

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

**MUĞLA İLİ FETHİYE İLÇESİ'NDE YER ALAN
260 ADA 1 VE 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ
KONAKLAMA TESİSİ
(FETHİYE HILLSIDE BEACH CLUB)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	15.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	25.11.2012
RAPOR TARİHİ	31.12.2012
RAPOR NO	ALGYO-1211007
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KONAKLAMA TESİSİ
DEĞERLEME ADRESİ	FETHİYE HILLSIDE BEACH CLUB TATİL KÖYÜ, KALEMYA KOYU, ÖLÜDENİZ BELDESİ, FETHİYE İLÇESİ, MUĞLA İLİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Osman Tahsin AKYEL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400125) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.3 4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.4 5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
Ek 5 - Turizm İşletme Belgesi (kopya)
Ek 6 - Nakit Akışı Tablosu
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69, 34347, Ortaköy-Beşiktaş, İstanbul
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın (1/1 hisseli ve üst hakkına bağlı olarak), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2012 tarih ve ALGYO-1211007 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Osman Tahsin AKYEL ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 69.150.000-TL'dir. (KDV hariç)

Önder Özcan raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	Muğla
İlçesi	:	Fethiye
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	Kaya
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	260
Parsel No	:	1
Alanı	:	84762,4
Vasfı	:	Orman
Sınırı	:	Paftasında
Tapu Cinsi	:	Üst Hakkı
Sahibi	:	Maliye Hazinesi (Cihan Tatil Köyleri ve Turizm İşletmeleri A.Ş. Lehine 49 yıl müddetle Müstakil ve Daimi Üst Hakkı)
Yevmiye No	:	13611
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	3256
Tapu Tarihi	:	05.09.2011

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	Muğla
İlçesi	:	Fethiye
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	Kaya
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	260
Parsel No	:	3
Alanı	:	10128,09
Vasfı	:	2 Katlı 1 Betonarme Bina ve Yüzme Havuzu Disko, Depo Tiyatrodan Müştekil Tatil Köyü ve Müştemilatı
Sınırı	:	Paftasında
Tapu Cinsi	:	Anagayrimenkul
Sahibi	:	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	:	13611
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	3258
Tapu Tarihi	:	05.09.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Fethiye İlçe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede:

* Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

* **260 Ada 1 Parsel:**

* 05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile 260 Ada 1 Parselin Kütük sayfalarının kapatılması işlemi bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

*23.03.1998 Tarih ve 1366 Yevmiye numarası ile Taşınmazın 81.875,37 m²'si orman sınırları içerisinde kalmaktadır.

*05.09.2011 Tarih ve 1493 Yevmiye numarası ile krokisinde gösterilen yapılar tescilsizdir.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

*13.04.1990 Tarih ve 1493 Yevmiye numarası ile M:Müstakil ve Daimi Nitelikte olan üst hakkı Cihan Tatil Köyleri ve Turizm İşletmeleri A.Ş. lehine 49 Yıl müddetle 1511 nolu sahifede tescil edilmiştir.

* **260 Ada 3 Parsel:**

Beyanlar Bölümü:

*Tarih ve yevmiye numarası belirtilmeyen "Müştemilatların paftada görüldüğü üzere C1: 56,60 m², C2: 218,38 m², C3: 249,58 m², C4: 268 m², C5: 191,30 m² kadar 1542 parsel numaralı taşınmaza tecavüzü vardır. " ibaresi bulunmaktadır.

*15.01.1986 Tarih ve 93 Yevmiye numarası ile Eski eser vardır. (3. dereceden doğal sit)

*"08.7.1987 Tarih ve 2683 Yevmiye numarası ile toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu" ibaresi bulunmaktadır.

*23.03.1998 Tarih ve 1366 Yevmiye numarası ile taşınmazın 5.146,77 m²'si orman sınırları içerisinde kalmaktadır.

* 05.09.2011 Tarih ve 13611 Yevmiye numarası ile Krokisinde B harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parsel 80,8 m² tecavüzlüdür. "

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

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

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

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

* Eski parsel numarası 1542 olarak belirlenmiştir. Yeni ifadeler ile farklı parseller oluşturulmuştur.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Muğla İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

* Muğla İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü yetki alanında bulunan tesisin üzerinde konumlandığı parsellerin "Turizm Yerleşim Alanı" ve 3. derece Doğal Sit Alanı olarak belirtilen bölge içerisinde kaldığı ve mevcut tesisin avan projeye göre yapıldığı belirlenmiştir.

* Plan notlarına göre yapılaşma şartları; KAKS:0.30 Hmax: 7.50 mt. şeklindedir.

* Turizm Bakanlığı tarafından verilen Turizm İşletmesi Belgesi 781 yatak kapasitesine göre dir.

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

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* Muğla İl Özel İdaresi Müdürlüğü'ndeki dosyada eksik evrakların bulunduğu gözlenmiştir.

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

* 03.06.1992 Tarih ve 7/38 Numaralı onaylı yapı kullanım izin belgesi toplam inşaat alanı 23.992 M² için 43 pafta ve 1464 parsel için verilmiştir. Bu yapı kullanım izin belgesi 03.03.1987 Tarih ve 90 sayılı intifa hakkı ve kendi mülkiyeti için verilmiştir.

* 04.10.1991 Tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

*Yerinde yapılan incelemede tenis kortlarının altında büro bölümlerinin oluşturulduğu görülmüştür.

* D tipi konaklama tesisleri, 2 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 23,81 M² olup toplam 8 adet bulunmaktadır. D tiplerinin toplam kullanım alanı 190,48 M²'dir. Yerinde yapılan incelemede D Bloktaki 2 yatak tek yatağa dönüştürülmüştür. D tiplerinin balkonu bulunmaktadır. Sonuç olarak taşınmazdaki konaklama tesislerinin toplam 330 adet blokta , 781 yatak kapasiteli olduğu görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Muğla İli, Fethiye ilçesi, Ölüdeniz Beldesi, Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda 260 Ada 3 Parsel, 260 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü"dür.



Harita 1 - Taşınmazın Konumu

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

İlçe sınırları içerisinde çoğunluğu denize dik olarak inen 180 civarında koy ve körfez mevcuttur. Taşınmaz; Tertemiz denizi ve birbirinden güzel koyları ile adına Koylar Cenneti de denilen Fethiye Kent Merkezi'nin batısında yer almaktadır. Bölgede geçmisten günümüze uzanan çeşitli uygarlıkların bıraktıkları tarihi eserlerin varlığı önemli turizm potansiyelleridir. Ayrıca deniz turizminin varlığı yat turizminin varlığını beraberinde getirmektedir.

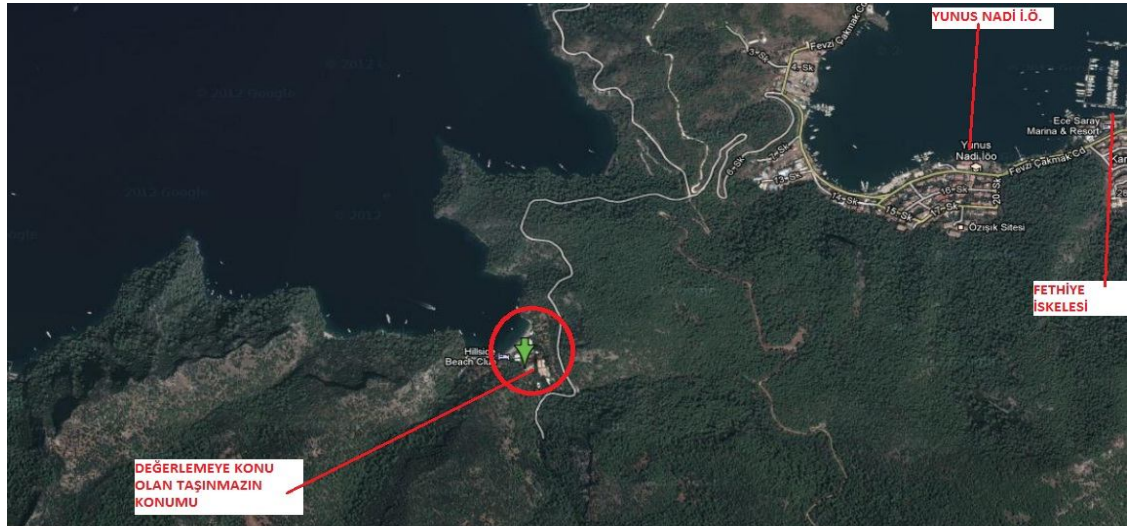
Fethiye İlçesi'nde; 4298 yatak kapasiteli 4 ü 1.sınıf tatil köyü olmak üzere, 9434 yatak kapasiteli 49 turizm işletme belgeli tesis. 13634 yatak kapasiteli 105 turizm yatırım belgeli tesis, 18082 yatak kapasiteli 799 Kaymakamlık yatırım belgeli tesis olmak üzere toplam 41150 yatak ve 953 tesis bulunmaktadır.



Harita 2 - Taşınmazın Konumu Fethiye İlçesi İle İlişkisi

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

Kalemya Koyu, Fethiye Körfezi'nin güneyinde, Şahin Burnu'nun doğusunda ve Kızıl Ada'nın güneyinde bulunmaktadır. Denize sıfır konumdaki tesis, tamamen çam ormanları ile kaplı olan Kalemya Koyu'na hâkim eğimli bir arazi üzerinde ve arazinin topoğrafik yapısına uygun şekilde inşa edilmiştir. Health Club; havalanlarına yakınlığı, çevresinin doğal güzelliği, mimari estetik ve tamamlanmış alt yapısı şeklinde özetlenebilecek üstün niteliklere sahiptir.

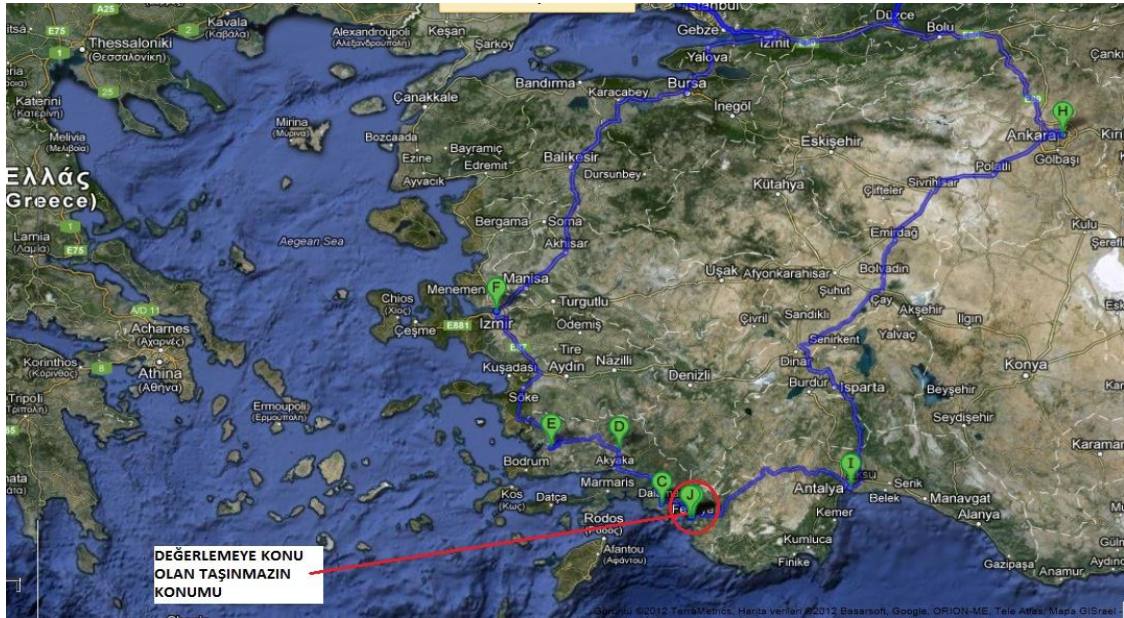


Harita 3 - Taşınmazın Konumu ve Yakın Çevresi

Taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli alanları orman alanları ile kaplı, orman alanları ve deniz arasında kalan kısmen eğimsiz ve vadi bölümleri yapılaşmaya açıktır. Kent merkezine yaklaşık 4 KM mesafede yer alan konaklama tesisine yaklaşık 5 Metrelik yoldan sağlanmaktadır. Club Letonia değerlemeye konu olan taşınmazla emsal konaklama tesisidir. Ayrıca sahil yolunda Marina Vista, Olympos Hotel, VGO Hotel, Monica's Palace, İdeal Persion, Ece Saray, Yacht Roof İskele ... gibi 3 ve 4 yıldızlı konaklama tesisleri bulunmaktadır.

