



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fethiye / MUĞLA

(Fethiye Hillside Beach Club)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-ALARKOGYO-9

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 9
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya mahallesi, 260 ada, 3 parselde "2 Katlı 1 Betonarme Bina ve Yüzme Havuzu, Disko, Depo Tiyatrodan Müstakil Tatil Köyü ve Müstemilatı" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin SPK düzenlemeleri kapsamında belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2016 / 2016-ALARKOGYO-9
SAHİBİ	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	<p>17.12.2016 tarihinde, saat 17:34 ve 17:37 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıda yer verilen takyidat kayıtlarına rastlanmıştır;</p> <p>260 Ada 1 Parsel Beyan: TAŞINMAZIN 81875,37 M² Sİ ORMAN SINIRLARI İÇİNDE KALMAKTADIR. 23/03/1998 tarih ve 1366 sayılı Yevmiye Beyan: Krokisinde gösterilen yapılar tescilsizdir. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye İrtifak: M:MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI CİHAN TATİL KÖYLERİ VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş LEHİNE 49 YIL MÜDDETLERİ 1511 NOLU SAHİFEDE TESCİL EDİLMİŞTİR. 13.04.1990 Tarih ve 1493 sayılı yevmiye (Tapu Sicil Müdürlüğü'nce düzenlenen resmi senette başlama tarihi 03.03.1987, süre ise 49 yıl olarak belirtilmiştir.)</p> <p>260 Ada 3 Parsel Beyan: MÜŞTEMİLATLARIN PAFTADA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE C1:56.60 M² C2:218.38 M² C3:249.58 M² C4:268 M² C5:191.30 M² KADAR 1542 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZA TECAVÜZÜ VARDIR -0 Tarih ve yevmiye Beyan: ESKİ ESER VARDIR 15/1/1986 TA Y.93 (3.DERECEDEDEN DOĞAL SİT) - 15.01.1986 tarih ve 93 sayılı yevmiye Beyan: TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU 8/7/1987 TA Y:2683 - 08.07.1987 tarih ve 2683 sayılı yevmiye Beyan: TAŞINMAZIN 5146.77 M² Sİ ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR 23/3/1998 Y:1366 - 23.03.1998 tarih ve 1366 sayılı yevmiye Beyan: Krokisinde B harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parselde 80.8 m² tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye Beyan: Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 68.14 m² tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye Beyan: Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parselde 106.4 m² tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye Beyan: Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 239.16 m² tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye Beyan: Krokisinde D harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 148.21 m² tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye Beyan: Krokisinde E harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 210.12 m²</p>

	tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye Beyan: Krokisinde F harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsel 246.89 m ² tecavüzlüdür. 05.09.2011 tarih ve 13611 yevmiye *Beyanların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 260 ada, 1 ve 3 Parsel; "1/1000 ölçekli Kalemya Mevzii İmar Planı'nda 'Turizm Yerleşme Alanı' içerisinde yer almakta olup, Kaks:0.30 Hmax:7,50mt yapılaşma koşulları"na haizdir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞER	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 202.495.000,-TL KDV HARİÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 17.142.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1-7 Şirket Bilgileri	6
1-8 Müşteri Bilgileri	6
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6-7
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	7
2-4 İşin Kapsamı	7
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-8-9
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	9-10
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	10-11
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	11
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	11
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	12-...-22
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	22-23
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	23
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	23

3-9-2 Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	24-25
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	25
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25-26
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	26
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	26
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	27
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	27
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	27
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	27
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	28
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	28
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	28
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	28
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	29-30
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	30-31
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31-32
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	32
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	32
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	32
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	33
7 - SONUÇ	33

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2016 tarihinde 2016-ALARKOGYO-9 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

19.12.2015 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde 19.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

MUĞLA İLİ GENEL VERİLER

Topraklarının bir bölümü Akdeniz Bölgesi'nde, bir bölümü de Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir. Şehir merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı, Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağı'ndan ovaya doğru yayılır. Ege Bölgesi'nin güneyinde, Anadolu'nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır. İç kesimlere doğru yüksekliği artan il topraklarını kuzeyinde, kuzeybatı-güneydoğu, doğu ve güneydoğusunda kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanan dağlar engebelendirir. Oyuklu Dağı (1.892 m.), Sandras dağı (Çiçekbaba Tepesinde 2.295 m.), Boncuk Dağı (2.265 m.) ve Akdağ'ın zirvelerinden birini oluşturan Salur Dağı (2.569 m.) bu dağların başlıcalarıdır. İl topraklarının düzlük kesimleri oldukça azdır. Muğla, Milas, Gökova, Köyceğiz ve Dalaman Ovaları ilin başlıca düzlükleridir. Eşen Ovasının batı kesimi il sınırları içerisindedir. Tamamı küçük olan bu düzlüklerden Muğla Ovası bir gölova'dır. İl kıyılarındaki girintiler Güllük Körfezi, Gökova Körfezi ve Fethiye Körfezi'dir. Çıkıntılar ise Bodrum, Reşadiye (Datça) ve Bozburun yarımadalarıdır. Bu kıyı göllerinin yer aldığı kesimlerin açıklarında tersane Adası, Karaada ve Salih Adası yer alır. İl topraklarını Büyük menderes Irmağı'nın kollarından Akçay ve Çine Çayı, Akdeniz'e dökülen Dalaman Çayı ve Eşen Çayı (Kocacay) sulamaktadır. Bafa Gölü'nün doğusu, Akçay üzerindeki Kemer Baraj Gölü'nün güneydeki küçük bir bölümü ve Köyceğiz Gölü il toprakları içerisinde yer alır. İlin yüzölçümü 12.851 km², 2000 Yılı Genel Nüfus Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu da 715.328'dir.



DEMOGRAFİK VERİLER

Yüzölçümü 12.974 km² olan Muğla ilinde kilometrekareye 70 insan düşmektedir. Muğla nüfus yoğunluğu 70/km²'dir. Muğla nüfusu 2015 yılına göre 908.877'dir. Bu nüfus, 463.411 erkek ve 445.466 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,99 erkek, %49,01 kadındır. Muğla 2016 nüfusu, tahmini verilere göre 923.646. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. Muğla 2016 resmi nüfus bilgileri 2017 yılının başında açıklanacaktır.

Yıl	Yıllara Göre Muğla Nüfusu		
	Muğla Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	908.877	463.411	445.466
2014	894.509	454.642	439.867
2013	866.665	441.531	425.134
2012	851.145	434.539	416.606
2011	838.324	428.114	410.210
2010	817.503	416.029	401.474
2009	802.381	410.089	392.292
2008	791.424	405.079	386.345
2007	766.156	392.403	373.753

COĞRAFYA

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday Fethiye ilçesidir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz gölüdür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

EKONOMİ

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

SANAYİ

Muğla ilinde sanâyi tarıma dayalıdır ve sanâyi kuruluşlarının % 80'ni devlet kuruluşudur. İmâlât sanâyii gelişme hâlinindedir. Küçük sanâyi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanâyi kuruluşları SEKA'nın Dalaman Kâğıt Fabrikası, TARIŞ Çırcır ve Prese Atelyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanâyii T. A.Ş., İnal Gözlük Sanâyii, Paying ve Teresa Fabrikası, Kostas Trim ve Sanâyi Makinaları A.Ş., Mehmet Altaş Traktör Römork Sanâyii, Kireç Sanâyii A.Ş., Aslan Teneke Kutu Sanâyii, Yatağan Termik Santrali'dir. Tekne, yat ve ağaç balıkçı motoru İmâlâtı gelişmektedir. Yatağan Termik Santrali, Milâs ve Yeniköy'de de enerji santralleri vardır.

FETHİYE İLÇESİ GENEL VERİLER

Akdeniz Bölgesinde, Muğla İli'ne bağlı bir ilçe olan Fethiye, doğu ve güneydoğusunda Antalya; güney, güneybatı ve batısında Akdeniz; kuzeybatısında Dalaman; kuzeyinde Denizli ve Burdur ili ile çevrilidir. Fethiye Akdeniz Bölgesi'nin Ege Bölgesi ile sınır kesiminde, engebeli bir alanda yer almaktadır. İlçe toprakları 3. jeolojik zamanda meydana gelen çökme ve yükselmelerle oluşan yüksek sıra dağlar ve dağlarla çevrilidir. Bu dağların eteklerinde birçok irili ufaklı koy bulunmaktadır. İlçe topraklarında zengin krom yatakları bulunmaktadır. Buradaki ilk krom damarını İngiliz J.D.Patterson 1879'da bulmuş ve bu yatakların işletme hakkı kendisine verilmiştir. Günümüzde krom yatakları Göcek'teki Etibank Üçköprü Maden İşletmesi Müessesesi tarafından işletilmektedir. Ayrıca kent yakınındaki Karagedik'te Etibank'ın cevher zenginleştirme tesisleri bulunmaktadır. 2015 yılı ADNKS'ne göre nüfusu 147,703 olup, nüfus artış hızı %14'tür. Bu Türkiye geneli %13,4'ün üzerinde iken, Muğla özelinin (%15,9) altındadır. Bölge turizm ve tarım ağırlıklı gelişim göstermektedir.

3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş . (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: MUĞLA-FETHİYE
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: KAYA
SOKAĞI	:-
MEVKİİ	:KALEMLER KOYU
PAFTA NO	:C22-D-12-C-1
ADA NO	:260
PARSEL NO	:1

**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ**

: 41 ADET 1 KATLI KONAKLAMA ÜNİTESİ VE MÜŞTEMİLATINDAN OLUŞAN TATİL KÖYÜ

B.B. NİTELİĞİ

: -

KAT/ BB.NO

: -

ARSA ALANI

:84762,40 m²

ARSA PAYI

:-

YEVMIYE NO

:3439

CİLT NO

:9

SAHİFE NO

:1511

TAPU TARİHİ

:21.04.2004

MÜLKİYET DURUMU

: Kat mülkiyeti Kat İrtifakı Cins Tashihli
Daimi ve Müstakil Hak Arsa

SAHİBİ VE HİSSESİ

: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

İLİ - İLÇESİ

: MUĞLA-FETHİYE

BUCAĞI

: -

MAHALLESİ

: KAYA

SOKAĞI

:-

MEVKİİ

:-

PAFTA NO

:C22-D-12-C-1

ADA NO

:260

PARSEL NO

:3

ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ

:2.KATLI 1 BETONARME BİNA ve YÜZME HAVUZU DİSKO DEPO TİYATRODAN MÜŞTEKİL TATİL KÖYÜ ve MÜŞTEMİLATI

B.B. NİTELİĞİ

: -

KAT/ BB.NO

: -

ARSA ALANI

:10.128,09 m²

ARSA PAYI

:TAM

YEVMIYE NO

:13611

CİLT NO

:26

SAHİFE NO

:3258

TAPU TARİHİ

:05.09.2011 (Kütük sayfalarının kapatılması işlemi)

MÜLKİYET DURUMU

: Kat mülkiyeti Kat İrtifakı Cins Tashihli
Devre Mülk Arsa

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

17.12.2016 tarihinde, saat 17:34 ve 17:37 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel tabbis belgelerine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıda yer verilen takyidat kayıtlarına rastlanmıştır;

260 Ada 1 Parsel

Beyan: TAŞINMAZIN 81875,37 M² Sİ ORMAN SINIRLARI İÇİNDE KALMAKTADIR. 23.3.1998, Y.1366 (23/03/1998 tarih, 1366 yevmiye ile)

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

İrtifak: M:MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI CİHAN TATİL KÖYLERİ VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş LEHİNE 49 YIL MÜDDETLE 1511 NOLU SAHİFEDE TESCİL EDİLMİŞTİR. (13.04.1990 tarih, 1493 yevmiye ile)

Not : Tapu Sicil Müdürlüğü'nce düzenlenen resmi senette başlama tarihi 03.03.1987 olup, , süre 49 yıl olarak belirtilmiştir.

260 Ada 3 Parsel

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

Beyan: ESKİ ESER VARDIR 15/1/1986 TAY.93 (3.DERECEDEN DOĞAL SİT) (15.01.1986 tarih, 93 yevmiye ile)

Beyan: TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU 8/7/1987 TA Y:2683 (08.07.1987 tarih, 2683 yevmiye ile)

Beyan: TAŞINMAZIN 5146.77 M² Sİ ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR 23/3/1998 Y:1366 (23.03.1998 tarih, 1366 yevmiye ile)

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

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

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

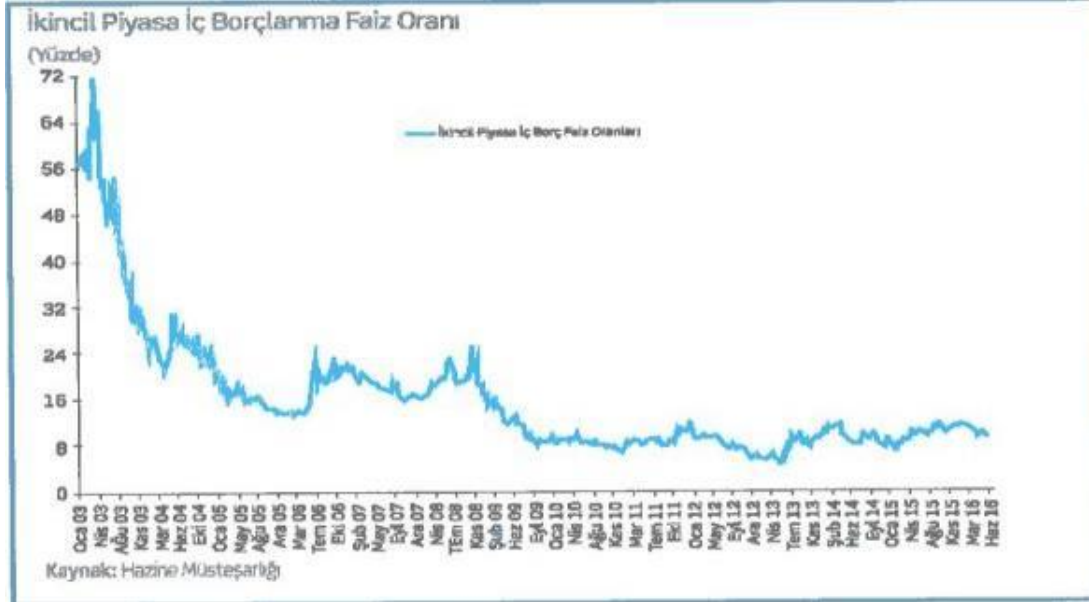
3-6 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Gayrimenkullerin tapu kayıtları ile mevcut durumları uyumludur.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

TÜRKİYE'DE YASANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

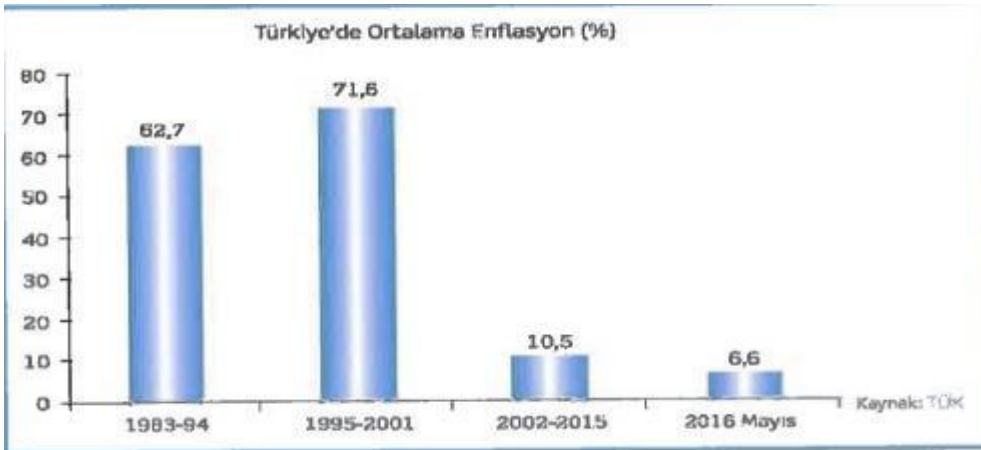
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.



2001 krizi sırasında TC. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile % 140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 seviyelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan önlemler sonrası iyileşen risk algısına paralel olarak faizler %8,75'e gerilemiştir. Fakat 2016/son çeyrekle beraber başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, dolar ve € 'da hızlı artış sinyalleri gözlenmiş ve son aylarda bu sinyaller realiteye dönmüş, mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB direnerek son çeyrekte faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada faiz oranları % 9 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.50, €/TL paritesi ise 3.74 mertebelerine kadar yükselmiş olup, halen dar bir bantta seyretmektedir.

Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4/8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016

Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ^{*)}	2014 ^{*)}	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 148	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,2

^{*)}: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

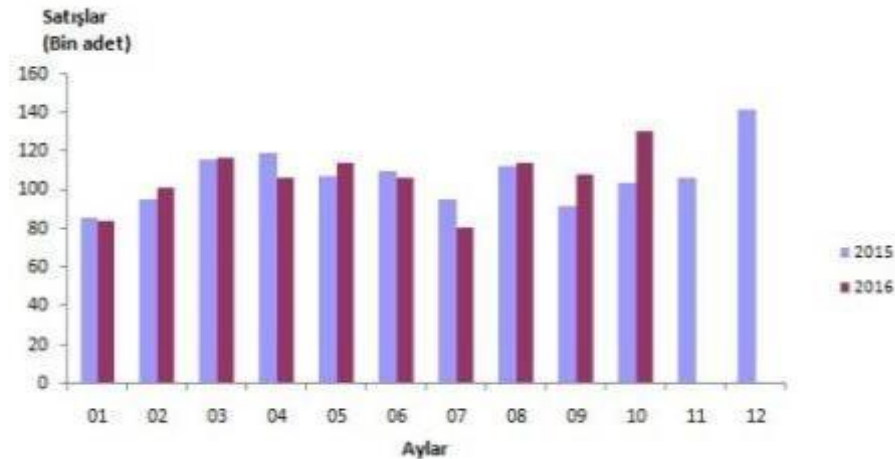
Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130.274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130.274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21.094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7.889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

Konut satış sayıları, 2015-2016



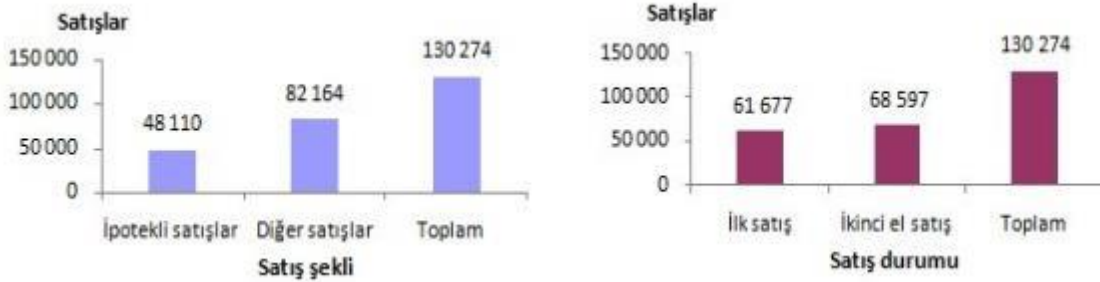
İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48.110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48.110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82.164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82.164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8.535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4.760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



Konut satışlarında 61.677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61.677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9.996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3.219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında 68.597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11.098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8.131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4.670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1.566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

Fırsatlar:

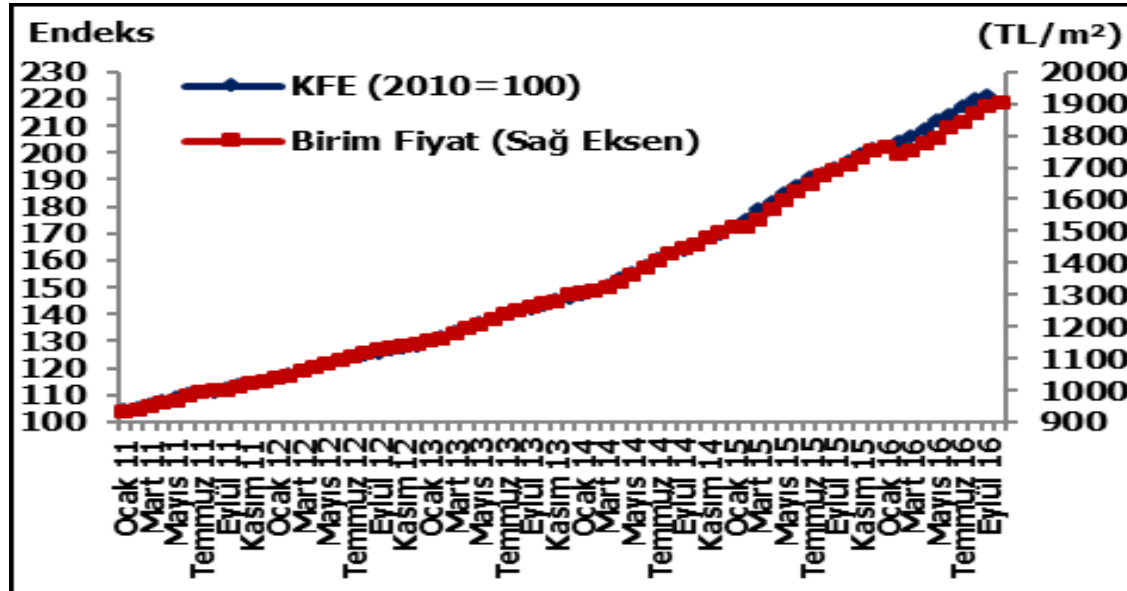
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

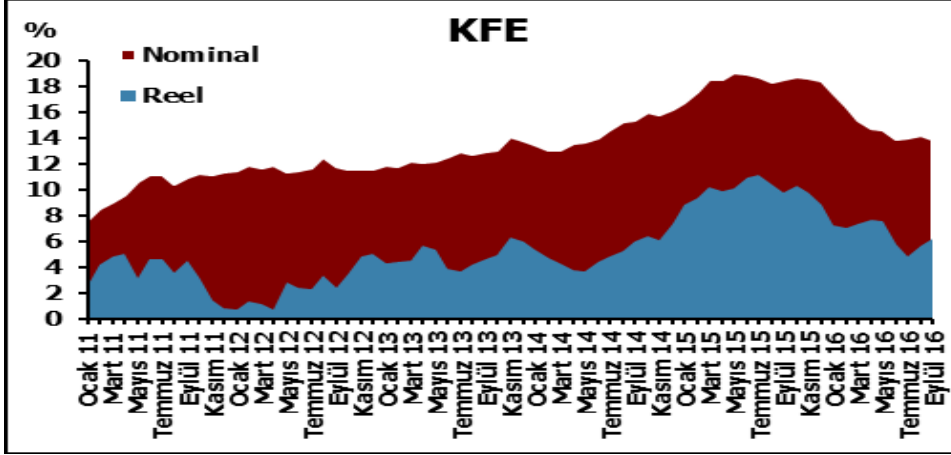
Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m²** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



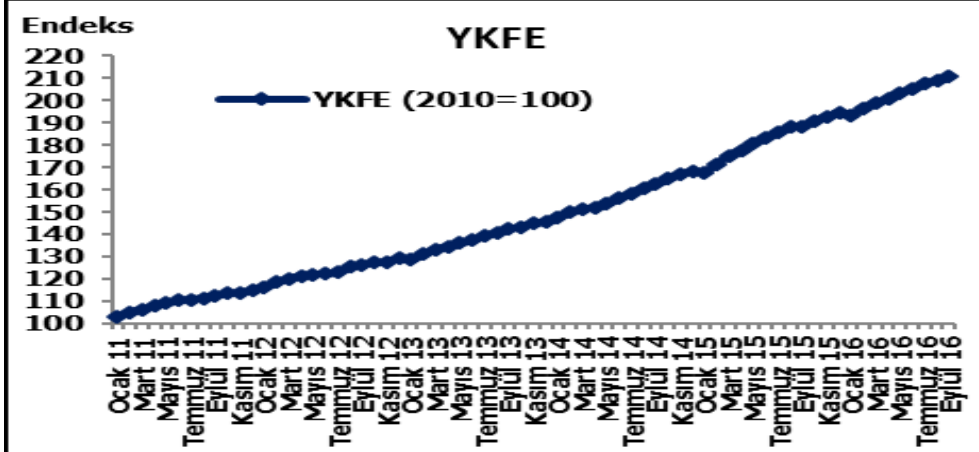
Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



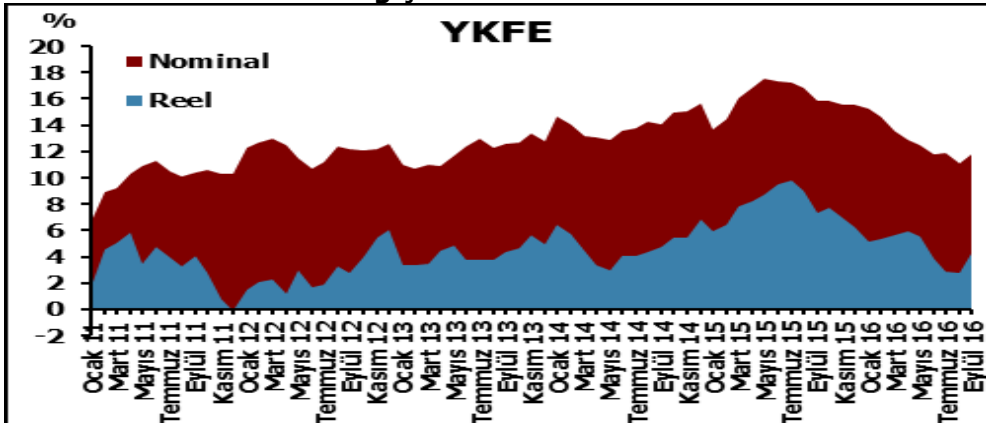
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE Grafik



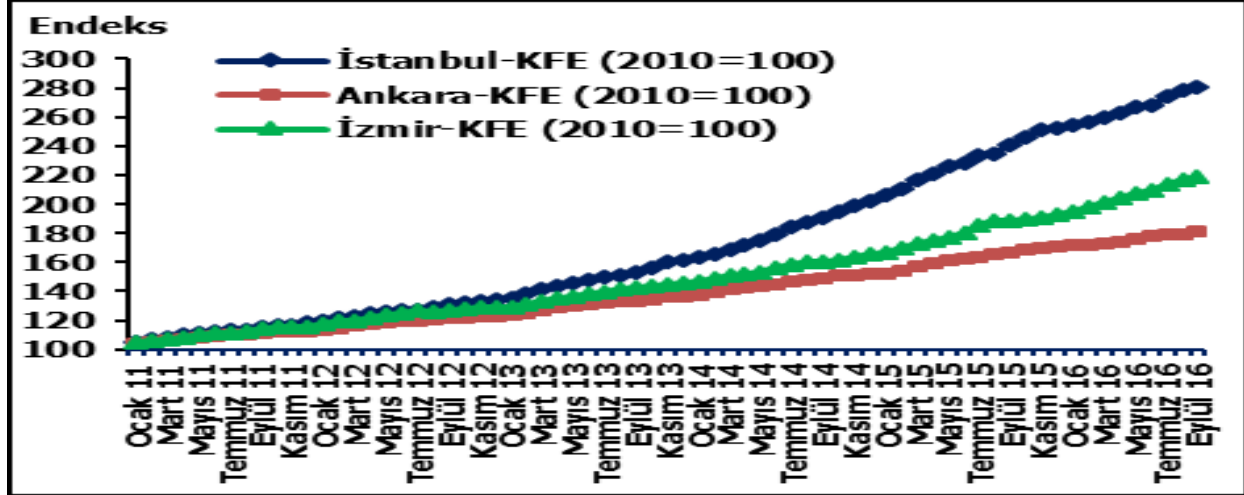
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

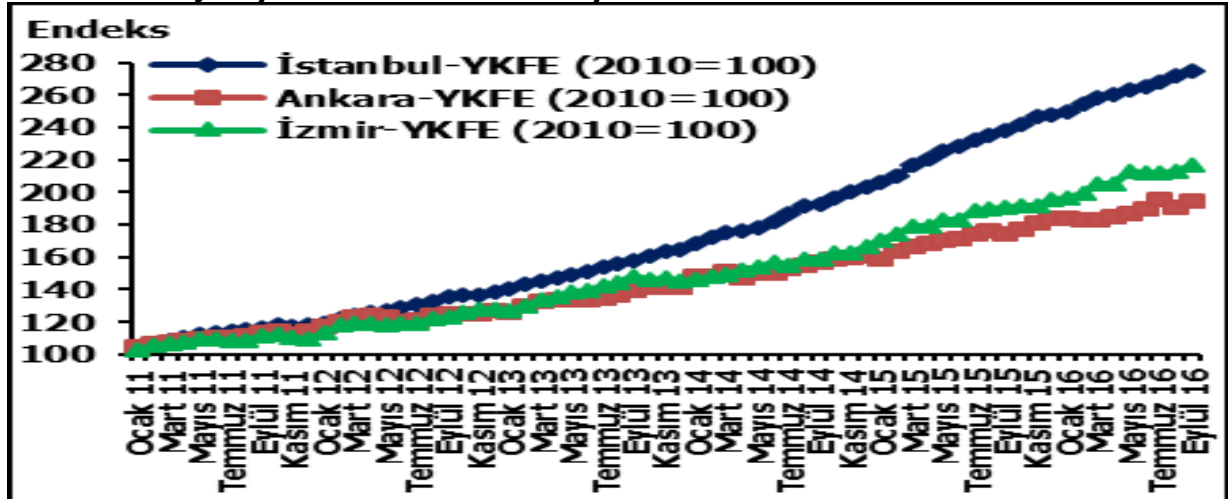
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



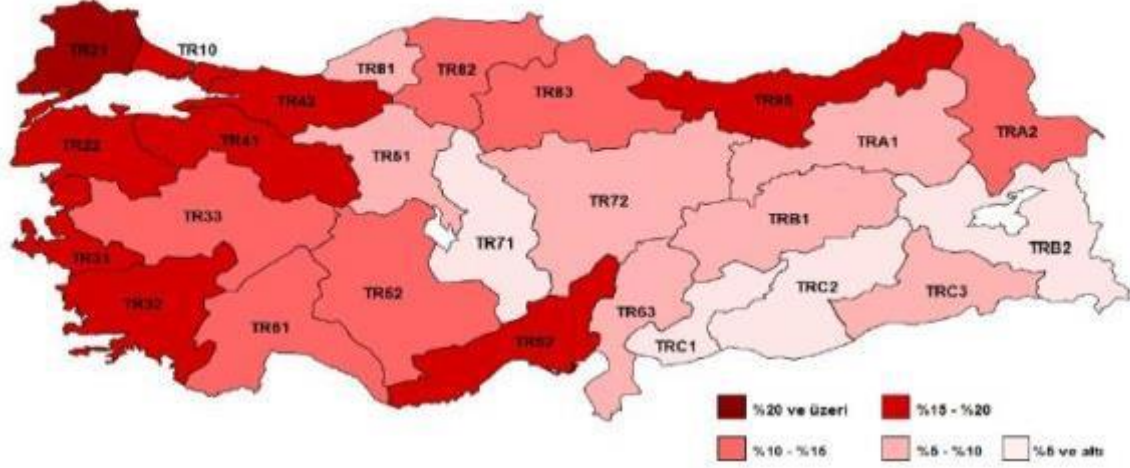
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

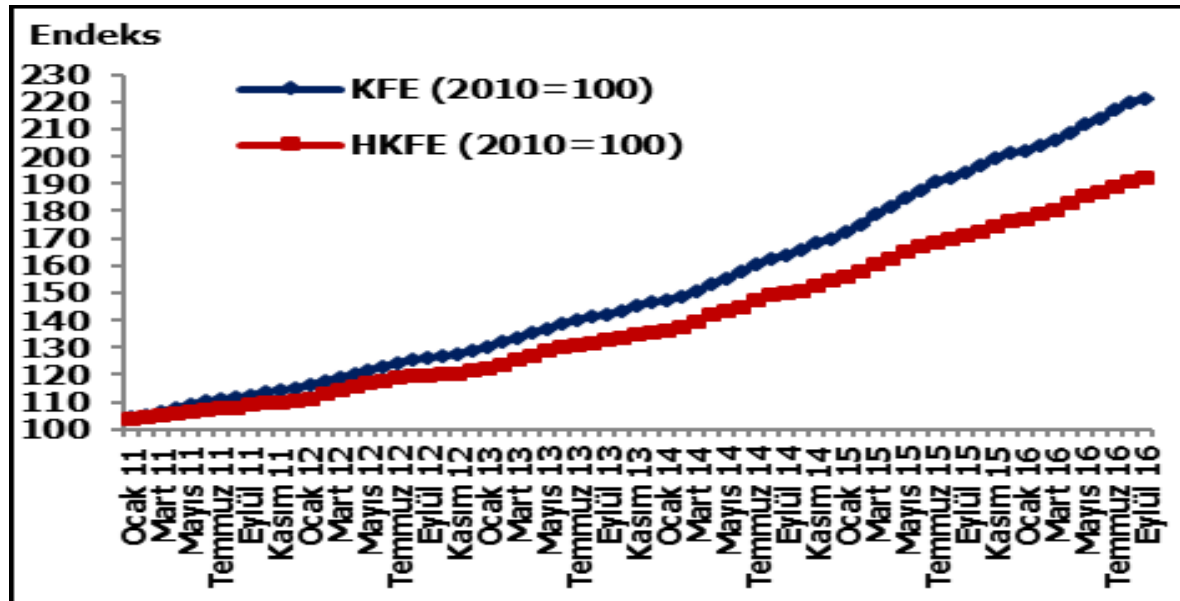


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

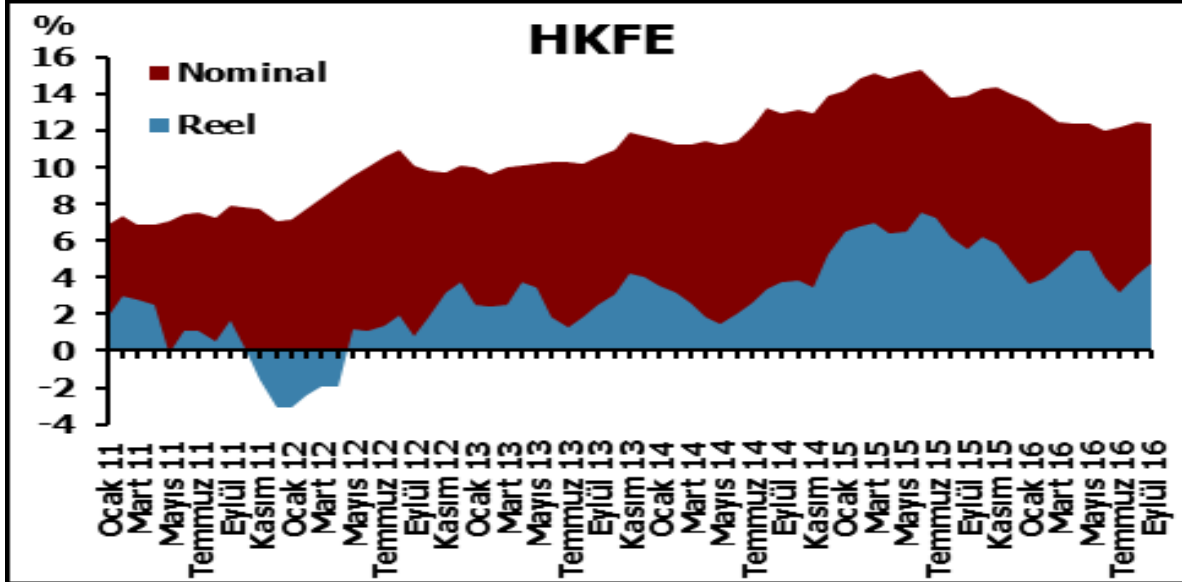
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilir özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100),3,4** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



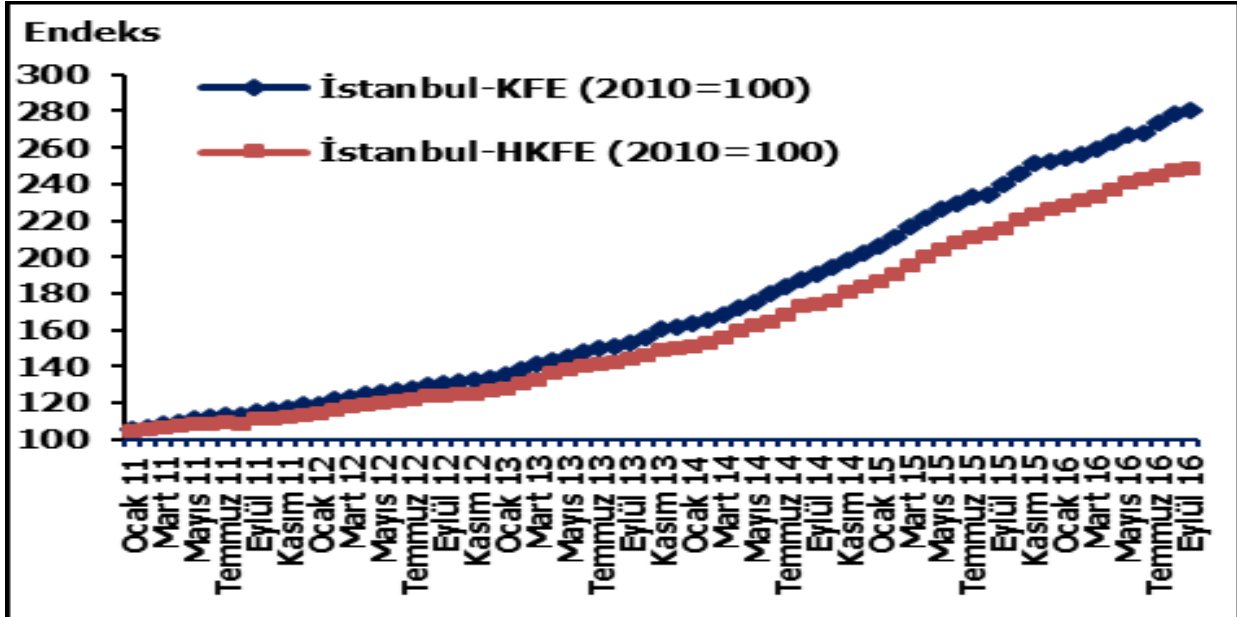
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



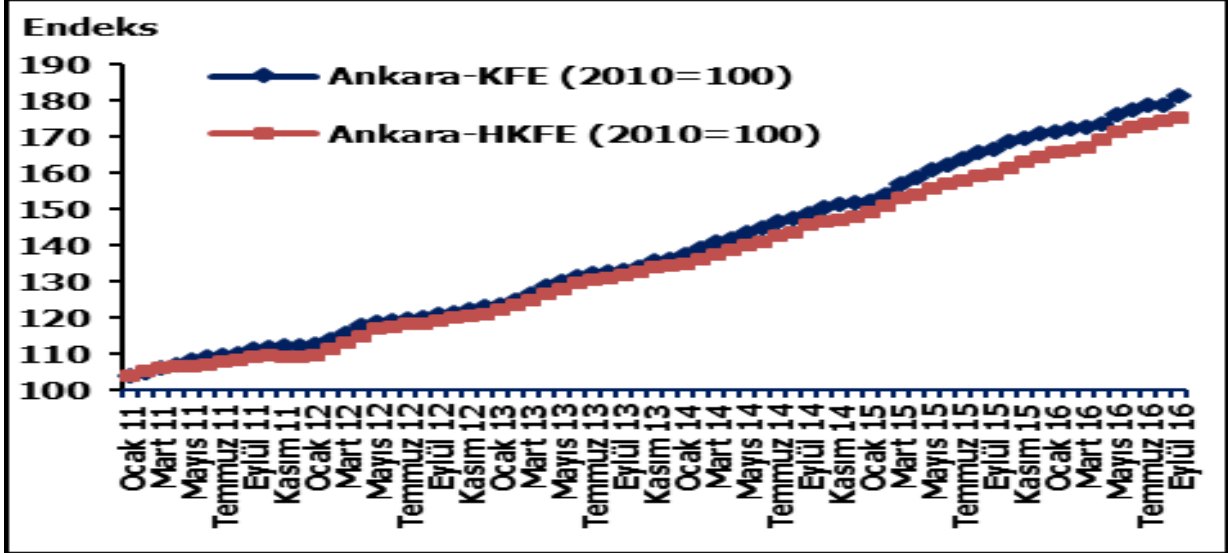
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

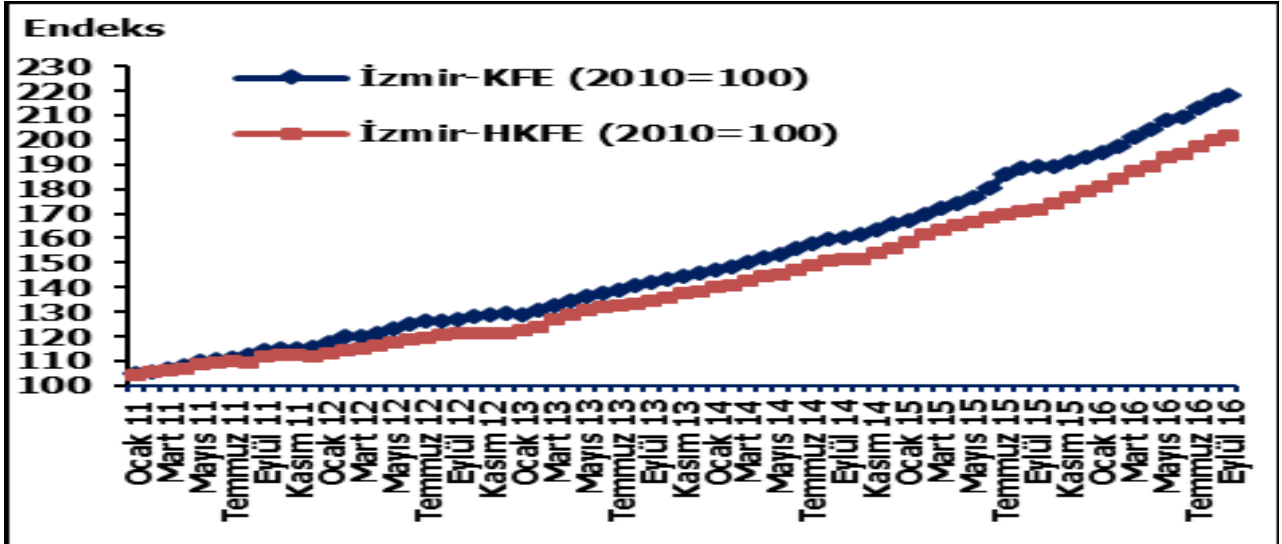
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE

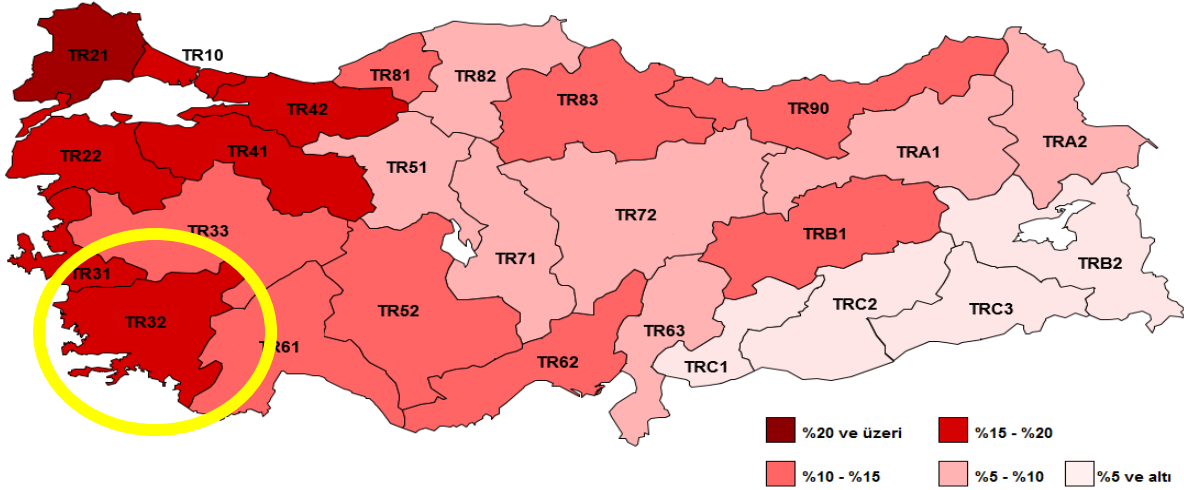


Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey⁵ bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



Kaynak: <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-HKFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>

3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

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

Mimari Proje

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

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Taşınmazlara ait;

- 09.06.1987 tarih ve 13/3 sayılı Yapı Ruhsatı,
- 10.04.1992 tarih ve 28/21 sayılı Yapı Ruhsatı ve,
- 03.06.1992 tarih ve 7/38 sayılı "**23.992m²** Alanlı Tatil Köyü" için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Anılan YKİB "03.03.1987 tarih ve 90 Sayılı 'İntifa Hakkı ve Kendi Mülkiyeti' için düzenlenmiştir".

Sahip Olduğu Belgeler

Taşınmazlara ait 10.12.1986 Tarih ve 2761 Sayılı "5 Yıldızlı Tatil Köyü" Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır. (193 Oda (2Y) +8 Oda (1Y)+ 129 Aile Odası (3Y) 781 Yatak, 900 Kişilik 1.Sınıf lokanta, 100 kişilik kapalı-200 kişilik açık alakart lokanta, 250 kişilik çok amaçlı salon (2 adet) 150 kişilik amerikan bar salonu,hamam, sauna, bay-bayan kuaför, masaj odası, (6 adet), 50 kişilik diskotek, aletli jimnastik salonu, açık yüzme havuzu, çocuk kulübü, internet kafe, tenis kortu (5 adet), basketbol sahası, satış ünitesi (6 adet), amfiteyatrosu, 50 araçlık otopark, personel lojmanı (60 adet) kapasitelidir.)

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

10.05.2013 tarih 16 numaralı İşyeri Açma Ruhsatı bulunmaktadır.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, tenis kortlarının altında büro hacimleri oluşturulduğu görülmüştür. D tipi konaklama tesisleri, 2 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 23,81 m² olup toplam 8 adet bulunmaktadır. D tiplerinin toplam kullanım alanı 190,48 M²'dir. Yerinde yapılan incelemede D Bloktaki 2 yatak tek yatağa dönüştürülmüştür. D tiplerinin balkonu bulunmaktadır. Sonuç olarak taşınmazdaki konaklama tesislerinin toplam 330 adet blokta, 781 yatak kapasiteli olduğu görülmüştür. Yapılan incelemelere istinaden taşınmazın yasal ve mevcut durumunun uyumlu olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyasında herhangi bir belge bulunamamış olup, taşınmazın 3194 S. İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezasının olmadığı görevli memur tarafından da teyit edilmiştir.

Yapı Denetim

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

3-9 Taşınmazların Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 36.6158713541251 - 29.0765326975861

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

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerlemeye konu ana taşınmaz 260 Ada 3 Parselde; "2 Katlı 1 Betonarme Bina ve Yüzme Havuzu Disko, Depo, Tiyatrodan Müstakil Tatil Köyü ve Müstemilatı" niteliğindedir. Konu parsel üzerinde betonarme karkas olan, Tatil Köyü Konaklama alanlarına ait müstemilat ve Sosyal Tesis Alanları şeklinde inşa edilmiş sosyal tesis alanları bulunmaktadır. Tesis, kabul binası, konaklama üniteleri, çarşı, tiyatro, dinlenme-okuma-oyun salonu, bar, revir, çamaşırhane, marangozhane depoları, kazan dairesi, lokanta, mutfak, çiçek serası, havuz için soyunma bölümü, duş-wc, diskotek, spor kulübü, squash salonu, küçük bar, çocuk kulübü, özel lokanta, personel binaları, animatör binaları, su depoları, ofis, geçitler, giriş kapısı bölümlerinden oluşmaktadır.

Kabul binası; bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katının yaklaşık brüt kullanım alanı 221m², zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 221m², normal katının yaklaşık brüt kullanım alanı 148,50m² alanlıdır. Kabul binasının yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 590,50m² alanlıdır.

Çarşı bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 368m² alanlıdır.

Tiyatro bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 329,20m² alanlıdır.

Dinlenme ve okuma oyun salonu bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 288m² alanlıdır.

Bar bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 350,40 m² alanlıdır.

Revir bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 38,43 m² alanlıdır.

Çamaşırhane bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 3.021,15 m² alanlıdır.

Marangozhane bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 1.259,42 m² alanlıdır.

Kazan dairesinin yaklaşık brüt kullanım alanı 255,72 m² alanlıdır.

Lokanta bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 1.215,60 m² alanlıdır.

Mutfak bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 1.185,46 m² alanlıdır.

Çiçek serasının yaklaşık brüt kullanım alanı 148,80 m² alanlıdır.

Havuz için soyunma bölümü, duş-wc bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 101,00 m² alanlıdır.

Diskotek bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 302,56 m² alanlıdır.

Spor kulübünün yaklaşık brüt kullanım alanı 178,52 m² alanlıdır.

Squash bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 224,62 m² alanlıdır.

Küçük bar bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 38,44 m² alanlıdır.

Çocuk kulübünün yaklaşık brüt kullanım alanı 158,62 m² alanlıdır.

Özel Lokanta Bölümü zemin ve normal kattan oluşma olup, kullanım alanı 265,50 m² alanlıdır. Normal katının yaklaşık brüt kullanım alanı 464,04 m² alanlıdır. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 729,54 m² alanlıdır.

Personel binaları; zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 111,60 m² alanlı, normal katların yaklaşık brüt kullanım alanı 316,42 m² alanlıdır. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 744,44 m² alanlıdır.

Animatör binaları zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Her katının yaklaşık brüt kullanım alanı 591,40 m² alanlıdır. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 1182,80 m² alanlıdır.

Su depolarının yaklaşık brüt kullanım alanı 1319,50 m² alanlıdır.

Ofis bölümlerinin yaklaşık brüt kullanım alanı 207 m² alanlıdır.

Geçitler; zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 252,32 m², normal katının yaklaşık brüt kullanım alanı 104,40 m² alanlıdır. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 356,72 m² alanlıdır.

Giriş kapısının/bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 27,20 m² alanlı olup, tesisin toplam brüt kullanım alanı 23.922,24m² dir.

Tesiste ana restaurant (950 kişi kapasiteli), Pasha restaurant (100 kişi kapasiteli), Beach restaurant (100 kişi kapasiteli), Pool bar, Abacco bar, Beach bar, Bira evi, Coffee corner, Pasha bar, Wake bar, Fitness bar ve Ice-cream bar bulunmaktadır.



Hizmetler : Doktor, hemşire (24 saat), revir, kuru temizleme servisi, ütü, çocuk kulübü, bebek bakıcısı hizmeti, gün boyu animasyon, amfiteyatro, internet cafe, el işi atölyesi, play station, kuaför, tekne turları, gezi turları, Fethiye servisi, posta servisi, alışveriş merkezi (market, butik, kuyumcu, fotoğrafçı), plajda ve havuzda şezlong – havlu ve döviz işlemleri hizmeti verilmektedir.

Aktivite ve Sporlar : SPA sağlık ve güzellik merkezi, sauna, fitness center, aerobic, step ve stretching masaj, Türk hamamı, jakuzi, plaj voleyolu, basketbol sahası, tenis kortları, masa tenisi, bilardo, Boccia, dart, okçuluk, çocuk ve genç kulübü, su jimnastiği, tüm su sporları ve dalgıç okulu hizmeti verilebilmektedir.

Toplantı Salonu : Ana toplantı salonu, pasha ve 3 adet küçük toplantı salonu bulunmaktadır. Toplantı salonlarındaki organizasyonlarda işletme tarafından fotokopili whiteboard, barkovizyon, slayt projektör, tepegöz, perde, telsiz ve sabit mikrofon, televizyon - video, ses cihazları yer almaktadır.

Değerlemeye konu ana taşınmaz 260 Ada 1 Parsel; "41 Adet 1 Katlı Konaklama Ünitesi ve Müştemilatından Oluşan Tatil Köyü" niteliğindedir. Konu parsel üzerinde betonarme karkas olan, A, B, C1, C2 ve D tip teras şeklinde inşa edilmiş konaklama tesisleri ve büyük ölçüde ormanlık alandan oluşmaktadır.

- A tipi konaklama tesisi; 3 Yataklı ve brüt 44,22m² alanlı oda hacmine sahip olup, 129 adet A tip konaklama odası mevcuttur. A Tipi oda hacmi kullanım alanı 5.704,38m²'dir
- B tipi konaklama tesisi; 2 Yataklı ve brüt 32,58m² alanlı oda hacmine sahip olup, 129 adet B tip konaklama odası mevcuttur. B Tipi oda hacmi kullanım alanı 4.202,82m²'dir
- C-1 tipi konaklama tesisi; 2 Yataklı ve brüt 30,13m² alanlı oda hacmine sahip olup, 12 adet C-1 tip konaklama odası mevcuttur. C Tipi oda hacmi kullanım alanı 361,56m²'dir
- C-2 tipi konaklama tesisi; 2 Yataklı ve brüt 30,13m² alanlı oda hacmine sahip olup, 52 adet C-2 tip konaklama odası mevcuttur. C Tipi oda hacmi kullanım alanı 1566,76m²'dir.
- D tipi konaklama tesisi; 1 Yataklı ve brüt 23,81m² alanlı oda hacmine sahip olup, 8 adet D tip konaklama odası mevcuttur. D Tipi oda hacmi kullanım alanı 190,48m²'dir.

Taşınmaz 330 odalı ve 781 yatak kapasiteli olup, toplam kullanım alanı 12.026m²'dir.

Konaklama Odaları Tanıtımı: A, B, C-1, C-2 ve D TİPİ: Bütün odalarda direkt hatlı telefon, klima, elektronik kasa bulunmakta olup, tv ve buzdolabı, banyoda lavabo, duşakabin, klozet, saç kurutma makinası mevcuttur. D tipi odalar hariç tümü 2 kişilik olup, 2 yataklıdır. D Tipi ise 1 yataklıdır. Oda hacminin zemini seramik kaplı, duvar ve tavan ise saten boyalıdır. Wc-Lvb-banyo hacimlerinde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Oda iç hacim kapıları ise kartlı sistem ile çalışan ahşap mamül panel kapıdır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1: EREN EMLAK: 0535 700 46 44

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Kayaköy mahallesinde bulunan denize sıfır Arsa vasıflı 6.000 m² alanlı taşınmazın 21.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu ve turizm tesis alanına isabet ettiği öğrenilmiştir. Taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6000 m ²	3.517,-TL/m ²
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6000 m ²	3.341,-TL/m ²

EMSAL 2: AKKAYA HOMES: 0532 733 30 06

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Karagözler mahallesinde bulunan denize sıfır yüzer marina imkânlı Arsa vasıflı 7.985 m² alanlı taşınmazın 34.800.000,-TL bedel ile satılık olduğu ve turizm tesis alanına isabet ettiği öğrenilmiştir. Taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir. Emsal konum açısından daha iyi konumda olması sebebiyle negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7985 m ²	4.358,-TL/m ²
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7985 m ²	4.140,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7985 m ²	3.312,-TL/m ²

EMSAL 3: REMAX AVANTAJ: 0538 856 03 37

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Ölüdeniz mahallesinde bulunan denize sıfır Arsa vasıflı 3.685 m² alanlı taşınmazın 10.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu ve turizm projesi ile imar durumu olabileceği öğrenilmiştir. Emsal konum açısından daha kötü konumda olması sebebiyle pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.685 m ²	2.713,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.685 m ²	3.256,-TL/m ²

EMSAL 4: ŞAHRAN GROUP: 0533 127 37 80

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Çiftlik mahallesinde bulunan denize sıfır, 6.100 m² alanlı turizm tesisi imarlı arsanın 13.700.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal konumu açısından dezavantajlı olup, pozitif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6100 m ²	2.246,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ	6100 m ²	3.144,-TL/m ²

EMSAL 5: REALTY TR: 0850 207 40 41

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Göcek mahallesinde bulunan denize uzak mesafede Arsa vasıflı 41.200 m² alanlı taşınmazın 60.350.000,-TL bedel ile satılık olduğu ve turizm tesis imarlı arsa olduğu öğrenilmiştir. Emsal konum açısından daha kötü konumda olması sebebiyle pozitif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	41.200 m ²	1.465,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ	41.200 m ²	2.197,-TL/m ²

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Fethiye tatil Yöresinin Kalemya Koyuna paralel şekilde yapılaşmaya sahip olması,
- Kendine ait sahil ve gezinti alanlarına sahip olması,
- 5 yıldızlı tatil köyü ruhsatlı olması,
- Mavi bayrak amblemi taşıması,

Olumsuz etken:

- 260 Ada 1 Parsele ait kullanım hakkı süresinin yetersizliği,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa sunulmuş arsa emsalleri elde edilmiştir. Emsallerin nitelikleri analiz edilmiş ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede turizm arsalarının konum, büyüklük ve cephe özelliklerine göre satış değerlerinin 3.000.TL/m² ile 3.500.-TL/m² arasında değiştiği gözlenmiştir. Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, şehrin ana merkezlerine yakın konumda olması, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ve söz konusu taşınmazların, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, maliyet analizi yöntemine esas teşkil etmek üzere; 260 Ada 3 parselin m² birim değeri için 3.250 TL, 260 Ada 1 parselin m² birim değeri için ise 3.200,-TL. kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Alarko GYO A.Ş. gelirleri mülk sahibi firmadan alınan yazılı bilgilere göre tesisin kira şartları; yıllık sabit kira geliri 2.582.000.-USD, Kâr Primi: Otelin yıllık brüt işletme kârı tutarı 3.500.000.-USD'yi aşması halinde aşan kısmın % 50'sini ilave işletme bedeli olarak kiracıdan alacağı kira sözleşmesinde belirtilmiştir.

Projeksiyon üst hakkı sözleşmesi bitiş tarihine kadar hazırlanmıştır. Otelin toplam 330 oda, 781 yatak kapasiteli olduğu, 2016 yılı yatak başına ortalama konaklama kur artışına göre ücretinin 583,-TL olduğu bilgisi alınmış ve yıllık doluluk oranı 2016 yılı için %85 kabul edilmiştir.

Üst hakkı hasılat payı giderleri %4 olup, %2'sinin işletmecisi firma % 2'sinin ise ALARKOGYO A.Ş. tarafından ödendiği belirtilmiştir.

FON AKIM TABLOSU (TL) - HİLL SIDE OTEL								
YILLAR	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
TOPLAM GELİRLER	69 901 965	81 748 788	92 013 840	103 055 501	114 391 606	125 830 766	137 155 535	148 127 978
ODA SATIŞ GELİRLERİ	56 986 266	67 186 411	76444839.18	85 618 220	95 036 224	104 539 846	113 948 433	123 064 307
YİYECEK İÇECEK GELİRLERİ	4 125 128	4 552 548	4 882 465	5 468 361	6 069 881	6 676 869	7 277 787	7 860 010
DİĞER GELİRLER	8 790 571	10 009 828	10 686 536	11 968 920	13 285 501	14 614 051	15 929 316	17 203 661
TOPLAM GİDERLER	42 790 320	50 456 372	55 543 038	62 208 202	69 051 104	75 956 215	82 792 274	89 415 656
KONAKLAMA GİDERLERİ (ODA GELİRLERİNİN %44)	25 073 957	29 562 021	33 635 729	37 672 017	41 815 939	45 997 532	50 137 310	54 148 295
İŞLETME MALİYETİ	1 928 869	2 200 410	2 467 200	2 763 264	3 067 223	3 373 945	3 677 600	3 971 808
YİYECEK İÇECEK MALİYETİ	7 908 052	9 112 560	9 038 234	10 122 822	11 236 332	12 359 965	13 472 362	14 550 151
DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ	3 685 324	4 676 455	4 881 045	5 466 770	6 068 115	6 674 926	7 275 669	7 857 723
YENİLEME MALİYETİ (OTELİN 20 YILDAN FAZLA OLMASI NEDENİYLE %4DÜZEYİNDE OLACAĞI VARSAYILMIŞTIR.)	2 796 079	3 269 952	3 680 554	4 122 220	4 575 664	5 033 231	5 486 221	5 925 119
TAHSİS GİDERLERİ (İŞLETMEDE OLAN YILLIK CİRONUN %2'İ)	1 398 039	1 634 976	1 840 277	2 061 110	2 287 832	2 516 615	2 743 111	2 962 560
BRÜT KAR / ZARAR	27 111 645	31 292 416	36 470 802	40 847 299	45 340 501	49 874 551	54 363 261	58 712 322
NET KAR/ZARAR	10 630 261	12 720 646	15 309 840	16 408 597	17 536 655	18 674 968	19 801 898	20 893 768
YILLIK SABİT 2.582.000 \$ KİRA	9 079 087	9 079 087	9 079 087	10 168 577	11 287 120	12 415 833	13 533 257	14 615 918
3.500.000 \$ BRÜT FAALİYET KARI AŞAN KISMİN %50'Sİ	7 402 297	9 492 683	12 081 876	14 270 124	16 516 726	18 783 751	21 028 106	23 202 636

YILLAR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TOPLAM GELİRLER	158 496 936	168 006 753	176 407 090	185 227 445	194 488 817	204 213 258	214 423 921	225 145 117
ODA SATIŞ GELİRLERİ	131 678 809	139 579 537	146 558 514	153 886 440	161 580 762	169 659 800	178 142 790	187 049 929
YİYECEK İÇECEK GELİRLERİ	8 410 211	8 914 823	9 360 564	9 828 593	10 320 022	10 836 023	11 377 824	11 946 716
DİĞER GELİRLER	18 407 917	19 512 392	20 488 012	21 512 412	22 588 033	23 717 435	24 903 306	26 148 472
TOPLAM GİDERLER	95 674 752	101 415 237	106 485 999	111 810 299	117 400 814	123 270 854	129 434 397	135 906 117
KONAKLAMA GİDERLERİ (ODA GELİRLERİNİN %44)	57 938 676	61 414 996	64 485 746	67 710 034	71 095 535	74 650 312	78 382 828	82 301 969
İŞLETME MALİYETİ	4 249 835	4 504 825	4 730 066	4 966 569	5 214 898	5 475 643	5 749 425	6 036 896
YİYECEK İÇECEK MALİYETİ	15 568 662	16 502 782	17 327 921	18 194 317	19 104 032	20 059 234	21 062 196	22 115 306
DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ	8 407 763	8 912 229	9 357 841	9 825 733	10 317 019	10 832 870	11 374 514	11 943 240
YENİLEME MALİYETİ (OTELİN 20 YILDAN FAZLA OLMASI NEDENİYLE %4DÜZEYİNDE OLACAĞI VARSAYILMIŞTIR.)	6 339 877	6 720 270	7 056 284	7 409 098	7 779 553	8 168 530	8 576 957	9 005 805
TAHSİS GİDERLERİ (İŞLETMEDE OLAN YILLIK CIRONUN %2'İ)	3 169 939	3 360 135	3 528 142	3 704 549	3 889 776	4 084 265	4 288 478	4 502 902
BRÜT KAR / ZARAR	62 822 185	66 591 516	69 921 091	73 417 146	77 088 003	80 942 403	84 989 524	89 239 000
NET KAR/ZARAR	21 925 585	22 871 909	23 707 828	24 585 543	25 507 144	26 474 825	27 490 890	28 557 758
YILLIK SABİT 2.582.000 \$ KİRA	15 639 032	16 577 374	17 406 243	18 276 555	19 190 383	20 149 902	21 157 397	22 215 267
3.500.000 \$ BRÜT FAALİYET KARI AŞAN KISMIN %50'Sİ	25 257 567	27 142 233	28 807 021	30 555 048	32 390 477	34 317 677	36 341 237	38 465 975

YILLAR	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
TOPLAM GELİRLER	236 402 373	248 222 491	260 633 616	273 665 297	287 348 561	301 715 990	316 801 789
ODA SATIŞ GELİRLERİ	196 402 426	206 222 547	216 533 675	227 360 358	238 728 376	250 664 795	263 198 035
YİYECEK İÇECEK GELİRLERİ	12 544 051	13 171 254	13 829 817	14 521 308	15 247 373	16 009 742	16 810 229
DİĞER GELİRLER	27 455 895	28 828 690	30 270 125	31 783 631	33 372 812	35 041 453	36 793 526
TOPLAM GİDERLER	142 701 423	135 268 843	142 328 661	149 445 094	156 917 349	164 763 216	173 001 377
KONAKLAMA GİDERLERİ (ODA GELİRLERİNİN %44)	86 417 067	90 737 921	95 274 817	100 038 558	105 040 486	110 292 510	115 807 135
İŞLETME MALİYETİ	6 338 741	4 462 326	4 730 066	4 966 569	5 214 898	5 475 643	5 749 425
YİYECEK İÇECEK MALİYETİ	23 221 071	16 347 095	17 327 921	18 194 317	19 104 032	20 059 234	21 062 196
DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ	12 540 402	8 828 152	9 357 841	9 825 733	10 317 019	10 832 870	11 374 514
YENİLEME MALİYETİ (OTELİN 20 YILDAN FAZLA OLMASI NEDENİYLE %4DÜZEYİNDE OLACAĞI VARSAYILMIŞTIR.)	9 456 095	9 928 900	10 425 345	10 946 612	11 493 942	12 068 640	12 672 072
TAHSİS GİDERLERİ (İŞLETMEDE OLAN YILLIK CIRONUN %2'İ)	4 728 047	4 964 450	5 212 672	5 473 306	5 746 971	6 034 320	6 336 036
BRÜT KAR / ZARAR	93 700 950	112 953 648	118 304 955	124 220 203	130 431 213	136 952 773	143 800 412
NET KAR/ZARAR	29 677 970	38 138 017	39 589 054	41 260 830	43 016 196	44 859 329	46 794 620
YILLIK SABİT 2.582.000 \$ KİRA	23 326 030	24 492 332	25 716 948	27 002 796	28 352 936	29 770 582	31 259 111
3.500.000 \$ BRÜT FAALİYET KARI AŞAN KISMIN %50'Sİ	40 696 950	50 323 299	52 998 952	55 956 576	59 062 081	62 322 862	65 746 681
NBD	202 495 725.86 ₺						

Kullanılan bu yöntem sonucu %13 iskonto oranı karşılığı toplam NET BUGÜNKÜ DEĞERİ **~202.495.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

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

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

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

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

Ortalama doluluk oranı : % 85,00 () *Ortalama yatak ücreti: 583 TL

*Ortalama kâr oranı : % 30 *Yan aktivite geliri: Toplam cironun % 20'si

Kâr Hesabı:

*149.952 yatak/yıl x 583.-TL/yatak x 0.85 x 0,30 x 1,20= 27.209.990.-TL/yıl'dır.

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

27.209.990.-TL/yıl x % 63 = 17.142.294.-TL/Yıl olarak belirlenmiştir.

Yuvarlatılmış yıllık kira değeri KDV Hariç 17.142.000.-TL/Yıl olarak belirlenmiştir.

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevkii konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 260 Ada 3 parselin m² birim değeri için 3.250 TL, 260 Ada 1 parselin üst hakkı için m² birim değeri için ise 3.200 TL x 2/3 (*) = 2.133,-TL kıymet takdir edilmiştir. Üst hakkında kalan süre 20 yıl olduğundan dolayı 260 Ada 1 Parselin arsa m² birim değerinin 2.133-TL/m² x 20/49 =~871,-TL/m² olacağı düşünülmektedir.

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

(*)16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2016 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, (5-C: 1.835,-TL/m²) değeri kullanılmış, bu yaklaşık birim maliyet değerinden %5 oranında fiziksel yıpranma düşülmüştür.

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

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

260 Ada 1 Parsel Arsa Değeri: 84.762,40 m² X 871,-TL/m² =~73.828.050,-TL

260 Ada 3 Parsel Arsa Değeri: 10.128,09m² X 3.250,-TL/m² = ~32.916.292,-TL

Bina Değeri: 23.992,24m² X 1743,25-TL/m² = ~41.824.472,-TL

TOPLAM = 148.568.814,-TL

(Çevre düzeni, peyzaj, altyapı, havuzlar, yürüme yolları, tefrişat-Maktuen)=20.000.000,-TL

(Demirbaş Değeri-Maktuen)=11.000.000,-TL

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ=~179.568.814,-TL~180.000.000,-TL

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

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

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

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

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

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Konaklama tesisi olarak kullanılan taşınmazların değerlemesi için Maliyet Analizi ve Gelir İndirgeme yaklaşımları kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilen arsalar, taşınmazların nitelikleri, alanları, kullanım amaçları, oda ve yatak kapasitesi, oda satışları, gelir ve gider kalemleri dikkate alınmış, taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler aşağıda belirtilmiş olup, Gelir İndirgeme metodu ile bulunan değerlerin nihai değer takdirinde kullanılmasının daha doğru olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin KDV Hariç satış değeri ~202.495.000,-TL olarak belirlenmiştir.

MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)	180.000.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)	202.495.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ NİHAİ DEĞER(KDV HARİÇ)	~202.495.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Tesisin yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, cins tahsihi yapılmıştır. Tesisin tapu tescilindeki niteliğinin mevcut kullanımına uygun olduğu görülmüştür.

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

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

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0175	28.12.2015	170.000.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

KDV Haric Piyasa Değerinin;

202.495.000,-TL (İKİYÜZİKİMİLYONDÖRTYÜZDOKSANBEŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

238.944.100,-TL

(İKİYÜZOTUZSEKİZMİLYONDOKUZYÜZKIRKDÖRTBİNYÜZTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denizcilik Merkezi Bulvarı No: 5-8 No: 125-699 - Serik, KDÜMRE Tel: (0342) 246 11 01 - Fax: (0342) 246 30 62 Tic Sicil No: 130745 / Mersis No: 08100013074500000000000000 www.aartibir.com.tr - Tic. Sicil No: 46557