

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	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
REVİZE RAPOR TARİHİ	30.11.2015
RAPOR NO	ALGY-1410007-REV.
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KONAKLAMA TESİSİ
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) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma 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**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Örnekleri ve Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 5** - Turizm İşletme Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Nakit Akışı Tablosu
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans 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 creti; 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, mlk 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.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2014 tarih ve ALGY-1410007 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 19.11.2015 tarih, 12233903-340.99-E.12501 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER 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. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

260 ADA 1 PARSEL

İli : MUĞLA
İlçesi : FETHİYE
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü : KAYA
Sokağı :
Mevkii : KALEMLER KOYU
Pafta No :
Ada No : 260
Parsel No : 1
Alanı : 84.762,40 m²
Vasfı : 41 ADET 1 KATLI KONAKLAMA ÜNİTESİ MÜŞTEMİLATINDAN
OLUŞAN TATİL KÖYÜ
Sınırı : PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi : DAİMİ VE MÜSTAKİL HAK
Sahibi : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 3439
Cilt No : 9
Sayfa No : 1511
Tapu Tarihi : 21.04.2004

260 ADA 3 PARSEL

İli : MUĞLA
İlçesi : FETHİYE
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü : KAYA
Sokağı :
Mevkii : KALEMLER KOYU
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 : 05.09.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

19.12.2014 tarihinde Fethiye Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

260 Ada 1 Parsel Ana Gayrimenkul Üzerinde ;

İrtifak: M : Müstakil ve Daimi Nitelikte Olan Üst Hakkı Cihan Tatil Köyleri ve Turizm İşletmeleri A.Ş. lehine 49 Yıl Müddetle 1511 Nolu Sahifede Tescil Edilmiştir.(13.04.1990 tarih , 1493 yevmiye) Söz konusu Müstakil ve Daimi Nitelikte Olan Üst Hakkı'nın ekte de sunulan takbis belgesine göre Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredildiği görülmektedir.

Beyan: Taşınmazın 81.875,37 m² si Orman Sınırları İçinde Kalmaktadır. (23.03.1998 tarih , 1366 yevmiye)

Beyan: Krokisinde gösterilen yapılar tescilsizdir.(05.09.2011 tarih , 13611 yevmiye)

DMH : Yüzölçümü 84.750 m² dir.(Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

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 parsele 80,8 m² tecavüzlüdür. "

05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 68,14 m² tecavüzlüdür.

05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parsele 106,4 m² tecavüzlüdür.

05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 239,16 m² tecavüzlüdür.

05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde D harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 148,21 m² tecavüzlüdür.

05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde E harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 210,12 m² tecavüzlüdür.

05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde F harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 246,89 m² tecavüzlüdür.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Eski parsel numaralarının 1542 ve 1464 olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Yeni ada ve parsel numaraları raporda belirtildiği gibidir. Son üç yıl içerisinde gerçekleşen bir alım/satım işlemi bulunmamaktadır. Taşınmazların 05.09.2011 tarih, 13611 yevmiye numarası ile "kütük sayfalarının kapatılması" işlemi ile yeni kütüklere işlendiği takbis belgesinden 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 ve ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu 260 ada 1 ve 3 nolu parselleri;

28.08.1986 tarih ve 488 sayılı Muğla İl İdaresi Kurulunca onaylanan Kalemya 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında söz konusu taşınmazlar onaylı Mevzii İmar planına göre uygun hale getirilmemiş ve Turizm Yerleşme Alanı, Kaks: 0,30 vw H: 7,50 m(2 kat) tanımlı olup Kalemya 1/1000 ölçekli Mevzii İmar planı plan hükümleri geçerlidir.

Turizm Bakanlığı tarafından verilen Turizm İşletmesi Belgesi 781 yatak kapasitesine göredir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Ada ve parsel numaralarının yukarıda belirtildiği gibi - tapu kayıtlarındaki gibi - değiştirildiği görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Dosyasında aşağıdaki evrakların bulunduğu görülmüştür.

- 09.06.1992 Tarih ve 13/14 Numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

- 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.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan incelemede tenis kortlarının altında büro bölümlerinin oluşturulduğu görülmüştür.