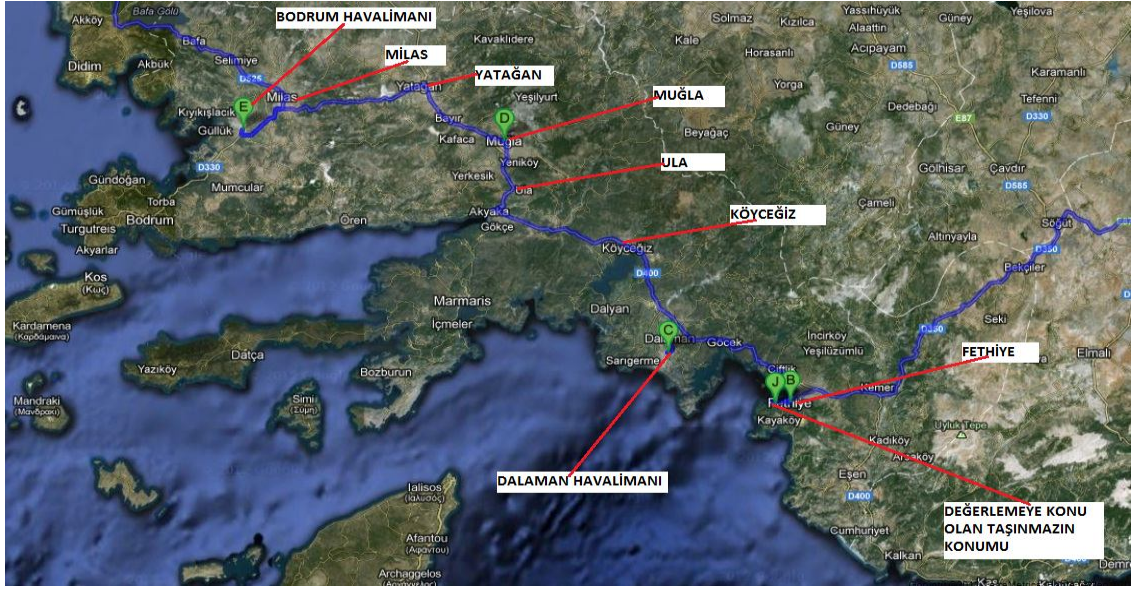
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu olan konaklama tesisine ulaşım Fethiye Merkez'den sahil yolu olan Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden konaklama tesisi yolu ile sağlanmaktadır. Konaklama tesisine ormanlık içinden geçen yol ile ulaşılabilir.



Harita 4 - Taşınmazın Konumu ve Diğer Merkezler ile Ulaşım İlişkisi

İlçe merkezine, Bodrum ve Dalaman Havaalanları'na yakınlığı ve Dalaman havalimanına (yaklaşık 55 KM) uzaklıkta bulunan konaklama tesisi bu yönüyle de diğer konaklama tesislerinin önüne geçmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge;İstanbul'a 740km, İzmir'e 460km, Antalya'ya 15km, Fethiye'ye 4km mesafede bulunmaktadır.



Harita 5 - Taşınmazın Konumu ve Havaalanları ile Ulaşım İlişkisi

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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



Harita 6 - Taşınmazın Konumu ve Kalemia Koyu

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

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

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

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



Harita 7 - Taşınmazın Kurulu Olduğu Parsellerin Konumu

Genel olarak Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü; Konaklama üniteleri, genel mekanlar ve personel alanları birimleri olarak üç bölüme ayrılmaktadır. Tesis, kabul binası, konaklama üniteleri, çarşı, tiyatro, dinlenme-okuma-oyun salonu, bar, revir, çamaşırhane, marangozhane depoları, kazan dairesi, lokanta, mutfak, çiçek serası, havuz için soyunma duş-wc, diskotek, spor kulübü, squash, küçük bar, çocuk kulübü, özel lokanta, personel binaları, animatör binaları, su depoları, ofis, geçitler, giriş kapısı bölümlerinden oluşmaktadır.



Harita 7 - Taşınmazın Kurulu Tesisin Vaziyet Planı

İncelenen projesine göre konaklama üniteleri; A,B,C-1,C-2 ve D tipleri olarak ayrılmıştır. Konaklama tesisleri eğitim nedeniyle teraslar şeklinde yapılmıştır.

A tipi konaklama tesisleri, 3 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 44,22 M² olup toplam 129 adet bulunmaktadır. A tiplerinin toplam kullanım alanı 5.704,38 M²'dir. A Bloklarda teras alanı bulunmaktadır.

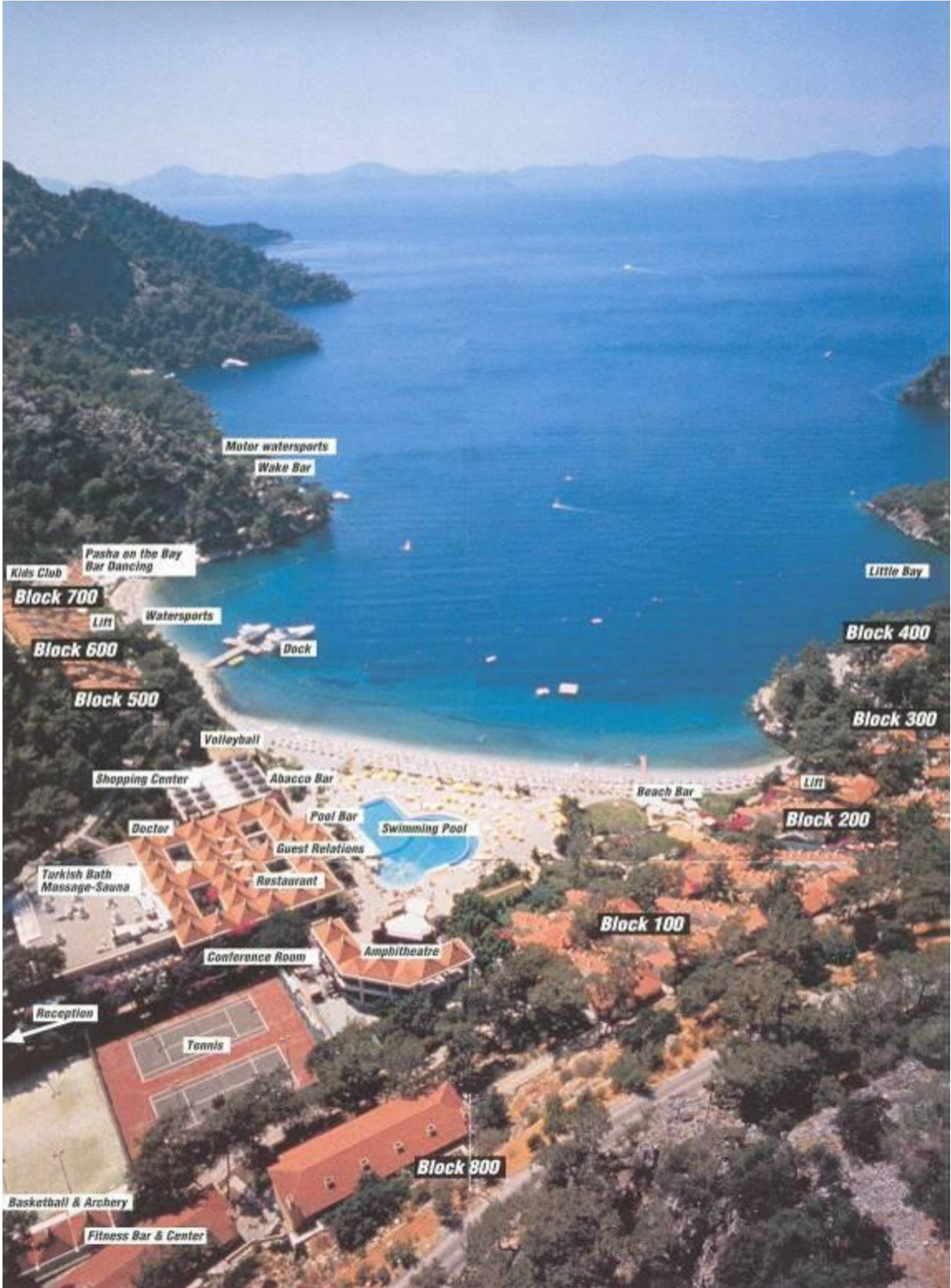
B tipi konaklama tesisleri, 2 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 32,58 M² olup toplam 129 adet bulunmaktadır. B tiplerinin toplam kullanım alanı 4.202,82 M²'dir. B Bloklarda teras alanı bulunmaktadır.

C-1 tipi konaklama tesisleri, 2 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 30,13 M² olup toplam 12 adet bulunmaktadır. C-1 tiplerinin toplam kullanım alanı 360,36 M²'dir. C-1 tiplerinin balkonu bulunmaktadır.

C-2 tipi konaklama tesisleri, 2 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 30,13 M² olup toplam 52 adet bulunmaktadır. C-2 tiplerinin toplam kullanım alanı 1561,56 M²'dir. C-2 tiplerinin balkonu bulunmaktadır.

D tipi konaklama tesisleri, 2 yataklı, her bir yapının brüt kullanım alanı 23,81 M² olup toplam 8 adet bulunmaktadır. D tiplerinin toplam kullanım alanı 190,48 M²'dir. Yerinde yapılan incelemede D Bloktaki 2 yatak tek yatağa dönüştürülmüştür. D tiplerinin balkonu bulunmaktadır.

Sonuç olarak **taşınmazdaki konaklama tesislerinin toplamı 330 adet blokta, 781 yatak kapasiteli, toplam kullanım alanı 12.019,60 M²'dir.**



Harita 8 - Taşınmazın Kurulu Tesisin Planı

Kabul binası; bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katının yaklaşık brüt kullanım alanı 221 M², zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 221 M², normal katının yaklaşık brüt kullanım alanı 148,50 M²'dir. Kabul binasının yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 590,50 M²'dir.

Çarşı bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 368 M²'dir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ofis bölümlerinin yaklaşık brüt kullanım alanı 207 M²'dir.

Geçitler; zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 252,32 M², normla katının yaklaşık brüt kullanım alanı 104,40 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 356,72 M²'dir.

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

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

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

İşletme Bilgileri:

Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü; 2011 yılında gerçekleşen işletme değerleri aşağıdaki gibidir.

- * Konaklama tesislerinin toplamı 330 adet blokta, 781 yatak kapasiteli,
- * Tesisin 6 ay boyunca, (192 gün) açık olduğu düşünülmektedir. (21 Nisan - 30 Ekim arası)
- * Konaklama tesisinde doluluk oranının % 90 düzeyinde olacağı düşünülmektedir.
- * Yıllık ortalama personel sayısının 262, en yüksek işletme ayı olan Temmuz'da 420 olarak gerçekleşmiştir.

* Konaklama tesisinde geceleme sayısı 139.600 olarak gerçekleşmiştir.

* Kişi başına ortalama gelir 308.-TL/Kişi olarak gerçekleşmiştir.

İşletme gelirleri 2011 yılında aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.

* Konaklama satışları 2011 yılında 36.084.093.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında yaklaşık %13,94 oranında artış gerçekleşmiştir.

* Yiyecek-İçecek Satışları 2011 yılında 2.406.293.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %11,75 oranında artış gerçekleşmiştir.

* Diğer satışlar 2011 yılında 4.479.520.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %7,61 oranında artış gerçekleşmiştir.

İşletme giderleri 2011 yılında aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.

* Değişken işletme maliyeti 1.278.578.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 Yılında % 7,43 oranında artış gerçekleşmiştir.

* Yiyecek-İçecek Maliyeti 5.011.264.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %13,95 oranında artış gerçekleşmiştir.

* Diğer satışların maliyeti 2.513.077.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %9,55 oranında artış gerçekleşmiştir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: Genel olarak B.A.K. Tarzında Yalnızca Alışveriş Bloğu Yığma Tarzında Yapılmıştır.
Yapı Nizamı	: Bloklar
Yapı Sınıfı	: V-C
Kullanım Amacı	: Konaklama Tesisi 5 Yıldızlı
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Klima Sitesi 519 adet fan coil (müşteri odaları), 8 adet fan coil (ofis odaları), 55 adet split klima (genel mekanlar), 2 adet rooftop klima (ana restoran)
Kanalizasyon	: Tesis içi şebeke ve arıtma sistemi
Su Deposu	: 2 adet toplam 1.500 Metreküp kapasiteli (betonarme) 1 adet 500 Metreküp kapasiteli yumuşak su deposu (betonarme) 1 adet 500 Metreküp kapasiteli acil durum su deposu (sac)
Hidrofor	: Mevcut
Asansör	: 2 adet (panoramik, konaklama üniteleri ile genel mekânlar arasındaki irtibatı sağlamaktadırlar)
Jeneratör	: 2 adet Dawson Caith marka (her biri 505 KVA kapasiteli) 2 adet Aksa marka (400 ve 825 KVA kapasiteli)
Intercom Tesis	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Çeşitli tiplerde 181 adet yangın tüpü, 40 adet yangın dolabı, 80 adet yangın hidrantı, 2 adet sabit yangın pompası, 2 adet taşınabilir motopump, alarm sistemi ve yangın suyu rezervi mevcut
Paratöner	: Toplam 6 adet, radyoaktif tip
Soğutma Sis.	: 2 adet Chiller grubu ve soğutma kuleleri ve yardımcı pompalar mevcut
Dış Cephe	: Dış Cephe Boyaları
Park Yeri	: Mevcut
Güvenlik	: Mevcut
Manzarası	: Kalemya Koyu, Orman ve Havuz Manzaralıdır.
Cephesi	: Konumuna göre tüm cepheler
Deprem Bölgesi	: 1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Tesisin peyzaj düzenlemesi yapılmıştır. Açık alanlar çim, kayrak taşı, parke taşı, asfalt ve saha betonu ile kaplıdır. Doğal bitki örtüsünün hemen hemen tamamı korunmuştur.

Tesis bünyesindeki yapıların büyük bölümü B.A.K. tarzda inşa edilmiştir. (Alışveriş bloğu yığma yapıdır.)

Konaklama üniteleri (özellikle A ve B tipi odaların bulunduğu bloklar) 260 Ada 1 nolu parselin yamaçlarına teraslama yapılarak yaslanmış olup odaların manzaraları kapanmayacak şekilde inşa edilmiştir. Konaklama tesisinin en önemli bölümlerini oluşturmaktadır.

Konaklama üniteleri ile genel mekânlar arasındaki irtibat iki adet asansör ve merdivenler ile sağlamıştır.

Fethiye'nin çam ormanlarıyla çevrili Kalemya Koyu'nda yer alan Hillside Beach Club kendine ait mavi bayraklı bir plaja sahiptir. İrili ufaklı çakıl taşlarından oluşan sahil, 650 metre uzunluğundadır. Deniz kenarında bir a la carte restoran ve bir bar bulunmaktadır. Hiçbir tesise komşu olmayan Hillside Beach Club'ın ana plajının yanı sıra, kendini dış dünyadan tamamen soyutlamak isteyen yetişkinler için düşünülmüş özel bir plajı daha bulunmaktadır. "Sessiz koy" isimli bu minimal koyda cep telefonu kullanımına izin verilmemektedir. Hillside Beach Club'ın düzenlediği çevre gezilerinde Oyuktepe ve Likya döneminden kalma Kayaköy antik şehri gezilebilmektedir. Geceleri sahile kurulan açık hava sinemasında vizyon filmler izlenebildiği gibi farklı konseptlerdeki gece kulüpleri ve barlarda ya da plaj partilerinde keyifli vakit geçirilebilmektedir. Otelin ısıtılabilir havuzunun bir bölümü çocuklar için ayrılmıştır. Diğer hizmet birimleri başlıklar altında aşağıda belirtilmiştir.

Konaklama odalarının zeminleri 33 x 33 cm. seramik, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Kapı ve pencere doğramaları ahşaptan mamul ve çift camlıdır.

Oda duş - WC'lerinin zeminleri 33 x 33 cm. seramik, duvarları 20 x 20 cm. fayans, tavanları alüminyum asma tavadır. Vitrifiye ve aksesuarları tamdır.

Genel mekânlar ve personel alanları, kullanım fonksiyonlarına uygun iç mekân inşaat özelliklerine sahip olup zeminler kayrak taşı, seramik, karo mozaik veya ahşap lambri, duvarlar plastik boya, seramik veya ahşap lambri, tavanlar plastik boya veya alçıpan asma tavanlıdır.

Konaklama tesisinin özellikleri ve sunduğu hizmetler şu şekildedir. Oda Özellikleri : Uydu programlı interaktif TV, klima, elektronik kasa,minibar, telefon, saç kurutma makinası, in-room shopping, teras veya balkon bulunmaktadır.

Yeme-İçme Mekanları : Ana restaurant (950 kişi kapasiteli), Pasha restaurant (100 kişi kapasiteli), Beach restaurant (100 kişi kapasiteli), Pool bar, Abacco bar, Beach bar, Bira evi, Coffee corner, Pasha bar, Wake bar, Fitness bar ve Ice-cream bar bulunmaktadır.

Fasilite ve Hizmetler : Doktor, hemşire (24 saat), revir, kuru temizleme servisi, ütü, çocuk kulübü, bebek bakıcısı hizmeti, gün boyu animasyon, 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 verilebilmektedir.

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

Toplantı Salonu : Ana toplantı salonu, pasha ve 3 adet küçük toplantı salonu bulunmaktadır. Toplantı salonlarındaki organizasyonlarda işletme tarafından fotokopili whiteboard, barkovizyon, slayt projektör, tepegöz, perde, telsiz ve sabit mikrofon, televizyon - video, ses - ışık sistemi, flipchart ve kürsü gibi teknik ekipman ve yeme - içme hizmetleri sunulmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Muğla İli

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

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

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

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

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

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

Hayvancılığın öne çıkan sektörlerden olmasının başlıca nedeni, 2000-2004 yıllarında ilde yapılan toplam ihracatın yaklaşık olarak %50'sinin bu sektörde gerçekleşmesidir.



Harita 9 - Muğla'nın Türkiye İçindeki Konumu

Hayvancılığın öne çıkan sektörlerden olmasının başlıca nedeni, 2000-2004 yıllarında ilde yapılan toplam ihracatın yaklaşık olarak %50'sinin bu sektörde gerçekleşmesidir.

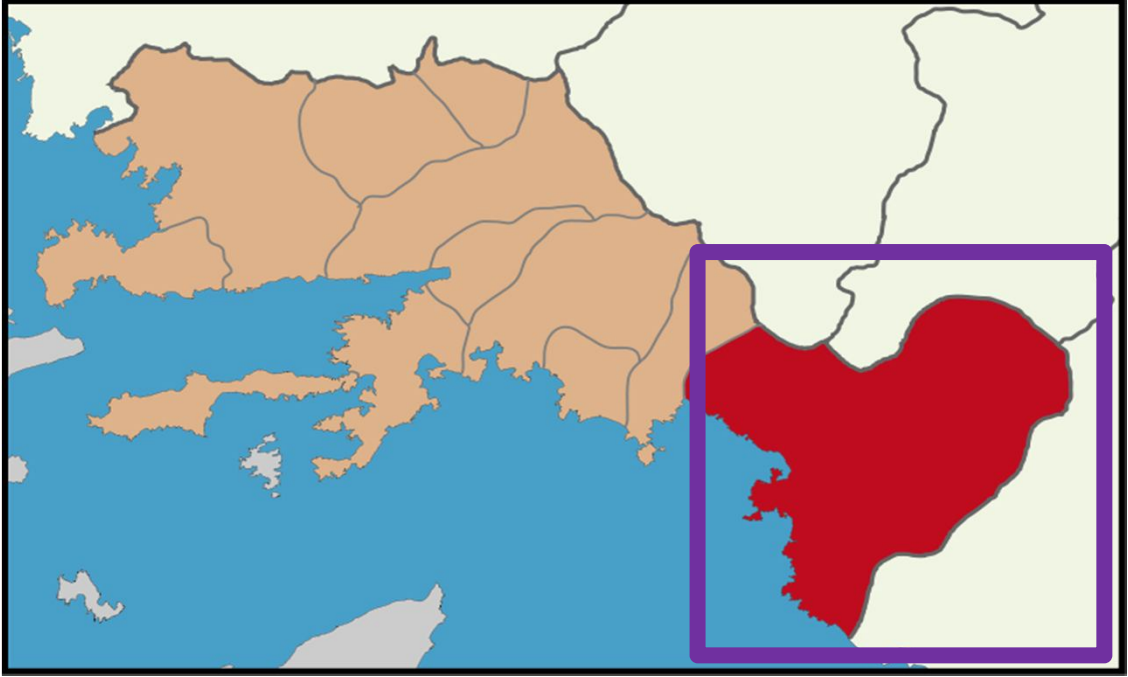
Sanayinin; orman varlığı, maden ve turizm potansiyellerinin sonucu olarak öne çıkan sektörle sınırlı kaldığı ve çeşitlenemediği görülmektedir. Hizmetler sektörü Türkiye ortalaması üzerinde bir büyüme sergilerken, sanayinin ters bir yapı ortaya koymasına Muğla'nın bir sanayi kenti olmaktan ziyade bir turizm kentine dönüşümünü göstermektedir.

4.1.2 Fethiye İlçesi

Fethiye, Muğla ilinin 12 ilçesinden birisi ve ilçenin yönetim merkezi olan şehirdir. Kentin eski adı Meğri'dir. Özellikle turizm açısından gelişmiştir. 2011 yılındaki merkez nüfusu 81.467'dir. Muğla'nın en büyük ilçesi ve Muğla merkezde dahil olmak üzere en büyük yüzölçümüne ve yerleşim alanına sahip ilçedir. Nüfus yoğunluğu açısından da Muğla merkez ve diğer ilçelerden büyüktür.

Fethiye, Akdeniz Bölgesi'nin batısında, Muğla iline bağlı bir ilçedir. Yüzölçümü 3.059 km²'dir. Muğla ili de dahil en geniş yüzölçümüne sahiptir. Doğu ve Güneydoğu'da Antalya ili, güney, güneybatı ve batıda Akdeniz, kuzeybatıda Dalaman ilçesi, kuzeyde de Denizli ve Burdur illeriyle çevrilidir. Antik Telmessos kentini de içinde saklayan Fethiye ilçesi, Fethiye körfezi'nin doğusunda, Fethiye ovası'nın güneybatısında yer alır. İzmir-Muğla üzerinden gelerek; Antalya'ya ulaşan kıyı yolu 1 km. doğusundan geçer. Bu yolla, il merkezi Muğla'ya uzaklığı yaklaşık 130 km'dir.

Fethiye, pek çok önemli depremler geçirmiştir. 1856 yılında ve 25.04.1957 tarihinde, saat 04.25 'de 7.1 büyüklüğünde deprem meydana gelmiş ve 67 kişi ölmüş, 3200 adet binada hasar meydana gelmiştir. Tekrar inşa edilen Fethiye'de şu an modern bir liman ve marina bulunmaktadır.



Harita 10 - Fethiye İlçesi'nin Muğla İçindeki Konumu

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Milta Bodrum Marina, D-Marine Turgutreis, Port Bodrum Yalıkavak Marina, Ece Marina, Port Göcek, Turkey Club Marina, Skopea Marina, Setur Kuşadası Marina, Marmaris Yacht Marina, Albatros Marina yakın çevredeki marinalardır. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır. İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali bulunmaktadır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Kaya köyü olup bu bölgenin belediye hizmetleri Ölüdeniz Belediyesi tarafından karşılanmaktadır.



Harita 11 - Fethiye İlçesi'nin Konumu

Bugünkü Fethiye kenti yakınlarındaki Belen'de, M.Ö. 3000'lerde kurulduğu sanılan antik Telmessos kenti, Likya'nın Karya sınırında yer almıştır. Uzun bir süre Likya'ya karşı bağımsızlığını koruduktan sonra, M.Ö. 6. yüzyıl ortalarında Pers egemenliğine girdi. M.Ö.5. yüzyılda Delos Birliği'ne, M.Ö.362'de de Likya'ya katılmıştır. Ardından Likya'yı topraklarına katan Perslerin Karya Satrapı Mausolos'un eline geçmiştir. M.Ö.333'te Anadolu'yu Persler'in istilasından kurtaran İskender'in egemenliğini Selevkoslar'ın yönetimi izlemiştir. M.Ö.3. yüzyıl sonlarında Mısır'daki Lagos Hanedanı'na bağlanmıştır. M.Ö.188'de Pergamon (Bergama) Krallığı'nın egemenliğine girmiştir. Pergamon Krallığı'nın M.Ö.133'te yıkılmasından sonra kısa bir süre bağımsız kaldı ve Rodos'la işbirliği yaparak Pontus Kralı Mithradates'e karşı koydu. Daha sonra Roma ve Bizans yönetiminde yaşamıştır. 8. yüzyılda Anastasiuopolis, 9. yüzyıldan sonra da anılmaya başlanmıştır. 1284'te Menteşeoğulları'nın yönetimi altına girmiştir; 1424'te Osmanlı topraklarına katılmıştır. Zamanla Meğri'ye dönüşen adı, 1913'te uçağı düşen ilk hava şehitlerinden Fethi Bey'in anısına Fethiye olarak değiştirilmiştir. 19. yüzyıl sonlarında Aydın vilayetinin Menteşe Sancağı'na bağlı bir kaza merkezi olan Fethiye, 11 Mayıs 1919 ile 20 Haziran 1920 tarihleri arasında İtalyan işgali altında kalmıştır.



Harita 12 - Fethiye İlçesi Merkezi'nin Görünümü

Turizm sektörü kentin ekonomik kaynaklarının başında gelmektedir. Ölüdeniz turizminin çekici noktalarından birisi olmuştur. Tarih, deniz ve doğa ile bütünleşmiştir. Ulaşım imkânlarının artması turizmi olumlu yönde etkilemiştir. Turizm sektörü tarımın ardından 2. derece geçim kaynağıdır. Bölgede geçmisten günümüze uzanan çeşitli uygarlıkların bıraktıkları tarihi eserlerin varlığı önemli turizm potansiyelleridir. Ayrıca deniz turizminin varlığı yat turizminin varlığını beraberinde getirir. Fethiye Bölgesinde Ölüdeniz, Çalış, Göcek, Kelebekler Vadisi, Kaya Köyü ve Saklıkent turizm odak noktaları bulunmaktadır. 13634 yatak kapasiteli 105 turizm yatırım belgeli tesis, 18082 yatak kapasiteli 799 Kaymakamlık yatırım belgeli tesis olmak üzere toplam 41150 yatak ve 953 tesis bulunmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

Türkiye'deki konaklama tesisleri ve otel stoğu giderek markalaşmaya başlamıştır. 2012 yılında ve sonraki yıllarda Türkiye genelinde hem uluslararası, hem de yerli marka otellerin sayısı artacaktır. Türkiye'nin kıyı bölgelerinde 5 yıldızlı otel ve butik otel yatırımları, Anadolu'da ise 3 ve 4 yıldızlı otel yatırımları ağırlıkla devam etmiştir. 2012'de, Avrupa ülkelerinde yaşanan borç krizi nedeniyle, bu ülkelerden Türkiye'ye gelen turist sayısında bir düşme görülse de bu durumun geçici olması beklenmektedir. Bununla birlikte, ekonomik krizler sırasında genellikle diğer sektörler daha fazla etkilenirken tüm dünyada turizm sektörü büyümeye devam etmiştir. Bu yıl da konaklama endüstrisinin yüzde 6-7 oranında büyüdüğü tahmin edilmektedir. 2012 yılı için sıkıntılara rağmen, Türkiye'ye gelmesi beklenen yabancı turist sayısı 32 milyon ve beklenen turizm geliri 27 milyar dolardır.

Buna göre 5 yıldızlı otellerde kişi başı ortalama gecelik konaklamada en yüksek fiyat 180.-EURO ile Muğla aittir. Muğla'da bu fiyatın en yüksek olduğu ilçe 230.-EURO ilele Bodrum, en düşük olduğu ilçe 110.-EURO ile Fethiye (Muğla)'dir. 2012 sezonunda özellikle Akdeniz bölgesinde; İspanya'nın fiyat politikası, Yunanistan'ın girmiş olduğu kriz, Arap Baharı olarak tanımlanan karmaşanın bölgeye yansımından dolayı Türkiye'de ciddi anlamda 2012 Mayıs ayında istediğini bulamamıştır. Mayıs'ın sonlarına kadar özellikle Kundu, Kemer, Side , Alanya bölgesi bundan çok zarar görmüştür. Ama Haziran'ın 15 ine doğru yavaş yavaş kendini toparlamıştır. Bu aylar hem otelciler hem acenteciler için zor geçmiştir. Ama sonra yapılan çalışmalar, fiyat politikaları ile sezon bir şekilde kurtarılmaya çalışılmış, Temmuz başlarında kendini tamamen toparlamış, Ramazan'ın etkisi ile birlikte yüksek sezon Ağustos'ta biraz bocalanmıştır. Genel bakıldığında 2012 de ciddi bir kaygımız oluşmuştur. Tahminlere göre 2013 sezonu hem acenteciler , hem otelciler için güzel ama zorlu bir sezon olacaktır. Çünkü acentecilerin otellerde yer bulamayacağı öngörülmüştür. 2012 yılında ekonomik krizler, fiyat politikaları, Arap Baharı olarak tanımlanan bölgesel karmaşa nedeniyle yeterince ulaşılamayan doluluk oranlarına savaş gibi dış faktörlere ulaşılmaması durumunda 2013 yılında ulaşılabileceği düşünülmektedir.

Eğer savaş ve ekonomik kriz gibi beklenmeyen etkenler söz konusu olmazsa değerlemeye konu olan " Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü"nin istenen doluluk oranlarına ulaşacağı ve marka otel kimliğini ve kullanıcı profilini koruyacağı, ortalama kişi başına düşen konaklama satış fiyatının daha da artacağı ve gayrimenkul değerinin istikrarlı bir şekilde yükseleceği öngörülmüştür.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

* Muğla İl Özel İdaresi Müdürlüğü'ndeki dosyada eksik evrakların bulunduğu gözlenmiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Fethiye İl Özel İdare Müdürlüğü, Ölüdeniz Belde Belediyesi ve Fethiye Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belge ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazın değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi, kullanılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Emsaller

*** ARSLAN EMLAK**

Tel 0 532 651 15 74

Fethiye İskelesi'ne yakın, Fevzi Çakmak Caddesi kısmen cepheli , deniz kıyısında 4399 M²,E:0,30 turizm arsasına (toplam inşaat emsali 1319 M²) arsaya 2.000.000.-USD istenilmektedir. (3.584.400.-TL istenilmektedir. M² birim değerine yaklaşık 815.-TL/M² istenilmektedir.

*** CESUR EMLAK**

Tel 0 538 729 22 18

Göcek Bölgesi'nde, turizm alanı imarlı E:0,20 emsalli, deniz kıyısında, turizm alanı imarlı 33.641 M² arsa alanına yüzölçümüne sahip olan arsaya 10.000.000.-USD istenilmektedir. (17.932.000.-TL) M² birim değerine 533,04.-TL/M² istenilmektedir.

*** SAHİBİNDEN**

Tel 0 532 585 93 01

Karagöz Mahallesi'nde E:0,40,h:6,50, konut alanı imarlı 400 M² büyüklüğünde arsaya 500.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 1.250.-TL/M² istenilmektedir.

*** ESMA EMLAK**

Tel 0 532 242 37 30

Hürriyet (Kumluova) Bölgesinde, 53.000 M² arsa alanı bulunan, toplam inşaat alanı 25.500 M² inşaat hakkına sahip olan taşınmaza 30.000.000.-USD istenilmektedir. (53.796.000.-TL) M² birim değerine 1015.-TL/M² istenilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Fevzi Çakmak caddesi üzerinde yer alan turizm arsalarının satılık değerinin 600.TL/M² ile 900.-TL/M² arasında değiştiği, konut arsalarının değerinin 1000.-TL/M² olduğu, Kumluca ve Göcek bölgesinde yer alan turizm arsa M² birim değerlerinin 500.-TL/M² ile 1.100.-TL/M² arasında değiştiği gözlenmiştir.

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, şehrin ana merkezlerine yakın konumda olması, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 260 Ada 3 parselin m² birim değeri için 800 TL, 260 Ada 1 parselin m² birim değeri için ise 700 TL kıymet takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 260 Ada 3 parselin m² birim değeri için 800 TL, 260 Ada 1 parselin üst hakkı için m² birim değeri için ise 700 TL/m² x 0,67 (*) = 469.-TL kıymet takdir edilmiştir. Üst hakkında kalan süre 24 yıl olduğundan dolayı 260 Ada 1 Parselin arsa m² birim değerinin 469.-TL/M² X 24/49 =230.-TL/M² olacağı düşünülmektedir.

(*)Üst hakkı ve daimi irtifak hakkı olan parselin değeri hesaplanırken Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanununun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak yaklaşık %67 olarak kabul edilmiştir.

Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün yerinde yapılan incelemesinde 1. sınıf seviyesinde ve bakımlı durumda olan demirbaşların halihazır durumuyla değeri için yine piyasa verilerinden ve muhasebe kayıtlarından hareketle maktuen 8.000.000,-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 3 Parsel Arsa Değeri	800 .-TL/M²	X	10.128,09 M²	=	8.102.472 .-TL
260 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	230 .-TL/M²	X	84.762,40 M²	=	19.495.352 .-TL
Bina Değeri	1.190 .-TL/M²	X	23.992,24 M²	=	28.550.766 .-TL
Değer Artırıcı Unsurlar (Çevre düzeni,peysaj, altyapı, havuzlar, yürüme yolları,spor alanları, tefrişat vs. - Maktuen)				=	5.000.000 .-TL
Demirbaşların Değeri (Maktuen)				=	8.000.000 .-TL
			TOPLAM =		69.148.590 .-TL
			TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =		69.150.000 .-TL
			TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =		38.416.667 .-USD

6.2.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Yapılar için birim m² değerleri belirtilirken Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınmış ve yapılan incelemelere bağlı olarak bu birim maliyetlerden yaklaşık amortisman tutarları düşülmüştür. Yapıların sınıfının V-C olduğu kabul edilmiştir.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. Detayları ekli tablodadır.

- * Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibarı ile gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elde edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı varsayılmıştır. Gelir indirgeme 10 yıl sürede elde edilecek gelirin değeri oluşturacağı öngörülmüştür.
- * Oda ve yatak sayısının bu süre zarfında değişmeyeceği varsayılmıştır.
- * Tesisin 6 ay boyunca, (192 gün) açık olacağı düşünülmektedir. (21 Nisan - 30 Ekim)
- * Kişi başına konaklama değerinin 2013 yılı için 250.-TL olacağı ve gelecek dönemlerde her yıl % 3 düzeyinde artacağı öngörülmüştür.
- * Konaklama tesisinde doluluk oranının % 87 düzeyinde olacağı düşünülmektedir.
- * Diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin % 12'si düzeyinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- * Ekstra Yeme içme gelirlerinin konaklama gelirlerinin %6'sı düzeyinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.
- * Tesisin genel faaliyet giderlerinin tesis toplam faaliyet gelirinin %65'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- * Tesisin inşaat yenileme maliyetininin toplam faaliyet gelirinin % 7'si düzeyinde ayrılacağı varsayılmıştır.
- * Tesisin kar marjının (GOP Değerinin) % 35 düzeyinde olacağı öngörülmüştür.
- * Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- * Çalışmalara IVSC kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- * Çalışmada İndirgeme oranı olarak %11 alınmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımının konaklama tesisi olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **69.150.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;
Konaklama Tesisinin yaklaşık değerinin **84.405.000-TL** olacağı hesaplanmıştır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile Yeniden İnşaa Etme Maliyeti Yaklaşımı ile elde edilen değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir İndirgeme metodu ile bulunan değerlerin piyasa şartları değişimi sonrası hızlı değişimlere maruz kalması da dikkate alınarak maliyet yöntemi ile bulunan değerlerin nihai değer takdirinde kullanılmasının daha doğru olacağı kanaatine varılmıştır.

Yeniden İnşa Etme (İkame)

Maliyeti Yaklaşımına Göre Taşınmazın : **69.150.000.-TL**
Yuvarlatılmış Değeri:

Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan :
Kapitalizasyon Yöntemi) Göre Taşınmazın **84.405.000.-TL**
Yuvarlatılmış Değeri:

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parseller üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, parsellerin ifrazı ile oluşan yeni 260 ada 2 Parsel (Eski 1631 Parsel); Eski 1632 parsellerin Maliye Hazinesi adına tescil edildiği parsellerde üst hakkı tesis edilmesinin ya da uzun süreli kiralanmasının tesisin bütünlüğü açısından gerekli olacağı kanaati edinilmiştir.



Harita 13 - Eski 1631 ve 1632 parsellerin mülkiyet durumu

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görüşü edinilmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

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

*Yatak sayısı : 781

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

Ortalama doluluk oranı : % 87,00 ()

*Ortalama yatak ücreti : 250 TL

*Ortalama kâr oranı : % 25

*Yan aktivite geliri : Toplam cironun % 18'i

Kâr Hesabı:

*149.952 yatak/yıl x 250.-TL/yatak x 0.87 x 0,25 x 1,18= 9.621.295.-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;

9.621.295.-TL/yıl x % 70 = 6.734.907.-TL/Yıl olarak belirlenmiştir.

Yuvarlatılmış yıllık kira değeri **6.735.000.-TL/Yıl olarak belirlenmiştir.**

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

* Parseller üzerindeki konaklama tesisinin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "gayrimenkul" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

* Değerlemesi yapılan tesisin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "gayrimenkul" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

* 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 görülmüş olup parsellerde üst hakkı tesis edilmesinin ya da uzun süreli kiralınmasının tesisin bütünlüğü açısından gerekli olacağı kanaati edinilmiştir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu tesisin

31.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

69.150.000 .-TL

(AltmışdokuzmilyonyüzebinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

81.597.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
69.150.000	38.416.667	29.425.532	81.597.000

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3500 .-TL

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Osman Tahsin AKYEL

Lisans No: 400125

A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

FOTOĞRAFLAR









