



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

Hillside Beach Otel

Değerleme

Fethiye / Muğla

Raporu

2020C317 / 29.12.2020



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

Sn. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Talebiniz doğrultusunda Fethiye’de konumlu olan “**Hillside Beach Otel**”in pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2020C317** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 94.890,49 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 24.289 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri ve pazar kirasına aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	754.600.000.-TL	Yediyüzdellidörtmilyonaltıyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	890.428.000.-TL	Sekizyüzdoksanmilyondörtüyüzyirmisekizbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	33.450.000.-TL	Otuzüçmilyondörtüyüzellibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	36.126.000.-TL	Otuzaltımilyonyüzyirmialtıbin.-TL

Pazar değerinin ve pazar kirasının tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin ve pazar kirasının takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 26.10.2020 tarih, 223-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Deniz Dilan VECEL

Selda AKSOY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	24
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	35
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	54
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	56
Ekler	59

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam (260 ada 3 parsel) Üst hakkı (260 ada 1 parsel)	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	İşin kapsamı haricinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Kayaköy Mahallesi, Belen Caddesi No:132/1 ve 132/2 Fethiye/Muğla	
TAPU KAYDI	Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, Kalemler Mevki, 260 ada 1 ve 3 no.lu parseller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	84.762,40 m ² (260 ada 1 parsel)	10.128,09 m ² (260 ada 3 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm Tesis Alanı	KAKS: 0,30 H _{maks} : 7,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm Tesis Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 1991
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 1
TOPLAM İNŞAAT ALANI	24.289 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGE ME ORANI	%10,50 (malsahibi tarafından İşletmesi Durumunda)	%8,00 (Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre)
OTEL ORTALAMA YATAK FİYATI	200 USD/gun/yatak	
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	29.12.2020	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	754.600.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	890.428.000.-TL	

PAZAR KİRASİ (KDV HARIÇ)	33.450.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	36.126.000.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2020 tarihinde, 2020C317 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, 260 ada, 1 ve 3 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2020 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No: 402826) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Deniz Dilan VECEL yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 04.11.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 223-1 no.lu ve 26.10.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 223-1 no.lu ve 26.10.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, 260 ada, 1 ve 3 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2020 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Muallim Naci Caddesi, No:69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

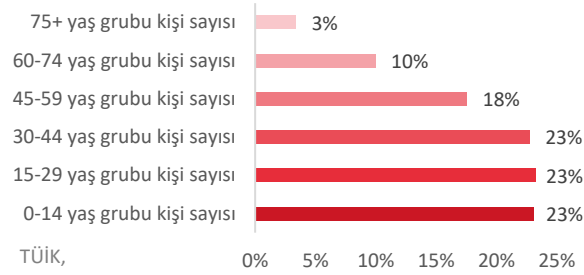
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

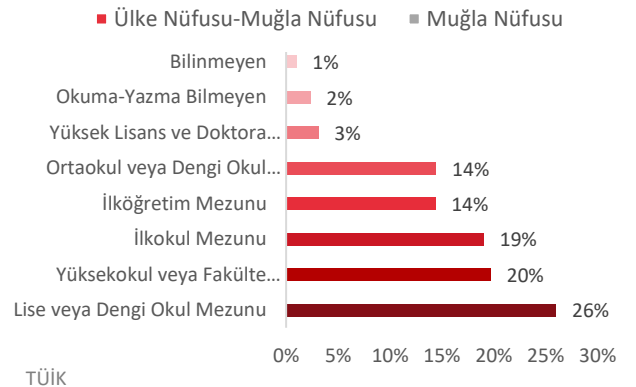
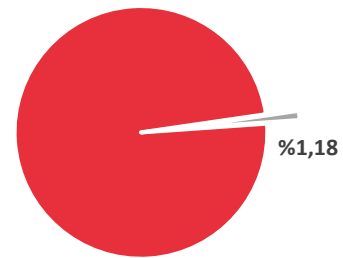
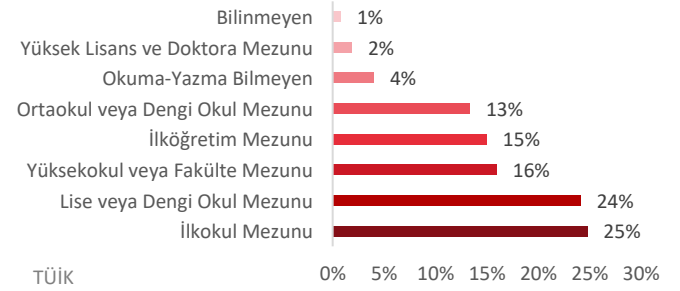
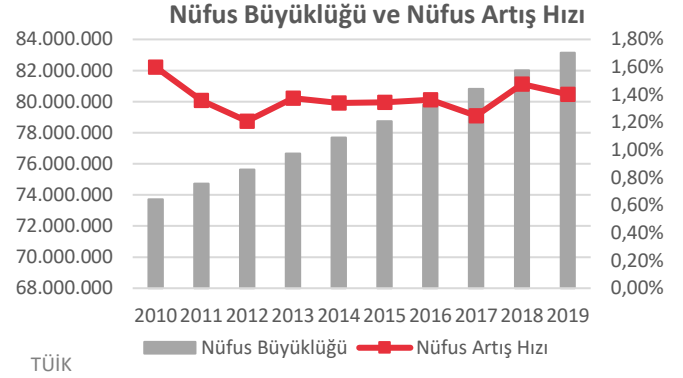
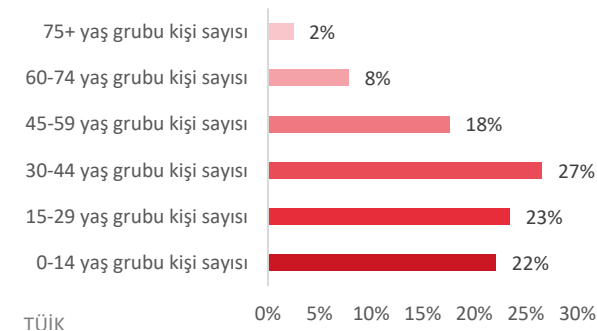
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Muğla

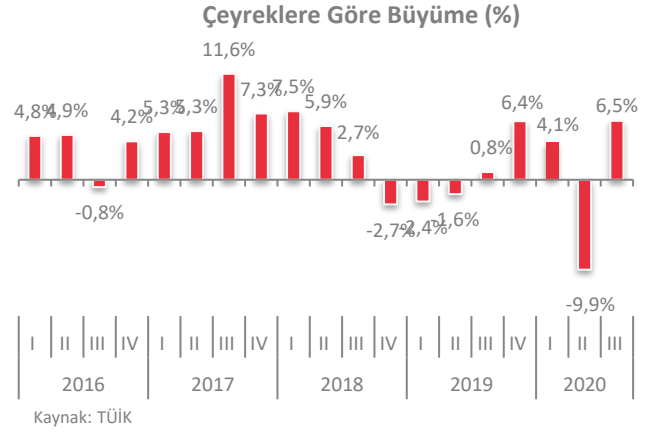
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 1,18’inin ikamet ettiği Muğla, 983.142 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 24. il olmuştur. Muğla nüfusu, 2019 yılında yaklaşık %1,62 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,88 olduğu görülmüştür.

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

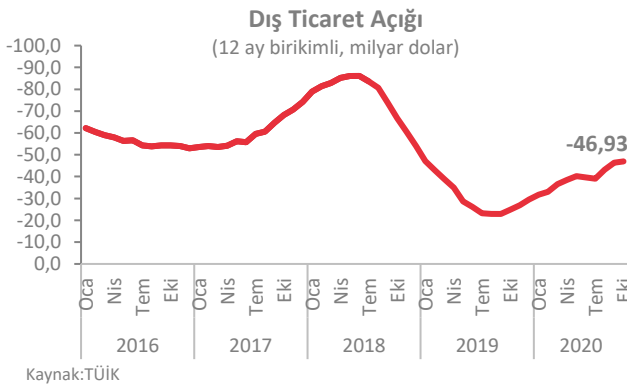
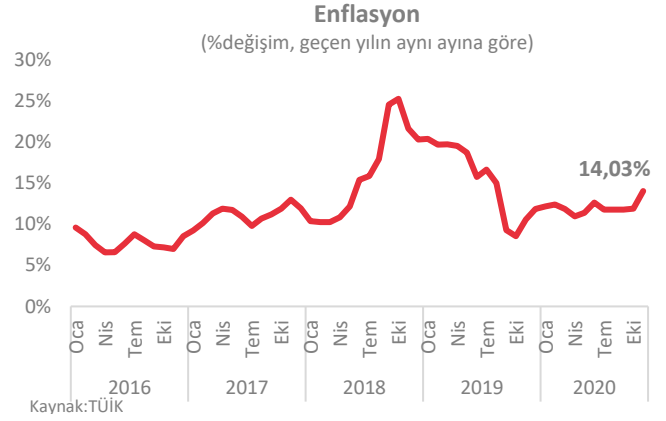


2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.



Kasım ayında hizmet enflasyonundaki ılımlı seyre karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışların bu sonuçlarda etkili olduğu görülmüştür. Giyim ve ayakkabı grubunda artışlar sınırlı kalırken, küresel gelişmeleri de yansıtır şekilde gıdada hızlı artış üçüncü aya taşınmıştır. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları enflasyondaki yükselişi sınırlayabilecek olsa da beklentilerdeki katılık, döviz kurları ve maliyet unsurlarındaki oynaklıktan dolayı orta vadede beklenen kademeli iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendirilmektedir.



Ekim ayında ihracatta artış hız kazanırken, ithalatta yavaşlama gözlenmiştir. Eylül ayında yeniden artışa geçen ihracat, ekim ayında bir miktar daha güçlenerek yıllık bazda %5,6 artışla 17,3 milyar dolara yükselmiştir. Aynı dönemde ithalat, önceki aylara kıyasla oldukça yavaş bir hızda yıllık bazda %8,4 artarak 19,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise ekim ayında ihracat bir önceki aya göre %6,9 artarken, ithalat %4,4 gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Muğla	
İlçesi	Fethiye	
Mahallesi	Kaya	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Kalemler Koyu	-
Ada No	260	
Parsel No	1	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	41 Adet 1 Katlı Konaklama Ünitesi ve Müştemilatından Oluşan Tatil Köyü	2 Katlı 1 Betonarme Bina ve Yüzme Havuzu Disko, Depo Tiyatrodan Müştekil Tatil Köyü ve Müştemilatı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	84.762,40 m ²	10.128,09 m ²
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V/ Tam	

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

TKGM Web Tapu Hizmetleri'nden 20.11.2020 tarihinde alınan takbis kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

260 ada 1 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Krokisinde gösterilen yapılar tescilsizdir. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)
- Taşınmazın 81.875,37 m²'si orman sınırları içinde kalmaktadır. (23.03.1998 ve 1366 yevmiye no)(6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)*

İrtifaklar Hanesinde;

- M:Müstakil ve Daimi Nitelikte olan Üst Hakkı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 27.02.2068 tarihine kadar süre uzatılmıştır. (09.10.2019 tarih ve 15982 yevmiye no)

260 ada 3 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Krokisinde B harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parselde 80.8 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih 13:30 ve 13611 yevmiye no)
- Krokisinde F harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 246.89 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih 13:30 ve 13611 yevmiye no)
- Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parselde 106.4 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih 13:30 ve 13611 yevmiye no)
- Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 239.16 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih 13:30 ve 13611 yevmiye no)
- Krokisinde D harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 148.21 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih 13:30 ve 13611 yevmiye no)

- Krokisinde E harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 210.12 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih 13:30 ve 13611 yevmiye no)
- Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 68.14 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih 13:30 ve 13611 yevmiye no)

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

- Taşınmazın 5.146,77 m²'si orman sınırları içerisinde kalmaktadır. (23.03.1998 tarih 00:00 ve 1366 yevmiye no)(6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)*
- Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu 08/07/1987 TA Y:2683 (08.07.1987 tarih 00:00 ve 2683 yevmiye no)
- Eski eser vardır. (15.01.1986 tarih ve 93 yevmiye no) (3.DERECEDEDEN DOĞAL SİT) (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup – Harçtan Muaf)
- Müştemilatların paftada görüldüğü üzere C1: 56,60 m², C2: 218,38 m², C3: 249,68 m², C4: 268 m², C5: 191,30 m² kadar 1542 parsel numaralı taşınmaza tecavüzü vardır. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)

*(*6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre, orman sınırı dışına çıkarılacak yerlerin tayin ve tespitinin yapılmasına, Orman kadastro komisyonlarının kuruluş, atama, görev ve yetkilerine, Orman kadastro işlemleri kesinleşen Devlet ormanlarının ve 6831 sayılı Kanunun; 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi, 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı Kanun ve 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendi uygulamaları ile orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin tapuya tescilinin sağlanmasına, orman kadastro bilgi sisteminin altlığının oluşturulmasına, ait iş ve işlemleri kapsar.)*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-11-2020-10:37



Kayıtlı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No:	Dekont No:	Başvuru No:
088820328673	20201120-1753-F00848	32867

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parael:	260/1
Taşınmaz Kimlik No:	16199756	AT Yüzölçümü(m2):	84762.40
İl/ilçe:	MUĞLA/FETHİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fethiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kalemler Koyu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/3275	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	41 ADET 1 KATLI KONAKLAMA ÜNİTESİ VE MÜŞTEMİLATINDAN OLUŞAN TATİL KÖYÜ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye

Beyan	Krokisinde gösterilen yapılar tescilsizdir. (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	TAŞINMAZIN 81875.37 M2 Sİ ORMAN SINIRLARI İÇİNDE KALMAKTADIR 23/3/1998 Y:1366(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)		Fethiye - 23-03-1998 00:00 - 1366	-
Beyan	TAŞINMAZIN 81875.37 M2 Sİ ORMAN SINIRLARI İÇİNDE KALMAKTADIR 23/3/1998 Y:1366(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)		Fethiye - 23-03-1998 00:00 - 1366	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hiase) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hiase Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
38068763	(SN:4908068) ALARKO GAYRİMEKÜL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş V	-	1/1	84762.40	84762.40	Satış 21-04-2004 3439	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kırtlı Malik (Hiase) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:Müstakil ve Daimi Nitelikte olan Üst Halko Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 27/02/2008 tarihine kadar süre uzatılmıştır.	ALARKO GAYRİMEKÜL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Fethiye - 09-10-2019 11:29 - 15982	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7YanMjQIFhh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-11-2020-10:36



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088820328673	20201120-1753-F00848	32867

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	260/3
Taşınmaz Kimlik No:	53571618	AT Yüzölçüm(m2):	10128.09
İl/ilçe:	MUĞLA/FETHİYE	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fethiye	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYA Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/3258	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2.Katlı 1 Betonarme Bina Ve Yüzme Havuzu Disko,Depo Tiyatrodan Mühtekil Tatil Köyü Ve Müştemilatı

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	Krokisinde B harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parselde 80.8 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde F harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 246.89 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parselde 106.4 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 239.16 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde D harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 148.21 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde E harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 210.12 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 68.14 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Fethiye - 05-09-2011 13:30 - 13611	-
Beyan	TAŞINMAZIN 5146.77 M2 Sİ ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR 23/3/1998 Y:1366(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)		Fethiye - 23-03-1998 00:00 - 1366	-
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU 8/7/1987 TA Y:2683(Şablon: Diğer)		Fethiye - 08-07-1987 00:00 - 2683	-
Beyan	ESKİ ESER VARDIR 15/1/1986 TA Y.93 (3.DERECEDEDEN DOĞAL SİT) (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Fethiye - 15-01-1986 00:00 - 93	-
Beyan	MÜŞTEMİLATLARIN PAFTADA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE C1:56.60 M2 C2:218.38 M2 C3:249.58 M2 C4:268 M2 C5:191.30 M2 KADAR 1542		-	-

2 / 3

PARSEL NUMARALI TAŞINMAZA TECAVÜZÜ VARDIR(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)			
--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
151810624	(SN:4908064) ALARKO GAYRİMENKÜL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş V	-	1/1	10128.09	10128.09	Kütük Sayfalarının Kapatılması İşlemi 05-09-2011 13611	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MNKİLjkkarb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Muğla ili, Fethiye Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu koyda taşınmaz dışında yapılaşmış başka bir parsel bulunmamaktadır.

Fethiye İmar Müdürlüğünde 23.11.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Fethiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazların imar durumu onaylandığı tarihten itibaren değişmemiştir.

260 ada 1 ve 3 no.lu parseller

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Fethiye Kalemya Koyu Mevzi İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 28.08.1986

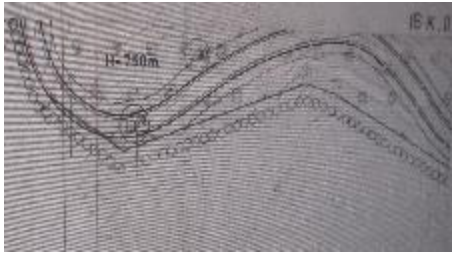
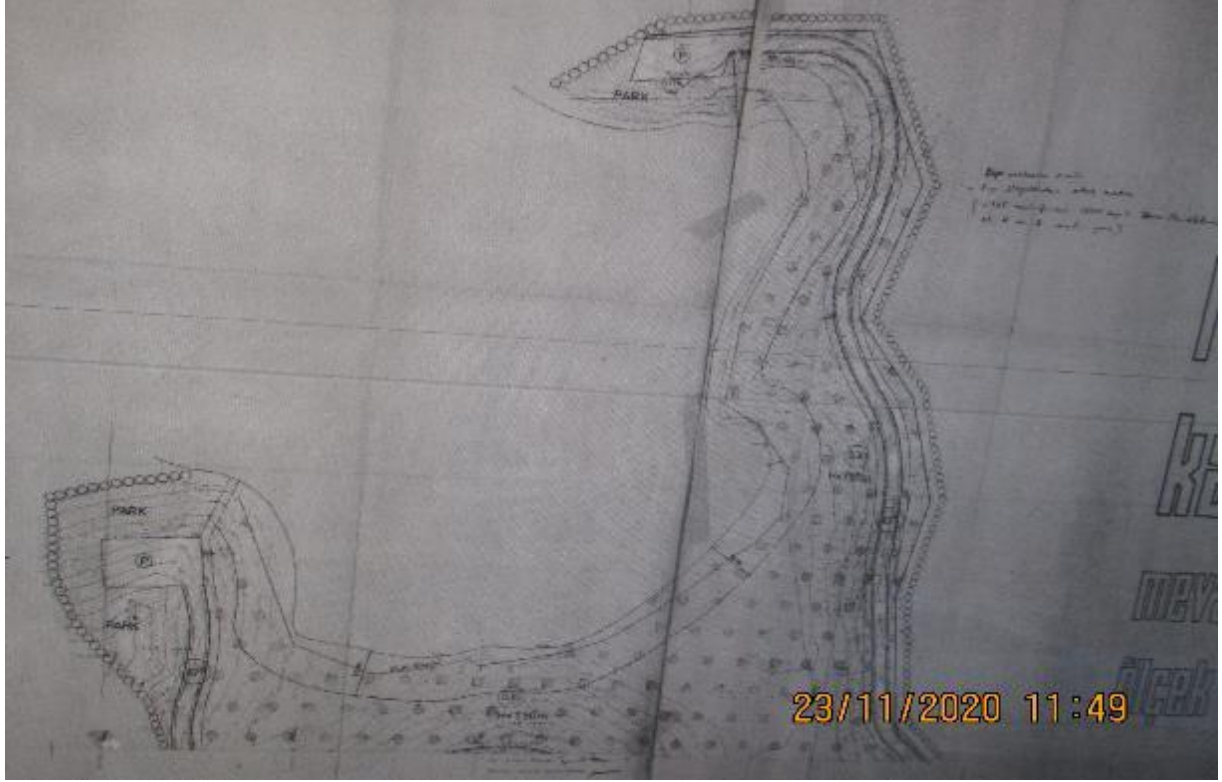
Lejandi: Turizm Tesis Alanı

Yapılaşma şartları;

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

Plan Notları

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



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 28.08.1986 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Fethiye Kalemya Koyu Mevzi İmar Planı" kapsamında kalmakta olup imar planında son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Fethiye Belediyesi'nde 23.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir. Taşınmazlara ait onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi müşteri tarafından temin edilmiş olup Fethiye Belediyesi'nde orjinallerine ulaşılamamıştır.