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 190,48 M²'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.

Eski parsellerin ifrazı ile oluşan süre. raporun 6.5.3 bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Muğla İli, Fethiye ilçesi, Ölüdeniz Beldesi, Kaya Köyü, 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 İlçesi'nde; 4298 yatak kapasiteli 4 ü 1.sınıf tatil köyü olmak üzere, 9434 yatak kapasiteli 49 turizm işletme belgeli tesis. 13634 yatak kapasiteli 105 turizm yatırım belgeli tesis, 18082 yatak kapasiteli 799 Kaymakamlık yatırım belgeli tesis olmak üzere toplam 41150 yatak ve 953 tesis bulunmaktadır.

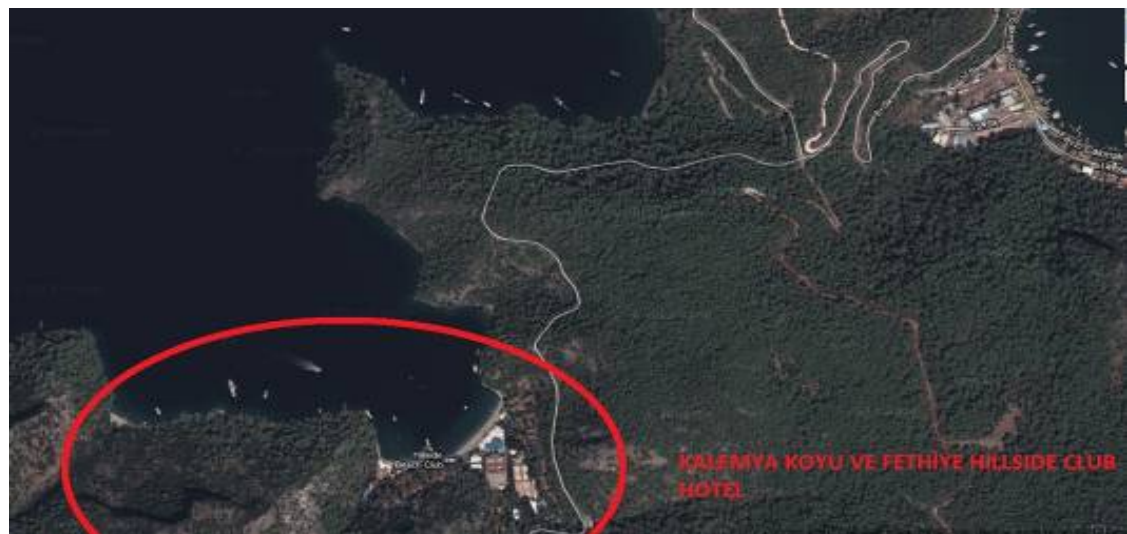
Fethiye Bölgesinde Ölüdeniz, Çalış, Göcek, Kelebekler Vadisi, Kaya Köyü ve Saklıkent turizm odak noktaları bulunmaktadır. Taşınmaz koylar cenneti olarak bilinen Fethiye'nin Kalemya Köyü'nde bulunmaktadır. Değerlemeye konu olan Fethiye Hill Side Beach Club, Fethiye İlçesi konaklama tesisleri içinde farklı 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.

Kent merkezine yaklaşık 4 KM mesafede yer alan konaklama tesisine yaklaşık 5 Metrelik yoldan sağlanmaktadır. Club Letoonia değerlemeye konu olan taşınmazla emsal konaklama tesisidir. Ayrıca sahil yolunda Marina Vista, Olympos Hotel, VGO Hotel, Monica's Palace, İdeal Persion, Ece Saray, Yacht Roof İskele ... gibi 3 ve 4 yıldızlı konaklama tesisleri bulunmaktadır.

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. 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

Değerlemeye konu olan tesis 4 adet parselde, 100.037,26 M² alan üzerinde kurulu ve toplam 23.922,24 M² kapalı kullanım alanına sahiptir. 260 Ada 3 Parsel (Eski:1464 parsel) 10.128,09 M²; 260 Ada 1 Parsel (Eski:1542 parsel) 84.762,40 M²; Eski 1631 parsel 4.969,25 M² (yeni 260 ada 2 Parsel); Eski 1632 parsel 177,52 M²'dir.

260 Ada 3 parselin mülkiyeti ile 260 Ada 1 parselin üst hakkı kullanımı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. Eski 1631 ve 1632 parseller Maliye Hazinesi adına tescil edilmiş olup üst kullanım hakkı ile ilgili Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine herhangi bir devir yapılmamıştır. Bu nedenle yeni oluşan bu parseller değerlemede dikkate alınmamıştır. (Eski 1631 parsel (yeni 260 ada 2 Parsel); Eski 1632 parseller değerleme aşamasında dikkate alınmamıştır.

Eski 1631 (yeni 260 ada 2 parsel) nolu parsel sahil şeridinde ve Eski 1632 nolu parsel ise arka kısımda orman alanı içindedir. 1631 (yeni 260 ada 2 parsel) nolu parsel sahile cephele olup içerisinde çarşı bloğunun bir bölümü, havuz güneşlenme terasının bir kısmı ve sahil bar bölümleri kalmaktadır.

Tatil köyü arazisinin büyük bölümü (260 Ada 1 parsel) çam ormanı ile kaplıdır. 260 Ada 1 parsel ise dik eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Konaklama üniteleri bu parsel üzerinde bulunmaktadır. 260 Ada 3 parsel düz ve az eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup üzerinde tesise ait genel mekânlar yer almaktadır.

Tesis özel koya sahip olup denize sıfır konumdadır. 260 Ada 1 nolu parselin denize ulaşımı bulunmaktadır.

260 ada 3 parselin tapu kütüğünün beyanlar bölümünde bahsi geçen C1: 56,60 m² çarşı bloğunun bir bölümü; C2: 218,38 m² yemekhane ve lokanta bloğunun bir bölümü; C3: 249,58 m² tenis kortlarının bir bölümü; C4: 268 m² tenis kortlarının bir bölümü; , C5: 191,30 m² anfi tiyatronun bir bölümüdür. Bu alanların yeni 260 ada 1 parsel (eski 1542 parsel) tecavüzü bulunmaktadır. (bu alanlar yeni düzenlemede tapuda; C,A,D,E,F harfleri ile gösterilmiştir.)



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, squash, 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 5.704,38 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 4.202,82 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 360,36 M²'dir. C-1 tiplerinin balkonu 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 1561,56 M²'dir. C-2 tiplerinin balkonu 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 190,48 M²'dir. Yerinde yapılan incelemede D Bloktaki 2 yatak tek yatağa dönüştürülmüştür. D tiplerinin balkonu bulunmaktadır. Sonuç olarak taşınmazdaki konaklama tesislerinin toplamı 330 adet blokta, 781 yatak kapasiteli, toplam kullanım alanı 12.019,60 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 148,50 M²'dir. Kabul binasının yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 590,50 M²'dir.

Çarşı bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 368 M²'dir.

Tiyatro bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 329,20 M²'dir.

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

Bar bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 350,40 M²'dir.

Revir bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 38,43 M²'dir.

Çamaşırhane bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 3.021,15 M²'dir.

Marangozhane bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 1.259,42 M²'dir.

Kazan dairesinin yaklaşık brüt kullanım alanı 255,72 M²'dir.

Lokanta bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 1.215,60 M²'dir.

Mutfak bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 1.185,46 M²'dir.

Çiçek serasının yaklaşık brüt kullanım alanı 148,80 M²'dir.

Havuz için soyunma duş-wc bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 101,00 M²'dir.

Diskotek bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 302,56 M²'dir.

Spor kulübünün yaklaşık brüt kullanım alanı 178,52 M²'dir.

Squash bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 224,62 M²'dir.

Küçük bar bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 38,44 M²'dir.

Çocuk kulübünün yaklaşık brüt kullanım alanı 158,62 M²'dir.

Özel lokanta bölümü; zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 265,50 M², normal katının yaklaşık brüt kullanım alanı 464,04 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 729,54 M²'dir.

Personel binaları; zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 111,60 M², normal katların yaklaşık brüt kullanım alanı 316,42 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 744,44 M²'dir.

