



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

Hillside Beach Otel

Değerleme

Fethiye / Muğla

Raporu

2021REVC182 / 27.12.2021



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Fethiye’de konumlu olan “**Hillside Beach Otel**”in pazar değerine yönelik **2021REVC182** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 94.890,49 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 24.289 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.382.650.000.-TL	Birmilyarüçyüzseksenikimilyonaltıyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.631.527.000.-TL	Birmilyaraltıyüzotuzbirmilyonbeşyüzüymiyedibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	78.550.000.-TL	Yetmişsekizmilyonbeşyüzellibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	92.689.000.-TL	Doksanikimilyonaltıyüzseksendokuzbin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin 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 19.10.2021 tarih, 2896 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 iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	22
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
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	Üst hakkı (260 ada 1 parsel), Tam mülkiyet (260 ada 3 parsel)	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde 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 Koyu mevki 260 ada 1 parsel Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, 260 ada 3 parsel	
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 Hmaks: 7,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Otel	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 16	Yapım yılı: 1991
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: 2 adet yatay asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otel	
İNŞAAT ALANI	24.289,00 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%11,00 (mallsahibi tarafından İşletmesi Durumunda)	%8,50 (Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre)
OTEL ORTALAMA YATAK FİYATI	215 USD/gece	
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	

DEĞER TARİHİ	27.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	1.382.650.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.631.527.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARIÇ)	78.550.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	92.689.000.-TL

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 27.12.2021 tarihinde, 2021REVC182 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, Kalemler Koyu mevki, 260 ada 1 parsel (eski 1542 parsel) ve Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, 260 ada 3 parsel (eski 1464 parsel) no.lu gayrimenkullerin 27.12.2021 tarihli pazar değerinin, 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; bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Muhammet SÖZEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.10.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile 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 2896 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2896 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, Kalemler Koyu mevki, 260 ada 1 parsel (eski 1542 parsel) ve Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Mahallesi, 260 ada 3 parsel (eski 1464 parsel) no.lu gayrimenkullerin 27.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında işin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte çalışma sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020C317	Selda AKSOY Ozan KOLCUOĞLU	754.600.000

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

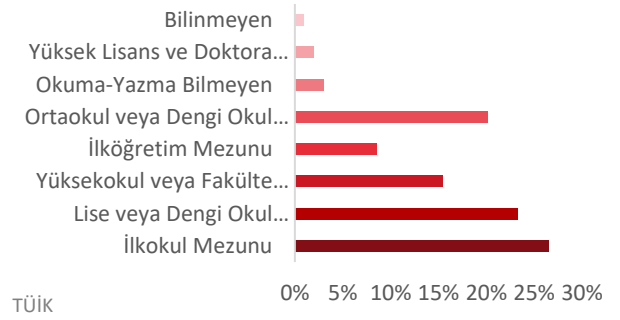
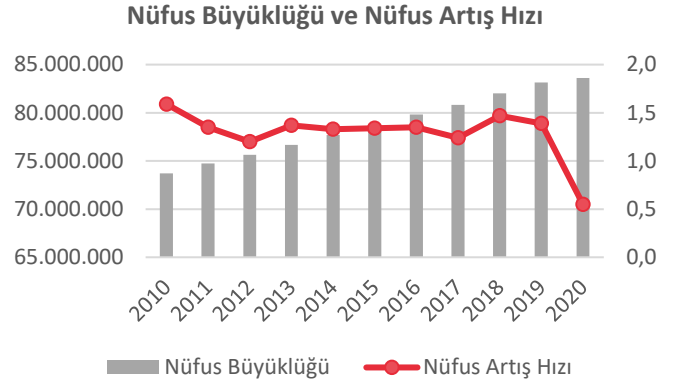
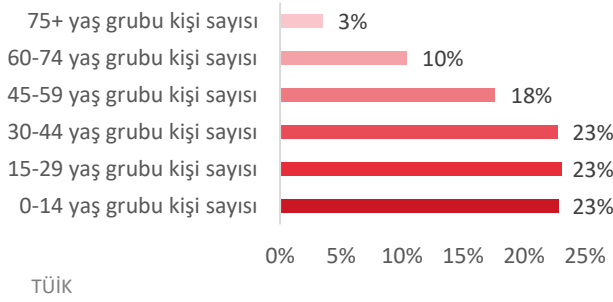
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

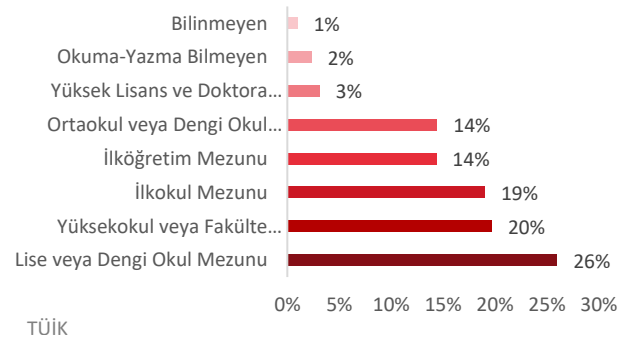
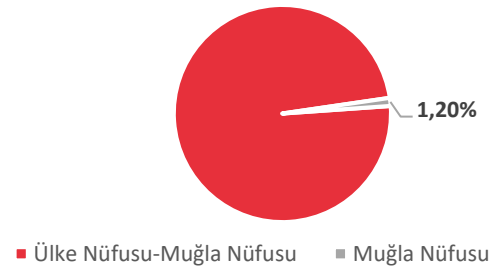
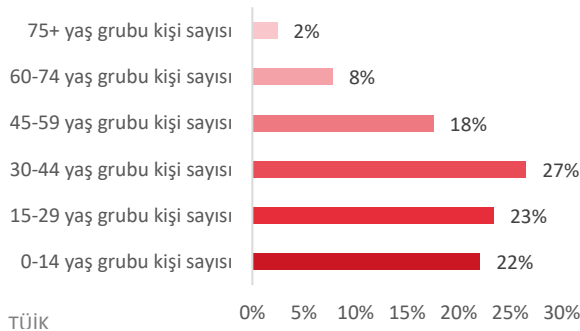
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



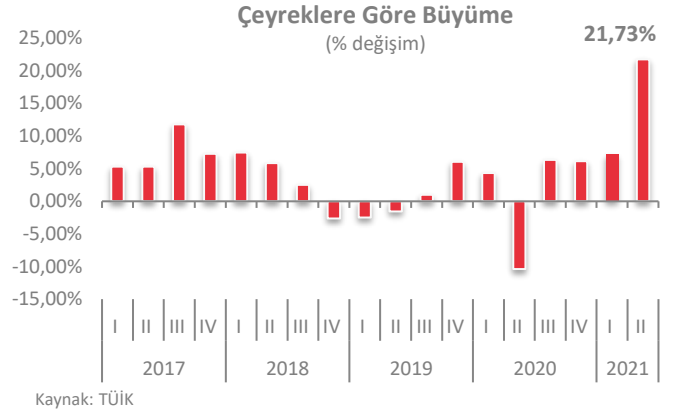
Muğla

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %1,20’sinin ikamet ettiği Muğla, 1.000.773 kişi ile en çok nüfusa sahip 24. il olmuştur. Muğla nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 2 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,79 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Muğla ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

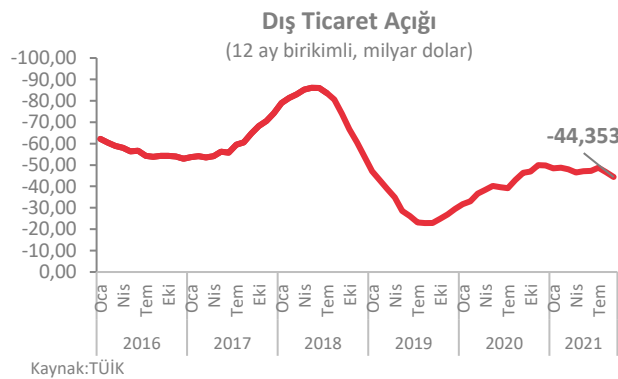
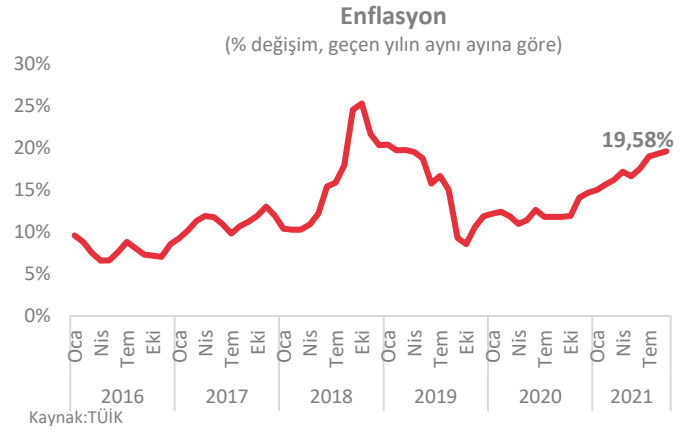


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.



Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %2,4 olurken yıllık enflasyon %19,6'dan %19,9'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir. Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre %5,2 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0'dan yeni bir rekor seviye olan %46,3'e yükselmiştir.



Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır. Eylül ayında ihracat yıllık bazda %30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır. Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında %11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur. Böylece Eylül 2020'de % 76,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında %89,1'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir. Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %35,9 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat %23,7 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin 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	

*Değerleme konusu taşınmazlardan 260 ada 1 parsel daimi müstakil hak, 260 ada 3 parsel ana taşınmazdır.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.10.2021 tarih itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine 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. (6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 2/B Maddesi gereği belirtme)* (23.03.1998 ve 1366 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- 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 parsele 80,80 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*
- Krokisinde F harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 246,89 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*
- Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parsele 106,40 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*
- Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 239,16 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*

- Krokisinde D harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 148,21 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*
- Krokisinde E harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 210,12 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye no)*
- Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 68,14 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011 tarih 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. (6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)** (23.03.1998 tarih ve 1366 yevmiye no)
- Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu (08.07.1987 tarih ve 2683 yevmiye no)
- Eski eser vardır. 15/01/1986 TA, Y.93 (3. dereceden Doğal Sit) (15.01.1986 tarih ve 93 yevmiye no)
- Müştemilatların paftada görüldüğü üzere C1: 56,60 m², C2: 218,38 m², C3: 249,58 m², C4: 268 m², C5: 191,30 m² kadar 1542 parsel numaralı taşınmaza tecavüzü vardır. (bila tarih ve bila yevmiye no)

***6831 sayılı Kanunun 2'nci Maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre, orman sınırı dışına çıkarılacak yerlerin tayin ve tespitinin yapılmasına, Orman Kadastro Komisyonlarının kuruluş, atama, görev ve yetkilerine, Orman Kadastro işlemleri kesinleşen devlet ormanlarının ve 6831 Sayılı Kanun'un; 20.06.1973 tarihli ve 1744 Sayılı Kanun'la değişik 2'nci maddesi, 23.09.1983 tarihli ve 2896 sayılı Kanun ve 05.06.1986 tarihli ve 3302 Sayılı Kanun'la değişik 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendi uygulamaları ile orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin tapuya tescilinin sağlanmasına, Orman Kadastro Bilgi Sisteminin altlığının oluşturulmasına, ait iş ve işlemleri kapsar.*

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-10-2021-14:47



Kaydı Oluşturan: [REDACTED]

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088821325619	20211025-1753-F08606	32561

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	260/1
Taşınmaz Kimlik No:	16199756	AT Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	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	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
38068763	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	84762.40	84762.40	Satış 21-04-2004 3439	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:Müstakil ve Daimi Nitelikte olan Üst Hakkı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 27/02/2068 tarihine kadar süre uzatılmıştır.	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Fethiye - 09-10-2019 11:29 - 15982	

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **IF_0kx_nnV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-10-2021-14:47



Kayı Oluşturan: [REDACTED]

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088821325619	20211025-1753-F08606	32561

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	260/3
Taşınmaz Kimlik No:	53571618	AT Yüzölçüm(m2):	10128.09
İl/İlçe:	MUĞLA/FETHİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fethiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	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 Müştekil Tatil Köyü Ve Müstemilatı

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 parsel 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 parsel 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 parsel 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 parsel 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 parsel 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 parsel 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 parsel 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:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 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) **RV050trv3N** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.10.2021 tarihi itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre son üç yıllık dönemde malik değişimi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin 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.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde orman alanları ve üzeri boş tarım alanları bulunmaktadır.

Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 25.10.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 28.08.1986

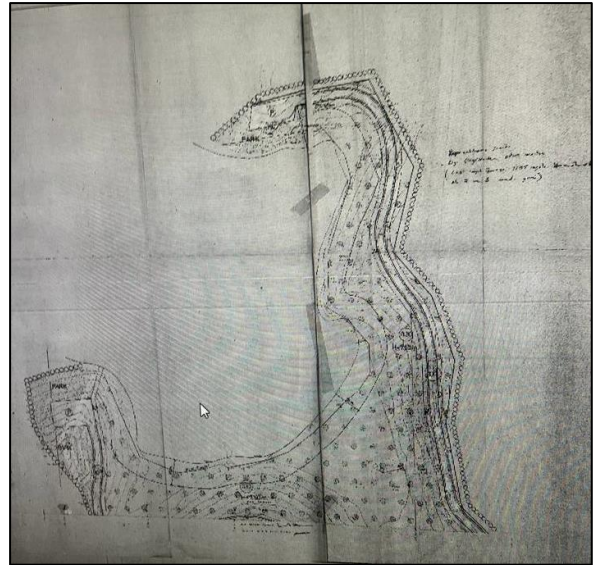
Lejandı: Turizm Tesis Alanı

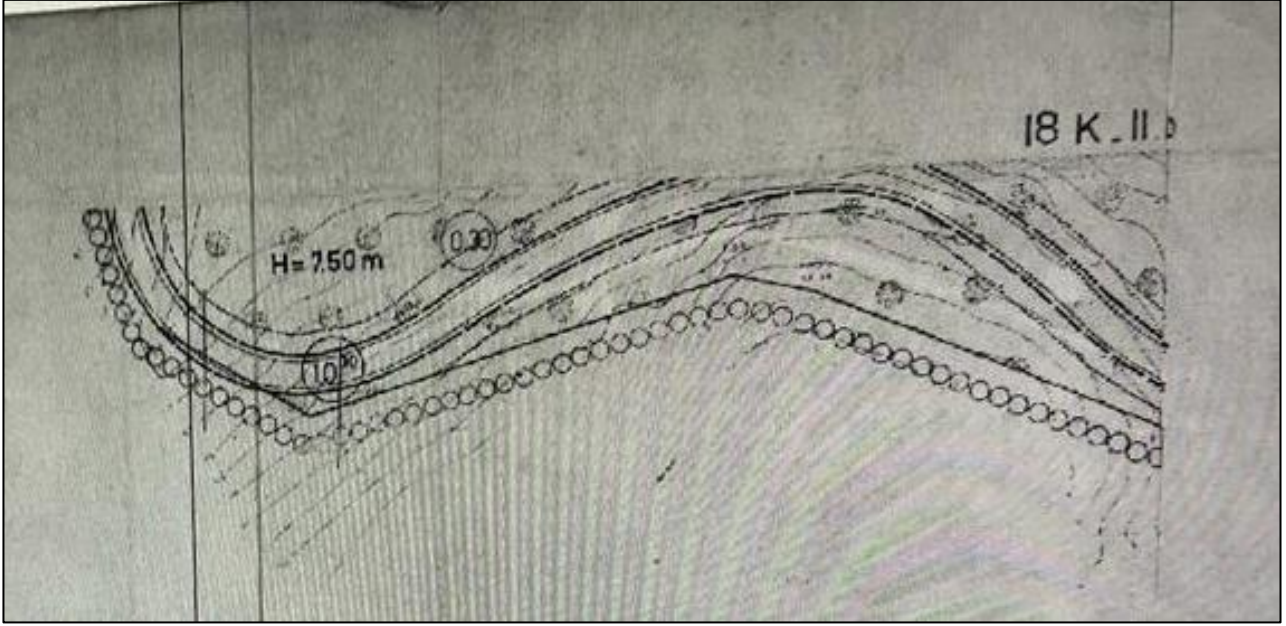
Yapılaşma şartları;

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

Plan Notları

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





3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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 parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı Fethiye Belediyesi Planlama Birimi yetkilisinden öğrenilmiştir.

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

Fethiye Belediyesi'nde 25.10.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

260 ada 1 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Vaziyet Planı*	04.10.1991		23.992,00	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	23.992,00	Yeni Yapı	Otel için verilmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi**	06.01.2019	ZKA323TL	1.118,12	Ticari	Yatay asansörler, havuzlar ve depolama alanı için verilmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	06.01.2019	F6SJZ7T4	1.317,83	Ticari	Dekor atölyeleri, depolama alanları vb. Yapılar için verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı vaziyet planı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgelerine Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde ulaşılamamış olup söz konusu yasal evraklar müşteriden temin edilmiştir. Yasal evrakların geçerli olduğu Fethiye Belediyesi'nde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilmiştir.

Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yasal belgelerin 1464 ve 1547 no.lu parseller için verildiği tespit edilmiştir. Söz konusu 1464 parsel, 260 ada 1 parselin, 1547 parsel ise 260 ada 3 parselin eski parseli olduğu birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

**06.01.2019 tarih ZKA323TL belge no.lu yapı kayıt belgesinde belirtilen alanların yatay asansörler, havuz alanları ve oyun alanı için verildiği tespit edilmiş olup söz konusu alanlar harici müteferrik işler adı altında değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik yapılan arşiv incelemesinde 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planı üzerinde belirtilen alanlara yönelik 03.06.1992 tarih 7/38 numaralı yapı kullanma izin belgesi alındığı tespit edilmiştir. Onaylı vaziyet planı üzerinde belirtilmiş olan yapılara yönelik kat bazlı planlara ait mimari projelere ulaşılamamıştır. Söz konusu yapılara yönelik alınmış olan 03.06.1992 tarih 7/38 numaralı yapı kullanma izin belgesi üzerinde belirtilmiş olan 23.922,00 m² kapalı alan bilgisinin 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planında belirtilen alan bilgisi ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup söz konusu yapılar yasal alan olarak değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu parseller üzerlerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu kanuna tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup taşınmazlara 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 "Onaylı Vaziyet Planı" ve 03.06.1992 tarih, 7/38 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup cins tashihini gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik alınmış olan 06.01.2019 tarihli ZKA323TL ve F6SJZ7T4 no.lu 2 adet "Yapı Kayıt Belgesi" bulunmaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin 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, "C" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkullere 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 ve 260 ada 1 parseli yönelik üst hakkı 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 Bedeli 2.582.000 (Y/İkimilyonbeşyüzseksenikibin) USD'dir.
- Yıllık ciro üzerinden hesaplanan, T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na Mal Sahibi'nin OTEL için ödeyeceği %2 (Y/yüzde iki) işletme bedelini,
- Yıllık olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na Mal Sahibi'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 Sahibi'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, proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

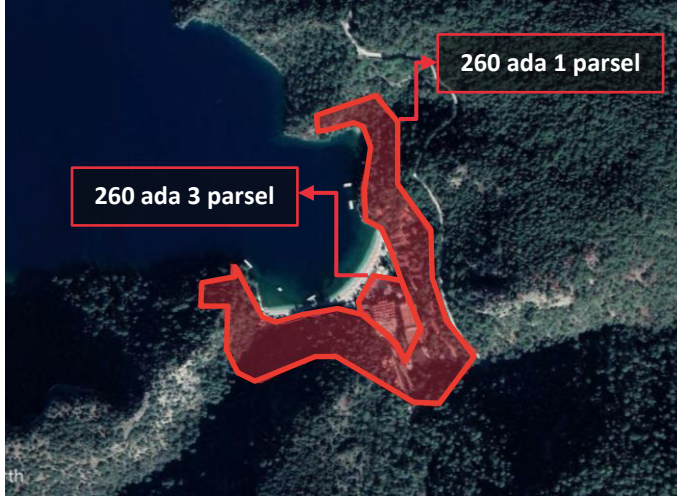
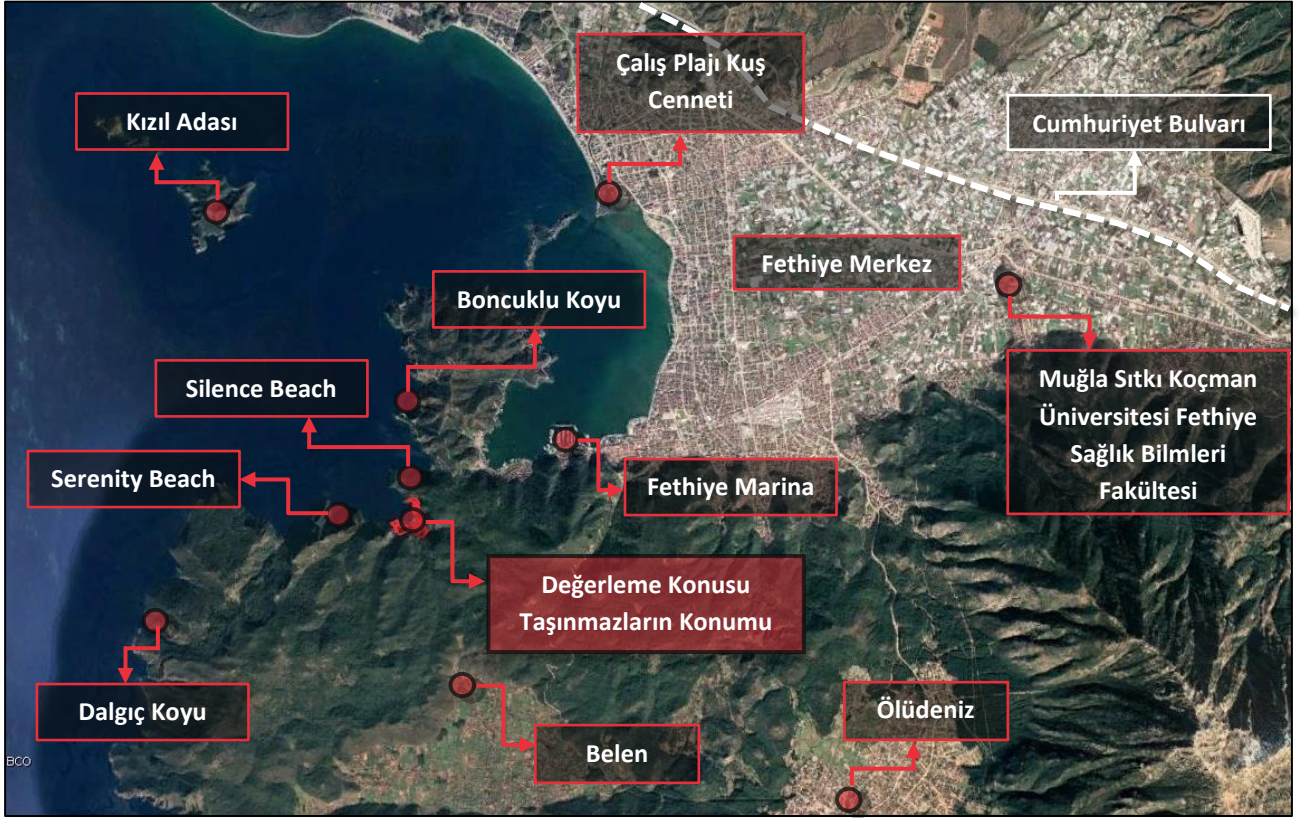
Gayrimenkullerin açık adresi: Kaya Mahallesi, Belen Caddesi, No:132/1 ve 132/2, Fethiye / Muğla

Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla'nın turizm faaliyetleri ile öne çıkan Fethiye ilçesinde yer almaktadır. Fethiye'nin doğu ve güneydoğu cephesinde Antalya, güney, güneybatı ve batı cephesinde ise Akdeniz, kuzeybatısında Dalaman ilçesi, kuzeyinde Denizli ve Burdur illeri bulunmaktadır.

Fethiye, Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biridir. İlçe Kelebekler Vadisi, Kabak Koyu gibi turistik bölgelere sahiptir. Fethiye'nin nüfusu, çeperlerinde bulunan turizm faaliyetlerinden dolayı özellikle yaz aylarında oldukça artmakta olup yaz/kış ilçede yaşayan kesim ise genellikle merkezde ikamet etmektedir. Bölge ekonomisi, turistik ve tarımsal faaliyetlere bağlı olmakla birlikte turistik faaliyetler daha ön plana çıkmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Fethiye ilçe merkezine 11,00 km uzaklıkta bulunan Kalemya Koyu'nda konumlanmıştır. Taşınmazların üzerinde yer alan yapı, Kalemya Koyu üzerinde ve yakın çevresindeki tek oteldir. Taşınmazlara ulaşım özel araç ve tekne aracılığıyla sağlanmaktadır. Taşınmazların batısında Serenity Beach kuzeydoğusunda Silence Beach ve doğusunda Fethiye Marina yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fethiye Belediyesi	6,00 km
Fethiye İlçe Merkezi	11,00 km
Dalaman Havalimanı	28,00 km
Muğla İl Merkezi	92,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkuller 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 konumlu 260 ada 1 ve 3 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar Kalemya Koyu'nda denize cepheli konumda olup 260 ada 1 parsel üst hakkı tapusuna sahiptir. Taşınmazların üzerinde Hillside Beach Club Otelii bulunmakta olup otel faal durumdadır. Otel yapısının onaylı vaziyet planı ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanlara ek olarak inşa edilmiş yapılar için yapı kayıt belgesi alındığı tespit edilmiş olup taşınmazlar üzerinde bulunan yapıların tamamı yasaldir.





Kabul Binası

Kabul binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın bodrum ve zemin katları yaklaşık 210,00 m², normal katı ise 170,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Kabul binasının dış duvarları taş, zeminleri mermer kaplama, iç duvarları ise sıva üzeri boya kaplıdır. Taşınmaz yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 590,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Çarşı Binası

Çarşı binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin katlı olup 2 bloktan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın çarşı binaları içerisinde dükkan alanları ve kafeterya alanı bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi taş kaplama olup çarşı binasının blokları arasında açık alan bulunmaktadır. Taşınmazın çatısı kubbeli olarak inşa edilmiştir. Taşınmaz yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 368,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Lokanta ve Mutfak Binası, Day SPA, Su Deposu, Çamaşırhane, Kazan Dairesi, Marangozhane ve Depolar

Lokanta ve mutfak binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre bitişik nizamda inşa edilmiştir. Mutfak yapısı bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Mutfak yapısının dış cephe malzemesi taş kaplama, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Mutfak yapısı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 1.185,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Lokanta alanı 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına, 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine ve 06.01.2019 tarih "F6SJZ7T4" belge numaralı yapı kayıt belgesine göre 1.253,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Lokanta binasının zemin katında 288,00 m² kapalı brüt alanlı day spa alanı ve bodrum katında 1.319,00 m² kapalı brüt alanlı su deposu alanı yer almaktadır.

Mutfak binasının içerisinde 302,00 m² kapalı brüt alanlı çamaşırhane alanı, 256,00 m² kapalı brüt alanlı kazan dairesi alanı, 1.259,00 kapalı brüt alanlı marangozhane depo alanları bulunmaktadır. Söz konusu lokanta ve mutfak binası yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 5.862,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Ofis Binası

Ofis binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı lokanta ve mutfak binasına bitişik nizamda ve betonarme olarak inşa edilmiştir. Ofis binasının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Ofis binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına, 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine ve 06.01.2019 tarih "F6SJZ7T4" belge numaralı yapı kayıt belgesine göre 611,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Paşa Restoran

Paşa restoran binası 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup mahallinde yapılan tespitlerde sadece zemin kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Söz konusu Paşa Restoran betonarme olarak inşa edilmiştir. Paşa Restoran binasının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Söz konusu yapı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 464,00 m² kapalı brüt alana ve 266,00 m² teras alanına sahiptir. Paşa Restoran 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre 730,00 m² belirtilmiş olup bu alan değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.

E tipi Personel Lojmanları

E tipi personel lojmanları 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre 3 blok olarak inşa edilmiştir. Söz konusu bloklar zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Personel lojmanları betonarme olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya kaplama, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Personel lojmanları yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 1.183,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Personel Binaları

Personel binaları 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre 2 blok olarak inşa edilmiştir. Söz konusu bloklar zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Personel binaları betonarme olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya kaplama, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Personel binaları yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 744,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Tiyatro, Revir, Sinema Salonu

Tiyatro, revir, sinema salonu 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre bitişik nizamda inşa edilmiştir. Söz konusu yapılardan tiyatro alanı zemin kat ve 1 normal kattan, revir, sinema salonu alanı ise zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapıların dış cephe malzemesi sıva üzeri boya kaplama, zeminleri seramik kaplama, iç duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Söz konusu yapılar yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 329,00 m² tiyatro alanı, 38,00 m² revir alanı, 303,00 m² sinema alanı olmak üzere toplam 670,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Konaklama Üniteleri

Değerleme konusu otel tesisi içerisinde konaklama üniteleri 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre A, B, C, D olmak üzere 4 ayrı tipten oluşmaktadır. Tesis içerisindeki konaklama üniteleri, değerlendirme konusu parsellerin eğimli topoğrafik yapısından dolayı kotlar üzerinde yükselerek kaydırmalı bir şekilde inşa edilmiştir.

Konaklama ünitelerinden "A" tipleri; 3 yataklı ve brüt 44,22 m² kapalı brüt alanlı oda alanına sahip olup 129 adet "A" tipi konaklama ünitesi bulunmaktadır.

Konaklama ünitelerinden “B” tipleri; 2 yataklı ve brüt 32,58 m² kapalı brüt alanlı oda alanına sahip olup 129 adet “B” tipi konaklama ünitesi bulunmaktadır.

Konaklama ünitelerinden “C” tipleri; 2 yataklı ve brüt 30,13 m² kapalı brüt alanlı oda alanına sahip olup 64 adet “C” tipi konaklama ünitesi bulunmaktadır.

Konaklama ünitelerinden “D” tipleri; 1 yataklı ve brüt 23,06 m² kapalı brüt alanlı oda alanına sahip olup 8 adet “D” tipi konaklama ünitesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu otel tesisi 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına, 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 12.020,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Bar Alanı

Bar alanı 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın bar alanı içerisinde mutfak alanı, depo ve kafeterya alanı bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Bar alanı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 350,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Havuz ve Su Sporları Alanı

Havuz ve su sporları alanı 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın havuz ve spor alanı içerisinde depo ve soyunma alanları bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Havuz ve spor alanı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 101,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Tenis Kulübü Alanı

Tenis kulübü 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın tenis kulübü içerisinde ofis, depo ve soyunma alanları bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Tenis kulübü 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına, 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine ve 06.01.2019 tarih “F6SJZ7T4” belge numaralı yapı kayıt belgesine göre 295,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Spor Kulübü

Spor kulübü alanı 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın spor kulübü içerisinde ofis, depo ve soyunma alanları bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Spor kulübü alanı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 179,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Depolar (Geçitler)

Depolar alanı 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planına ve 03.06.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın depolar alanı içerisinde ofis ve depo alanları bulunmaktadır. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Depolar alanı yasal evraklarına ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 357,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Atölyeler

Atölyeler yapısı 06.01.2019 tarih “F6SJZ7T4” belge numaralı yapı kayıt belgesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapının dış cephe malzemesi sıva üzeri boya, zeminleri seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya kaplıdır. Atölye yapısı yapı kayıt belgesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 229,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Değerleme konusu tesis üzerinde 427,00 m² Sanda spa alanı, 24,00 m² misafir giyinme alanları, 196,00 m² prefabrik depolar, 149,00 m² çiçek serası, 38,00 m² küçük bar, 159,00 m² çocuk kulübü, 27,00 m² güvenlik kulübesi bulunmakta olup söz konusu yapılara ait yapı kayıt belgeleri bulunduğundan dolayı yasal olarak harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Değerleme konusu tesis üzerinde ayrıca futbol sahası, havuz alanları, iskele ve tenis kortları, yatay asansörler, havuz alanları ve oyun alanı için verildiği tespit edilmiş olup söz konusu alanlar harici müteferrik işler adı altında değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Değerleme konusu Hillside Beach Club Otel'in 10.12.1996 tarih, 2761 sayılı turizm işletme belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 330 oda, 781 yatak kapasitesine sahip olduğu tespit edilmiştir.

ALANLAR	
Binalar	Bina Alanı (m ²)
Kabul Binası	590,00
Konaklama Üniteleri	12.020,00
Çarşı Binası	368,00
Day SPA	288,00
Lokanta	1.253,00
Mutfak	1.185,00
Sinema Salonu	303,00
Paşa Restoran	730,00
Personel Binaları	744,00
Ofisler	611,00
E Tipi Personel Lojmanları	1.183,00
Su Depoları	1.319,00
Havuz ve Su Sporları Alanı	101,00
Çamaşırhane	302,00
Marangozhane ve Depolar	1.259,00
Bar	350,00
Revir	38,00
Kazan Dairesi	256,00
Tiyatro	329,00
Depolar (Geçitler)	357,00
Spor Kulübü	179,00
Tenis Kulübü Alanı	295,00
Atölyeler	229,00
TOPLAM ALAN	24.289

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat (Kabul binası, lokanta ve mutfak) Zemin kat (Çarşı binası, atölyeler, tenis kulübü alanı, spor kulübü, havuz ve su sporları alanı, bar, paşa restoran, revir, sinema salonu) Zemin kat + 1 normal kat (Depolar (Geçitler), tiyatro alanı, E tipi personel lojmanları, ofisler) Bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat (Konaklama üniteleri) Zemin + 2 normal kat (Personel binaları)
Bina Toplam İnşaat Alanı	24.289 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)

Yaşı	30
Dış Cephe	Kısmen taş duvar kaplama ve kısmen sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	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 Gayrimenkullerin 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 (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Ortak alanlarda kısmen seramik kaplama, kısmen mermer kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Duvar	Kısmen taş duvar kaplama ve kısmen sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma, floresan

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 04.10.1991 tarihli "Onaylı Vaziyet Planı" ve 03.06.1992 tarih, 7/38 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsata aykırı inşa edilmiş kısımlara yönelik alınmış olan 06.01.2019 tarihli ZKA323TL ve F6SJZ7T4 no.lu 2 adet "Yapı Kayıt Belgesi" bulunmakta olup otel tesisinin yasal ve mevcut alanı birbiri ile uyumlu durumdadır.

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 durumda 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

- Değerleme konusu taşınmazlar bölgede bilinirliği yüksek olan Kalemya Koyu'nda konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan otel tesisinin yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır.
- Taşınmazların işletildiği otel bilinirliği çok yüksek Hillside Beach Club Otel olarak hizmet vermektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 260 ada 1 parsel üzerinde kurulmuş olan üst hakkı sözleşmesinin süresi 2068 yılına kadar uzatılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Fethiye merkez ve Dalaman Havalimanı'na yakın konumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan otel tesisi 30 yıllıktır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge turizm faaliyetleri açısından cazibesini sürekli korumaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlar haricinde otel bulunmamaktadır.

✘ TEHDİTLER

- 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 görülebilmektedir.

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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 ulaşılabilir 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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşğıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

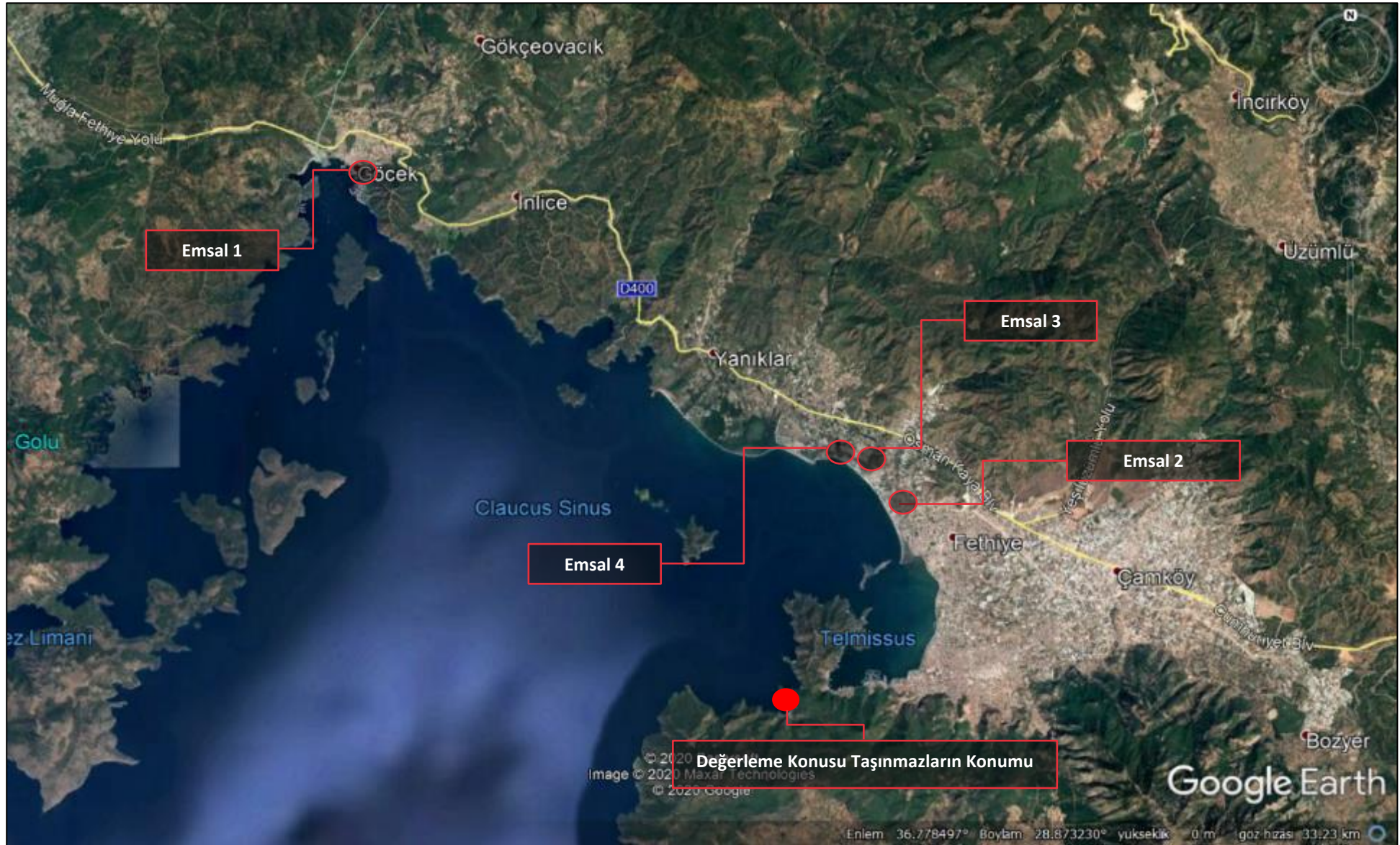
Arsa Emsalleri / Satış

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	Göcek Agency 0533 384 05 34	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde, Göcek Mahallesi, 153 ada 6 parselde konumlu	TTA	E=0,40	Satılmış (2 sene önce)	2.062	13.000.000	6.304	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü olarak daha küçüktür. *Emsal taşınmazın banka tarafından piyasa rayiçlerine yakın bir bedelle satıldığı öğrenilmiştir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz denize 1. sırada yer almaktadır.
2	Rustik İnşaat 0506 322 24 22	Değerleme konusu taşınmazların kuzeybatısında, Günlükbaşı Mahallesi, 1211 ada 5 parselde konumlu	TTA	E=0,60	Satılık	1.800	14.850.000 (8.500.000)	8.250 (4.722)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü olarak daha küçüktür. *Emsal taşınmaz denize 275 m mesafede konumludur. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın 2020 Aralık ayında 8.500.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.
3	Önem Yatırım 0532 322 72 23	Değerleme konusu taşınmazların güneyinde, Günlükbaşı Mahallesi'nde konumlu	TTA	E=0,50	Satılık	5.000	31.900.000	6.380	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü olarak daha küçüktür. *Emsal taşınmaz denize ilk sıra parsel değildir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum açısından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Emek Gayrimenkul 0555 359 54 28	Değerleme konusu taşınmazların kuzeydoğusunda Kargı Mahallesi'nde konumlu	TTA	E=0,60	Satılık	1.563	14.750.000 (8.000.000)	9.347 (5.118)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü olarak daha küçüktür. *Emsal taşınmaz denize 150 m mesafede konumludur. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın 4 ay önce 8.000.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir.

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, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları ve denize cepheli olmaları durumları dikkate alınarak söz konusu arsaların birim satış değerinin 8.500-9.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
		Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6,304	8,250
Pazarlık Payı	0%		-5%	-10%	-5%
Mülkiyet Durumu	0%		0%	10%	0%
Satış Koşulları	0%		0%	10%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%		0%	10%	0%
Piyasa Koşulları	60%		0%	10%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	45%	45%	45%
	Yapılaşma Hakkı	-25%	-30%	-30%	-40%
	Yüz Ölçümü	-10%	-5%	-5%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		8,573	8,621	9,248	8,436

*Karşılaştırma tablosu değerlendirme konusu 260 ada 3 parsel için düzenlenmiştir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
irtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	27/02/2019
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	27/02/2068
Değerleme Tarihi	27/12/2021
İrtifak Hakkı Toplam Gün Sayısı	17,897.00
İrtifak Hakkının Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	1,034.00
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	16,863.00
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	0.94

Arsa Değeri		
Arsa Değeri	8,750.00	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0.67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	0.94	
Birim Arsa Değeri	5,496.31	TL/m ²
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	5,496.31	TL/m²

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
260 ada 1 parsel	84,762.40	5,496.31	465,880,616
260 ada 3 parsel	10,128.09	9,000.00	91,152,810
TOPLAM DEĞERİ			557,033,426

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yanı sıra 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 gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Antalya	5 yıldızlı otel	2018	25.000 m ²	9.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Antalya	5 yıldızlı otel	2018	15.000 m ²	8.750 TL/m ²
3	Kültür ve Turizm Bakanlığı	-	Beş Yıldızlı Otel	2021	-	220.504 TL/yatak

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
260 ada 1 parsel	84,762.40	5,496.31	465,880,616
260 ada 3 parsel	10,128.09	9,000.00	91,152,810
TOPLAM DEĞERİ			557,033,426

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kabul Binası	590.00	5,100	16%	2,527,560
Konaklama Üniteleri	12,020.00	8,750	16%	88,347,000
Çarşı Binası	368.00	5,800	16%	1,792,896
Day SPA	288.00	5,100	16%	1,233,792
Lokanta	1,253.00	5,100	16%	5,367,852
Mutfak	1,185.00	4,350	16%	4,329,990
Sinema Salonu	303.00	3,650	16%	928,998
Paşa Restoran	730.00	3,650	16%	2,238,180
Personel Binaları	744.00	3,650	16%	2,281,104
Ofisler	611.00	2,900	16%	1,488,396
E Tipi Personel Odaları	1,183.00	2,900	16%	2,881,788
Su Depoları	1,319.00	1,150	16%	1,274,154
Havuz ve Su Sporları Alanı	101.00	1,450	16%	123,018
Çamaşırhane	302.00	1,750	16%	443,940
Marangozhane ve Depolar	1,259.00	1,750	16%	1,850,730
Bar	350.00	1,450	16%	426,300

Revir	38.00	2,050	16%	65,436
Kazan Dairesi	256.00	1,450	16%	311,808
Tiyatro	329.00	1,450	16%	400,722
Geçitler	357.00	3,650	16%	1,094,562
Spor Kulübü	179.00	2,200	16%	330,792
Tenis Kulübü Alanı	295.00	2,200	16%	545,160
Atölyeler	229.00	1,750	16%	336,630
			TOPLAM DEĞERİ	120,620,808

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)	
Açık Havuzlar	1,560	4000	6,240,000	
Taş Zemin	4,000	225	900,000	
İskele	165	1100	180,000	
Futbol Sahası	600	300	180,000	
Tenis Kortları	2,475	375	930,000	
Teleferikler (2 Adet)			2,000,000	
Peyzaj (Yeşil alan, yürüyüş yolları vs.)	65,000	200	13,000,000	
Sanda Spa alanı	427.00	3500	1,495,000	
Misafir Giyinme Alanı	24.00	1200	30,000	
Prefabrik Depolar	196.00	1500	295,000	
Çiçek Serası	149.00	700	105,000	
Küçük Bar	38.00	1000	40,000	
Çocuk Kulübü	159.00	1000	160,000	
Güvenlik Kulübesi	27.00	800	20,000	
			TOPLAM DEĞERİ	25,575,000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN YASAL DEĞERİ

Arsa Değeri	557,033,426 TL
Bina Değeri	120,620,808 TL
Harici Müteferrik İşler	25,575,000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	703,229,234 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	703,230,000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş 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 Kur Bilgileri (TL)	4.8301	5.6712	7.01838	8.0791	9.1502
2018-2019-2020-2021/10 + 2021F YILI VERİLERİ					
GELİR TABLOSU	2018	2019	2020	2021 / 10	2021T
TOPLAM GELİRLER	132,557,257	164,776,364	137,253,057	300,243,875	304,686,456
KONAKLAMA SATIŞLARI (ODA GELİRLERİ)	110,624,196	136,093,543	117,690,572	261,292,354	263,917,211
YİYECEK-İÇECEK SATIŞLARI	7,050,494	10,024,666	7,539,821	16,873,335	17,204,235
DİĞER SATIŞLAR	14,882,568	18,658,155	12,022,664	22,078,185	23,565,010
<i>Diğer Gelir Oranı (%)</i>	20%	21%	17%	15%	15%
<i>Satılan Ortalama Yatak Fiyatı (TL)</i>	794	947	1,456	1,977	1,964
<i>Satılan Ortalama Yatak Fiyatı (USD)</i>	164	167	207	245	215
<i>Yıllık Yatak Fiyatı Artış Oranı TL için(%)</i>		119%	154%	136%	135%
<i>Yıllık Yatak Fiyatı Artış Oranı USD için(%)</i>		102%	124%	118%	104%
TOPLAM GİDERLER	82,872,036	103,727,401	91,362,875	130,560,603	146,522,936
KONAKLAMA GİDERLERİ	59,252,532	71,585,286	65,758,874	80,680,968	95,270,929
DEĞİŞKEN İŞLETME MALİYETİ	3,528,240	4,505,619	4,270,614	7,604,272	7,968,101
YİYECEK İÇECEK MALİYETİ	13,559,329	19,685,634	15,666,089	31,942,361	32,616,977
DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ	6,531,936	7,950,862	5,667,299	10,333,002	10,666,930
BRÜT KAR (TL)	49,685,221	61,048,963	45,890,183	169,683,271	158,163,519
BRÜT KAR ORANI (%)	37%	37%	33%	57%	52%
YENİLEME MALİYETİ	5,203,407	5,654,074	6,596,550	6,475,553	8,133,128
<i>Yenileme Maliyeti/Toplam Gelir Oranı (%)</i>	4%	3%	5%	2%	3%
TAHSİS GİDERLERİ (Cirox%2+Yatak Bedeli)	2,416,985	2,978,587	2,481,797	5,376,385	5,376,385
<i>Tahsis Gideri/Toplam Gelir Oranı (%)</i>	2%	2%	2%	2%	2%
NET NAKİT AKIŞI (TL)	42,064,829	52,416,302	36,811,836	157,831,333	144,654,006
Sezon Gün Sayısı	197	204	149	205	211
Yatak Kapasite	150,719	155,820	113,948	158,440	164,791
Satılan Yatak	139,333	143,740	80,848	132,167	134,346
Satılan Yatak Doluluğu	92%	92%	71%	83%	82%

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek 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 en uzun Eurobond tahvilinin (2045 vadeli) son 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 getiri oranı: %7.04

Risk primi: %3,96

İndirgeme oranı: %11 olarak hesaplanmıştır.

Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre;

Risksiz getiri oranı: %7.04

Risk primi: %1,46

İndirgeme oranı: %8.50 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının 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 çift kişilik KDV hariç oda fiyatları ve bölgedeki oteller ortalama %80-90 doluluk oranı aralığında faaliyet göstermektedir.

Şehir	Yıldız	Oda	Pansiyon	Döviz	Çift Kişilik Oda Fiyatı (Euro)	Doluluk Oranı (%)
Bodrum	5 Yıldız	Standart Oda	Oda kahvaltısı	Euro	500-600	70%-75%
Bodrum	5 Yıldız	Standart Oda	Oda kahvaltısı	Euro	700-800	60%-70%
Marmaris	5 Yıldız	Standart Oda	Oda kahvaltısı	Euro	500-600	%70-%80
Kemer	5 Yıldız	Standart Oda	Herşey Dahil	Euro	700-800	%70-%80

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- ✓ Otelin yaz sezonu boyunca 205 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yasal ve mevcut durumda 330 oda 781 yatak kapasiteli olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelde yatak fiyatın yıllık ortalama ilk yıl için 215 USD/gece olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yatak doluluk oranının ilk yıl %82 ile başlayacağı, ikinci yıl ise %85 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Her şey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, alakart restoranlar vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %20'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin GOP'sinin ilk yıl %38'dan başlayacağı, ikinci yıl %40'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ 2045 vadeli USD bazlı Eurobond tahvilinin 5 yıllık ortalaması % 7,04 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında risk priminin %3,96 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.
- ✓ Tesis yaklaşık 20 yıllık bir tesis olduğu için belli süreler ile yıllık cironun %15'i oranında renovasyon maliyeti öngörülmüştür.
- ✓ 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 rapor tarihindeki kurdan gerçekleştirilmiştir.

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: (ödendi)	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)	2.914.104,31

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 %11,00 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	205
Yıllık Yatak Kapasitesi	160,105
Yatak Satış Fiyatı	215.00
Diğer Gelir Oranı	20.00%
Yenileme Maliyeti Oranı	3.00%
Hasılat Payı Ödemesi	2.00%

Fiyat Artış Oranları	
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (ilk 2 yıl)	3.00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (2-10 yıl)	2.00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (11 yıl ve sonrası)	1.50%
Enflasyon Oranı (1-10. yıl)	2.00%
Enflasyon Oranı (11.yıl ve sonrası)	1.00%

27/12/2051	27/12/2052	27/12/2053	27/12/2054	27/12/2055	27/12/2056	27/12/2057	27/12/2058	27/12/2059	27/12/2060	27/12/2061	27/12/2062	27/12/2063	27/12/2064	27/12/2065	27/12/2066	27/12/2067	27/02/2068
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	0%
160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	27,196
136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	
352.89	358.18	363.55	369.01	374.54	380.16	385.86	391.65	397.52	403.49	409.54	415.68	421.92	428.25	434.67	441.19	447.81	
48,024,049	48,744,410	49,475,576	50,217,710	50,970,976	51,735,540	52,511,573	53,299,247	54,098,736	54,910,217	55,733,870	56,569,878	57,418,426	58,279,703	59,153,898	60,041,207	60,941,825	
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
9,604,810	9,748,882	9,895,115	10,043,542	10,194,195	10,347,108	10,502,315	10,659,849	10,819,747	10,982,043	11,146,774	11,313,976	11,483,685	11,655,941	11,830,780	12,008,241	12,188,365	
57,628,859	58,493,292	59,370,692	60,261,252	61,165,171	62,082,648	63,013,888	63,959,096	64,918,483	65,892,260	66,880,644	67,883,854	68,902,111	69,935,643	70,984,678	72,049,448	73,130,190	
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
23,051,544	23,397,317	23,748,277	24,104,501	24,466,068	24,833,059	25,205,555	25,583,639	25,967,393	26,356,904	26,752,258	27,153,541	27,560,845	27,974,257	28,393,871	28,819,779	29,252,076	
34,577,316	35,095,975	35,622,415	36,156,751	36,699,102	37,249,589	37,808,333	38,375,458	38,951,090	39,535,356	40,128,386	40,730,312	41,341,267	41,961,386	42,590,807	43,229,669	43,878,114	
1,728,866	1,754,799	1,781,121	1,807,838	1,834,955	1,862,479	1,890,417	1,918,773	1,947,554	1,976,768	2,006,419	2,036,516	2,067,063	2,098,069	2,129,540	2,161,483	2,193,906	
						9,452,083											
126,195	127,457	128,732	130,019	131,319	132,632	133,959	135,298	136,651	138,018	139,398	140,792	142,200	143,622	145,058	146,508	147,974	25,387
1,152,577	1,169,866	1,187,414	1,205,225	1,223,303	1,241,653	1,260,278	1,279,182	1,298,370	1,317,845	1,337,613	1,357,677	1,378,042	1,398,713	1,419,694	1,440,989	1,462,604	
5,558	5,614	5,670	5,727	5,784	5,842	5,900	5,959	6,019	6,079	6,140	6,201	6,263	6,326	6,389	6,453	6,517	1,118
87,746	88,624	89,510	90,405	91,309	92,222	93,145	94,076	95,017	95,967	96,927	97,896	98,875	99,864	100,862	101,871	102,890	17,652
37,678,258	38,242,335	38,814,861	39,395,965	39,985,773	40,584,418	41,191,114	41,808,746	42,434,701	43,070,033	43,714,883	44,369,394	45,033,710	45,707,979	46,392,350	47,086,973	47,792,004	44,157
19,950,601	20,250,958	20,555,830	20,865,287	21,179,397	21,498,230	21,819,774	22,143,350	22,473,782	22,812,227	23,159,761	23,514,460	23,868,401	24,227,664	24,592,328	24,962,474	25,338,186	-44,157
19,950,601	20,250,958	20,555,830	20,865,287	21,179,397	21,498,230	21,819,774	22,143,350	22,473,782	22,812,227	23,159,761	23,514,460	23,868,401	24,227,664	24,592,328	24,962,474	25,338,186	-44,157

Toplam Bugünkü Değer

Risksiz Getiri Oranı	7.04%	7.04%	7.04%
Risk Primi	3.46%	3.96%	4.46%
İndirgeme Oranı	10.50%	11.00%	11.50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	133,435,280	126,790,600	120,723,757
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	133,440,000	126,790,000	120,720,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,564,957,632	1,486,967,762	1,415,780,016
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,564,960,000	1,486,970,000	1,415,780,000

✓ **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 Sahibi’nin OTEL için ödeyeceği %2 (Y/yüzde iki) işletme bedelini,
 - Yıllık olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı’na Mal Sahibi’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 Sahibi’ne ödeyecektir.
- ✓ Otelin yaz sezonu boyunca 205 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yasal ve mevcut durumda 330 oda 781 yatak kapasiteli olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelde yatak fiyatın yıllık ortalama ilk yıl için 215 USD/gece olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin yatak doluluk oranının ilk yıl %82 ile başlayacağı, ikinci yıl ise %85 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Her şey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, alakart restoranlar vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %20’si oranında olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin GOP’sinin ilk yıl %38’den başlayacağı, ikinci yıl %40’e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ 2045 vadeli USD bazlı Eurobond tahvilinin 5 yıllık ortalaması % 7,04 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında risk priminin %1,46 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 %8,50 olarak öngörülmüştür.
- ✓ Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

Otel	
Oda Sayısı	330
Yatak Sayısı	781
Açık Olan Gün Sayısı	205
Yıllık Yatak Kapasitesi	160,105
Yatak Satış Fiyatı	215
Diğer Gelir Oranı	20.00%
Yenileme Maliyeti Oranı	3.00%
Hasılat Payı Ödemesi	2.00%

Fiyat Artış Oranları	
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (ilk 2 yıl)	3.00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (2-10 yıl)	2.00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (11 yıl ve sonrası)	1.50%
Enflasyon Oranı (1-10. yıl)	2.00%
Enflasyon Oranı (11. Yıl ve sonrası)	1.00%

Proje Nakit Akışı (USD)															
Yıllar	27/12/2021	27/12/2022	27/12/2023	27/12/2024	27/12/2025	27/12/2026	27/12/2027	27/12/2028	27/12/2029	27/12/2030	27/12/2031	27/12/2032	27/12/2033	27/12/2034	27/12/2035
Otel Fonksiyonu															
Doluluk Oranı (%)	0%	82%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Toplam Yatak Kapasitesi	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105
Yıllık Satılan Yatak Sayısı	0	131,286	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)	0.00	215.00	221.45	228.09	232.66	237.31	242.05	246.90	251.83	256.87	262.01	265.94	269.93	273.98	278.09
Konaklama Gelirleri (USD)	0	28,226,512	30,136,964	31,041,073	31,661,895	32,295,133	32,941,035	33,599,856	34,271,853	34,957,290	35,656,436	36,191,283	36,734,152	37,285,164	37,844,442
Diğer Gelir Oranı (%)	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Diğer Gelirler (USD)	0	5,645,302	6,027,393	6,208,215	6,332,379	6,459,027	6,588,207	6,719,971	6,854,371	6,991,458	7,131,287	7,238,257	7,346,830	7,457,033	7,568,888
Toplam Otel Gelirleri (USD)	0	33,871,814	36,164,357	37,249,288	37,994,274	38,754,159	39,529,242	40,319,827	41,126,224	41,948,748	42,787,723	43,429,539	44,080,982	44,742,197	45,413,330
GOP (%)		38%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
GOP (USD)	0	12,871,289	14,465,743	14,899,715	15,197,710	15,501,664	15,811,697	16,127,931	16,450,490	16,779,499	17,115,089	17,371,816	17,632,393	17,896,879	18,165,332
Ciro Farkı Üst Hakkı Ödemesi (USD)	4,685,645	5,482,871	5,699,858	5,848,855	6,000,832	6,155,848	6,313,965	6,475,245	6,639,750	6,807,545	6,935,908	7,066,196	7,198,439	7,332,666	7,469,899
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	2,582,000	2,582,000	2,582,000
Alarko GYO Kira Bedeli (USD)	0	7,267,645	8,064,871	8,281,858	8,430,855	8,582,832	8,737,848	8,895,965	9,057,245	9,221,750	9,389,545	9,517,908	9,648,196	9,780,439	9,914,666
Üst Hakkı Uzatımı Ödemesi	0	201,477	186,110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emlak Vergisi Bedeli	0	3,812	3,888	3,966	4,045	4,126	4,208	4,293	4,378	4,466	4,555	4,601	4,647	4,693	4,740
Proje Toplam Maliyeti	0	205,289	189,998	3,966	4,045	4,126	4,208	4,293	4,378	4,466	4,555	4,601	4,647	4,693	4,740
Proje Net Gelirleri	0	7,062,356	7,874,874	8,277,892	8,426,810	8,578,706	8,733,640	8,891,673	9,052,866	9,217,284	9,384,989	9,513,307	9,643,550	9,775,746	9,909,926
Net Nakit Akışları	0	7,062,356	7,874,874	8,277,892	8,426,810	8,578,706	8,733,640	8,891,673	9,052,866	9,217,284	9,384,989	9,513,307	9,643,550	9,775,746	9,909,926
27/12/2036	27/12/2037	27/12/2038	27/12/2039	27/12/2040	27/12/2041	27/12/2042	27/12/2043	27/12/2044	27/12/2045	27/12/2046	27/12/2047	27/12/2048	27/12/2049	27/12/2050	27/12/2051
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105
136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089
282.26	286.49	290.79	295.15	299.58	304.07	308.63	313.26	317.96	322.73	327.57	332.48	337.47	342.53	347.67	352.89
38,412,108	38,988,290	39,573,114	40,166,711	40,769,212	41,380,750	42,001,461	42,631,483	43,270,955	43,920,019	44,578,820	45,247,502	45,926,215	46,615,108	47,314,334	48,024,049
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
7,682,422	7,797,658	7,914,623	8,033,342	8,153,842	8,276,150	8,400,292	8,526,297	8,654,191	8,784,004	8,915,764	9,049,500	9,185,243	9,323,022	9,462,867	9,604,810
46,094,530	46,785,948	47,487,737	48,200,053	48,923,054	49,656,900	50,401,753	51,157,779	51,925,146	52,704,023	53,494,584	54,297,002	55,111,457	55,938,129	56,777,201	57,628,859
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
18,437,812	18,714,379	18,995,095	19,280,021	19,569,222	19,862,760	20,160,701	20,463,112	20,770,058	21,081,609	21,397,833	21,718,801	22,044,583	22,375,252	22,710,881	23,051,544
7,468,906	7,607,190	7,747,547	7,890,011	8,034,611	8,181,380	8,330,351	8,481,556	8,635,029	8,790,805	8,948,917	9,109,400	9,272,291	9,437,626	9,605,440	9,775,772
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	2,582,000	2,582,000	2,582,000
10,050,906	10,189,190	10,329,547	10,472,011	10,616,611	10,763,380	10,912,351	11,063,556	11,217,029	11,372,805	11,530,917	11,691,400	11,854,291	12,019,626	12,187,440	12,357,772
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4,788	4,835	4,884	4,933	4,982	5,032	5,082	5,133	5,184	5,236	5,288	5,341	5,395	5,449	5,503	5,558
4,788	4,835	4,884	4,933	4,982	5,032	5,082	5,133	5,184	5,236	5,288	5,341	5,395	5,449	5,503	5,558
10,046,118	10,184,354	10,324,664	10,467,078	10,611,629	10,758,348	10,907,269	11,058,423	11,211,845	11,367,569	11,525,628	11,686,059	11,848,897	12,014,177	12,181,937	12,352,214
10,046,118	10,184,354	10,324,664	10,467,078	10,611,629	10,758,348	10,907,269	11,058,423	11,211,845	11,367,569	11,525,628	11,686,059	11,848,897	12,014,177	12,181,937	12,352,214

27/12/2052	27/12/2053	27/12/2054	27/12/2055	27/12/2056	27/12/2057	27/12/2058	27/12/2059	27/12/2060	27/12/2061	27/12/2062	27/12/2063	27/12/2064	27/12/2065	27/12/2066	27/12/2067	27/02/2068
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	0%
160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	160,105	0
136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	136,089	0
358.18	363.55	369.01	374.54	380.16	385.86	391.65	397.52	403.49	409.54	415.68	421.92	428.25	434.67	441.19	447.81	0.00
48,744,410	49,475,576	50,217,710	50,970,976	51,735,540	52,511,573	53,299,247	54,098,736	54,910,217	55,733,870	56,569,878	57,418,426	58,279,703	59,153,898	60,041,207	60,941,825	0
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
9,748,882	9,895,115	10,043,542	10,194,195	10,347,108	10,502,315	10,659,849	10,819,747	10,982,043	11,146,774	11,313,976	11,483,685	11,655,941	11,830,780	12,008,241	12,188,365	0
58,493,292	59,370,692	60,261,252	61,165,171	62,082,648	63,013,888	63,959,096	64,918,483	65,892,260	66,880,644	67,883,854	68,902,111	69,935,643	70,984,678	72,049,448	73,130,190	0
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
23,397,317	23,748,277	24,104,501	24,466,068	24,833,059	25,205,555	25,583,639	25,967,393	26,356,904	26,752,258	27,153,541	27,560,845	27,974,257	28,393,871	28,819,779	29,252,076	0
9,948,658	10,124,138	10,302,250	10,483,034	10,666,530	10,852,778	11,041,819	11,233,697	11,428,452	11,626,129	11,826,771	12,030,422	12,237,129	12,446,936	12,659,890	12,876,038	0
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	2,582,000	2,582,000	2,582,000	0
12,530,658	12,706,138	12,884,250	13,065,034	13,248,530	13,434,778	13,623,819	13,815,697	14,010,452	14,208,129	14,408,771	14,612,422	14,819,129	15,028,936	15,241,890	15,458,038	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5,614	5,670	5,727	5,784	5,842	5,900	5,959	6,019	6,079	6,140	6,201	6,263	6,326	6,389	6,453	6,517	1,118
5,614	5,670	5,727	5,784	5,842	5,900	5,959	6,019	6,079	6,140	6,201	6,263	6,326	6,389	6,453	6,517	1,118
12,525,045	12,700,468	12,878,524	13,059,250	13,242,688	13,428,877	13,617,860	13,809,678	14,004,373	14,201,989	14,402,570	14,606,159	14,812,803	15,022,546	15,235,437	15,451,520	-1,118
12,525,045	12,700,468	12,878,524	13,059,250	13,242,688	13,428,877	13,617,860	13,809,678	14,004,373	14,201,989	14,402,570	14,606,159	14,812,803	15,022,546	15,235,437	15,451,520	-1,118

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	7.04%	7.04%	7.04%
Risk Primi	1.21%	1.46%	1.71%
İndirgeme Oranı	8.25%	8.50%	8.75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	112,427,768	108,982,814	105,715,457
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	112,450,000	109,000,000	105,700,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,318,791,110	1,278,330,200	1,239,628,460
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,318,790,000	1,278,330,000	1,239,630,000

	USD	TL
Alarko GYO Tarafından İşletilmesi Durumunda	126,790,000	1,486,970,000
Alarko GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre	109,000,000	1,278,330,000
Ortalama	117,895,000	1,382,650,000
Yaklaşık Ortalama	117,900,000	1,382,650,000

2022 yılı beklenen kira geliri 7.267.645 USD olup bugüne indirilmiş değeri ise 6.698.000 USD olarak hesaplanmıştır. Güncel kur üzerinden TL para birimine çevrildiğinde 78.550.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

	27/12/2021	27/12/2022
Alarko GYO Toplam Kira Geliri (USD)	0	7,267,645

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	7.04%	7.04%	7.04%
Risk Primi	1.21%	1.46%	1.71%
İndirgeme Oranı	8.25%	8.50%	8.75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	6,713,759	6,698,290	6,682,892
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	6,700,000	6,698,000	6,683,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	78,576,260	78,552,804	78,376,887
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	78,580,000	78,550,000	78,380,000

24.12.2020 tarihli TCMB göstere niteliğindeki döviz kuru bilgileri alınmış olup 1 USD alış kuru 11.7278 TL, satış kuru 11.7489 TL olarak kabul edilmiştir.

7.4 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 kullanımudur.

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

7.5 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.

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**

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 04.10.1991 tarihli “Onaylı Vaziyet Planı” ve 03.06.1992 tarih, 7/38 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup cins tashihi gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik alınmış olan 06.01.2019 tarihli ZKA323TL ve F6SJZ7T4 no.lu 2 adet “Yapı Kayıt Belgesi” bulunmaktadır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**41 Adet 1 Katlı Konaklama Ünitesi ve Müştemilatından Oluşan Tatil Köyü**” ve “**2 Katlı 1 Betonarme Bina ve Yüzme Havuzu Disko, Depo Tiyatrodan Müştekil Tatil Köyü ve Müştemilatı**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

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 husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 04.10.1991 tarihli “Onaylı Vaziyet Planı” ve 03.06.1992 tarih, 7/38 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup cins tashihini gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik alınmış olan 06.01.2019 tarihli ZKA323TL ve F6SJZ7T4 no.lu 2 adet “Yapı Kayıt Belgesi” bulunmaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama 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 taşınmazların cins tashihi işlemleri gerçekleştirilmiş olup bir bütün olarak turizm tesisi olarak işletilmektedir.

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 kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	703.230.000
Gelir Yaklaşımı	1.382.650.000

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” kullanılmıştır.

Değerleme çalışmasında taşınmazların üzerinde bulunan otelin geçmiş turizm dönemlerinde gösterdiği performans verileri ve sektörel araştırma verilerine göre “Gelir Yaklaşımı” kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

Piyasada yapılan araştırmalarda, değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer özellik gösteren otel nitelikli taşınmazların maliyet yaklaşımı ile değerlendirilmekten ziyade gelir yaklaşımına göre değerlendirildiği görülmüştür.

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.382.650.000.-TL	Birmilyarüçyüzseksenikimilyonaltıyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.631.527.000.-TL	Birmilyaraltıyüzotuzbirmilyonbeşyüzyirmiyedibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	78.550.000.-TL	Yetmişsekizmilyonbeşyüzellibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	92.689.000.-TL	Doksanikimilyonaltıyüzseksendokuzbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	--

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	MUĞLA		
	İlçe:	FETHİYE		
	Mahalle/Köy:	KAYA M		
	Mevki:	Kalemler Koyu		
	Ada:	260	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	84.762,40 m2	Cilt/Sayfa No:	26/3275
Niteliği:	41 ADET 1 KATLI KONAKLAMA ÜNİTESİ VE MÜŞTEMİLATINDAN OLUŞAN TATİL KÖYÜ			
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :	
	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 84.762,40	84.762,40	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	16199756 - DaimiMustakilHak	Satış		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		21.04.2004 - 3439	Veriliş Tarihi: 14.12.2021 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.	
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) jvk74CiAphb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.				
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	MUĞLA			
	İlçe:	FETHİYE			
	Mahalle/Köy:	KAYA M			
	Mevki:				
	Ada:	260		Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	10.128,09 m2		Cilt/Sayfa No:	26/3258
Niteliği:	2 Katlı 1 Betonarme Bina Ve Yüzme Havuzu Disko,Depo Tiyatrodan Müştekil Tatil Köyü Ve Müştemlatı				

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 10.128,09	10.128,09



TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	53571618 - AnaTasınmaz	Kütük Sayfalarının Kapatılması İşlemi	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	05.09.2011 - 13611	Veriliş Tarihi: 14.12.2021 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.	

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

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 25-10-2021-14:47

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088821325619	20211025-1753-F08606	32561

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	260/1
Taşınmaz Kimlik No:	16199756	AT Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	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	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
38068763	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	84762.40	84762.40	Satış 21-04-2004 3439	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:Müstakil ve Daimi Nitelikte olan Üst Hakkı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 27/02/2068 tarihine kadar süre uzatılmıştır.	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Fethiye - 09-10-2019 11:29 - 15982	

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IF_0kx_nnV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-10-2021-14:47



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088821325619	20211025-1753-F08606	32561

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	260/3
Taşınmaz Kimlik No:	53571618	AT Yüzölçüm(m2):	10128.09
İl/İlçe:	MUĞLA/FETHİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fethiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	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 Müştekil 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.DERECEDEN 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

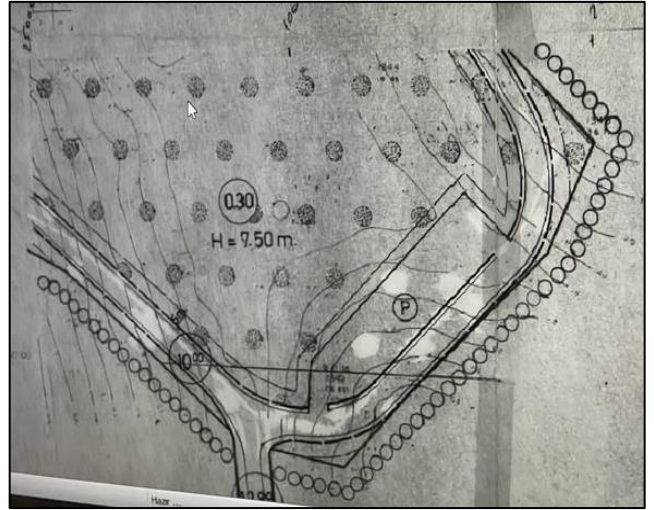
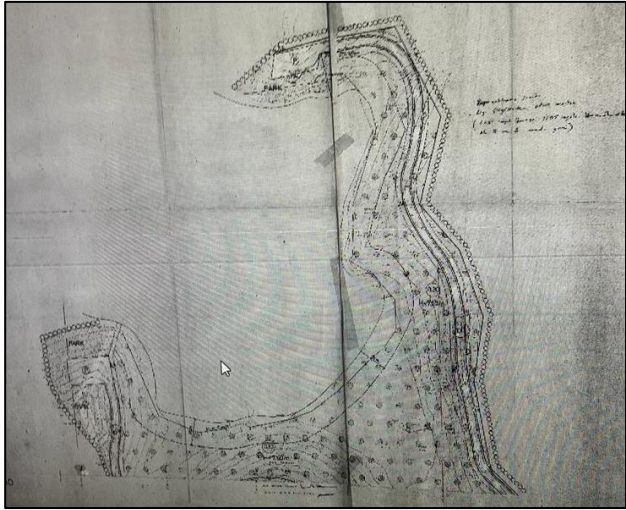
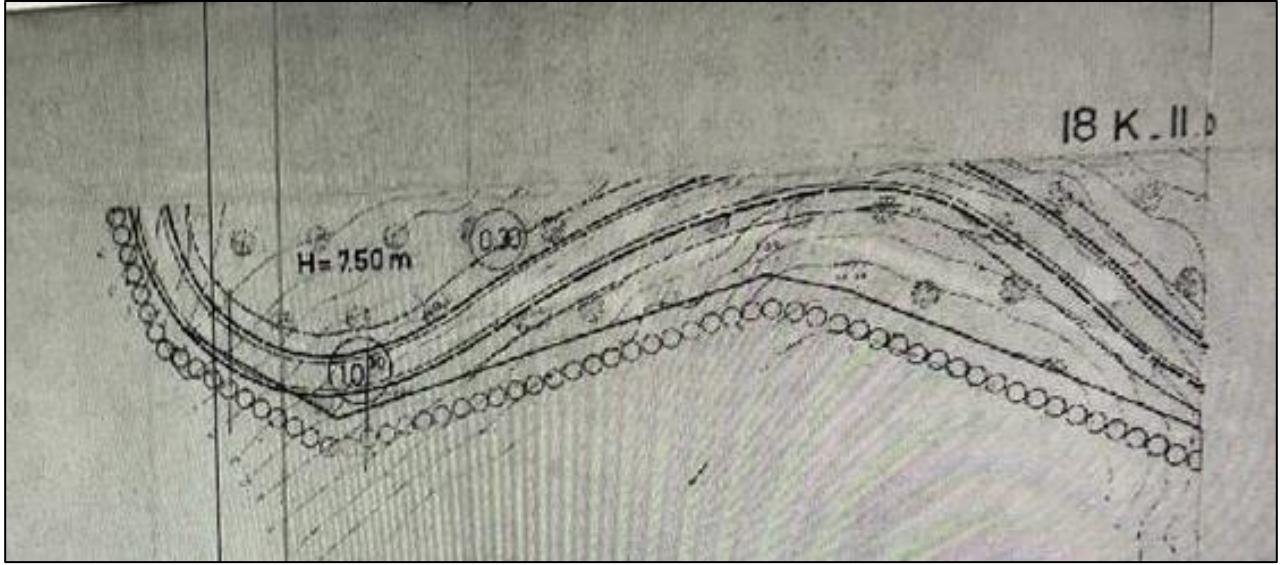
PARSEL NUMARALI TAŞINMAZA TECAVÜZÜ VARDIR(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)							
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
151810624	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 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) **RV05Otrv3N** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

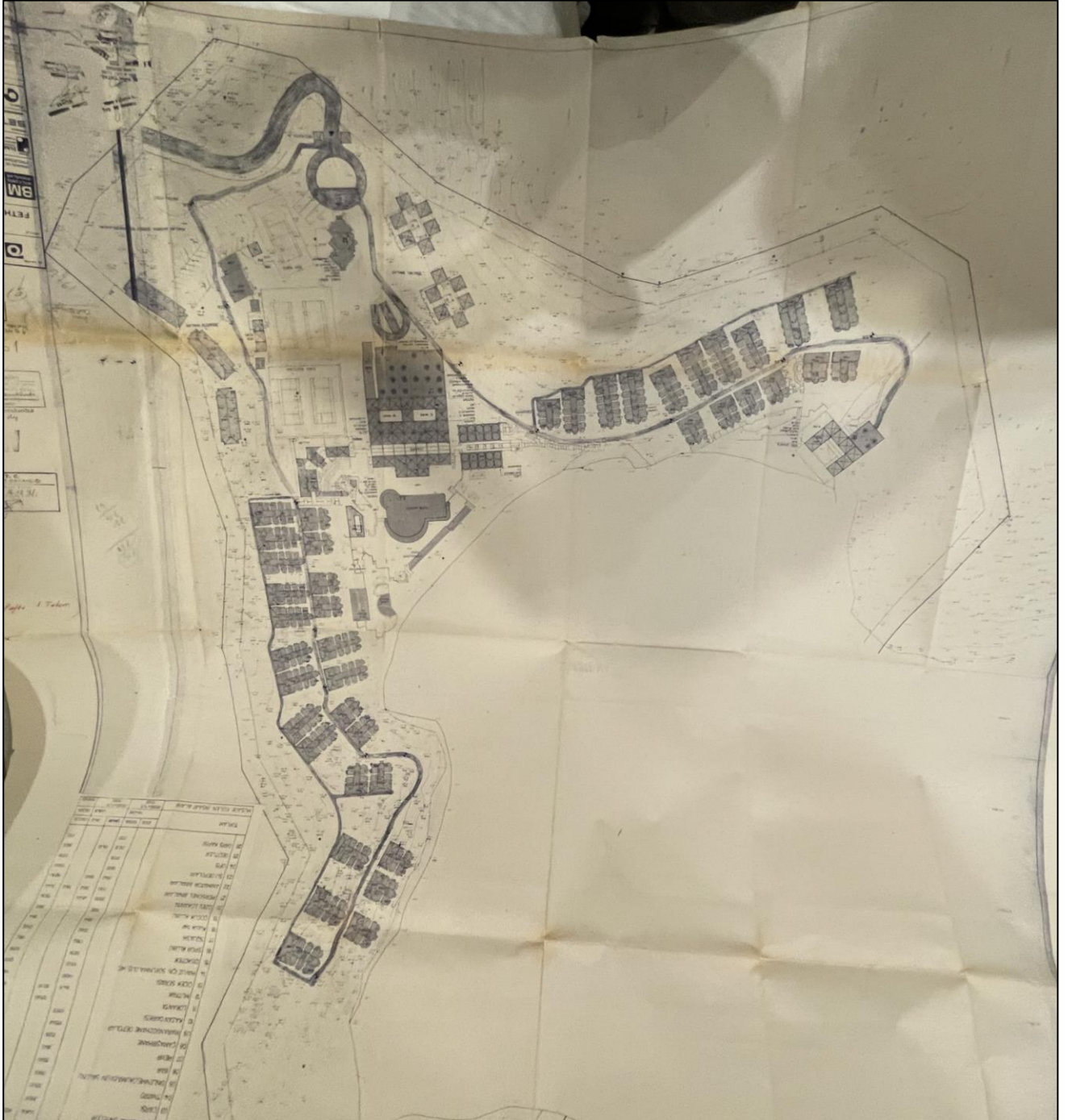


3 / 3

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 6: Yapı Kayıt Belgeleri



CS201000475422601

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : F65JZ7T4
Başvuru Numarası : 4754226
Düzenleme Tarihi : 05.01.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:MUĞLA, İlçe:FETHİYE, Mahalle:KAYAKÖY,
Cadde/Sokak:BELEN CADDE, Dış Kapı No:132,
Ada:260, Parsel:1
Toplam Yapı Alanı : 1317,83 m²
Arsa Alanı : 4986,50 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*





CSBB1000475783501

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: ZKA323TL
Başvuru Numarası	: 4757835
Düzenleme Tarihi	: 06.01.2019

Belgenin Kapsamı	: İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İTİMÜĞLA, İlçe:FETHİYE, Mahalle:KAYAKÖY, Caddesi/Sokak:BELEN CADDESİ, Dış Kapı No:132, Ada:260, Parsel:1
Arsa Alanı	: 4230.82 m ²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*



Ek 7: Turizm İşletme Belgesi

FETHİYE 2 NOTERİ
Atatürk Cad. No 122 Fethiye
Tel: 0 262 514 39 57

12280
24 KASIM 2010

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Türkiye

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

İŞLETMENİN

Adı : HILLSIDE BEACH CLUB
Sınıfı ve Türü : 5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ
Adresi : KALEMYA KOYU MEVKİİ FETHİYE / MUĞLA
Belge Sahibi : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mal Sahibi : ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI+ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tarih ve Sayı : 10.12.1986 – 2761
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 193 ODA(2Y)+8 ODA(1Y)+129 AİLE ODASI(3Y)-781 YATAK, 800 KİŞİLİK 1.SINIF LOKANTA, 100 KİŞİLİK KAPALI-200 KİŞİLİK AÇIK ALAKART LOKANTA, 250 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON(2 ADET), 150 KİŞİLİK AMERİKAN BAR SALONU, HAMAM, SAUNA, BAY-BAYAN KUAFÖR, MASAJ ODASI(6 ADET), 50 KİŞİLİK DİSKOTEK, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, AÇIK YÜZME HAVUZU, ÇOCUK KULÜBÜ, İNTERNET CAFE, TENİS KORTU(5 ADET), BASKETBOL SAHASI, SATIŞ ÜNİTESİ(6 ADET), AMFİTİYATRO, 50 ARAÇLIK OTOYOL, PERSONEL LOJMANI(60 ADET)

TESİS, ATTAŞ ALARKO TURİSTİK TESİSLERİ A.Ş. TARAFINDAN İŞLETİLMEKTEDİR.

No 006748

Bu belge, Bakanlık tarafından ibraz edilen aslıyla aynıdır.
Onaylandı.
FETHİYE 2 NOTERİ

Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Bu belge 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.

Ek 8: Üst Hakkı Sözleşmesi

Yevmiye No : 15932 Tarih : 9.10.2019
RESMİ SENET
Fethiye Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı Mehmet KAVRUK Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.
İşlem Tanımı : Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Süre Uzatımı(MalİK Talebiyle)
İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> DMH KAYA Mah.sı, 022D-12C-1 Pafta , 260 Ada , 1 Parsel , 84762,40 m2 41 adet 1 katlı konaklama ünitesi müsteminatından oluşan Tatil Köyü, 49 Yıl Süreli Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Cilt:26 Sayfa:3275 Ana Sayfa Tam Mülkiyet Hisse Maliki : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken;
Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:
Bevan: Taşınmazın 81875,37-m2si Orman Sınırları içerisinde kalmaktadır. 23/03/1998 tarih 1366 yevmiye
Bevan: Krokisinde gösterilen yapı tescilsizdir. 05/09/2011 tarih 13611 yevmiye.
İrtifak: Maliye Hazinesi lehine Taşınmazmal Mükellefiyeti vardır.- 29/05/1990 Tarih 2193 Yevmiye
İrtifak: MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE 49 YIL MÜDDETLE 3256 NOLU SAHİFEDE TESCİL EDİLMİŞTİR. (Başlama Tarihi: 03/03/1987 --> *KAYA Mah. 260 ADA 1 PARSEL 29/05/1990 TARİH 2193 YEVMİYE
Asağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :
Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen KAYA Mah.sı, 022D-12C-1 Pafta, 260 Ada 1 Parsel sayılı Daimi ve Müstakil Üst Hakkının tamamı 49 yıllığına ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken; bu defa ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni müştereken temsilen MEHMET AHKEMOĞLU ve MUSTAFA FILİZ' e vekaleten ADNAN KULHAN bizzat hareketle, yapılan inceleme sonrası söz konusu parsel KAYA Mah. 1542 parsel sayılı taşınmazdan Müdürlüğümüzün 29/05/1990 tarih 2193 yevmiye numarası ile Milli Emlak Müdürlüğü' nün 20/04/1990 tarih 47-248/683 Sayılı yazısı ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 17/04/1990 tarih 3268-2156/13815 sayılı yazıları üç sayfa ve 11 maddeden oluşan şartlar dahilinde, 03/03/1987 başlangıç tarihi itibari ile 49 yıl süre ile Daimi ve Müstakil Üst Hakkı tesis edildiğini ; bu defa Fethiye Milli Emlak Müdürlüğü'nün 07.10.2019 tarih ve E.50413 sayılı yazıları ve ekindeki 22 maddelik şartlar dahilinde 4706 sayılı kanuna eklenen geçici 23. maddesi uyarınca 12.230.584,50 TL. bedelle, 32 yıl 9 ay 6 günlük süre uzatımı talebi Bakanlık Makamını 19/08/2019 tarihli ve 194297 sayılı Olur'u ile uygun görüldüğü, Bakanlığın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 21.08.2019 tarihli ve 194568 sayılı yazıları ile uygun görülerek 27.02.2068 tarihine kadar 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı olarak ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine tesis ve tapuya tesciline devamının sağlanması, Daimi ve Müstakil Üst Hakkının süresinin 27/02/2068 tarihine kadar uzatılmasını istediğini, Fethiye Milli Emlak Müdürlüğü' nü temsilen Hacı İbrahim ÇETİNKAYA bizzat hareketle Milli Emlak Müdürlüğü' nün 20/04/1990 tarih 47-248/683 Sayılı yazısı ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 17/04/1990 tarih 3268-2156/13815 sayılı yazıları üç sayfa ve 11 maddeden oluşan şartlar da süre uzatımının yapılacağına dair maddenin mevcut olduğu bu hususta doğmuş ve doğacak olan tüm hukuki sorumluluğunun tarafına ait olduğunu ve iş bu şartlar ve süre uzatımını aynı bedel ve koşullarla kabul ettiğini birlikte ilahiy ve beyan eder, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres

2019-yil-10-Eylul/19-Bevan/Bevan_Kayit/001_1030013.doc

Yevmiye No : 1598
Tarih : 9.10.2019
değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler.

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutulmuş tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 9.10.2019 tarihinde 11:29 saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olunda, temlik alan/lehedara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf

Taraf

HACI İBRAHİM ÇETİNKAYA ADNAN KULHAN

Yetkili Müdür
Yardımcısı
Mehmet
KAVRUK
Onaylayan



Bilgisayar
İşletmeni
İbrahim
YEŞİLTAS
Takbis ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan

Tapu Sicil Müdür
Yardımcısı
Mehmet
KAVRUK
İşlemi Kontrol
Eden

Tapu Sicil Müdür
Yardımcısı
Mehmet
KAVRUK
Takbis ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :


(Malikler)

> (SN:4902722) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 04/10/2019 tarih 155313 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri MEHMET AHKEMOĞLU : AHMET TURAN Oğlu BEYOĞLU 5. NOTERLİĞİ'nin 07/10/2019 tarih 11126 sayılı Vekaletname ile temsilcileri ADNAN KULHAN : İBRAHİM Oğlu

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 04/10/2019 tarih 155313 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri MUSTAFA FİLİZ : HASAN Oğlu BEYOĞLU 5. NOTERLİĞİ'nin 07/10/2019 tarih 11126 sayılı Vekaletname ile temsilcileri ADNAN KULHAN : İBRAHİM Oğlu

(Malikler Vekilleri)

> ADNAN KULHAN, İBRAHİM, FEVZİYE, GENÇELKÖY, 04/05/1959, İSTANBUL, ÜSKÜDAR, ÜSKÜDAR, Cilt:29, Aile:1171, Sıra:10, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, Verildiği Tarih:26/03/2018, SeriNo:A10G84003, TC - 54175109440, Adres: ERENKÖY MAH. YESARİ ASIM ARSOY SK. 9/5 KADIKÖY/İSTANBUL,

		Yasama No : 15987 Tarih : 9.10.2019
TOPLAM İZİN ALANI (m²)	:	84.762,40
BAKANLIK OLURU (TARİH-SAYI)	:	14/10/1990/710 – 27/2/2019/18 (4706 sayılı Kanun geçici 23 üncü maddesi gereği)
HAKKIN BAŞLAMA TARİHİ	:	03/03/1987
HAKKIN SÜRESİ	:	49yıl
HAKKIN BİTİŞ TARİHİ	:	49 yıllık mevcut süreye Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca Tarım ve Orman Bakanlığınca uzatılan kesin izin süresi de eklenmek suretiyle 27/2/2068.
PROJE MALİYET BEDELİ (TL)	:	
AĞAÇLANDIRMA BEDELİ (TL)	:	
İLK YIL ARAZI TAHSİS BEDELİ (TL)	:	104.716.480.000,00 (E)
(Proje Maliyet Bedeli % 05%)		
ORKÖY ÖZEL ÖDENEK GELİRİ (TL)	:	
(Proje Maliyet Bedeli %3%)		
AĞAÇLANDIRMA ÖZEL ÖDENEK GELİRİ (TL)	:	
(Proje Maliyet Bedelinin 42 si'si)		
TEMİNAT BEDELİ(TL)	:	627.752.891.000,00 (E)
(Proje Maliyet Bedelinin %3%)		
NOT : Her bedel için %18 KDV ayrıca ödenecektir.		
<p>6831 Sayılı Orman Kanununun 17. maddesi gereğince özellikleri yukarıda belirtilen Devlet Ormanında Hak lehtarına adına turistik tesis yapmak üzere izin verilmiştir. Noterden resen taahhüname düzenlenmesi ve sahanın teslimini takiben hak lehtarına, Devlet Ormanından aşağıdaki şart ve esaslarda yararlanacaktır.</p> <p>1-Müteşebbis izin sahasında kesin izin alırken verdiği tasdikli mimari proje ve imar planı haricinde tesis yapamaz. İzne konu saha sınırları içinde kalmak, imar planı ve plan notlarına, ağaç röleve planına uymak kaydıyla, hazırlanacak projelerin Turizm Bakanlığınca uygun görülerek onaylanmış ve turizm yatırım belgesi verilmiş ilave tadilat projelerinden gerekli ve uygun görülere, 6831 sayılı yasa ve mevzuatına göre ilave tadilat yapılacak tesislere proje maliyet bedeli üzerinden ilave bedellerin ödenmesi şartıyla Orman Bakanlığınca izin verilebilir.</p> <p>İzinsiz yapılan tesisler 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine göre orman idaresince el konular.</p>		
	Taraf	Taraf
	HACI İBRAHİM ÇETİNKAYA	ADNAN KULHAN

Yeminli No : 15982
Tarih : 9.10.2019

2- BEDELLER

a)10.01.2004 tarihi itibarıyla üst hakkını devralacak olan Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den tahsil edilmesi gereken üst hakkı (kesin izin) bedeli 104.716.480.000.TL dir- Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ise her yıl Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından açıklanan Toptan Eşya Fiyat Endeksinde (TEFE) (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tespit edilecektir. Bu bedel, Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.'nce o yıl için belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen turistik tesislerin birim fiyatlarına göre hesaplanan proje bedelinin % 05 inden az olamaz.

Ayrıca, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca tahsis süresinin uzatılmasından dolayı bir defaya mahsus olmak üzere, tesisin ilgili idarece uygun görülen veya turizm belgesine esas son tür, sınıf ve kapasitesi üzerinden cari yıl için belirlenen toplam yatırım maliyet bedelinin peşin ödeme halinde binde dördü, taksitli ödeme halinde ise binde beşinin uzatılan süreyle çarpımı suretiyle yararlanma bedeli hesap edilir. Süre uzatımı yapıldıktan sonra tesisin tür, sınıf veya kapasitesinde herhangi bir artış gerçekleştirmesi halinde de uzatma işleminin tesis edildiği tarihten itibaren kalan uzatma süresiyle artan tür, sınıf veya kapasiteye ilişkin olarak işlemin yapılacağı yıl itibarıyla belirlenen toplam yatırım maliyet bedelinin peşin ödeme halinde binde dördü, taksitli ödeme halinde ise binde beşinin çarpımı suretiyle ilave yararlanma bedeli hesaplanır.

b-Ağaçlandırma Bedeli : İzin bitiminde sahanın ağaçlandırılması için bir defaya mahsus alınan bedeldir. Saha teslimi yapılırken peşin alınır.

c-Orkçy Özel Ödenek Geliri: Proje toplam bedelinden orman sahasına isabet eden kısmının yüz de üçü (%3) oranında bir defaya mahsus olmak üzere alınır.Bu bedel ilgililer tarafından kendilerine izin verildiğinin tebliğ edildiği tarihten en geç bir ay içinde defaten Orman Köylüleri Kalkındırma Gelirleri hesabına yatırılacaktır. Yatırılmadığı takdirde verilmiş izin tesisi işlemi hükümsüz sayılır.

d-Ağaçlandırma Özel Ödenek Geliri: 4122 sayılı Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberliği Kanununun 9.maddesinin (g) bendine göre alınan bedel olup, toplam bedelinden orman sahasına isabet eden kısmının yüzde ikisi (%2) oranında bir defaya mahsus olmak üzere alınır.

e- Üst hakkının Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye devredildiği tarihten itibaren üst hakkına konu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilen tesisin işletilmesinden elde edilecek yıllık toplam hasılatın %2 (yüzde iki) oranında pay alınacaktır. Hasılat; tahsis olunan arazi üzerinde kurulan işletmelere ait tahakkükeken her türlü mal ve hizmet satış bedelleri, faizler yapılan kiralamalar dahil edilir. Yıllık hasılatı gösteren beyanname 3568 sayılı Kamuna göre yetkili kılınan Yeminli Mali Müşavire tasdik ettirilerek ilgili Orman İşletme Müdürlüğüne verilecektir.

Tahsis edilen arazi üzerinde kurulan tesislerin tamamının veya bir kısmının işletmeciliğinin üçüncü kişi veya kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, kiracıların yapacakları kiraya verme işlemleri de dahil olmak üzere, kiraya verenler kira bedeli üzerinden son kiracı olan işletici ise işletme hasılatı üzerinden %2 (yüzde iki) payı ilgili Orman İşletme Müdürlüğü Saymanlığına yatırmayı taahhüt edecektir. Taahhüt, kira sözleşmesinin tanzim edildiği tarihten itibaren bir ay içinde yapılır. Kiracıların taahhütte bulunmamasından dolayı bunlardan alınmayan hasılat payları, kiraya verenlerden alınır. Kiracıların yıllık hasılatını beyan etmesi ile hasılat payını yatırmasında yatırımcı için öngörülen esaslar uygulanır.



Taraf

Taraf

HACI İBRAHİM ÇETİNKAYA ADNAN KULHAN

Yerleşim No : 1598
Tarih : 9.10.2019

f-Ödeme Zamanı: 10.01.2004 tarihi itibarıyla tespit edilen 104.716.480.000.TL tutarındaki yeni üst hakkı bedeli, en geç resmi senette değişiklik yapıldığı tarihten önce, müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ise her yıl en geç Ocak ayının 9. günü akşamı mesai bitimine kadar ilgili Orman İşletme Müdürlüğü Saymanlığına yatırılır. Gayrisafi yıllık gelirden alınacak %2 (yüzde iki) oranında pay ise her yıl bilanço dönemini takip eden Mayıs ayı sonuna kadar ilgili Orman İşletme Müdürlüğü Saymanlığına yatırılır.

Yararlanma bedeli ile tesisin tür, sınıf veya kapasitesinde yapılan artıştan dolayı tespit edilecek ilave yararlanma bedeli taksitleri ve kanuni faizleri ise Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenen ödeme planında belirtilen tarihte ödenir.

g-Gecikme Zammı: Zamanında ödenmeyen bedeller için, izinlerin iptaline ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bildirimde gerek kalmaksızın 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51. maddesinde yazılı nispettegecikme zammı alınır.

Rızasız ödemede bulunulmadığı takdirde idare bu taahhütnameyi icraya koyarak, bu kanalla tahsilatı sağlar.

Yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedeli taksitlerinin iki yıl üst üste veya son taksitinin ödenmemesi durumunda ise süre uzatımı işlemi iptal edilir ve üst hakkı süresi, hakkın başlangıç tarihinden itibaren ilk verilen 49 yıllık sürenin bitim tarihi olan 3/3/2036 tarihinde sona erer. Bu durumda tahsil edilmiş olan yararlanma bedelinin, uzatılan sürenin geçen kısmı ile varsa sözleşmeden doğan diğer borçlarına mahsup edilmesi sonucu geriye kalan kısmı iptal işleminin gerçekleştirilmesine müteakip faizsiz olarak iade edilir.

3-Teminat : Hak lehtarları, kendilerine tahsis edilen orman alanlarında veya civarındaki ormanlarda sorumlulukları içinde doğacak muhtemel zararlara mahsup edilmek üzere proje maliyet bedelinin yüzde üçü (%3) oranında kesin izin teminatı yatıracaktır. Teminat yatırılmadan saba teslimi yapılamaz. Teminat olarak Türk Lirası, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığında teminat verebilecekleri belirtilen bankaların verecekleri limit dahilinde süresiz Kati teminat mektupları, Devlet tahvilleri ve Hazine Kefaletini haiz tahviller kabul edilecektir.

İdarece alınan teminat her ne surette olursa olsun haczedilemez. Üzerine ihtiyati tedbir konulamaz, tespit ve tahsiline itiraz edilemez.

Teminat olarak alınan değerler, Orman Genel Müdürlüğünce uygun görülmesi halinde birbirleriyle değiştirilebilir.

İzinlerden vazgeçme veya verilen sürenin dolması sebebiyle sona ermişse, hak lehtarının idareye olan borcu mahsup edildikten sonra bakiye teminat iade edilir.

Yönetmelik ve bu taahhütname hükümlerine uygun davranılmadığının tespiti halinde alınmış olan teminat idarece irad kaydedilir. İrad kaydedilen teminat borca mahsup edilmez.

4- İzin hakkı sahibinin talebi halinde hak lehtarları lehine 6831 sayılı Orman Kanununun 115' inci maddesine göre tapuda irtifak hakkı tesis edilir. Ancak bu işlem tüm ilk bedeller, kesin izin teminatı ile fon bedeli yatırılmadan yapılamaz.

5- Normal üst hakkı tesis edilen izinlerde ilgilinin talebi halinde Daimi ve Müstakil Üst Hakkı tesis edilir.



Taraf

Taraf

HACI İBRAHİM ÇETİNKAYA ADNAN KULHAN

Yeremiye No : 15982
Tarih : 2.10.2019

6- Daimi ve Müstakil Üst Hakkı talebi halinde yeni Arazi Tahsis Bedeli o yılın Kalkınma Bankasıncı belirlenen birim fiyatlarına göre hesaplanan proje bedelinin %0,5 (binde beş) i olarak alınacaktır.

7- Tesislerin; inşaatına kesin izin tarihinden itibaren en geç 2 yıl içerisinde başlanması ve kesin izin tarihini izleyen 5 inci yılın sonunda işletmeye açılması mecburidir. Turizm yatırım belgesinde konu ile ilgili olarak meydana gelecek değişiklikler değerlendirmeye alınacaktır. Ancak bu süreler; harp, yangın, deprem, toprak kayması gibi mücbir sebepleri veya Orman Bakanlığının uygun gördüğü zaruri hallerde Bakan onayı ile uzatılabilir.

8- Yapılaşma sahasındaki ağaçlar, ağaç röleve planına uygun olarak orman idaresince usulüne uygun damgalandıktan sonra kesilecek ve değerlendirilecektir. İzinsiz ağaç kesilmesi izin sahası içinde de olsa 6831 sayılı kanuna göre suç sayılır.

9- Üst hakkını herhangi bir şekilde devralan gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri, bu devre ilişkin olarak tapuda yapılan tescil tarihinden itibaren en geç 1 (bir) ay içerisinde, Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. veya başka bir kamu kuruluşu tarafından belirlenen cari yıl birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen turistik tesislerin birim fiyatlarına göre ya da o tarihte emsali tesis için belirlenen üst hakkı bedeli ve/veya Maliye Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9 ve 13 üncü maddeleri uyarınca günün rayicine göre belirlenecek bedel üzerinden Hazine ile yeniden sözleşme yapmak zorundadır.

Tesislerin müttecebbis tarafından kira yoluyla üçüncü şahıslara işlettirilmesi halinde müttecebbisin kesin izin taahhütnamesi ile üst hakkının tapuya tescili için düzenlenen resmi senetteki sorumlulukları devam eder:

Her türlü devir halinde, devreden devir tarihine kadar, devralanın ise devir tarihinden başlamak üzere izin süresi sonuna kadar, yönetmelik, kesin izin taahhütnamesi ve üst hakkı tesisine ilişkin resmi senet hükümlerinden doğan sorumlulukları devam eder.

Ayrıca süre uzatımına ilişkin yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedelinin kalan taksitleri de devralan tarafından ödenir.

10- Proje uygulaması sırasında eski ve tarihi eserlere rastlandığında kazı işleri durdurularak mahalli orman idaresine ve mülki amirliğe haber verilecek ve bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecektir.

11- İzin sahasında inşaat artıkları bulundurulmayacak ve inşaat artıkları ormana dökülmeyecektir. İnşaatın bitiminde şantiye tesisleri yıkılarak kaldırılacak, çevre taş, briket gibi fiziki duvarlarla çevrilmeyecektir. Orman idaresince uygun görülen tedbirler alınacaktır.

Kurulan ve işletilen tesislerin pis su ve atık maddelerle ormanın ve çevresinin kirlenmesini önleyici tedbirler hak lehtarınca alınacak, çöp imhası ve çevre temizliği hak lehtarınca gerçekleştirilecektir. Çevre Bakanlığı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği" şartlarına aynen uyulacaktır.



Taraf

Taraf

HACI İBRAHİM ÇETİNKAYA ADNAN KULHAN

Yevmiye No : 15962
Tarih : 24.10.2019

12- Hak lehtarları kendilerine teslim edilen orman alanlarında ve civarında ormanların yangından korunması için gereken tedbirleri almaya ve bu konuda orman idaresince belirtilecek önlemleri alarak buna göre hareket etmeye mecburdur.

İzin sahası içinde veya civarındaki ormanlarda çıkacak yangının izin sahasında oturan sakinler tarafından veya hak lehtarının emrinde çalışanlarca meydana getirildiği mahkemece tespit edildiğinde,orman idaresinin yangından doğan her türlü zararı hak lehtarları karşılayacaktır.

13- İzin sahasında izinsiz yapılaşmaların,yerleşmelerin bulunmadığı,proje ve amaç dışı çalışmalar yapıp yapılmadığı gerektiğinde Orman Genel Müdürlüğü görevlilerince denetlenecektir. Denetimlerde hak lehtarları,kiracı veya işleticiler orman idaresi görevlilerine gereken kolaylığı göstermek,istenen belgeleri ibraz etmek zorundadır.

14- Bu taahhütname ve izin hakkı,sürenin dolması,hak lehtarının bu haktan vazgeçmesi,özel şahıslarda şahsın ölümü,hukuki şahıslarda şahsiyetin herhangi bir sebeple sona ermesi halinde kendiliğinden, Turizm Bakanlığınca verilmiş bulunan "Turizm Yatırım Belgesi" veya "Turizm İşletme Belgesi"nin iptal edilmesi ve altı ay içinde bu belgelerin yenilenmemiş olması halinde veya hak lehtarının bu taahhütname hükümlerine aykırı hareket ettiğinin orman idaresince tespit edilmesi ve yazılı uyarıya rağmen gerekli tedbir ve düzeltmelerin yapılmaması halinde Orman Bakanlığının resen iptali halinde sona erer.

Ancak hak lehtarları,hakiki şahısların ölümü halinde altı ay (6 ay) içinde mirasçılarının talebi ile kalan süre kadar mirasçaları veya temsilcileri adına yenilenebilecektir.

15- İzin hakkı süresinin sona ermesi veya yukarıdaki sebeplerle re'sen iptal edilmiş olması halinde,izin sahası üzerindeki her türlü yapı ve tesisler işler haliyle- eksiksiz ve bedelsiz olarak Orman Genel Müdürlüğüne tasarrufuna geçer,Orman Bakanlığınca yapılacak tebligata takiben bir ay içinde tahliye ve devir teslim işleri gerçekleştirilecektir.

Devir teslim işlerinde devralan tüm tesis ve malzemeler kullanılır biçimde hak lehtarınca veya işletici veya kiracısı tarafından yerinden sökülmeden,yıkılmadan buldukları haliyle devredilecektir.

Devir işlemlerinden önce veya devir işlemleri sırasında tesislerin sökülmesi,yıkılması ve kullanılan malzemelerin kaçırılmasından bu taahhütname sahibi sorumlu olacaktır.

Orman idaresince teslim alınmasında yarar görülmeyen tesisler ve eklentileri ve artıkları bu taahhütname sahiplerince orman dışına çıkarılacaktır. Ancak işletmenin maksadına uygun faaliyet gösterdiği Orman Genel Müdürlüğüne belgelenen hak sahipleri kullanma hakları yer,bina ve tesislerin rayiç değeri üzerinden belirlenecek yıllık bedelle Bakanlıkça doksan dokuz (99) yıla kadar uzatılabilir. Bu durumda devir işleri bu uzatma sonunda yapılır.

Kesin izin ve/veya üst hakkının iptali halinde, süre uzatımı nedeniyle tahsil edilen yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedeli iade edilmez, varsa kalan taksit ve kanuni faizleri yasal yollara da başvurulmak suretiyle tahsil edilir. Bundan dolayı hak lehtarları veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunamaz.

16- İzin-Sahibi her türlü adres değişikliklerini zamanında ve yazılı olarak Orman Genel Müdürlüğüne bildirecektir. Aksi halde her türlü tebligatlarda bu taahhütname yazılı adresi geçerli adres olarak kabul eder.



Taraf

Taraf

HACI İBRAHİM ÇETİNKAYA ADNAŞ KULHAN

Yevmiye No : 15982
Tarih : 9.10.2019

17-Bir ihtilaf halinde bu sözleşmeye, bu sözleşmede belirtilmeyen hallerde 6831 sayılı Orman Kanunu ve Orman Kanununun 17/3 ve 18 inci Maddeleri Uygulama Yönetmeliği ile Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri ve kesin izin koşulları, bunlarda açık bir hüküm olmaması halinde genel hükümlerdeki uygulama esasları ve ilgili mevzuat uygulanacaktır.

18- Karşılıklı olarak ihtilafların çözümlenemediği hallerde ihtilafların hal merci gayrimenkulün bulunduğu yer mahkemesi ve icra daireleridir.

19- Bu taahhütname gereği verilen kesin izin süresinin başlangıç tarihinin tespitinde izin verilenin imzası alınarak yapılan bildirim tarihi, ıadeli taahhütlü mektupla yapılan tebligatta ise, mektubun postaya verilmesini takip eden 7'nci gün tebliğ tarihi olarak esas alınır. Bu tarihten itibaren en geç bir ay içinde taahhütname verilmediği, teminat ve bedeller yatırılmadığı takdirde kesin izin işlemi iptal edilir.

20- Turizm yatırımı için Bakanlığımızca tabsis edilen ormanlık sahanın,daha sonra Turizm Alan veya Merkez olması durumunda, yatırımcı söz konusu sahada 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Hükümlerinin uygulanmasını talep edemez. İdaremize karşı sorumluluğu ve yükümlülükleri devam eder. Taahhütnamenin 2'nci maddesinde sayılan bedellerin alınmasına devam edilir. Ödenmeyen bedeller için gecikme zammı alınır.

21- Bakanlığımızca izin verilen ormanlık sahada yapılan turizm tesisinde daha sonra İdaremizden izin almak suretiyle Turizm Yatırım Belgesine dayanılarak kapasite artışı yapılması halinde, yatırımcı kapasite artışından doğan bedelleri İdaremize ödemeye ve ek taahhüt senedi vermeye mecburdur.

Herhangi bir nedenle İdaremizden izin alınmadan kapasite artışına gidilmesi halinde kapasite artışı yapıldığı tarihten itibaren kapasite artışına ait kısım için artışın yapıldığı tarihten uygulanmakta olan yönetmelik ve ilgili mevzuatımızdaki %2 Gelir Payı dahil bütün bedellerin idaremize ödenmesi mecburidir.

22- Bu sözleşmede yazılı hususlara aynen uyulacağını kayıtsız ve şartsız olarak kabul ve taahhüt ediyorum. .../.../2019

Hak Lehtarı

Adı Soyadı : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adresi : Muallim Naci Caddesi No : 69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İSTANBUL

Taraf

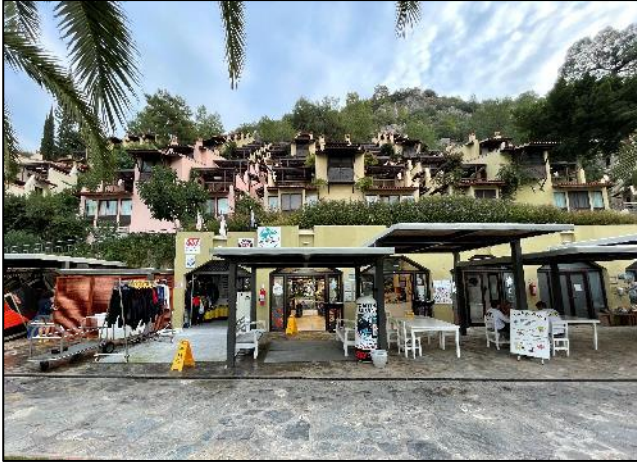
Taraf

HACI İBRAHİM ÇETİNKAYA ADNAN KULHAN

Yetkili Müdür
Yardımcısı
Mehmet
KAVRUK
Onaylayan




Ek 9: Fotoğraflar






Ek 10: Enerji Kimlik Belgesi




bepTR
Bina Enerji Performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görünümü
Tipi:	Ofis	Veriliş Tarihi:	21.2.2018	
İspat Raporu Sayısı:	84.1987	Geçerlilik Tarihi:	21.2.2028	
Taahhüt Tarihi:		Performans Sınıfı:	C	
Toplam Alan:	235,00	Enisyon Sınıfı:	C	
Ada/Parcel/Pahse:	380 / 1 / 022-D-12-C-1			
UMT Bina No:	38101058			
Adı:	Atlag Alarko Tur.Tec.A.Ş. HİSİDE BEACH Club Tarihli Köyü Vile Bralan in İKHYADY MAH. BELEN CAD. NO: 133 FETHİYE/İHAĞLA			
Adresi:				


Saklılık Adı Soyadı: Atlag Alarko Tur.Tec.A.Ş. HİSİDE BEACH Club Tarihli Köyü Vile Bralan

ENERJİ PERFORMANSI




ONAN

SERA GAZI EMİSYONU




45,78
Kilowatt saat başına
ONAN

YENİLENERLENER ENERJİ KULLANIMI



% 20,30

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMİ		YENİLENERLENER ENERJİ KULLANIMI		SINIFI
	Kilowatt saat başına	Toplam Alan Başına	Kilowatt saat başına	Toplam Alan Başına	
Toplam	36,732,66	156,31	15,074,79	64,15	C
Isınma	14,201,09	62,56	15,074,79	64,15	B
Sıhhi Sıcak Su	18,352,59	78,30	0,00	0,00	D
Soğutma	1,125,23	4,77	0,00	0,00	A
Havalandırma	1,204,34	5,14			C
Aydınlatma	1,223,43	5,21			C
Kapasite Güç	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2746618F4DC3	Adı Soyadı:	YASIN TOZ	
Veriliş Tarihi:	21.2.2018	Firması:	YET ENERJİ VERİM, ÖZ. İÇT. ÖZ. İHTİDAN, SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	
San Geçerlilik Tarihi:	21.2.2028	Sertifika No:	AWD-16-70	
İşlet Edilen EKB No:		İmza:		

YET ENERJİ VER. ÖZ. İÇT. ÖZ. İHTİDAN, SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Gazipaşa Mah. Kızılköy Cad. No: 133 M/133
34140 394 18 00 İstanbul / Beşiktaş
www.yet-enerji.com.tr

Sayfa 1/2







ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	4	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,71	LEHANT: ■ Bina dışı bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak
Bodrum Kat Adedi:	1	Katın Ağırlıklı U Değeri:	0,00	■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	2,73	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	2,71	■ Beton Yapı Elemanı
Toplam Bina Alanı(m ²):	235,00	Tavan Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,44	■ Doğal Taşlar
Bilinen/Ölçülen Alanı(m ²):	235,00	Kapı Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	■ Yapı Plakaları ve Lavhalar
Net Alanı(m ²):	199,86	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,15	■ Yalıtım Malzemeleri
Toplam Zemin Adedi:	4	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	1,70	■ Kâğıt Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
Bilinen/Ölçülen Zemin Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	0,00	

BİNA DIŞI KAPLIĞINDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 259,24	
Tipi: Dış Duvar Alanı(m ²): 259,24 U Değeri: 0,71 Kalınlıkları: 0,02 / 0,03 / 0,03 / 0,14 / 0,03	
Toplam Dış Döşeme Elemanı Alanı(m²): 06,04	
Tipi: Kiriş Alanı(m ²): 06,04 U Değeri: 2,71 Kalınlıkları: 0,02 / 0,30 / 0,02	
Toplam Döşeme Alanı(m²): 70,40	
Tipi: Tavan Alanı(m ²): 70,40 U Değeri: 1,44 Kalınlıkları: 0,01 / 0,05 / 0,30 / 0,60	
Toplam Çatı Alanı(m²): 70,40	
Tipi: Kiriş Alanı(m ²): 70,40 U Değeri: 3,15 Kalınlıkları: 0,01 / 0,05 / 0,12 / 0,02	
Toplam Pencere Alanı(m²): 46,20	
Tipi: Low E Kısırlanmış Yalıtım Çerçevesi (Berkirli efektli kaplamalı) (6 - 12mm'ten az)	Alanı(m ²): 46,20

Belge No	Belge Düzenleyen	Kara Kod
Numarası: M2748018F4DC5	Adı Soyadı: TASN TOZ	
Veriliş Tarihi: 21.2.2019	Firması: VEY ENERJİ YERİMLİLİK ÖZ DÖT İZMİR DMS SAN TİC LTD ŞTİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 21.2.2026	Sertifika No: AYD-16-76	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

VEY ENERJİ YER. ÖZ. EĞE. DİM. TİC. LTD. ŞTİ.
 SİRKETİNİN YERİMLİLİK ÖZ DÖT İZMİR DMS SAN TİC LTD ŞTİ
 NO: 159 152 01 00
 KURUMSAL İMZA MERKEZİ
 KURUMSAL İMZA MERKEZİ NO: 159 152 01 00

Ek 11: Müşteriden Temin Edilen Veriler

2018-2019-2020-2021/10 + 2021F YILI VERİLERİ İLE GOP KATSAYISININ HESAPLANMASI							(TL)
GELİR TABLOSU	2018	2019	2020	2021 / 10	2021/Son 2 Ay Forcst	2021T	
TOPLAM GELİRLER	132.557.257	164.776.364	137.253.057	300.243.875	4.442.581	304.686.456	
KONAKLAMA SATIŞLARI (ODA GELİRLERİ)	110.624.196	136.093.543	117.690.572	261.292.354	2.624.856	263.917.211	
YIYECEK-İÇECEK SATIŞLARI	7.050.494	10.024.666	7.539.821	16.873.335	330.900	17.204.235	
DİĞER SATIŞLAR	14.882.568	18.658.155	12.022.664	22.078.185	1.486.825	23.565.010	
TOPLAM GİDERLER	90.492.428	112.360.063	100.441.221	142.412.541	17.619.908	160.032.449	
KONAKLAMA GİDERLERİ	59.252.532	71.585.286	65.758.874	80.680.968	14.589.961	95.270.929	
DEĞİŞKEN İŞLETME MALİYETİ	3.528.240	4.505.619	4.270.614	7.604.272	363.828	7.968.101	
YIYECEK İÇECEK MALİYETİ	13.559.329	19.685.634	15.666.089	31.942.361	674.615	32.616.977	
DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ	6.531.936	7.950.862	5.667.299	10.333.002	333.928	10.666.930	
YENİLEME MALİYETİ	5.203.407	5.654.074	6.596.550	6.475.553	1.657.575	8.133.128	
TAHSİS GİDERLERİ (Cirox%2+Yatak Bedeli)	2.416.985	2.978.587	2.481.797	5.376.385		5.376.385	
GELİR-GİDER (GOP)	42.064.829	52.416.302	36.811.836	157.831.333	-13.177.327	144.654.006	
GOP KATSAYISI	32%	32%	27%	53%	-297%	47%	
Sezon Gün Sayısı	197	204	149	205	6	211	
Yatak Kapasite	150.719	155.820	113.948	158.440	6.351	164.791	
Satılan Yatak	139.333	143.740	80.848	132.167	2.179	134.346	
Satılan Yatak Doluluğu	92%	92%	71%	83%	34%	82%	
Oda Kapasite	63.362	65.508	48.005	66.811	2.819	69.630	
Satılan Oda	58.432	60.425	34.235	55.173	1.164	56.337	
Dolu Yatak / Dolu Oda	2.38	2.38	2.36	2.40	1.87	2.13	
Oda Doluluğu	92%	92%	71%	83%	41%	81%	
Yatak Doluluğu	86%	86%	66%	77%		77%	
Oda Doluluğu	87%	87%	67%	78%		78%	
Ortalama Geceleme Fiyatı	794	947	1.456	1.977	1.205	1.964	
Ortalama Oda Fiyatı	1.893	2.252	3.438	4.736	2.255	4.685	

Ek 12: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.


Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 13: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu


Tarih : 10.09.2015 No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK


Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013 No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIĞI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019 Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan