüne alarak bu tesisin pazar değerinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

Tesisin bulunduğu bölge ile ülke ekonomisinin taşıdığı risklerin göz önünde bulundurularak gelir ve giderleri tahmin edilmiş, nakit projeksiyonu oluşturulmuş, piyasa koşulları dikkate alınarak, bu nakit akımları iskonto edilerek tesisin değerine ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz halihazırda kiraya verilmiş olup nakit akışı projeksiyonu değerlendirme kira sözleşmesinin ve üst hakkı sözleşmesi şartları uyarınca yapılmıştır.

Alarko GYO A.Ş. Gelirleri Mülk sahibi firmadan alınan yazılı ve sözlü bilgilere göre tesisin kira şartları; 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.

Parsellerden 260 ada 3 parsel Alarko GYO A.Ş. mülkiyetindedir. Bu nedenle İNA tablosunda üst hakkının süresinin bittiği yılda 260 ada 3 nolu parseldeki yapıların piyasa değeri bu yılsonunda artık değer olarak dikkate alınmış ve nakit akımında gelirler kaleminde göz önünde bulundurulmuştur.

Projeksiyon üst hakkı sözleşmesi bitiş tarihine kadar hazırlanmıştır. Otelin toplam 330 oda, 781 yatak kapasiteli olduğu, 2015 yılı oda başına konaklama ücretinin 467,-TL olduğu bilgisi alınmış ve yıllık doluluk oranı 2015 yılı için %90; oda ücreti yıllık bazda değişim oranı %3 olarak kabul edilmiştir. Ekstra gelirlerin toplam oda ve yatak gelirlerinin %15'i olduğu ve yıl bazında oda ücretleri ile paralel olarak artış göstereceği, üst hakkı hasılat payı giderlerinin üst hakkı süresi sonuna kadar yıllık cironun %2'si oranında olacağı ve tesisin yenileme fonunun toplam gelirin %4'ü oranında, tesisin kar marjının (GOP Değerinin) da % 33 düzeyinde olacağı öngörülmüştür.

Kullanılan bu yöntem sonucu %8.5 indirgeme oranı karşılığı toplam değeri ~203.500.000,-TL olarak belirlenmiştir.

### 5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Tesisin yıllık kira değerinin tespitinde işletme gelirleri yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde halihazır işletme seviyesine göre yıllık karın % 70'inin kira bedeli olarak ayrılması öngörülmüştür.

\*Tesisin yıllık kârının hesabında hâlihazır durumu ve işletme seviyesi dikkate alınarak aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

\*Sezon başlangıç ve bitiş tarihleri: 21 Nisan - 30 Ekim (192 gün)

\*Yatak sayısı: 781 \*Sezonluk yatak sayısı: 149.952 (192 gün x 781 yatak)

\*Ortalama doluluk oranı : % 90,00 (\*) \*Ortalama yatak ücreti: 467 TL

\*Ortalama kâr oranı : % 30 \*Yan aktivite geliri: Toplam cironun % 22'si

Kâr Hesabı:

\*149.952 yatak/yıl x 467.-TL/yatak x 0.90 x 0,30 x 1,22= 23.067.086.-TL/yıl'dır.

Buna göre işletme gelirleri yöntemi ile belirlenen değerden hareketle Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün mevcut işletme seviyesine göre yıllık kira değeri;

23.067.086.-TL/yıl x % 70 = 16.146.960.-TL/Yıl olarak belirlenmiştir.

Yuvarlatılmış yıllık kira değeri KDV Hariç 16.147.000.-TL/Yıl olarak belirlenmiştir.

### 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevkii konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 260 Ada 3 parselin m<sup>2</sup> birim değeri için 3.050 TL, 260 Ada 1 parselin üst hakkı için m<sup>2</sup> birim değeri için ise 3000 TL/m<sup>2</sup> x 2/3 (\*) = 2000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Üst hakkında kalan süre 21 yıl olduğundan dolayı 260 Ada 1 Parselin arsa m<sup>2</sup> birim değerinin 2000-TL/m<sup>2</sup> x 21/49 =~857,-TL/m<sup>2</sup> olacağı düşünülmektedir.

(\*)Üst hakkı ve daimi irtifak hakkı olan parselin değeri hesaplanırken Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanununun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınmıştır. Kalan sürenin hesaplanması için ise resmi senette belirtilen başlama tarihi ve süresi dikkate alınmıştır.(03.03.1987 tarih/49 yıl)

(\*)16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesininin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2015 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, (5-C: 1710,-TL/m<sup>2</sup>) değeri kullanılmış, bu yaklaşık birim maliyet değerinden %10 oranında fiziksel yıpranma düşülmüştür.

Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün yerinde yapılan incelemesinde 1. sınıf seviyesinde ve bakımlı durumda olan demirbaşların halihazır durumuyla değeri için yine piyasa verilerinden ve muhasebe kayıtlarından hareketle maktuen 11.000.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Demirbaş kayıt listesi, listenin uzunluğu nedeniyle rapora eklenmemiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, demirbaşlar ve yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

260 Ada 1 Parsel Arsa Değeri: 84.762,40 m<sup>2</sup> X 857,-TL/m<sup>2</sup> =~72.641.377,-TL

260 Ada 3 Parsel Arsa Değeri: 10.128,09m<sup>2</sup> X 3.050,-TL/m<sup>2</sup> = ~30.890.675,-TL

Bina Değeri: 23.992,24m<sup>2</sup> X 1539,-TL/m<sup>2</sup> = ~36.924.057,-TL

TOPLAM = 140.456.109,-TL

(Çevre düzeni, peyzaj, altyapı, havuzlar, yürüme yolları, tefrişat-Maktuen)=18.500.000,-TL

(Demirbaş Değeri-Maktuen)=11.000.000,-TL

**TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ=~169.956.109,-TL~170.000.000,-TL**

### 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmaz arsa niteliğinde olmayıp bu sebeple Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

### 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, parsellerin ifrazı ile oluşan yeni 260 ada 2 Parsel (Eski 1631 Parsel); Eski 1632 parsellerin Maliye Hazinesi adına tescil edildiği parsellerde uzun süreli kiralanmaların yapılması önerilmektedir. Alarko GYO' dan edinilen bilgiye göre; tesisinin tamamı için Bakanlığa her yıl yatak başı arazi tahsis (kira) bedeli ile yıllık işletme cirosu ve işletme kirası üzerinden belli bir oranda kira bedeli ödenmektedir. Ödenen kira bedeli mülkiyeti Şirkete ait olan parseli de kapsayan tesisin bütünü içindir. İzin verilen tesisin içinde kalan ve mülkiyeti Şirkete ait olan parselin bir kısmı mahkeme kararı sonucunda



Bakanlık adına tescil edilmiştir. Bu kısım tesisin içinde bulunmakta ve kira bedelleri tescil işlemine karşın ödenmeye devam etmektedir. Bu parsellere ayrıca bir ulaşım bulunmayıp, ulaşım tesisin içinden sağlanmaktadır. Bu parsellerin, 6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin 3373 sayılı Kanunla değiştirilen üçüncü fıkrasının birinci cümlesi, Anayasa Mahkemesinin 17.12.2002 tarih ve E.2000/75, K.2002/200 sayılı kararıyla iptal edildiğinden, mevcut üst hakkına ilave işlemi yapılamamaktadır. 6831 sayılı Orman Kanununun bu maddesinin iptali nedeniyle yeni üst hakkı tesis edilememekte, mevcut üst hakkı kullanımı ise aynen devam etmektedir. Bu durum mevcut haliyle işletmenin uygulamalarına bir engel oluşturmadığından ve tesisin hizmetlerine, dolayısı ile tesisin değerine etkileri bulunmadığından değerlemede de göz önünde bulundurulmamışlardır.

### **5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

### **5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

### **5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## **BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Konaklama tesisi olarak kullanılan taşınmazların değerlemesi için Maliyet Analizi ve Gelir İndirgeme yaklaşımları kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilen arsalar, taşınmazların nitelikleri, alanları, kullanım amaçları, oda ve yatak kapasitesi, oda satışları, gelir ve gider kalemleri dikkate alınmış, taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler aşağıda belirtilmiş olup, Gelir İndirgeme metodu ile bulunan değer piyasa şartları değişimi sonrası hızlı değişimlere maruz kalması da dikkate alınarak maliyet yöntemi ile bulunan değer nihai değer takdirinde kullanılmasının daha doğru olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin KDV Hariç satış değeri 170.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

<b>MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)</b>	<b>170.000.000,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)</b>	<b>203.500.000,-TL</b>
<b>NİHAİ DEĞER(KDV HARİÇ)</b>	<b>170.000.000,-TL</b>

### **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereklileri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

**6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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.

**6.4 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**

Konu gayrimenkullerin cins tashihiinin yapılmış olması, yapı kullanma izin belgesinin bulunması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina" olarak alınmalarının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

**BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Muğla İli, Fethiye İlçesi, Kaya Mahallesi, 260 ada, 1 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazların niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

**KDV Hariç Piyasa Değerinin:**

**170.000.000,-TL (YÜZYETMİŞMİLYONTÜRK LİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değerinin:**

**200.600.000,-TL (İKİYÜZMİLYONALTİYÜZBİNTÜRK LİRASI)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 2.9157,-TL, 1 EURO: 3.2006,-TL - Satış; 1 USD: 2.9209,-TL, 1 EURO: 3.2063,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi Adresi: 7-8 No: 329-639 - Setiç - KODİTİS Tic. Sic. No: 278321/248-33-01 - Fax: (0332) 388 30 02 Tic. Sic. No: 430 70 15 - Merkezi ve Şubeleri www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557