Animatör binaları zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Her katının yaklaşık brüt kullanım alanı 591,40 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 1182,80 M²'dir.

Su depolarının yaklaşık brüt kullanım alanı 1319,50 M²'dir.

Ofis bölümlerinin yaklaşık brüt kullanım alanı 207 M²'dir.

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'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 356,72 M²'dir.

Giriş kapısının yaklaşık brüt kullanım alanı 27,20 M²'dir.

Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 23.922,24 M²'dir.

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

İşletme Bilgileri Alarko Turizm Grubu Muhasebe Bölümü'nden alınan verilere göre :

Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü; 2014 yılında gerçekleşen işletme değerleri aşağıdaki gibidir.

- * Konaklama tesislerinin toplamı 330 adet blokta, 781 yatak kapasiteli,
 - * Tesisin 6 ay boyunca, (192 gün) açık olduğu düşünülmektedir. (21 Nisan - 30 Ekim arası)
 - * Konaklama tesisinde yatak doluluk oranının % 88 , oda doluluk oranının %91 düzeyinde olacağı düşünülmektedir.
 - * Yıllık ortalama personel sayısının 262, en yüksek işletme ayı olan Temmuz'da 420 olarak gerçekleşmiştir.
 - * Konaklama tesisinde geceleme sayısı 144.484 olarak gerçekleşmiştir.
 - * Kişi başına ortalama gelir 397.-TL olarak gerçekleşmiştir.
- İşletme gelirleri 2014 yılında aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.
- * Konaklama satışları 2014 yılında 57.362.607,18.-TL olarak gerçekleşmiştir.
 - * Yiyecek-İçecek Satışları 2014 yılında 4.136.409,23.-TL olarak gerçekleşmiştir.
 - * Diğer satışlar 2014 yılında 8.432.583,60.-TL olarak gerçekleşmiştir.

İşletme giderleri 2014 yılında Alarko Turizm Grubu Muhasebe Bölümü'nden alınan veriler göre aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.

- * Konaklama Maliyeti 24.977.352.-TL olarak gerçekleşmiştir.
- * Yenileme Maliyeti 2.797.264.-TL olarak gerçekleşmiştir.
- * Değişken işletme maliyeti 1.993.462.-TL olarak gerçekleşmiştir.
- * Yiyecek-İçecek Maliyeti 8.161.991.-TL olarak gerçekleşmiştir.
- * Diğer satışların maliyeti 3.615.312.-TL olarak gerçekleşmiştir.
- * Tahsis giderleri Maliyeti 1.398.632.-TL olarak gerçekleşmiştir.

Taşınmaza ait nakit akışı tablosu hazırlanırken tarafımıza gönderilen resmi kayıtları görülemeyen yukarıdaki veriler dikkate alınarak projeksiyon yapılmıştır.

Binaların Genel Özellikleri

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

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 Kalemya 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 tavandır. Vitrifiye 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, amfiteyatrosu, 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 - ışık sistemi, flipchart ve kürsü gibi teknik ekipman ve yeme - içme hizmetleri sunulmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Muğla İli

37° 45" ve 27° 15" kuzey enlemleri ile 39° 15" ve 29° 20" doğu boylamları arasında kalan Muğla İli, Türkiye'nin güneybatı ucunda yer almaktadır. Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday Fethiye ilçesidir. Şehrin yüzölçümü 13.338 km²'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2010 tarihi itibari ile Muğla nüfusu 817.503 kişi olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu nüfusun 350.050,si il ve ilçe merkezlerinde, 467.453'ü ise köy ve beldelerde yaşamaktadır.

2010 yılında DPT tarafından yapılan İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması" araştırmasına göre Muğla İli, 3.6780 endeks ile 8. Sırada yer almaktadır. 2003 yılında yapılan aynı konu başlıklı araştırmada 13. Sırada yer alan Muğla İli, son 7 yılda konumu iyileşen 36 il arasında yerini almıştır. Nüfusunun yaklaşık %62'si kırsal kesimde yaşayan Muğla İlinin, 2001 yılı itibariyle TÜİK tarafından yapılan GSYİH"sının sektörel dağılımı araştırması incelendiğinde, %65'lik pay ile 1.sıradaki hizmetler sektörünü, tarım (%18) ve sanayi (%17) sektörlerinin izlediği görülmektedir.1987-2001 döneminde yıllık ortalama büyüme hızları itibariyle %5.7 ile hizmetler sektörünü, %0.8 ile tarım ve %0.6 ile sanayi sektörü izlemektedir.



Harita 1 - Muğla'nın Konumu

Muğla İli'nde, "diğer ulaşım araçları imalatı", "madencilik ve taşocakçılığı", "ağaç ve ağaç mantarı ürünleri imalatı (mobilya hariç)", "saz, saman ve benzeri malzemelerden örülerek yapılan eşyaların imalatı" ile "hayvancılık sektörleri öne çıkmaktadır.

Diğer ulaşım araçları imalatı; TÜİK 2002 Genel Sanayi İşyerleri Sayımı (GSİS) yoğunlaşma ile ihracat il içi yüzde ve yoğunlaşma göstergelerinin her birinde ön plana çıkmıştır. GSİS il içi yüzde göstergesine göre il içindeki sektörel pay ülke payından daha büyük olmaktadır. Sektörde yoğunlaşma "eğlence ve sportif amaçlı teknelerin yapımı ve onarımı" alt sektöründe olmaktadır.

Madencilik ve taşocakçılığı; GSİS (Genel sanayi İşyerleri Sayımı) yoğunlaşma, özel sektör işgücü verimliliği ile El Sanayi ve Ticaret Odalarının Tercihleri göstergelerinde öne çıkmıştır. Verimliliğin Türkiye ortalamasına göre düşük olduğu sektörde, GSİS il içi yüzde göstergesine göre il içindeki sektörel pay ülke payından büyüktür. Ayrıca madencilikte işyeri ve istihdam oranları itibariyle bir ya da iki alt sektörlü ağırlıklı bir yapıdan ziyade, sektörel çeşitlilik görülmektedir.

Orman varlığına dayalı olarak ağaç ve ağaç mantarı ürünleri sektörü, GSİS il içi yüzde göstergesi itibariyle hem il içinde öne çıkmakta, hem de il içindeki sektörel pay Ülke payından daha büyük olmaktadır. Alt sektörler itibariyle ağaç ürünleri imalatında "inÇaat kerestesi ve doğrama imalatı" en önemli alt sektördür.

Hayvancılığın öne çıkan sektörlerden olmasının başlıca nedeni, 2000-2004 yıllarında ilde yapılan toplam ihracatın yaklaşık olarak %50'sinin bu sektörde gerçekleşmesidir. Sanayinin; orman varlığı, maden ve turizm potansiyellerinin sonucu olarak öne çıkan sektörle sınırlı kaldığı ve çeşitlenemediği görülmektedir. Hizmetler sektörü Türkiye ortlaması üzerinde bir büyüme sergilerken, sanayinin ters bir yapı ortaya koyması Muğla'nın bir sanayi kenti olmaktan ziyade bir turizm kentine dönüşümünü göstermektedir.

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. 2011 yılındaki merkez nüfusu 81.467'dir. 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. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır. 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. Turizm sektörü tarımın ardından 2. derece geçim kaynağıdır. 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. 13634 yatak kapasiteli 105 turizm yatırım belgeli tesis, 18082 yatak kapasiteli 799 Kaymakamlık yatırım belgeli tesis olmak üzere toplam 41150 yatak ve 953 tesis bulunmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Türkiye'deki konaklama tesisleri ve otel stoğu giderek markalaşmaya başlamıştır. 2014 yılında ve sonraki yıllarda Türkiye genelinde hem uluslararası, hem de yerli marka otellerin sayısı artacaktır. Türkiye'nin kıyı bölgelerinde 5 yıldızlı otel ve butik otel yatırımları, Anadolu'da ise 3 ve 4 yıldızlı otel yatırımları ağırlıkla devam etmiştir. Ekonomik krizler sırasında genellikle diğer sektörler daha fazla etkilenirken tüm dünyada turizm sektörü büyümeye devam etmiştir. 2015 yılında Türkiye'ye gelmesi beklenen yabancı turist sayısı ile ilgili öngörü 39,2 milyondur.

Buna göre 5 yıldızlı otellerde kişi başı ortalama gecelik konaklamada en yüksek fiyat 200.-EURO ile Muğla aittir. Muğla'da bu fiyatın en yüksek olduğu ilçe 250.-EURO ile Bodrum, en düşük olduğu ilçe 130.-EURO ile Fethiye (Muğla)'dir. Eğer savaş ve ekonomik kriz gibi beklenmeyen etkenler söz konusu olmazsa değerlemeye konu olan " Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü"nin istenen doluluk oranlarına ulaşacağı ve marka otel kimliğini ve kullanıcı profilini koruyacağı, ortalama kişi başına düşen konaklama satış fiyatının daha da artacağı ve gayrimenkul değerinin istikrarlı bir şekilde yükseleceği öngörülmüştür.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör ile karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Fethiye'nin çam ormanlarıyla çevrili Kalemya Koyu'nda yer alan Hillside Beach Club kendine ait mavi bayraklı bir plaja sahiptir.
- * İrili ufaklı çakıl taşlarından oluşan sahil, 650 metre uzunluğundadır.
- * İki adet farklı kullanımlara müsait kumsalı bulunmaktadır.
- * Tesis doğa ile uyum sağlayacak bir şekilde yapılaşmıştır.
- * Konaklama tesisi Fethiye Merkeze yakın bölgededir.
- * Orta-üst ve üst sınıf turist kullanımına yönelik bir konaklama tesisidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 260 ada 2 parsel (eski 1631 parsel) deniz cepheli parsel olup Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde veya kullanımında değildir.
- * Mahkeme kararına istinaden 260 Ada 3 parselden (Eski:1464 parsel) yapılan hükmen ifraz sebebiyle parselin denize sınırı kalmamıştır.
- * Taşınmaza ulaşılan yol güzergahı eğimli, tehlikeli virajlara sahip olan ve yeterince geniş olmayan bir akstır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma 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 itibari 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 252 614 42 32 ALINAN BİLGİ Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan aynı yapılaşma koşuluna sahip olduğu belirtilen 12.000 m ² alanlı olarak pazarlanan arsanın 18.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Coldwell Banker				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>12000 .-M²</td> <td>18.000.000 .-TL</td> <td>1.500 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	12000 .-M ²	18.000.000 .-TL	1.500 .-TL/M ²	
SATILIK	12000 .-M ²	18.000.000 .-TL	1.500 .-TL/M ²		
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 505 671 40 90 ALINAN BİLGİ Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan aynı yapılaşma koşuluna sahip olduğu belirtilen 32.000 m ² alanlı olarak pazarlanan arsanın 35.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Deha Emlak				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>32000 .-M²</td> <td>35.000.000 .-TL</td> <td>1.094 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	32000 .-M ²	35.000.000 .-TL	1.094 .-TL/M ²	
SATILIK	32000 .-M ²	35.000.000 .-TL	1.094 .-TL/M ²		
3 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 252 692 45 50 ALINAN BİLGİ Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan aynı yapılaşma koşuluna sahip olduğu belirtilen 25.000 m ² alanlı olarak pazarlanan arsanın 32.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Paşa Emlak				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>25000 .-M²</td> <td>32.000.000 .-TL</td> <td>1.280 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	25000 .-M ²	32.000.000 .-TL	1.280 .-TL/M ²	
SATILIK	25000 .-M ²	32.000.000 .-TL	1.280 .-TL/M ²		
4 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 252 262 55 08 ALINAN BİLGİ Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan aynı yapılaşma koşuluna sahip olduğu belirtilen 48.000 m ² alanlı olarak pazarlanan arsanın 55.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Vizyon Emlak				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>48000 .-M²</td> <td>55.000.000 .-TL</td> <td>1.146 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	48000 .-M ²	55.000.000 .-TL	1.146 .-TL/M ²	
SATILIK	48000 .-M ²	55.000.000 .-TL	1.146 .-TL/M ²		
5 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 252 692 45 50 ALINAN BİLGİ Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan aynı yapılaşma koşuluna sahip olduğu belirtilen 13.000 m ² alanlı olarak pazarlanan arsanın 15.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Paşa Emlak				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>13000 .-M²</td> <td>15.000.000 .-TL</td> <td>1.154 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	13000 .-M ²	15.000.000 .-TL	1.154 .-TL/M ²	
SATILIK	13000 .-M ²	15.000.000 .-TL	1.154 .-TL/M ²		

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ARSA	ARSA	ARSA
SATIŞ FİYATI		18.000.000	35.000.000	32.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	10.128,09	12.000	32.000	25.000
BİRİM M ² DEĞERİ		1.500	1.094	1.280
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 3%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 15%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		38%	55%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.900	2.070	1.695	1.920

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede turizm arsalarının konum, büyüklük ve cephe özelliklerine göre satılık değerlerinin 1.00.TL/M² ile 2.000.-TL/M² 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 sonucu 260 ada 3 parsel için karşılaştırma tablosu düzenlenmiş ve söz konusu taşınmazların, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 260 Ada 3 parselin m² birim değeri için 1.850 TL, 260 Ada 1 parselin m² birim değeri için ise 1.750 TL kıymet takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 260 Ada 3 parselin m² birim değeri için 1.850 TL, 260 Ada 1 parselin üst hakkı için m² birim değeri için ise 1.750 TL/m² x 0,67 (*) = 1.173.-TL kıymet takdir edilmiştir.

Üst hakkında kalan süre 25 yıl olduğundan dolayı 260 Ada 1 Parselin arsa m² birim değerinin 1.173.-TL/M² X 25/49 = 598.-TL/M² 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 alınarak yaklaşık %67 olarak kabul edilmiştir.

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 10.00.000,-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 3 Parsel Değeri	1.900 .-TL/M²	X	10.128,09 M²	=	19.243.371 .-TL
260 Ada 1 Parsel Değeri	615 .-TL/M²	X	84.762,40 M²	=	52.128.876 .-TL
Bina Değeri	1.545 .-TL/M²	X	23.992,24 M²	=	37.068.011 .-TL
Değer Artırıcı Unsurlar (Çevre düzeni, peysaj, altyapı, havuzlar, yürüme yolları, spor alanları, tefrişat vs. - Maktuen)				=	8.000.000 .-TL
Demirbaşların Değeri (Maktuen) =					11.000.000 .-TL
TOPLAM =					127.440.258 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					127.500.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					54.874.112 .-USD

6.2.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Yapılar için birim m² değerleri belirtilirken Resmi Gazete'de yayınlanmış V.C yapı sınıfında inşa edilecek 5 yıldızlı otel konsepti için 62 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2014 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre lüks inşaat birim maliyeti dikkate alınarak bu tutardan amortisman tutarı düşülmüştür.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yöntemde, iskonto edilmiş nakit akış (DCF) analizi kullanılmıştır. Uluslararası piyasalarda, 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 kalan irtifak süresi için konaklama ve diğer kullanımların, taşınmazın taşıdığı risk ve 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.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

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 hıyacağı kira ödemeleridir. Fakat kira ödemeleri sabit kira + kar primi şeklinde olduğundan nakit akışlarında işletmeye ilişkin projeksiyonlar da yapılmıştır. Buradan elde edilen hasılat tutarları yıllara yaygın kira gelirlerinde veri olarak kullanılmıştır. Aşağıda sırası ile Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. için oluşturulan projeksiyona ilişkin varsayımlar ve Alarko GYO A.Ş. için kullanılan varsayımlar belirtilmiştir.

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

Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. Gelirleri

- * Projeksiyon 2015 yılından başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2039 yılına (25 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 149.952 olabileceği kabul edilmiştir.
- * İşletmenin halihazırda 192 gün faal durumda olacağı kabul edilmiştir. Doluluk oranının % 87 olacağı düşünülmektedir.
- * Kişi başına konaklama değerinin 2015 yılı için 380.-TL olacağı ve gelecek dönemlerde her yıl % 7,5 düzeyinde artacağı öngörülmüştür.
- * Diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin % 15 oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.
- * Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %7,5 oranında olacağı varsayılmıştır.

Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. Giderleri

- * Tesisin genel faaliyet giderlerinin tesis toplam faaliyet gelirinin %61' i oranında olacağı öngörülmüştür.
- * Tesisin kar marjının (GOP Değerinin) % 39 düzeyinde olacağı öngörülmüştür.
- * Tesisin Yenileme Giderinin yapıların toplam alanlarına istinaden mevcut bina değeri üzerinden oluşacağı, bu giderin ilk yıl üst hakkında kalan süre olan 25' te biri kadar olacağı ve takip eden yıllarda ise bir önceki yıldan yaklaşık %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- * İrtifak Hakkı Bedeli: Yatırım değerine bağlı irtifak hakkı bedelidir. 2014 yılı için şirket tarafından 249.323,68.-TL olarak ödendiği bilgisine ulaşılmıştır. Bu bedel üzerinden her yıl artış uygulanacağı sözleşmede belirtilmiş olup yıllık artış oranı %7 olarak kabul edilmiştir.
- * Üst Hakkı Hasılat Payı Gideri: Yıllık ciro üzerinden %2 payın T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı' na ödeneceği üst hakkı sözleşmesinde belirtilmiştir.
- * Yıllık sabit kira gideri 2.582.000.-USD

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.
- * Nakit akışı tablosu Türk Lirası cinsinden hazırlanmış olup 2.582.000.-USD olan sabit kira geliri her yıl %7 arttırılmıştır.
- * Otelin yıllık brüt işletme kârı tutarında dikkate alınan 3.500.000.-USD olan sabit rakam geliri her yıl %7 arttırılmıştır.
- * Tesis 2 adet taşınmazın üzerine kuruludur. Bu 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 yıl sonunda artık değer olarak dikkate alınmış ve nakit akımında gelirler kaleminde göz önünde bulundurulmuştur.

Alarko GYO A.Ş. Giderleri

Ecrimisil Ödemesi:

Giderleri son yılın değeri gözönünde bulundurularak 2014 yılı için 53.485.-TL olarak alınmıştır. Sonraki yıllarda yaklaşık %7 olarak artacağı varsayılmıştır.

- * Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- * Çalışmalara IVSC kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- * Çalışmada İndirgeme oranı olarak %11 alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Taşınmazın Değeri: **149.936.147 TL**

Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri: **150.000.000 TL**

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşaa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: 127.500.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;
Konaklama Tesisinin yaklaşık değerinin 150.000.000.-TL olacağı hesaplanmıştır.
Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile Yeniden İnşaa Etme Maliyeti Yaklaşımı ile elde edilen değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. 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.

Yeniden İnşaa Etme (İkame)

Maliyeti Yaklaşımına Göre Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri: **127.500.000**

Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri: **150.000.000**

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
TOPLAM (-TL)	127.500.000
TOPLAM (-USD)	54.874.112

6.5.1 - 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..

6.5.2 - 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, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - 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.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - 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.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

*Tesisin yıllık kira değerinin tespitinde işletme gelirleri yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde halihazır işletme seviyesine göre, kiracının yıllık kâr oranı içindeki payının % 30 olacağı kabul edilmiştir. Başka bir ifade ile yıllık kârın % 70'inin kira bedeli olarak ayrılması uygun görülmüştür.

*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 : % 87,00 () *Ortalama yatak ücreti : 380 TL

*Ortalama kâr oranı : % 25 *Yan aktivite geliri : Toplam cironun % 22'si

Kâr Hesabı:

*149.952 yatak/yıl x 380.-TL/yatak x 0.87 x 0,25 x 1,22= 15.120.110.-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;

15.120.110.-TL/yıl x % 70 = 10.584.077.-TL/Yıl olarak belirlenmiştir.

Yuvarlatılmış yıllık kira değeri 10.585.000.-TL/Yıl olarak belirlenmiştir.

6.5.6 - 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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı raporun 6.5.3 bölümünde detaylı olarak açıklaması yapılan veriler ve bilgiler uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı 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; rapor konusu taşınmazların

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

127.500.000 .-TL

(Yüz Yirmi Yedi Milyon Beş Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

150.450.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
127.500.000	54.874.112	44.991.002	150.450.000,00

1 USD = 2,3235 .-TL 29.12.2014 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

1 EURO = 2,8339 .-TL 29.12.2014 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.