260 ada 1 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	27.10.1986	-	18.936,64	Yeni Yapı	Otel için verilmiştir.
Onaylı Mimari Proje	04.10.1991		23.992	Tadilat	Otel için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.06.1987	13/3	-	-	Yapı kullanma izin belgesinden alınmış olup aslına ulaşılamamıştır.
Yapı Ruhsatı	10.04.1992	28/21	-	-	Yapı kullanma izin belgesinden alınmış olup aslına ulaşılamamıştır.
Yapı Kullanma İzni	03.06.1992	7/38	23.992	Yeni Yapı	Otel için verilmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	06.01.2019	ZKA323 TL	1.118,12	Ticari	Teleferik hatları, havuzlar ve depolama alanı için verilmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	06.01.2019	F6SJZ7 T4	1.317,83	Ticari	Dekor atölyeleri, depolama alanları vb. Yapılar için verilmiştir.

* 260 ada 1 parselin eski parsel numarası 1464 no.lu olup taşınmaz için alınan yasal belgeler geçerlidir.

* 260 ada 3 parselin eski parsel numarası 1547 no.lu parseldir.

260 ada 1 ve 3 no.lu parseller üzerinde otel kullanımı olduğu için 260 ada 3 parsel üzerinde konumlu olan çarşı, lokanta, mutfak, bar ve tiyatro binaları 03.06.1992 tarihli ve 7/38 no.lu yapı kullanma izin belgesinde belirtilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 04.10.1991 tarihli "Mimari Proje" ve 03.06.1992 tarih, 7/38 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup cins tashihi işlemlerini de yaparak yasal süreçlerini tamamlamıştır. Taşınmazlara ait 06.01.2019 tarihli ZKA323TL ve F6SJZ7T4 no.lu 2 adet "Yapı Kayıt Belgesi" bulunmaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından temin edilen 21.02.2018 tarihli M2748618F4DC5 sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış otel işletmesi kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Sözleşme mal sahibi: Alarko GYO A.Ş. ve işletmeci Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. arasında imzalanmış olup;

✓ İşletme Bedeli 4 parçadan oluşmaktadır:

- Yıllık sabit İşletme Beeli 2.582.000 (Yükimilyonbeşyüzseksenikibin) USD'dir

- Yıllık ciro üzerinden hesaplanan, T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na MAL SAHİBİ'nin OTEL için ödeyeceği %2 (Y/yüzde iki) işletme bedelini,
- Yıllık olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na MAL SAHİBİ'nin OTEL için yatak başı maliyet bedeli üzerinden ödeyeceği arazi tahsis bedelini ve
- OTEL'in yıllık Brüt İşletme Karı tutarı 3.500.000 (Y/Üçmilyonbeşyüzbin) USD'yi aşması halinde, aşan kısmın %50'sini yukarıda yazılanlara ilave İşletme Bedeli olarak MAL SAHİBİ'ne ödeyecektir.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda otel kullanımında olup konu değer mevcut taşınmazların kullanımına yöneliktir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

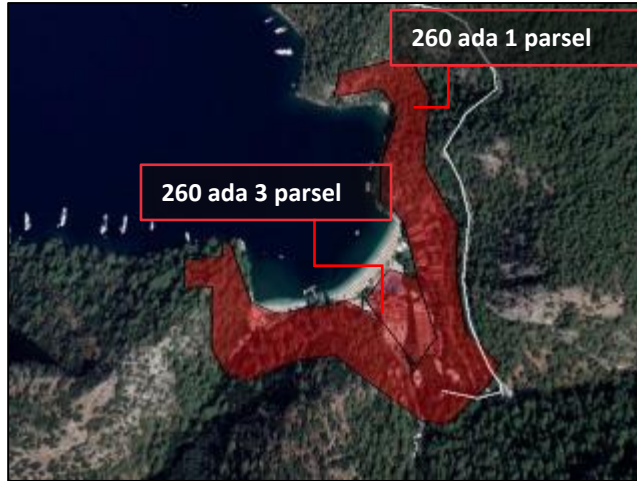
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Taşınmazlar Muğla'nın turizmi ile ön plana çıkan ilçelerinden biri olan Fethiye de konumludur. Fethiye çok fazla turizm çeşidine ev sahipliği yapmakta olup Kelebekler Vadisi, Kalemya Koyu ve Kabak Koyu gibi doğası bozulmamış çok özel bölgelere sahiptir.

Taşınmazlara ulaşım özel araç ve tekne vasıtasıyla sağlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım Fethiye sahilinin içinden geçen Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazlar Kalemya Koyu'nda konumlu tek otel olup geniş arazi üzerinde kurulmuştur. Taşınmazların yakın çevresinde Silence Beach ve Serenity Beach gibi plaj kullanımları bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fethiye Belediyesi	6 km
Fethiye Otogar	8 km
Fethiye Merkez	11 km
Dalaman Havalimanı	63,5 km

BÖLÜM 5

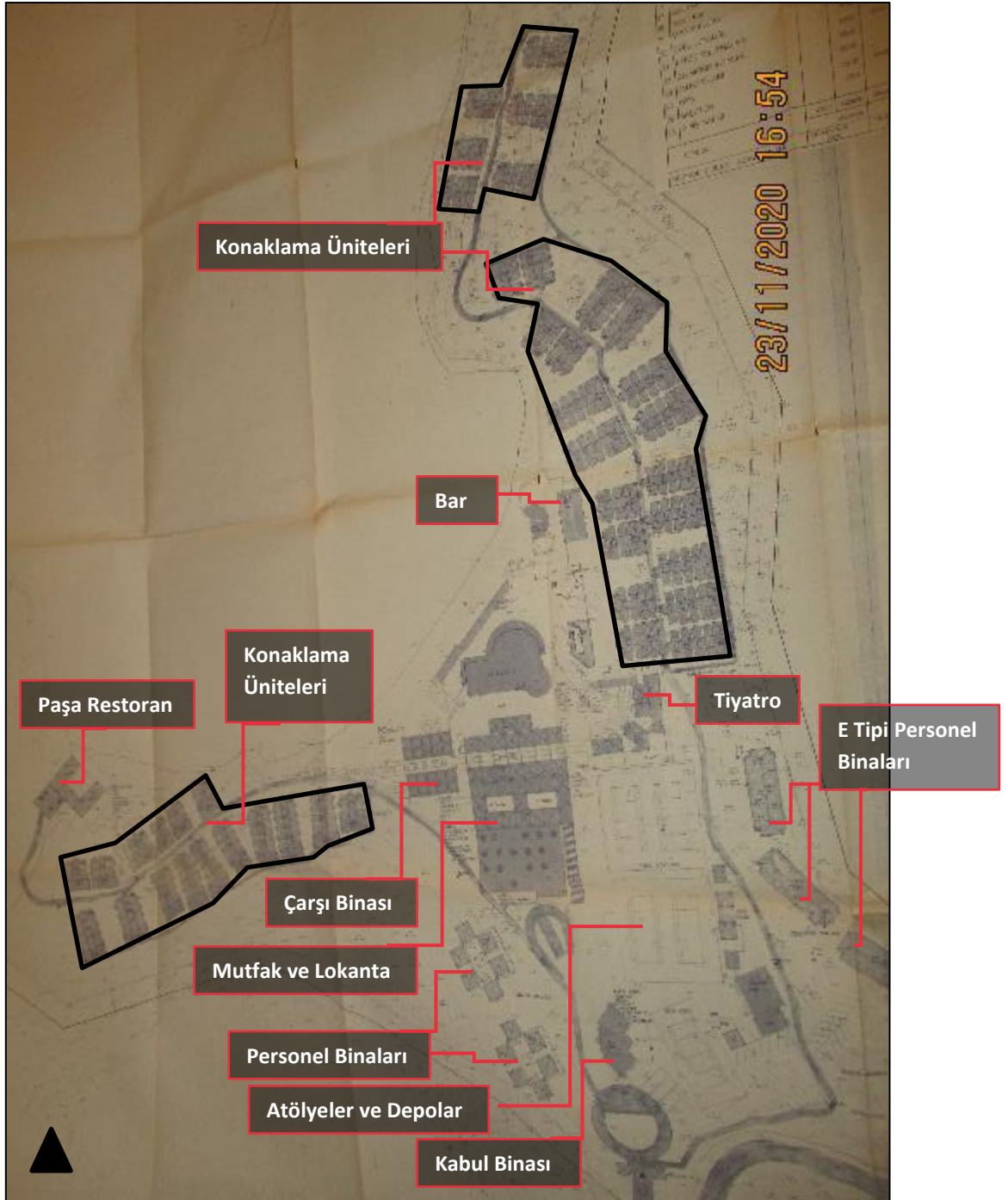
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi'nde 260 ada 1 ve 3 no.lu parsellerde konumlandır. Taşınmazlar Kalemya Koyu'nda denize cepheli konumda olup 260 ada 1 parsel üst hakkı tapusudur. Taşınmazların üzerinde Hillside Beach Club Oteli bulunmakta olup otel işletilmektedir. Otelin onaylı mimari projesine ek olarak yapılan alanlar için yapı kayıt belgesi alınmış olup yapının tamamı yasaldir.



Otelin kabul binası bodrum, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Bodrum ve zemin katları yaklaşık 210 m²'şer alanlı, normal katı ise 170 m²'dir. Kabul binasının dış duvarları taş, iç duvarları ise sıva üzeri boyadan inşa edilmiş olup toplam 590 m²'dir.

Otelin çarşı binası tek katlı olup 2 bloktan oluşmaktadır. Duvar malzemesi taş olarak inşa edilen çarşı binasının blokları arasında açık koridor alanı bulunmaktadır. Çatı kısmı kubbeli olup içerisinde dükkanlar bulunmaktadır. Çarşı binası toplamda 368 m² alana sahiptir.

Otelin lokanta ve mutfak binası birbirine bitişik olarak inşa edilmiş olup bodrum, zemin ve 1 normal kat olarak toplam 3 katlıdır. Lokanta ve mutfak binalarının dış duvarları taş iç duvarları ise sıva üzeri boyalıdır. Lokanta binasının zemininde 288 m²'lik day spa ve 1.319 m²'lik su depoları yer almaktadır. Lokanta binası 1.253 m², mutfak binası ise 1.185 m² alanlıdır.

Otelin mutfak binası içerisinde 302 m²'lik çamaşırhane, 256 m²'lik kazan dairesi, 1.259 m²'lik marangozhane ve depolar yer almaktadır. Otelin mutfak alanına bitişik olarak inşa edilen 611 m²'lik ofis alanı zemin üstü 1 normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.

Otelin özel lokantası paşa restoran ismiyle kullanılmakta olup zemin üstü 1 kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Paşa restoran 730 m²'lik olup duvarları sıva üzeri boyalı zeminleri ise mermer kaplamadır.

E tipi personel odaları ise 3 bloktan oluşmakta olup zemin ve 1 normal kat olmak üzere 2 katlıdır. Zemin katı ve normal katları eşit alana sahip olup 3 blok toplam 1.183 m² alana sahiptir.

Otelin konaklama üniteleri A, B, C, D olmak üzere 4 tipten oluşmakta olup C ve D tipi birbirinin aynısıdır.

A tipi konaklama tesisi; 3 Yataklı ve brüt 44,22m² alanlı oda hacmine sahip olup, 129 adet A tip konaklama odası mevcuttur.

B tipi konaklama tesisi; 2 Yataklı ve brüt 32,58m² alanlı oda hacmine sahip olup, 129 adet B tip konaklama odası mevcuttur.

C tipi konaklama tesisi; 2 Yataklı ve brüt 30,13m² alanlı oda hacmine sahip olup, 64 adet C tip konaklama odası mevcuttur.

D tipi konaklama tesisi; 1 Yataklı ve brüt 23,81m² alanlı oda hacmine sahip olup, 8 adet D tip konaklama odası mevcuttur.

Hillside Beach Club Otel 330 odalı ve 781 yatak kapasiteli olup, toplam kullanım alanı 12.020 m²'dir. Taşınmazın oda tipleri bloklar içerisinde karışık olarak yer almaktadır.

Otelin 329 m²'lik tiyatro alanı, 38 m²'lik revir alanı, 303 m²'lik sinema salonu birbirine bitişik olarak konumlu olup tiyatro alanı zemin ve 1 normal kat olmak üzere 2 katlıdır. Revir alanı ve sinema salonu ise tek kattan oluşmaktadır.

Otelin personel binaları zemin ve 2 normal kat olmak toplam 3 katlıdır. Duvarları sıva üzeri boya olan personel binaları 744 m² alanlıdır.

Otelde yer alan tek katlı 350 m²'lik bar, 101 m²'lik havuz ve su sporları alanı, 295 m²'lik tenis kulübü, 179 m²'lik spor kulübü alanları zemin kattan oluşmaktadır. Otelin atölye, 357 m²'lik geçit ve 229 m²'lik atölyeler tenis kortunun altında yer almaktadır.

Otelin sanda spa alanı, misafir giyinme alanları, prefabrik depolar, teleferikler, çiçek serası, küçük bar, çocuk kulübü, güvenlik kulübesi, futbol sahası, havuz alanları iskele ve tenis kortları harici müteferrik olarak değerlendirilmeye tabi tutulmuştur.

ALANLAR	
Binalar	Bina Alanı (m ²)
Kabul Binası	590
Konaklama Üniteleri	12020
Çarşı Binası	368
Day SPA	288
Lokanta	1253
Mutfak	1185
Sinema Salonu	303
Paşa Restoran	730
Personel Binaları	744
Ofisler	611
E Tipi Personel Odaları	1183
Su Depoları	1.319
Havuz ve Su Sporları Alanı	101
Çamaşırhane	302
Marangozhane ve Depolar	1.259
Bar	350
Revir	38
Kazan Dairesi	256
Tiyatro	329
Geçitler	357
Spor Kulübü	179
Tenis Kulübü Alanı	295
Atölyeler	229
TOPLAM ALAN	24.289

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Kabul Binası, Lokanta ve Mutfak

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	590 m ² 1.253 m ² 1.185 m ²
Yaşı	29
Dış Cephe	Kısmen Taş duvar ve kısmen sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Elektrik klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

Çarşı Binası

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	368 m ²
Yaşı	29
Dış Cephe	Taş
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Elektrik klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

Paşa Restoran (Özel Lokanta) ve Personel Binaları

İnşaat Tarzı	Betonarme		
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam		
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	zemin kat + 1 normal kat		
Bina Toplam İnşaat Alanı	730 m ²	4.500 m ²	1.185 m ²
Yaşı	29		
Dış Cephe	Sıva üzeri boya		
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke		
Isıtma Sistemi	Elektrik klima		
Havalandırma Sistemi	Mevcut		
Asansör	Mevcut		
Jeneratör	Mevcut		
Yangın Merdiveni	Mevcut değil		
Park Yeri	Açık Otopark		
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi		

Konaklama Tesisleri

İnşaat Tarzı	Betonarme			
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam			
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat			
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.704 m ² (A)	4.203 m ² (B)	1.923 m ² (C)	190 m ² (D)
Yaşı	29			
Dış Cephe	Sıva üzeri boya			
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke			
Isıtma Sistemi	Elektrik klima			
Havalandırma Sistemi	Mevcut			
Asansör	Mevcut			
Jeneratör	Mevcut			
Yangın Merdiveni	Mevcut değil			
Park Yeri	Açık Otopark			
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi			

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	24.289 m ² (Toplam)
Zemin	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Kısmen taş ve kısmen boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin 03.06.1992 tarih, 7/38 no.lu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Taşınmazlar üzerinde ruhsata aykırı inşa edilen yapılar için 06.01.2019 tarihli ZKA323TL ve F6SJZ7T4 no.lu 2 adet yapı kayıt belgesi bulunmakta olup otelin yasal ve mevcut alanı uyumludur.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar bölge tarafından bilinirliği yüksek olan Kalemya Koyu'nda konumludur.
- Taşınmazların üzerinde yer alan otel tüm yasal süreçlerini tamamlamıştır.
- Taşınmazlar denize cephelidir.
- Taşınmazlar Dalaman Havalimanına yakın konumludur.
- Taşınmazların yapı kullanma izin belgesi mevcut olup yasal süreçlerini tamamlamışlardır.
- Taşınmazların işletildiği otel bilinirliği çok yüksek Hillside Beach Club Otel olarak hizmet vermektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların üzerinde yer alan otel yapıları 29 yıllıktır.

✓ FIRSATLAR

- Hillside Beach Club konumlu olduğu bölgede prestijli ve bilinen bir oteldir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlar haricinde otel bulunmamaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Pandemi sebebiyle önümüzdeki yıllarda otelin doluluk oranının düşebileceği düşünülmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazların yer aldığı pazarda "Otel" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların, gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere arsa değerinin tespit edilmesinde kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

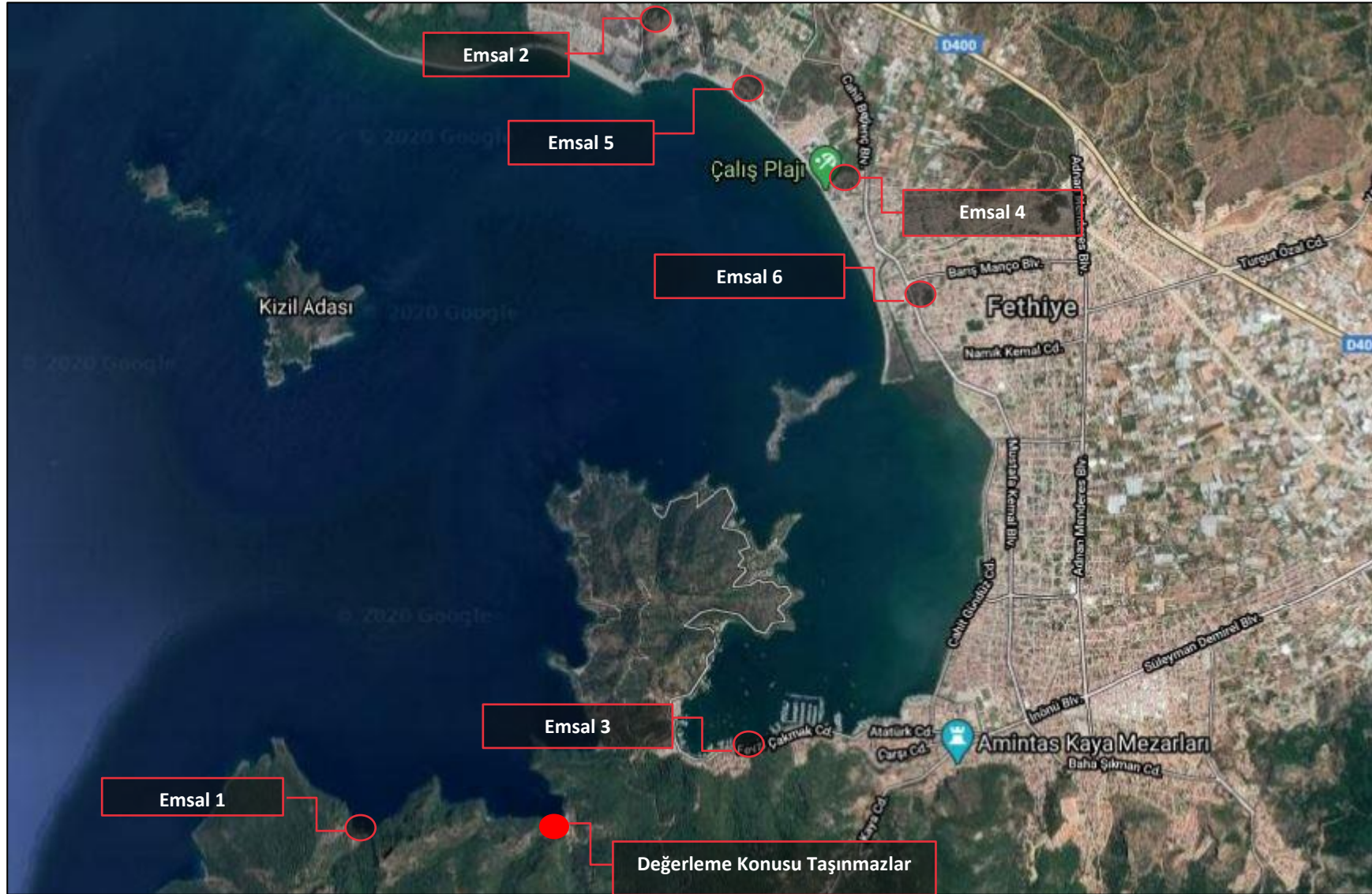
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Merkez Emlak 0532 322 72 23	Kaya mahallesi 256 ada 2 ve 4 parselde konumlu	1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında TTA	-	Satılmış/ 3 yıl önce	13.246	70.000.000	5.284	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal denize cephelidir. * Emsal konum açısından benzerdir. * Emsal doğal sit ve orman alanında kalmaktadır.
2	Realty World 0531 844 39 69	Karataş Koyu'na yakın konumlu	TTA	E=0,60	Satılmış/ 7 ay önce	10.000	30.000.000	3.000	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal denize 800 m mesafede konumludur. * Emsal konum açısından dezavantajlıdır.
3	Akkaya Homes 0532 733 30 06	Karagözler 2.Tersanenin yanında konumlu	TTA	E=0,30	Satıştan vazgeçilmiş	7.985	55.000.000	6.887	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal denize cephelidir. * Emsal tapuludur. * Emsalin satışından müşteri talebiyle vazgeçilmiştir.
4	Realty World 0531 374 25 30	Çalış plajına 400 m mesafede konumlu	TTA	E=0,30	Satılık	1.800	7.000.000 (4.000.000)	3.888 (2.222)	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsalin pazarlık payı bulunmaktadır. * Emsalin satılabilir rakamının 4.000.000 olduğu düşünülmektedir. * Emsal denize cepheli değildir. * Emsal konum açısından dezavantajlıdır.
5	Merkez Emlak 0532 322 72 23	Fethiye Kargı'da 421 ada 3 ve 4 parselde konumlu	TTA	E=0,60	Satılık	44.378	419.372.100 (260.000.000)	9.450 (5.858)	* Emsalin pazarlık payı bulunmamaktadır. * Emsalin satılabilir rakamının 260.000.000 olduğu düşünülmektedir. * Emsal denize cephelidir.
6	Rustik Yapı İnşaat 0506 322 24 22	Foça 1211 ada 5 parselde konumlu	TTA	E=0,60	Satılık	1.800	8.500.000	4.722	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal denize uzak konumludur. * Emsal tapuludur. * Emsalin pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde denize cepheli turizm tesis alanı arsaları için yüksek bedeller talep edilmekte olduğu öğrenilmiştir. İstenilen yüksek bedeller sonucunda arsaların satışının uzadığı veya satışından vazgeçildiği de bilinmektedir. Taşınmazların özel bir koy olan Kalemya Koyu'nda konumlu olması, imar durumları, kadastral yola cephe olmaları, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları ve denize cepheli olmaları durumları dikkate alınarak söz konusu arsaların birim satış değerinin 6.500-7.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.284	3.000	6.887	3.888	9.450	4.722
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	10%	-20%	10%
	Mülkiyet Durumu	-5%	15%	-5%	5%	-5%	15%
	Satış Koşulları	15%	15%	-5%	5%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	15%	5%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	25%	5%	20%	5%	20%
	Yapılaşma Hakkı	15%	-5%	0%	0%	-5%	-5%
	Yüz Ölçümü	-10%	-5%	0%	0%	0%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	25%	0%	20%	5%	0%
	Yasal Özellikleri	-5%	5%	5%	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Değer		6.927	6.616	7.179	6.601	7.541	7.168

*Konu tablo 260 ada 3 parsel için düzenlenmiştir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	27.02.2068
Değerleme Tarihi	29.12.2020
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	17.226,00
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	0,96

Arsa Değeri		
Arsa Değeri	6.500,00	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	0,96	
Birim Arsa Değeri	4.173,67	TL/m ²
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	4.170	TL/m ²

ÜST HAKKI SÜRESİ İÇERİSİNDEKİ ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
260 ada 1 parsel	84.762,40	4.170,00	353.460.000
260 ada 3 parsel	10.128,09	7.000,00	70.895.000
TOPLAM DEĞERİ			424.355.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Geliştirici firma	İstanbul	5 yıldızlı otel	2016-2021	73.000 m ²	1.500 Euro/m ²
2	Geliştirici firma	Bodrum	5 yıldızlı otel	2015-2017	14.500 m ²	8.500 TL/m ²
3	Kültür ve Turizm Bakanlığı	-	5 yıldızlı otel	2020	-	196.387 TL/yatak

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ÜST HAKKI SÜRESİ İÇERİSİNDEKİ ARSA DEĞERİ

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
260 ada 1 parsel	84.762,40	4.170,00	353.459.208
260 ada 3 parsel	10.128,09	7.000,00	70.896.630
TOPLAM DEĞERİ			424.355.838

BİNA DEĞERİ

Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kabul Binası	590	3.500	15%	1.755.250
Konaklama Üniteleri	12020	6.000	15%	61.302.000
Çarşı Binası	368	4.000	15%	1.251.200
Day SPA	288	3.500	15%	856.800
Lokanta	1253	3.500	15%	3.727.675
Mutfak	1185	3.000	15%	3.021.750
Sinema Salonu	303	2.500	15%	643.875
Paşa Restoran	730	2.500	15%	1.551.250
Personel Binaları	744	2.500	15%	1.581.000
Ofisler	611	2.000	15%	1.038.700
E Tipi Personel Odaları	1183	2.000	15%	2.011.100
Su Depoları	1.319	800	15%	896.920
Havuz ve Su Sporları Alanı	101	1.000	15%	85.850
Çamaşırhane	302	1.200	15%	308.040
Marangozhane ve Depolar	1.259	1.200	15%	1.284.180
Bar	350	1.000	15%	297.500
Revir	38	1.400	15%	45.220
Kazan Dairesi	256	1.000	15%	217.600
Tiyatro	329	1.000	15%	279.650
Geçitler	357	2.500	15%	758.625
Spor Kulübü	179	1.500	15%	228.225
Tenis Kulübü Alanı	295	1.500	15%	376.125
Atölyeler	229	1.200	15%	233.580
TOPLAM DEĞERİ				83.752.115

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Açık Havuzlar	1.560	3500	5.460.000
Taş Zemin	4.000	150	600.000
İskele	165	750	125.000
Futbol Sahası	600	200	120.000
Tenis Kortları	2.475	250	620.000
Sanda Spa alanı	427	3000	1.280.000
Misafir Giyinme Alanı	24	1000	25.000
Prefabrik Depolar	196	1250	245.000
Teleferikler	315	-	2.500.000
Çiçek Serası	149	450	65.000
Küçük Bar	38	850	30.000
Çocuk Kulübü	159	850	135.000
Güvenlik Kulübesi	27	700	20.000
Peyzaj			12.000.000
TOPLAM DEĞERİ			23.225.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ	
Arsa Değeri	424.355.838 TL
Bina Değeri	83.752.115 TL
Harici Müteferik İşler	23.225.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	531.332.953 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	531.335.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır.

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

Yıl Ortalama Dolar Kuru TL	3,6445	4,8301	5,6712	6,94
2017-2020 verileri (TL)				
GELİR TABLOSU	2017	2018	2019	2020 / 10
TOPLAM GELİRLER	98.980.727	132.557.257	164.776.364	135.148.126
KONAKLAMA SATIŞLARI (ODA GELİRLERİ)	80.875.518	110.624.196	136.093.543	116.828.366
YİYECEK-İÇECEK SATIŞLARI	5.924.642	7.050.494	10.024.666	7.385.390
DİĞER SATIŞLAR	12.180.567	14.882.568	18.658.155	10.934.370
<i>Diğer Gelir Oranı (%)</i>	22%	20%	21%	16%
<i>Satılan Ortalama Yatak Fiyatı (TL)</i>	582	794	947	1.463
<i>Satılan Ortalama Yatak Fiyatı (USD)</i>	160	164	167	211
<i>Yıllık Yatak Fiyatı Artış Oranı TL için(%)</i>	116%	136%	119%	155%
<i>Yıllık Yatak Fiyatı Artış Oranı USD için(%)</i>	96%	103%	102%	126%
TOPLAM GİDERLER	63.867.679	82.872.036	106.705.989	82.717.481
KONAKLAMA GİDERLERİ	44.986.560	59.252.532	74.563.873	58.103.072
DEĞİŞKEN İŞLETME MALİYETİ	2.871.241	3.528.240	4.505.619	4.013.817
YİYECEK İÇECEK MALİYETİ	10.619.473	13.559.329	19.685.634	15.139.077
DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ	5.390.404	6.531.936	7.950.862	5.461.516
BRÜT KAR (TL)	35.113.048	49.685.221	58.070.375	52.430.645
BRÜT KAR ORANI (%)	35%	37%	35%	39%
YENİLEME MALİYETİ	4.474.108	5.203.407	5.654.074	5.423.865
<i>Yenileme Maliyeti/Toplam Gelir Oranı (%)</i>	5%	4%	3%	4%
TAHSİS GİDERLERİ (Cirox%2+Yatak Bedeli)	1.793.669	2.416.985	2.978.587	2.439.231
<i>Tahsis Gideri/Toplam Gelir Oranı (%)</i>	1,81%	1,82%	1,81%	1,80%
NET NAKİT AKIŞI (TL)	28.845.272	42.064.829	49.437.714	44.567.549
Sezon Gün Sayısı	195	197	204	142
<i>Ortalama Günlük Yatak Stoğu</i>	764	765	764	773
Yatak Kapasite	149.012	150.719	155.820	109.787
Satılan Yatak	138.856	139.333	143.740	79.836
Satılan Yatak Doluluğu	93%	92%	92%	73%

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır.

Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 2045 vadeli USD bazlı Eurobond tahvilinin 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre

Malsahibi tarafından İşletmesi Durumunda;

Risksiz faiz oranı: %6,74

Risk primi: %3,76

İndirgeme oranı: %10,50 olarak hesaplanmıştır.

Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre;

Risksiz faiz oranı: %6,74

Risk primi: %1,26

İndirgeme oranı: %8,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu otel tesisi Ege- Akdeniz ve Türkiye turizm sektörü özelinde çok lüks ve yüksek gelir grubuna hitap eden bir otel olduğu için karşılaştırma yapılacak otel segmentasyonu benzer grup olarak seçilebilmesi için Bodrum, Marmaris ve Kemer bölgelerindeki lüks oteller örneklem olarak alınmıştır. Hillside Beach Club'a benzer nitelikte olabilecek otellerin kişi başı KDV hariç oda fiyatları ve doluluk oranları aşağıda listelenmiştir.

Şehir	Yıldız	Oda	Pansiyon	Döviz	Çift Kişilik Oda Fiyatı (Euro)	Doluluk Oranı (%)
Bodrum	5 Yıldız	Standart Oda	Oda kahvaltısı	Euro	450-550	65%-75%
Bodrum	5 Yıldız	Standart Oda	Oda kahvaltısı	Euro	600-800	60%-70%
Marmaris	5 Yıldız	Standart Oda	Oda kahvaltısı	Euro	400-600	%70-%79
Kemer	5 Yıldız	Standart Oda	Herşey Dahil	Euro	600-800	%70-%80

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- ✓ Otelin yaz sezonu boyunca 200 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yasal ve mevcut durumda 330 oda 781 yatak kapasiteli olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelde yatak fiyatının yıllık ortalama 2021 yılı için 200 USD/yatak olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin oda doluluk oranının 2021 yılında pandemi sebebiyle %75 ile başlayacağı, 2022 yılında ise %90 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Herşey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, alakart restoranlar vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %22'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin GOP'sinin 2021 yılında pandemi sebebiyle %28'dan başlayacağı, 2022 yılına kadar %33'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ 2045 vadeli USD bazlı EUROBOND tahvilinin 5 yıllık ortalaması % 6,74 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında risk priminin %3,76 olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Otelin yıllık gelirleri üzerinden %3 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- ✓ Maliye hazinesi ile yapılan üst hakkı sözleşmesi kapsamında yıllık ciro bedelinin %2'si üst hakkı kira bedeli olarak maliye hazinesine ödenecektir.

- ✓ Alarko GYO tarafından beyan edilen bilgilere göre üst hakkı süresinin 27.02.2068 yılına kadar süre uzatımı için aşağıda belirtilen ödeme takvimi çerçevesinde TL olarak sunulan ödemeler yapılacaktır. Nakit akışı tablosu (USD) Amerikan Doları para birimi cinsinden kurgulandığı için üst hakkı uzatımı ödemelerinin TL/USD çevrimi YEP (Yeni Ekonomi Programı)'da belirtilen beklenti dolar kuru tahminleri üzerinden TL'den Dolar kuruna çevrilerek nakit akışına dahil edilmiştir. (2021 yılı kur tahmini 1 USD:7,6789 TL, 2022 yılı kur tahmini 1 USD:7,8776 TL, 2023 yılı kur tahmini 1 USD:8,024 TL)

49 Yıla Uzatılması için Bakanlık Onay Tarihi:	04.04.2019
Süre Uzatımı Başlangıç Tarihi:	27.02.2019
Süre Uzatımı Bitiş Tarihi:	27.02.2068
Peşin Ödeme Tarihi 30 gün süre verildi:	28.03.2019
%25 Peşinat Ödeme Tarihi: (ödendi)	25.04.2019
1.Taksit Ödeme Tarihi: (ödendi)	25.02.2020
2.Taksit Ödeme Tarihi:	25.02.2021
3.Taksit Ödeme Tarihi:	25.02.2022
4.Taksit Ödeme Tarihi:	25.02.2023

49 Yıla Uzatım Taksitli Bedeli:	12.230.584,50
%25 Peşinat Ödemesi:	3.057.646,12
4 Taksitte Ödenecek Tutar:	9.172.938,38

1.Taksit Ödemesi

1.Taksit Tutarı	2.293.234,60
Kalan Borç	6.879.703,79
Yasal Faiz Oranı	% 9
Hesaplanan Yasal Faiz	825.564,45

1.Taksit Ödemesi (25.02.2020) 3.118.799,05

2.Taksit Ödemesi

2.Taksit Tutarı	2.293.234,60
Kalan Borç	6.879.703,79
Yasal Faiz Oranı	% 9
Hesaplanan Yasal Faiz	619.173,34

2.Taksit Ödemesi (25.02.2021) 2.912.407,94

3.Taksit Ödemesi

3.Taksit Tutarı	2.293.234,60
Kalan Borç	4.586.469,19
Yasal Faiz Oranı	% 9
Hesaplanan Yasal Faiz	412.782,23

3.Taksit Ödemesi (25.02.2022) 2.706.016,82

4.Taksit Ödemesi	
4.Taksit Tutarı	2.293.234,60
Kalan Borç	2.293.234,60
Yasal Faiz Oranı	% 9
Hesaplanan Yasal Faiz	206.391,11
3.Taksit Ödemesi (25.02.2023)	2.499.625,71

- ✓ İndirgeme oranı %10,50 olarak öngörülmüştür.
- ✓ Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerini tamamladığı varsayılmıştır.
- ✓ Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

Otel	
Oda Sayısı	330
Yatak Sayısı	781
Açık Olan Gün Sayısı	200
Yıllık Yatak Kapasitesi	156.200
Yatak Satış Fiyatı (USD)	200,00
Diğer Gelir Oranı	22,00%
Yenileme Maliyeti Oranı	3,00%
Hasılat Payı Ödemesi	2,00%

Proje Nakit Akışı (USD)													
Yıllar	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032
Otel Fonksiyonu													
Doluluk Oranı (%)	0%	75%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Toplam Yatak Kapasitesi	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200
Yıllık Satılan Yatak Sayısı	0	117.150	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)	0,00	200,00	205,00	210,13	215,38	220,76	226,28	231,94	237,74	243,68	249,77	253,52	257,32
Konaklama Gelirleri (USD)	0	23.430.000	28.818.900	29.539.373	30.277.857	31.034.803	31.810.673	32.605.940	33.421.089	34.256.616	35.113.031	35.639.727	36.174.323
Diğer Gelir Oranı (%)	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Diğer Gelirler (USD)	0	5.154.600	6.340.158	6.498.662	6.661.128	6.827.657	6.998.348	7.173.307	7.352.640	7.536.455	7.724.867	7.840.740	7.958.351
Toplam Otel Gelirleri (USD)	0	28.584.600	35.159.058	36.038.034	36.938.985	37.862.460	38.809.021	39.779.247	40.773.728	41.793.071	42.837.898	43.480.467	44.132.674
GOP (%)		28%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
GOP (USD)	0	8.003.688	11.602.489	11.892.551	12.189.865	12.494.612	12.806.977	13.127.152	13.455.330	13.791.714	14.136.506	14.348.554	14.563.782
İşletme Giderleri	0	20.580.912	23.556.569	24.145.483	24.749.120	25.367.848	26.002.044	26.652.095	27.318.398	28.001.358	28.701.392	29.131.913	29.568.891
Yenileme Maliyeti	0	857.538	1.054.772	1.081.141	1.108.170	1.135.874	1.164.271	1.193.377	1.223.212	1.253.792	1.285.137	1.304.414	1.323.980
Ecrimisil Ödemesi	76.031	77.551,64	79.102,67	80.684,72	82.298,42	83.944,38	85.623,27	87.335,74	89.082,45	90.864,10	92.681,38	93.608,20	94.544,28
Üst Hakkı Ödemesi	0	571.692	703.181	720.761	738.780	757.249	776.180	795.585	815.475	835.861	856.758	869.609	882.653
Üst Hakkı Uzatımı Ödemesi		379.274	343.508	311.519									
Emlak Vergisi Bedeli	3.628	3.700,60	3.774,61	3.850,10	3.927,11	4.005,65	4.085,76	4.167,48	4.250,83	4.335,84	4.422,56	4.466,78	4.511,45
Bina Sigorta Bedeli	6.678	6.811,53	6.947,76	7.086,72	7.228,45	7.373,02	7.520,48	7.670,89	7.824,31	7.980,80	8.140,41	8.221,82	8.304,04
Proje Toplam Maliyeti	0	22.477.480	25.747.855	26.350.525	26.689.523	27.356.294	28.039.725	28.740.232	29.458.242	30.194.192	30.948.531	31.412.233	31.882.885
Proje Net Gelirleri	0	6.107.120	9.411.203	9.687.509	10.249.462	10.506.166	10.769.296	11.039.015	11.315.486	11.598.879	11.889.367	12.068.234	12.249.789
Net Nakit Akışları	0	6.107.120	9.411.203	9.687.509	10.249.462	10.506.166	10.769.296	11.039.015	11.315.486	11.598.879	11.889.367	12.068.234	12.249.789

29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200
140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580
261,18	265,10	269,08	273,11	277,21	281,37	285,59	289,87	294,22	298,63	303,11	307,66	312,27	316,96	321,71
36.716.937	37.267.692	37.826.707	38.394.108	38.970.019	39.554.569	40.147.888	40.750.106	41.361.358	41.981.778	42.611.505	43.250.677	43.899.438	44.557.929	45.226.298
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
8.077.726	8.198.892	8.321.876	8.446.704	8.573.404	8.702.005	8.832.535	8.965.023	9.099.499	9.235.991	9.374.531	9.515.149	9.657.876	9.802.744	9.949.786
44.794.664	45.466.584	46.148.582	46.840.811	47.543.423	48.256.575	48.980.423	49.715.130	50.460.857	51.217.769	51.986.036	52.765.827	53.557.314	54.360.674	55.176.084
33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
14.782.239	15.003.973	15.229.032	15.457.468	15.689.330	15.924.670	16.163.540	16.405.993	16.652.083	16.901.864	17.155.392	17.412.723	17.673.914	17.939.022	18.208.108
30.012.425	30.462.611	30.919.550	31.383.343	31.854.094	32.331.905	32.816.884	33.309.137	33.808.774	34.315.906	34.830.644	35.353.104	35.883.400	36.421.651	36.967.976
1.343.840	1.363.998	1.384.457	1.405.224	1.426.303	1.447.697	1.469.413	1.491.454	1.513.826	1.536.533	1.559.581	1.582.975	1.606.719	1.630.820	1.655.283
95.489,72	96.444,62	97.409,07	98.383,16	99.366,99	100.360,66	101.364,26	102.377,91	103.401,69	104.435,70	105.480,06	106.534,86	107.600,21	108.676,21	109.762,97
895.893	909.332	922.972	936.816	950.868	965.131	979.608	994.303	1.009.217	1.024.355	1.039.721	1.055.317	1.071.146	1.087.213	1.103.522
4.556,57	4.602,13	4.648,15	4.694,64	4.741,58	4.789,00	4.836,89	4.885,26	4.934,11	4.983,45	5.033,28	5.083,62	5.134,45	5.185,80	5.237,66
8.387,08	8.470,95	8.555,66	8.641,21	8.727,63	8.814,90	8.903,05	8.992,08	9.082,00	9.172,82	9.264,55	9.357,20	9.450,77	9.545,28	9.640,73
32.360.591	32.845.458	33.337.592	33.837.103	34.344.101	34.858.698	35.381.009	35.911.149	36.449.235	36.995.386	37.549.724	38.112.371	38.683.451	39.263.092	39.851.422
12.434.072	12.621.126	12.810.990	13.003.708	13.199.322	13.397.876	13.599.414	13.803.981	14.011.622	14.222.383	14.436.312	14.653.456	14.873.862	15.097.581	15.324.662
12.434.072	12.621.126	12.810.990	13.003.708	13.199.322	13.397.876	13.599.414	13.803.981	14.011.622	14.222.383	14.436.312	14.653.456	14.873.862	15.097.581	15.324.662

29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058	29.12.2059	29.12.2060
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200
140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580
326,54	331,44	336,41	341,45	346,58	351,77	357,05	362,41	367,84	373,36	378,96	384,64	390,41
45.904.693	46.593.263	47.292.162	48.001.544	48.721.568	49.452.391	50.194.177	50.947.090	51.711.296	52.486.965	53.274.270	54.073.384	54.884.485
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
10.099.032	10.250.518	10.404.276	10.560.340	10.718.745	10.879.526	11.042.719	11.208.360	11.376.485	11.547.132	11.720.339	11.896.144	12.074.587
56.003.725	56.843.781	57.696.438	58.561.884	59.440.312	60.331.917	61.236.896	62.155.449	63.087.781	64.034.098	64.994.609	65.969.528	66.959.071
33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
18.481.229	18.758.448	19.039.824	19.325.422	19.615.303	19.909.533	20.208.176	20.511.298	20.818.968	21.131.252	21.448.221	21.769.944	22.096.494
37.522.496	38.085.333	38.656.613	39.236.462	39.825.009	40.422.384	41.028.720	41.644.151	42.268.813	42.902.845	43.546.388	44.199.584	44.862.578
1.680.112	1.705.313	1.730.893	1.756.857	1.783.209	1.809.958	1.837.107	1.864.663	1.892.633	1.921.023	1.949.838	1.979.086	2.008.772
110.860,60	111.969,21	113.088,90	114.219,79	115.361,99	116.515,61	117.680,76	118.857,57	120.046,15	121.246,61	122.459,07	123.683,67	124.920,50
1.120.074	1.136.876	1.153.929	1.171.238	1.188.806	1.206.638	1.224.738	1.243.109	1.261.756	1.280.682	1.299.892	1.319.391	1.339.181
5.290,03	5.342,93	5.396,36	5.450,33	5.504,83	5.559,88	5.615,48	5.671,63	5.728,35	5.785,63	5.843,49	5.901,92	5.960,94
9.737,14	9.834,51	9.932,85	10.032,18	10.132,50	10.233,83	10.336,17	10.439,53	10.543,92	10.649,36	10.755,86	10.863,41	10.972,05
40.448.570	41.054.669	41.669.853	42.294.259	42.928.024	43.571.290	44.224.197	44.886.892	45.559.521	46.242.232	46.935.177	47.638.509	48.352.385
15.555.155	15.789.112	16.026.584	16.267.625	16.512.288	16.760.627	17.012.698	17.268.557	17.528.260	17.791.866	18.059.432	18.331.019	18.606.686
15.555.155	15.789.112	16.026.584	16.267.625	16.512.288	16.760.627	17.012.698	17.268.557	17.528.260	17.791.866	18.059.432	18.331.019	18.606.686
29.12.2061	29.12.2062	29.12.2063	29.12.2064	29.12.2065	29.12.2066	29.12.2067	27.02.2068					
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	0%					
156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	0					
140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	0					
396,27	402,21	408,25	414,37	420,59	426,90	433,30	439,80					
55.707.752	56.543.368	57.391.519	58.252.392	59.126.177	60.013.070	60.913.266	0					
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%					
12.255.705	12.439.541	12.626.134	12.815.526	13.007.759	13.202.875	13.400.919	0					
67.963.457	68.982.909	70.017.653	71.067.918	72.133.936	73.215.945	74.314.185	0					
33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%					
22.427.941	22.764.360	23.105.825	23.452.413	23.804.199	24.161.262	24.523.681	0					
45.535.516	46.218.549	46.911.827	47.615.505	48.329.737	49.054.683	49.790.504	0					
2.038.904	2.069.487	2.100.530	2.132.038	2.164.018	2.196.478	2.229.426	0					
126.169,71	127.431,40	128.705,72	129.992,78	131.292,70	132.605,63	133.931,69	22.236,33					
1.359.269	1.379.658	1.400.353	1.421.358	1.442.679	1.464.319	1.486.284	0					
6.020,55	6.080,76	6.141,56	6.202,98	6.265,01	6.327,66	6.390,94	1.061,07					
11.081,77	11.192,59	11.304,51	11.417,56	11.531,73	11.647,05	11.763,52	1.953,07					
49.076.961	49.812.399	50.558.862	51.316.514	52.085.524	52.866.061	53.658.299	25.250					
18.886.496	19.170.510	19.458.791	19.751.404	20.048.413	20.349.884	20.655.886	-25.250					
18.886.496	19.170.510	19.458.791	19.751.404	20.048.413	20.349.884	20.655.886	-25.250					

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	6,74%	6,74%	6,74%
Risk Primi	3,26%	3,76%	4,26%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	112.545.209	106.480.759	100.967.096
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	112.550.000	106.480.000	100.970.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	841.176.190	795.810.224	754.629.586
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	841.180.000	795.810.000	754.630.000

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

- ✓ İşletme Bedeli 4 parçadan oluşmaktadır:
 - Yıllık sabit İşletme Bedeli 2.582.000 (Y/İkimilyonbeşyüzseksenikibin) USD’dir
 - Yıllık ciro üzerinden hesaplanan, T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı’na MAL SAHİBİ’nin OTEL için ödeyeceği %2 (Y/yüzde iki) işletme bedelini,
 - Yıllık olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı’na MAL SAHİBİ’nin OTEL için yatak başı maliyet bedeli üzerinden ödeyeceği arazi tahsis bedelini ve
 - OTEL’in yıllık Brüt İşletme Karı tutarı 3.500.000 (Y/Üçmilyonbeşyüzbin) USD’yi aşması halinde, aşan kısmın %50’sini yukarıda yazılanlara ilave İşletme Bedeli olarak MAL SAHİBİ’ne ödeyecektir.
- ✓ Otelin yaz sezonu boyunca 200 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yasal ve mevcut durumda 330 oda 781 yatak kapasiteli olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelde yatak fiyatının yıllık ortalama 2021 yılı için 200 USD/yatak olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin oda doluluk oranının 2021 yılında pandemi sebebiyle %75 ile başlayacağı, 2022 yılında ise %90 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Herşey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, alakart restoranlar vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %22’si oranında olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin GOP’sinin 2021 yılında pandemi sebebiyle %28’den başlayacağı, 2022 yılına kadar %33’e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ 2045 vadeli USD bazlı EUROBOND tahvilinin 5 yıllık ortalaması % 6,74 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında risk priminin %1,26 olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Otelin yıllık gelirleri üzerinden %3 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- ✓ Üst hakkı süre uzatımı ödemelerinin mal sahibi tarafından gerçekleştirileceği varsayılmıştır.
- ✓ İndirgeme oranı %8,00 olarak öngörülmüştür.
- ✓ Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerini tamamladığı varsayılmıştır.
- ✓ Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

Otel	
Oda Sayısı	330
Yatak Sayısı	781
Açık Olan Gün Sayısı	200
Yıllık Yatak Kapasitesi	156.200
Yatak Satış Fiyatı (USD)	200,00
Diğer Gelir Oranı	22,00%
Yenileme Maliyeti Oranı	3,00%

Proje Nakit Akışı (USD)													
Yıllar	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032
Otel Fonksiyonu													
Doluluk Oranı (%)	0%	75%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Toplam Yatak Kapasitesi	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200
Yıllık Satılan Yatak Sayısı	0	117.150	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)	0,00	200,00	205,00	210,13	215,38	220,76	226,28	231,94	237,74	243,68	249,77	253,52	257,32
Konaklama Gelirleri (USD)	0	23.430.000	28.818.900	29.539.373	30.277.857	31.034.803	31.810.673	32.605.940	33.421.089	34.256.616	35.113.031	35.639.727	36.174.323
Diğer Gelir Oranı (%)	0%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Diğer Gelirler (USD)	0	5.154.600	6.340.158	6.498.662	6.661.128	6.827.657	6.998.348	7.173.307	7.352.640	7.536.455	7.724.867	7.840.740	7.958.351
Toplam Otel Gelirleri (USD)	0	28.584.600	35.159.058	36.038.034	36.938.985	37.862.460	38.809.021	39.779.247	40.773.728	41.793.071	42.837.898	43.480.467	44.132.674
GOP (%)		28%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
GOP (USD)	0	8.003.688	11.602.489	11.892.551	12.189.865	12.494.612	12.806.977	13.127.152	13.455.330	13.791.714	14.136.506	14.348.554	14.563.782
Ciro Farkı Üst Hakkı Ödemesi (USD)		2.251.844	4.051.245	4.196.276	4.344.933	4.497.306	4.653.489	4.813.576	4.977.665	5.145.857	5.318.253	5.424.277	5.531.891
Alarko GYO Sabit Kira Geliri (USD)		2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000
Alarko GYO Kira Bedeli (USD)	0	4.833.844	6.633.245	6.778.276	6.926.933	7.079.306	7.235.489	7.395.576	7.559.665	7.727.857	7.900.253	8.006.277	8.113.891
Üst Hakkı Uzatımı Ödemesi	0	379.274	343.508	311.519	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emlak Vergisi Bedeli	3.628	3.701	3.775	3.850	3.927	4.006	4.086	4.167	4.251	4.336	4.423	4.467	4.511
Proje Toplam Maliyeti	0	382.975	347.282	315.369	3.927	4.006	4.086	4.167	4.251	4.336	4.423	4.467	4.511
Proje Net Gelirleri	0	4.450.869	6.285.962	6.462.907	6.923.005	7.075.300	7.231.403	7.391.408	7.555.414	7.723.521	7.895.831	8.001.810	8.109.380
Net Nakit Akışları	0	4.450.869	6.285.962	6.462.907	6.923.005	7.075.300	7.231.403	7.391.408	7.555.414	7.723.521	7.895.831	8.001.810	8.109.380

29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200
140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580
261,18	265,10	269,08	273,11	277,21	281,37	285,59	289,87	294,22	298,63	303,11	307,66	312,27
36.716.937	37.267.692	37.826.707	38.394.108	38.970.019	39.554.569	40.147.888	40.750.106	41.361.358	41.981.778	42.611.505	43.250.677	43.899.438
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
8.077.726	8.198.892	8.321.876	8.446.704	8.573.404	8.702.005	8.832.535	8.965.023	9.099.499	9.235.991	9.374.531	9.515.149	9.657.876
44.794.664	45.466.584	46.148.582	46.840.811	47.543.423	48.256.575	48.980.423	49.715.130	50.460.857	51.217.769	51.986.036	52.765.827	53.557.314
33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
14.782.239	15.003.973	15.229.032	15.457.468	15.689.330	15.924.670	16.163.540	16.405.993	16.652.083	16.901.864	17.155.392	17.412.723	17.673.914
5.641.120	5.751.986	5.864.516	5.978.734	6.094.665	6.212.335	6.331.770	6.452.996	6.576.041	6.700.932	6.827.696	6.956.361	7.086.957
2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000
8.223.120	8.333.986	8.446.516	8.560.734	8.676.665	8.794.335	8.913.770	9.034.996	9.158.041	9.282.932	9.409.696	9.538.361	9.668.957
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.557	4.602	4.648	4.695	4.742	4.789	4.837	4.885	4.934	4.983	5.033	5.084	5.134
4.557	4.602	4.648	4.695	4.742	4.789	4.837	4.885	4.934	4.983	5.033	5.084	5.134
8.218.563	8.329.384	8.441.868	8.556.039	8.671.923	8.789.546	8.908.933	9.030.111	9.153.107	9.277.949	9.404.663	9.533.278	9.663.822
8.218.563	8.329.384	8.441.868	8.556.039	8.671.923	8.789.546	8.908.933	9.030.111	9.153.107	9.277.949	9.404.663	9.533.278	9.663.822

29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200
140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580
316,96	321,71	326,54	331,44	336,41	341,45	346,58	351,77	357,05	362,41	367,84	373,36	378,96
44.557.929	45.226.298	45.904.693	46.593.263	47.292.162	48.001.544	48.721.568	49.452.391	50.194.177	50.947.090	51.711.296	52.486.965	53.274.270
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
9.802.744	9.949.786	10.099.032	10.250.518	10.404.276	10.560.340	10.718.745	10.879.526	11.042.719	11.208.360	11.376.485	11.547.132	11.720.339
54.360.674	55.176.084	56.003.725	56.843.781	57.696.438	58.561.884	59.440.312	60.331.917	61.236.896	62.155.449	63.087.781	64.034.098	64.994.609
33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
17.939.022	18.208.108	18.481.229	18.758.448	19.039.824	19.325.422	19.615.303	19.909.533	20.208.176	20.511.298	20.818.968	21.131.252	21.448.221
7.219.511	7.354.054	7.490.615	7.629.224	7.769.912	7.912.711	8.057.652	8.204.766	8.354.088	8.505.649	8.659.484	8.815.626	8.974.111
2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000
9.801.511	9.936.054	10.072.615	10.211.224	10.351.912	10.494.711	10.639.652	10.786.766	10.936.088	11.087.649	11.241.484	11.397.626	11.556.111
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.186	5.238	5.290	5.343	5.396	5.450	5.505	5.560	5.615	5.672	5.728	5.786	5.843
5.186	5.238	5.290	5.343	5.396	5.450	5.505	5.560	5.615	5.672	5.728	5.786	5.843
9.796.325	9.930.816	10.067.325	10.205.881	10.346.516	10.489.261	10.634.147	10.781.206	10.930.472	11.081.978	11.235.756	11.391.840	11.550.267
9.796.325	9.930.816	10.067.325	10.205.881	10.346.516	10.489.261	10.634.147	10.781.206	10.930.472	11.081.978	11.235.756	11.391.840	11.550.267
29.12.2059	29.12.2060	29.12.2061	29.12.2062	29.12.2063	29.12.2064	29.12.2065	29.12.2066	29.12.2067	27.02.2068			
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%			
156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	156.200	0			
140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	140.580	0			
384,64	390,41	396,27	402,21	408,25	414,37	420,59	426,90	433,30	439,80			
54.073.384	54.884.485	55.707.752	56.543.368	57.391.519	58.252.392	59.126.177	60.013.070	60.913.266	0			
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%			
11.896.144	12.074.587	12.255.705	12.439.541	12.626.134	12.815.526	13.007.759	13.202.875	13.400.919	0			
65.969.528	66.959.071	67.963.457	68.982.909	70.017.653	71.067.918	72.133.936	73.215.945	74.314.185	0			
33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%			
21.769.944	22.096.494	22.427.941	22.764.360	23.105.825	23.452.413	23.804.199	24.161.262	24.523.681	0			
9.134.972	9.298.247	9.463.970	9.632.180	9.802.913	9.976.206	10.152.100	10.330.631	10.511.840				
2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	2.582.000	424.438			
11.716.972	11.880.247	12.045.970	12.214.180	12.384.913	12.558.206	12.734.100	12.912.631	13.093.840	424.438			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
5.902	5.961	6.021	6.081	6.142	6.203	6.265	6.328	6.391	1.061			
5.902	5.961	6.021	6.081	6.142	6.203	6.265	6.328	6.391	1.061			
11.711.070	11.874.286	12.039.950	12.208.099	12.378.771	12.552.003	12.727.834	12.906.303	13.087.450	423.377			
11.711.070	11.874.286	12.039.950	12.208.099	12.378.771	12.552.003	12.727.834	12.906.303	13.087.450	423.377			

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	6,74%	6,74%	6,74%
Risk Primi	0,76%	1,26%	1,76%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	102.145.576	95.456.855	89.470.293
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	102.150.000	95.450.000	89.450.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	763.448.670	713.374.210	668.531.410
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	763.450.000	713.350.000	668.550.000

	USD	TL
Alarko GYO tarafından İşletmesi Durumunda	106.480.000	795.810.000
Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre	95.450.000	713.350.000
Ortalama	100.965.000	754.580.000
	100.950.000	754.600.000

2021 yılı beklenen kira geliri 4.833.844 USD olup bugüne indirgemiş değeri ise 4.476.000 USD olarak hesaplanmıştır. Güncel kur üzerinden TL para birimine çevrildiğinde 33.450.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

	29.12.2020	29.12.2021
Alarko GYO Toplam Kira Geliri (USD)	0	4.833.844

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	6,74%	6,74%	6,74%
Risk Primi	0,76%	1,26%	1,76%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	4.496.599	4.475.781	4.455.156
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	4.500.000	4.476.000	4.455.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	33.632.100	33.452.729	33.295.779
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	33.650.000	33.450.000	33.300.000

28.12.2020 tarihli TCMB gösterge niteliğindeki döviz kuru bilgileri alınmış olup 1 USD alış kuru 7,4738 TL, satış kuru 7,4873 TL olarak kabul edilmiştir.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Turizm Tesis Alanı" amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

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

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

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

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

31 Temmuz 2020 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı doğrultusunda pazar kirasında ise %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Taşınmazlara ilişkin; 04.10.1991 tarihli “Mimari Proje” ve 03.06.1992 tarih, 7/38 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Otel tesisi için alınmış 23.992 m²’lik yapı kullanma izin belgesine ek olarak yapılmış diğer yapılar için alınan yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup taşınmazların tamamı yasaldir.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kayıtları bulunmakta olup olumsuz özellikte bir kayıt bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde gayrimenkulün değerini etkileyebilecek takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "otel" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 260 ada 1 no.lu parsel üst hakkı olup 27.02.2068 tarihine kadar süresi uzatılmıştır.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	531.335.000
Gelir Yaklaşımı	754.600.000

Konu taşınmazlar üzerinde yapı bulunduğu dolay binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık konaklama geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	754.600.000.-TL	Yediyüzdellidörtmilyonaltıyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	890.428.000.-TL	Sekizyüzdoksanmilyondörtüzyüzyirmisekizbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	33.450.000.-TL	Otuzüçmilyondörtüzyüzellibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	36.126.000.-TL	Otuzaltımilyonyüzyirmialtıbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Deniz Dilan VECEL

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı / Yönetici
Lisans no: 402826

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Yapı Kayıt Belgesi
7	Turizm İşletme Belgesi
8	Üst Hakkı Sözleşmesi
9	Fotoğraflar
10	Enerji Kimlik Belgesi
11	Özgeçmişler
12	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri