

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Hillside Beach Club Tatil Köyü Kalemya Koyu <u>48300 Fethiye / MUĞLA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 01 Aralık 2010 tarih ve 127 – 2011/037 no ile
MÜŞTERİ NO	: 127
RAPOR NO	: 2011/3511
EKSPERTİZ TARİHİ	: 21 Kasım 2011
RAPOR TARİHİ	: 16 Aralık 2011
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Hillside Beach Club Tatil Köyünün değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır
RAPORUN TÜRÜ	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

ŞİRKET BİLGİLERİ.....	3
MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	5
TAPU KAYITLARI	6
TAPU TAKYİDATI	7
TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	9
AÇIKLAMALAR.....	12
İMAR DURUMU	13
DEĞERLENDİRME.....	14
FİYATLANDIRMA.....	15
UZMAN GÖRÜŞÜ	22
SONUÇ.....	23

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı A.Ş.	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
İrtibat Büroları	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 244 83 75 Faks : (0242) 244 83 79
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL



MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Muallim Naci Sokak, No: 69 34347 - Ortaköy/ İSTANBUL
TELEFON NO	: 90 (212) 227 52 00
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 20.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 10.650.794,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 31 Temmuz 1996
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN DİĞER GAYRİMENKULLER	: <ul style="list-style-type: none">▪ Büyükçekmece Arsaları▪ Alarko - DİM İş Merkezi▪ Alarko İş Merkezi - Karaköy▪ Alarko İş Merkezi - Ankara▪ Maslak Arsaları▪ Etiler Alkent Sitesi (39 Adet Bağ. Böl.)▪ Alkent İstanbul 2000 – Göl Malikâneleri▪ Eyüp Fabrikası



UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.



TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : Muğla
İLÇESİ : Fethiye
KÖYÜ : Kaya
MEVKİİ : Kalemler Koyu

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	260	3	(*)	10.128,09	13611	26	3258	05.09.2011(**)
2	260	1 (***)	(****)	84.762,40	3439	26	3275	21.04.2004
TOPLAM				94.890,49				

(*) 2 katlı 1 betonarme bina ve yüzme havuzu, disko, depo, tiyatrodan müstakil tatil köyü ve müştemilatı (Taşınmazın ada/parsel numarası, yüzölçümü, cilt ve sahife numaraları değişmiştir.)

(**) Kütük sayfalarının kapatılması işlemi. (05.09.2011-13611)

(***) Taşınmazın ada/parsel numarası, yüzölçümü, cilt ve sahife numaraları değişmiştir. Bilgisayar kayıtlarında halen 1542 parsel olarak gözükmekle birlikte (bkz. Ekler – Taşınmaz bilgileri bilgisayar çıktısı) tapu kütüğünde taşınmazın kayıtları yukarıda belirtildiği şekildedir. Taşınmaz 03.3.1987 tarihinden itibaren 49 yıl süre ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkı tesis edilmiştir.

(****) 41 adet 1 katlı konaklama ünitesi ve müştemilatından oluşan tatil köyü



TAPU TAKYİDATI

Muğla ili, Fethiye ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. (bkz. Ekler-Taşınmaz Bilgileri bilgisayar çıktıları)

260 Ada 3 Nolu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eski eser vardır. (15.01.1986 tarih ve 93 yevmiye no ile) (3. dereceden doğal sit)
- Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu. (08.7.1987 tarih ve 2683 yevmiye no ile)
- 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. (bkz. İmar durumu ve ekler)
- Taşınmazın 5.146,77 m²'si orman sınırları içerisinde kalmaktadır. (23.03.1998 tarih ve 1366 yevmiye no ile)
- Krokisinde B harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parsele 80,8 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011-13611)
- Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 68,14 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011-13611)
- Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parsele 106,4 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011-13611)
- Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 239,16 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011-13611)
- Krokisinde D harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 148,21 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011-13611)
- Krokisinde E harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 210,12 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011-13611)
- Krokisinde F harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parsele 246,89 m² tecavüzlüdür. (05.09.2011-13611)

260 Ada 1Nolu parsel üzerinde: (*)

Şerhler Bölümü:

- **Davalıdır şerhi.** 18.09.1998 tarih 4400 yevmiye. (Fethiye As. Huk. Mahk. 1998/89 müt.) (18.09.1998 tarih 4400 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- **Maliye Hazinesi** lehine taşınmaz mal mükellefiyeti vardır. Başlama:29.05.1990. (29.05.1990 tarih ve 2193 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Taşınmazın 81.875,37 m²'si orman sınırları içerisinde kalmaktadır. (23.03.1998 tarih ve 1366 yevmiye no ile)
- 3402 sayılı kanunun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Fethiye Kadastro Müdürlüğü (14.07.2010 tarih ve 9980 yevmiye no ile) (bkz. İmar durumu)

(*) 260 ada 1 parsel üzerindeki bilgiler tapu kütüğünden incelenerek yazılmıştır. Ancak ekteki güncel tarihli takyidat çıktısında parselin eski bilgileri görülmektedir. Durum Tapu Sicil memuruna sorulmuş, kütükte yapılan değişikliğin bilgisayar ortamına aktarılmamış olduğunu hatanın düzeltileceğini söylemiştir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Fethiye ilçesi, Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda (260 Ada 3 Parsel, 260 Ada 1 Parsel, 1631 ve 1632 parseller üzerinde) yer alan **Hillside Beach Club Tatil Köyü**'dür.

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.

Bu özelliğinin yanı sıra, ilçe merkezine ve Dalaman Havaalanı'na yakınlığı, çevresinin doğal güzelliği, mimari estetik ve tamamlanmış alt yapısı şeklinde özetlenebilecek üstün niteliklere sahiptir.

Tesisin bazı noktalara uzaklığı şöyledir:

Fethiye.....	: 4 km.
Ölüdeniz.....	: 22 km.
Saklıkent.....	: 40 km.
Patara.....	: 50 km.
Dalaman Havalimanı.....	: 60 km.
Marmaris.....	: 150 km.
Antalya.....	: 230 km.



TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

TESİSİN ADI	: Hillside Beach Club
SINIFI	: 1. Sınıf Tatil Köyü
İŞLETMECİ	: Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.
TESİSİN YAŞI	: 16 (Hizmete giriş tarihi 1992)
TESİSİN TOPLAM ALANI	: 100.037,26 m ² (*)
TOPLAM KAPALI ALANI	: 22.602,74 m ² (**)
TESİSİN BÖLÜMLERİ	: 1- Konaklama üniteleri 2- Genel mekânlar – Resepsiyon – Restaurantlar ve barlar – Alışveriş bloğu – Amfitiyatro – Toplantı salonları – Spor alanları – Sağlık ve güzellik merkezleri – Havuz – Plaj – Duş ve WC’ler 3- Personel alanları – Ofisler – Depolar – Teknik hacimler – Personel lojmanları – Yemekhane ve kafeterya
ODA SAYISI	: 330 (***)
YATAK SAYISI	: 781 (***)
ODA TİPLERİ	: A tipi : iki kişilik (129 adet) B tipi : üç kişilik (129 adet) C tipi : iki kişilik (64 adet) D tipi : tek kişilik (8 adet)

(*) Bu alanın 84.762,40 m²'si için (260 ada 1 nolu parsel) Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıllığına üst hakkı tesis edilmiştir. Üst hakkının değerlendirme tarihi itibarıyla kalan süresi yaklaşık 25 yıldır. 10.128.09 m²'si Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir. Kalan 5.146,77 m²'si (1631 ve 1632 nolu parseller) orman vasıflı arazi olup mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir ve değerlemeye dâhil edilmemiştir.

(**) Onaylı projesinden alınmıştır. (Su deposu alanı dâhil edilmemiştir.)

(***) Turizm İşletme Belgesinden alınmıştır. (Ayrıca E tipi olarak adlandırılan 60 yatak kapasiteli 20 adet oda daha bulunmaktadır. Bu odalar Turizm İşletme Belgesinde yer almamaktadır ve personel tarafından kullanılmaktadır.)



- ODA ÖZELLİKLERİ** : Uydu programlı interaktif TV, klima, elektronik kasa, minibar, telefon, saç kurutma makinası, in-room shopping, teras veya balkon
- YEME - İÇME** : 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
- FASALİTE VE SERVİSLER** : Doktor, hemşire (24 saat), revir, kuru temizleme servisi, ütü, çocuk kulübü, bebek bakıcısı hizmeti, gün boyu animasyon, amfityatro, 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
- AKTİVİTE 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 dalgiç okulu
- TOPLANTI SALONLARI** : Ana toplantı salonu, pasha ve 3 adet küçük toplantı salonu mevcuttur. 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.

TESİSİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas (Alışveriş bloğu yığma)
MİMARİ TASARIM	: Konaklama üniteleri 260 Ada 1 Parselin (Eski:1542 parsel) yamaçlarına teraslama yapılarak yaslanmış ve odaların manzaraları kapanmayacak şekilde inşa edilmiştir. Genel mekânlar ise 260 Ada 3 Parsel (Eski: 1464 parsel) üzerinde yer almaktadır.
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Tesis içi şebeke ve arıtma sistemi
SU DEPOSU	: 2 adet toplam 1.500 m ³ kapasiteli (betonarme) 1 adet 500 m ³ kapasiteli yumuşak su deposu (betonarme) 1 adet 500 m ³ kapasiteli acil durum su deposu (saç)
HİDROFOR SİSTEMİ	: Mevcut
ARITMA SİSTEMİ	: Biyolojik arıtma sistemi mevcut (evsel atık için)
KLİMA SİSTEMİ	: 519 adet fan coil (müşteri odaları), 8 adet fan coil (ofis odaları), 55 adet split klima (genel mekanlar), 2 adet rooftop klima (ana restoran)
SOĞUTMA SİSTEMİ	: 2 adet Chiller grubu ve soğutma kuleleri ve yardımcı pompalar mevcut
SICAK SU KAZANI	: Mevcut (3 adet)
JENERATÖR	: 2 adet Dawson Caith marka (her biri 505 kVA kapasiteli) 2 adet Aksa marka (400 ve 825 kVA kapasiteli)
BUHAR KAZANI	: Mevcut
KOMPRESÖR	: Mevcut (1 adet Komsan marka)
YANGIN TESİSATI	: 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
PARATONER	: Toplam 6 adet, radyoaktif tip
ASANSÖR	: 2 adet (panoramik, konaklama üniteleri ile genel mekânlar arasındaki irtibatı sağlamaktadırlar)
GÜVENLİK	: Mevcut
PARK YERİ	: Yeterli sayıda açık otopark alanı bulunmaktadır.
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	: Satılabilirlik/kiralabilirlik özelliğine sahiptir.



AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu tesis 4 adet parselde, 100.037,26 m² alan üzerinde kurulu ve toplam **22.602,74 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; 1631 parsel 4.969,25 m²; 1632 parsel 177,52 m² dir. 260 Ada 3 parselin mülkiyeti ile 260 Ada 1 parselin üst kullanım hakkı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. Ancak 2009 yılı sonunda kesinleşen mahkeme kararı ile 260 Ada 3 parselin (Eski:1464 parsel) bir kısmı (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.
- Yeni oluşan ve Maliye Hazinesi adına tescil edilen bu parsellerden 1631 nolu parsel sahil şeridi, 1632 nolu parsel ise arka kısımda orman alanıdır.
- Tatil köyü arazisinin büyük bölümü (260 Ada 1 parsel) çam ormanı ile kaplıdır.
- 260 Ada 3 parsel düz ve az eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup üzerinde genel mekânlar yer almaktadır. 260 Ada 1 parsel ise dik eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Konaklama üniteleri bu parsel üzerinde bulunmaktadır.
- Tesis özel koya sahip olup denize sıfır konumdadır. Sadece 1631 ve 260 Ada 1 nolu parsellerin denize sınırı vardır.
- Peyzaj düzenlemesi tam ve niteliklidir. 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 yapısıdır.)
- 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 üniteleri ile genel mekânlar arasındaki irtibat iki adet asansör ve merdivenler ile sağlamıştır.
- 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.
- A ve B tipi odalarda manzaralı teras, C ve D tipi odalarda ise balkon mevcuttur.
- 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.



İMAR DURUMU

Muğla İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü yetki alanında bulunan tesisin üzerinde konumlandığı parsellerin "**Kalemya Koyu Turizm Yerleşme Alanı**" olarak belirtilen bölge içerisinde kaldığı ve mevcut tesisin avan projeye göre yapıldığı belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları;

Yatak sayısı : 550 adet (*)

Yapılaşma alanı : 10 ha (55 yatak/ha)

şeklindedir.

(*) Turizm Bakanlığı tarafından verilen Turizm İşletmesi Belgesi 781 yatak kapasitesine göredir.

Fethiye Kadastro Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre konu taşınmazın yer aldığı Kaya Köyü'nde 3402 s.k. 22/a (*) çalışmaları tamamlanmış ve düzeltilen sınırların, alanların tapu tescilleri yapılmıştır. Fethiye Kadastro Müdürlüğünde incelenen 1/2500 lik krokiye göre;

- 1631 ve 1632 parseller orman vasfındadır. 1631 nolu parsel sahile cepheli olup içerisinde çarşı bloğunun bir bölümü, havuz güneşlenme terasının bir kısmı ve sahil bar kalmaktadır.
- Tapu kütüğünün beyanlar bölümünde bahsi geçen C1: 56,60 m² çarşı bloğunun bir bölümü; C2: 218,38 m² yemekhane ve lokanta bloğunun bir bölümü; C3: 249,58 m² tenis kortlarının bir bölümü; C4: 268 m² tenis kortlarının bir bölümü; , C5: 191,30 m² anfi tiyatronun bir bölümüdür. Bu alanlar 1542 parsel numaralı taşınmaza tecavüzü vardır. (bkz. ekler)

(*) 5304 sayılı kanun ile değişik 3402 sayılı kadastro kanunu. Kabul tarihi: 21.06.1987

.....

Evvelce kadastro yapılan yerler:

Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.)

Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,



b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.

.....

DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Bölgedeki yaz turizmi sezonunun uzun olması,
- Denize sıfır konumda olması,
- Özel koya sahip olması,
- Deniz kirliliğinin bulunmaması ve Mavi Bayraklı olması,
- Yerli ve yabancı turizmden talep gören bir bölgede konumlanması,
- İç ve dış mekânların mimari çözümlerinin nitelikli ve arazi yapısına uygun olması,
- Malzeme ve işçilik standartlarının kalitesi,
- İmar durumu,
- Bölgeye ulaşım rahatlığı,
- Tamamlanmış alt yapısı,
- Çevresinin doğal güzelliği ve tarihi zenginliği,
- Zengin bitki örtüsü ve iklimi.

Olumsuz etkenler:

- Mahkeme kararına istinaden 260 Ada 3 parselden (Eski:1464 parsel) yapılan hükmen ifraz sebebiyle parselin denize sınırının kalmamış olması.

FİYATLANDIRMA

Değerlendirme aşağıdaki 2 durum için yapılmıştır:

I. Tesisin değeri

II. Tesisin yıllık kira değeri

I- TESİSİN DEĞERİ:

Tesisin satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Tesisin değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

B. İkame Maliyet Yöntemi

➤ Tüm taşınmazların ve demirbaşların hâlihazır değerlerinin tespiti

C. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Emsal karşılaştırma yönteminin kullanımı, taşınmaza emsal olabilecek konum ve büyüklüğe sahip satılık ya da kiralık tesis bulunamadığından mümkün olmamıştır.

B. İkame Maliyet Yöntemi:

Bu yolda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Arsaların değeri (*)

b) Arsalar üzerindeki inşai yatırımın değeri (*)

c) Demirbaşların değeri

(*) Bu bileşenler arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.



a) Arsaların değeri:

Çevrede emsal konum ve fiziksel özelliklere sahip satılık arsa bulunmamıştır.

Bu nedenle tesis arsalarının değerinin tespit edebilmek için bölge genelindeki benzer konum ve küçük ölçekli az sayıdaki arsalar üzerinde yapılan piyasa araştırmaları ile emsal tesislere ilişkin olarak ofisimizde mevcut bulunan bilgilerden yararlanmak ve konu arsaların konumları, imar durumları ve üzerlerindeki tesisin mevcudiyeti dikkate alınmak suretiyle **260 Ada 3 parselin (Eski:1464 parsel) m² birim değeri için 575 TL, 260 Ada 1 parselin (Eski:1542 parsel) m² birim değeri için ise 400 TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre;

260 Ada 3 parselin (Eski:1464 parsel) değeri,

$$10.128,09 \text{ m}^2 \times 575,-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{5.825.000,-\text{TL}}$$

260 Ada 1 parselin (Eski:1542 parsel) değeri ise,

$$84.762,40 \text{ m}^2 \times 400,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{33.905.000,-\text{TL}}$$
 olarak belirlenmiştir.

260 Ada 1 nolu parseldeki üst hakkının (kalan 25 yıllık kullanım hakkı) değeri ise,

$$33.905.000,-\text{TL} \times 25/49 \cong \mathbf{17.300.000,-\text{TL}}$$
'dir.

Özet olarak tesis arsalarının toplam değeri,

260 Ada 3 nolu parselin değeri.....5.825.000,-TL

260 Ada 1 parseldeki üst hakkının değeri.....17.300.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 23.125.000,-TL'dir.

b) İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² satış bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları) yapıların inşaat tarzları ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu çalışmalarımızda, inşaat piyasası güncel verileri baz alınmıştır.

	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
İnşaat değeri	22.602,74	850 (*)	19.215.000
Tesisat değeri	22.602,74	430	9.720.000
Teçhizat değeri	22.602,74	130	2.940.000
		TOPLAM	31.875.000

(*) Bu birim değere çevre düzenlemesi, peyzaj, teknik altyapı, yürüme yolları ve açık saha kaplamaları, basketbol ve voleybol sahaları, tenis kortları, su depoları, çevre çiti, aydınlatma vb. imalâtlar dahildir.

Not : Bu değerler inşaat, tesisat ve teçhizatın ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp **kârı havi inşai yatırım değerinin** oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

c) Demirbaşların değeri:

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 **7.500.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Demirbaş kayıt listesi, listenin uzunluğu nedeniyle rapora eklenmemiştir.

Özet olarak Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün maliyet yaklaşımı yöntemi ile halihazır değeri;

Arsaların değeri..... 23.125.000,-TL

İnşai yatırımların değeri..... 31.875.000,-TL

Demirbaşların değeri 8.000.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 63.000.000,-TL'dir.



C. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle (İNA) bugünkü finansal değerinin tespiti:

Bu yöntem, işletmenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak ve on yıllık bir dönemin projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve tesisin bugünkü işletme hakkı devir değeri hesaplanmıştır. **Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.**

Varsayımlar:

Makroekonomik Büyüklükler:

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları ekteki tablonun 1. sayfasında sunulmuştur.

Gelir Dağılımı (2012 yılı ve sonrası):

2012 ve sonrası için gelirlerin oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımının tablonun 1. sayfasında belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Gider Oranları (2012 yılı ve sonrası):

2012 ve sonrası için oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar tablonun 1. sayfasında yer almaktadır.

Departman Giderleri / Toplam Gelir (2012 yılı ve sonrası):

2012 ve sonrası için departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranının % 23 mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı mevcut ekonomik ve sektörel koşullar dikkate alınarak % 10 olarak belirlenmiştir.

Ortalama doluluk oranı ve oda fiyatları:

Ortalama doluluk oranları önceki yıllarda gerçekleşen verilerden hareketle tahmin edilmiştir.

Ortalama yatak başı fiyatının ise 2012 ve takip eden yıllarda 135,-USD olacağı öngörülmüştür.

Nakit Ödenen Vergiler:

Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ürettikleri projelerden elde edilen gelirleri kurumlar vergisinden muaftır. Bu nedenle etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Genel Bakım Onarım Giderleri:

Tatil köyünün genel bakım onarım işleri için her yıl 750.000,-USD ve 5 yılda bir 3.000.000,-USD harcanacağı varsayılmıştır.

Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sayfa 20 ve 21’de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile **Hillside Beach Club Tatil Köyü**’nün bugünkü finansal değeri ~ **63.535.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler birbirine çok yakındır. Ancak işletme gelirleri, işletme seviyesinde (başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle) ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceği ve gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak birinci yöntemle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın mevcut durumu itibariyle değeri 63.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

HILLSIDE BEACH CLUB

(TL)

Varsayımlar

Toplam Yatak Sayısı	781
Sezonluk Yatak Sayısı	149.952
Gelir Dağılımı (2012 ve sonrası)	
Oda	82%
Yiyecek – İçecek	15%
Kira	0%
Diğer	3%
Gider Oranları (2012 ve sonrası)	
Oda	43%
Yiyecek – İçecek	85%
Kira	0%
Diğer	65%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2011 ve sonrası)	23%

2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	-	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Ortalama Yatak Ücreti (USD)	-	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135

16/12/2011 USD/TL	1,878
12/2010 – 11/2011 TÜFE	9%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	10%	9%	8%	8%	8%	7%	7%	6%	6%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	0%	7%	6%	6%	6%	5%	5%	4%	4%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,884	2,013	2,132	2,257	2,390	2,507	2,630	2,733	2,840	2,924	3,010
Ortalama Kur	1,881	1,948	2,072	2,194	2,323	2,448	2,568	2,681	2,786	2,882	2,967

Reel İskonto Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Nominal İskonto Oranı	21%	20%	19%	19%	19%	18%	18%	17%	17%	16%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,01	1,21	1,45	1,72	2,04	2,42	2,85	3,33	3,89	4,51	5,21

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%
--	----



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Otel Gelirleri	-	41.951.500	44.618.058	47.242.649	50.021.628	52.711.867	55.295.782	57.728.818	59.992.693	62.045.610	63.870.481
Oda Satışından Gelen Gelir	-	34.316.327	36.497.571	38.644.487	40.917.692	43.118.307	45.231.950	47.222.173	49.074.023	50.753.309	52.246.053
Yiyecek İçecek Gelirleri	-	6.292.725	6.692.709	7.086.397	7.503.244	7.906.780	8.294.367	8.659.323	8.998.904	9.306.842	9.580.572
Kira Gelirleri	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	-	1.342.448	1.427.778	1.511.765	1.600.692	1.686.780	1.769.465	1.847.322	1.919.766	1.985.460	2.043.855
Otel Giderleri		30.626.273	32.572.967	34.489.024	36.517.790	38.481.772	40.368.133	42.144.346	43.797.065	45.295.777	46.628.006
Oda Giderleri	-	14.756.021	15.693.956	16.617.129	17.594.608	18.540.872	19.449.739	20.305.534	21.101.830	21.823.923	22.465.803
Yiyecek İçecek Giderleri	-	5.348.816	5.688.802	6.023.438	6.377.758	6.720.763	7.050.212	7.360.424	7.649.068	7.910.815	8.143.486
Kira Giderleri	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	-	872.591	928.056	982.647	1.040.450	1.096.407	1.150.152	1.200.759	1.247.848	1.290.549	1.328.506
Departman Giderleri	-	9.648.845	10.262.153	10.865.809	11.504.975	12.123.729	12.718.030	13.277.628	13.798.319	14.270.490	14.690.211
Otel Nakit Akımı	-	11.325.227	12.045.091	12.753.626	13.503.839	14.230.096	14.927.649	15.584.472	16.195.627	16.749.833	17.242.475
Genel Bakım Onarım Giderleri		1.461.359	1.554.247	1.645.673	1.742.477	1.742.477	1.926.200	2.010.953	2.089.814	2.161.326	8.899.579
Serbest Nakit Akımı		9.863.868	10.490.844	11.107.953	11.761.362	6.885.335	13.001.450	13.573.518	14.105.813	14.588.507	8.342.896
Uç Değer											83.428.961
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri		8.125.365	7.240.828	6.453.501	5.751.783	2.847.564	4.568.396	4.071.242	3.628.558	3.233.750	1.601.144
Uç Değerin Bugünkü Değeri											16.011.444
16/12/2011 İtibarı İle Toplam Değer		63.533.574									
16/12/2011 İtibarı İle Toplam Değer (USD)		33.830.444									

II- TESİSİN YILLIK KİRA DEĞERİ:

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	: % 87,33 (*)
Ortalama yatak ücreti	: ~ 244 TL (147,84.-USD) (*)
Ortalama kâr oranı	: % 23,50
Yan aktivite geliri	: Toplam cironun % 18'i (**)

Kâr hesabı:

149.952 yatak/yıl x 244,00.-TL/yatak x 0,8733 x 0,235 x 1,18 \cong **8.860.000,-TL/yıl**'dir.

Buna göre işletme gelirleri yöntemi ile belirlenen değerden hareketle **Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün mevcut işletme seviyesine göre yıllık kira değeri;** 8.860.000,-TL/yıl x % 70 \cong **6.200.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Tesisin son üç yıla ait işletme verileri aşağıda tablo halinde listelenmiştir. 2011 yılı ortalama dolar kuru 1,65 TL kabul edilmiştir.

	2009	2010	2011	Ortalama Değer
Doluluk oranı	% 85	% 84	% 93	% 87,33
Günlük yatak bedeli (ortalama) (USD)	142,60	150,00	150,91	147,84

(**) Toplantı salonları, restaurant ve barlar, sağlık kulübü, dükkân gelirleri vb. (Son 3 yılın ortalaması)

UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapor konusu tesisin, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyünde bina olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak özellikle Maliye Hazinesi adına tescil edilen 1631 nolu parselde üst hakkı tesis edilmesinin ya da uzun süreli kiralanmasının tesisin bütünlüğü açısından gerekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Hillside Beach Club Tatil Köyü**'nün yerinde yapılan incelemesinde lokasyonuna, arsaların büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, binaların yapılış tarzlarına ve halihazır durumlarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1) Piyasa değeri için,

63.000.000,-TL (Altmışüçmilyon Türk Lirası)

(63.000.000,-TL ÷ 2,443 TL/Euro (*) \cong **25.790.000,-Euro**)

(63.000.000,-TL ÷ 1,878 TL/USD (*) \cong **33.545.000,-USD**)

2) Yıllık kira değeri için ise,

6.200.000,-TL (Altımilyonikiyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(6.200.000,-TL ÷ 2,443 TL/Euro (*) \cong **2.540.000,-Euro**)

(6.200.000,-TL ÷ 1,878 TL/USD (*) \cong **3.300.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,443 TL; 1,-USD = 1,878 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

KDV dahil satış değeri 74.340.000,TL; KDV dahil kira değeri ise 7.316.000,-TL'dir.

Tesisin sigortaya esas inşai değeri 31.875.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 3 (üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 16 Aralık 2011

(Ekspertiz tarihi: 21 Kasım 2011)

Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

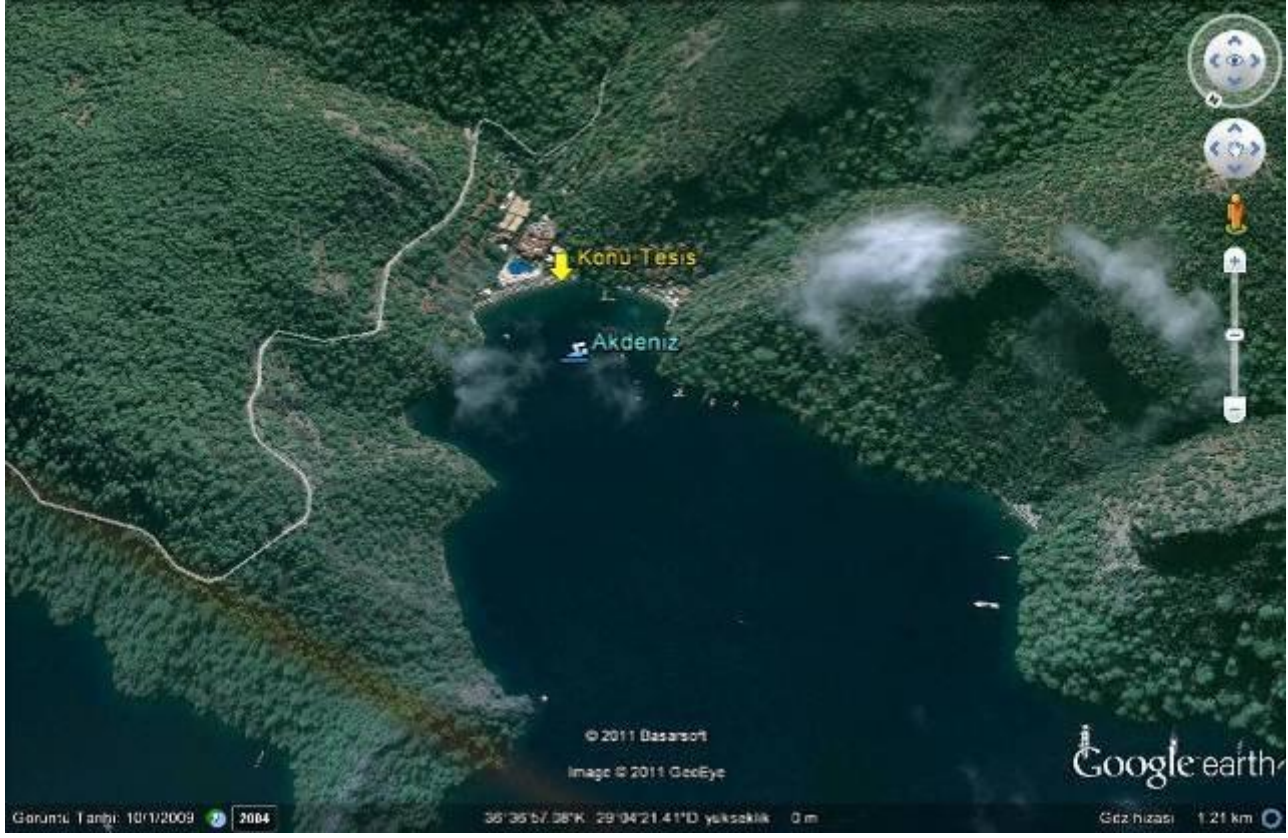
Kıvanç KILVAN
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

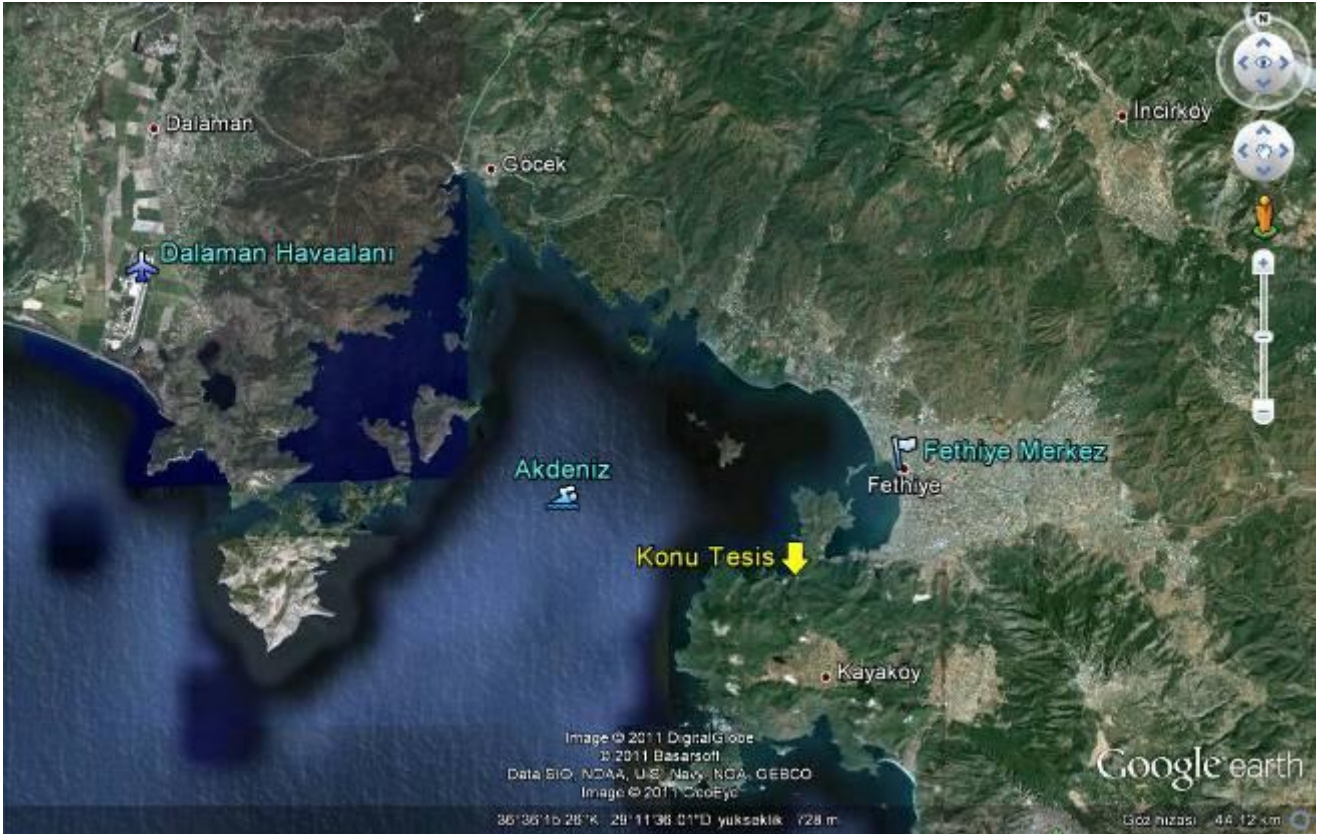
Eki:

- Uydu görüntüleri
- Bölge haritası
- Vaziyet planı
- 2 adet tapu sureti
- 2 adet tapu kaydı sureti
- Turizm işletme belgesi
- İnşaat ruhsatı
- Orman kadastro haritası
- İmar planı
- Tescil bildirim (cetvel) ve krokisi (3 sayfa)
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

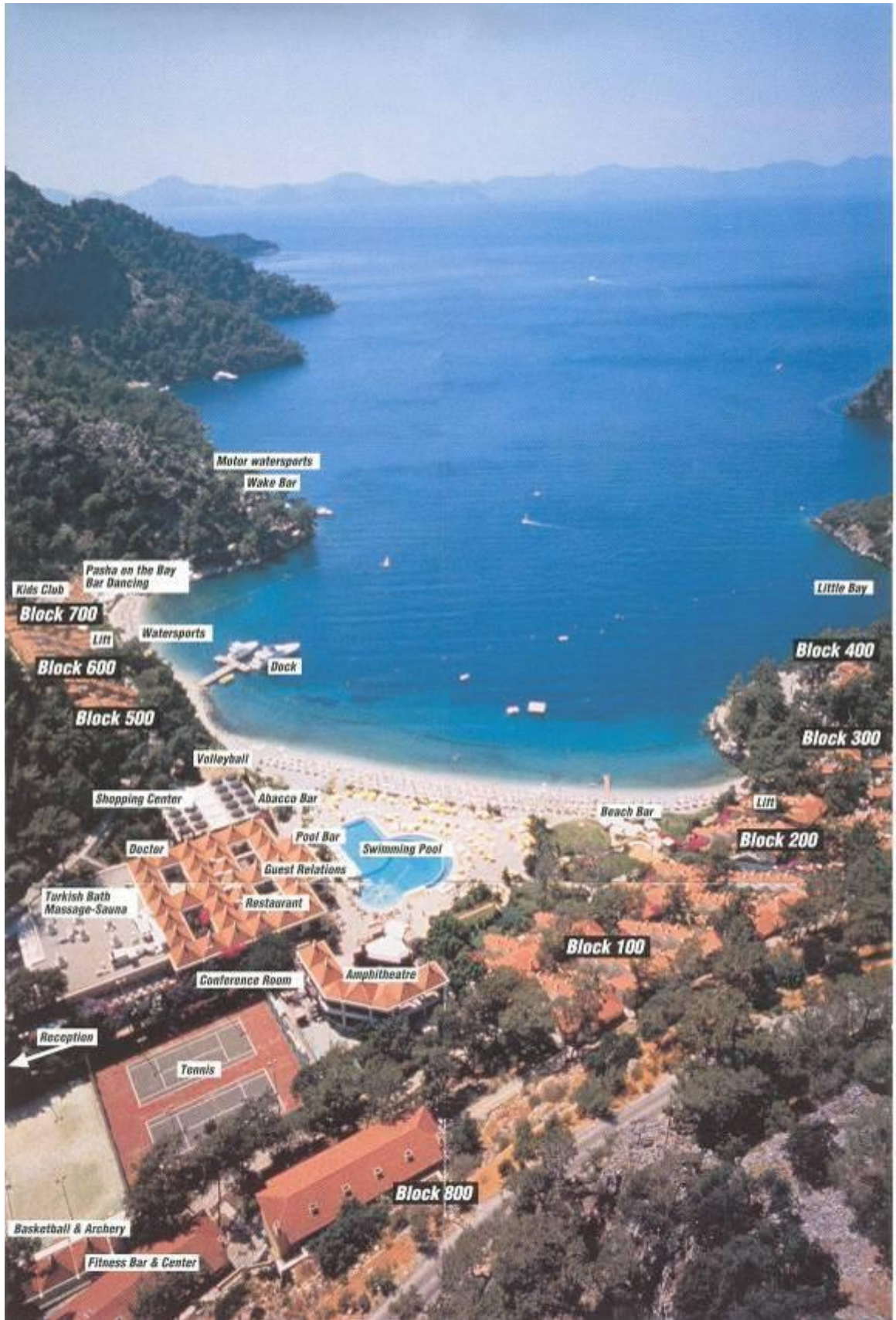
Değerlemeye Yardım Edenler:


Özge Kaplan Demirtaş
Değerleme Elemanı
Tunç Demirtaş
Değerleme Elemanı





Uydu görüntüleri





İli	MURGA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	FETHİYE/0						
Mahallesi							
Köyü	KAYA						
Sokağı							
Mevkii	KALEMLER KÜYÜ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 5339324510000		43	-	1464	ha	m ²	dm ²
Niteliği	ZKATİBETBİMEYÜZMEHARİSCODEPO TIYATRODAN MÜTEŞEKKİL TATİL KÖYÜ MÜŞTERİLERİ PAFTASINDA						
Sınır	Paftasında						
Edinme Sebebi	TAMAMI ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET A.Ş ADINA KAYITLI İKEN, SATIŞINDAN TESCİL EDİLDİ.						
Sahibi	Alarko Gayrimenkul YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. :						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	3460	8	1419		21/04/2004	Cilt No.	
Sahife No.	4720					Sahife No.	
Sıra No.	Sıra No.						
Tarih	04/12/1991					Tarih	
NOT: Bu belgeyi birinci defa ile paraf için tasu kullandım müracaat etmişimdir. Tekekele Kuvayı Milliye ile ilgili olarak adan mevkii için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat etmişimdir.							

Ertem Metbas Ankara - 2003

Düser Seçmeye İşlemesi tarafından basılmıştır.

Sinek No 129

Eski surettir

İli	MURLA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	FETHİYE/0						
Mahallesi							
Köyü	KAYA						
Sokağı							
Mevkii	KALEMLERKÖYÜ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 29672639490000		43/1	-	1542	ha	m ²	dm ²
		8	4750	.00			
Niteliği	41ADET1KATLIKONAKLARAÜNENİŞTEBİLİYATINDAN OLUPAN TATIL KÖYÜ						
Sınır	Paftasında						
Edinme Sebebi	Daimi ve Müstakil Hakkının Tamamı Alisim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
Sahibi	Alarko Gayrimenkul YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. :						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	3439	9	1511		21/04/2004	Cilt No.	
Sahife No.	4720					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	04/12/1991					Tarih	

Ertem Matbaa Ankara - 2003

Düzenleme ve Satış İşlemleri tarafından basılmıştır.

Sayfa No 129

Eski surettir

260/1

TASINMAZ BILGILERI			
Zemlin Tipi	: Ana Tarzina	Ada-Parcel	: -1542
Zemlin No	: 16199756	Yuzdelem	: 44 750.00 m2
H / Hec	: M/OLAP/ETIHYE	Asas Tas. Nispeti	: 41 ADET KATLI KONGRELAAMA ONITISI VE MUGSTENBLATINDAN OLUŞAN TATIL KOYU
Koruma Adı	: Fethiye TPA		
Mahalle / Koy Adı	: KAYA Koyu		
Meslek	: KALEMLERKÖYÜ		
CH / Sayfa No	: 9 / 1511		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK

SERH	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyije	Terkün Sebepi - Tarih - Yev
İhtisun	TASINMAZIN 41875 37 M2 SI GIRMAYAN SINIRLARI İÇİNDE KALMAKTADIR. 23/03/1998 Y. 1366		23/03/1998 - 1366	-
İhtisun	DAVALIDIR. SERHİ 18/09/1998 Y. 4400 (ETI AS HUK. MAJIK. 1998/89 MCT)		18/09/1998 - 4400	-
İhtisun	Dijer (Kocunun: 3402 sayılı Kanunun 22. maddesinde 2. fıkrasının (a) bendi uygulanmasını tabiihtir. 1 Tarih - Sayı: -	ETIHYE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	14/07/2010 - 9989	-

MİTANİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehretiqe No	İhtisun Paj/Payla	Mertekare	Kidime Sebepi - Tarih - Yev	Terkün Sebepi - Tarih - Yev
34088790	ALAIKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		44 750.00	Sayı - 21/04/2004 - 3439	-

SERH	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyije	Terkün Sebepi - Tarih - Yev
İhtisun	MAMULIYE İHTİSUNISI İÇİNDE TASNINMAZ MAL. MÜKELLEPLİYETİ VADDIR. ÖZGİLİME MALIYE İHTİSUNISI (Tarih: 29/09/1999 Sayı: -)		29/09/1999 - 2193	-

Raport İhtisun: 9272 ANIL Fethiye
CİDERİCİ MELEU
Koyduna E.Ş. İhtisunidir.
21.11.2011

260/1

260/1

Raport Tarih / Sayı: 21.11.2011 / 1136

Tapu takyidatı

T.C. TURİZM BAKANLIĞI 08 ARALIK 1986

№ 53766

SURET
MÜHÜRLENDİRİLMİŞ
NOTERLİĞİ

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

İŞLETMENİN :

Adı : HILLSIDE BEACH CLUB
Sınıf ve türü : I. SINIF TATİL KÜTÜ
Adresi : KALEMYA KOYU MEVKİİ FETHİYE
Bulunduğu yer : MUĞLA
Kapasitesi : 201 ODA + 129 SUİT-761 YATAK, 900 KİŞİLİK LOKANTA, 200 KİŞİLİK KAPALI-100 KİŞİLİK ÜZEL LOKANTA, DISKOTEK, SPOR KLUBÜ, ANFİTİYATRO, ÇARŞI, YÜZME HAVUZU, AMERİKAN BAR

Belge Sahibi : ATTAŞ ALARKO TURİSTİK TESİSLERİ A.Ş.
Tesis Sahibi : ALSİN ALARKO SAN. TES. VE TIC. A.Ş.-HAZİNE (MALİYE BAKANLIĞI)
Kiracı : ATTAŞ ALARKO TURİSTİK TESİSLERİ A.Ş.
Çalışma Saatleri : 24 SAAT AÇIK

22
00
00

22

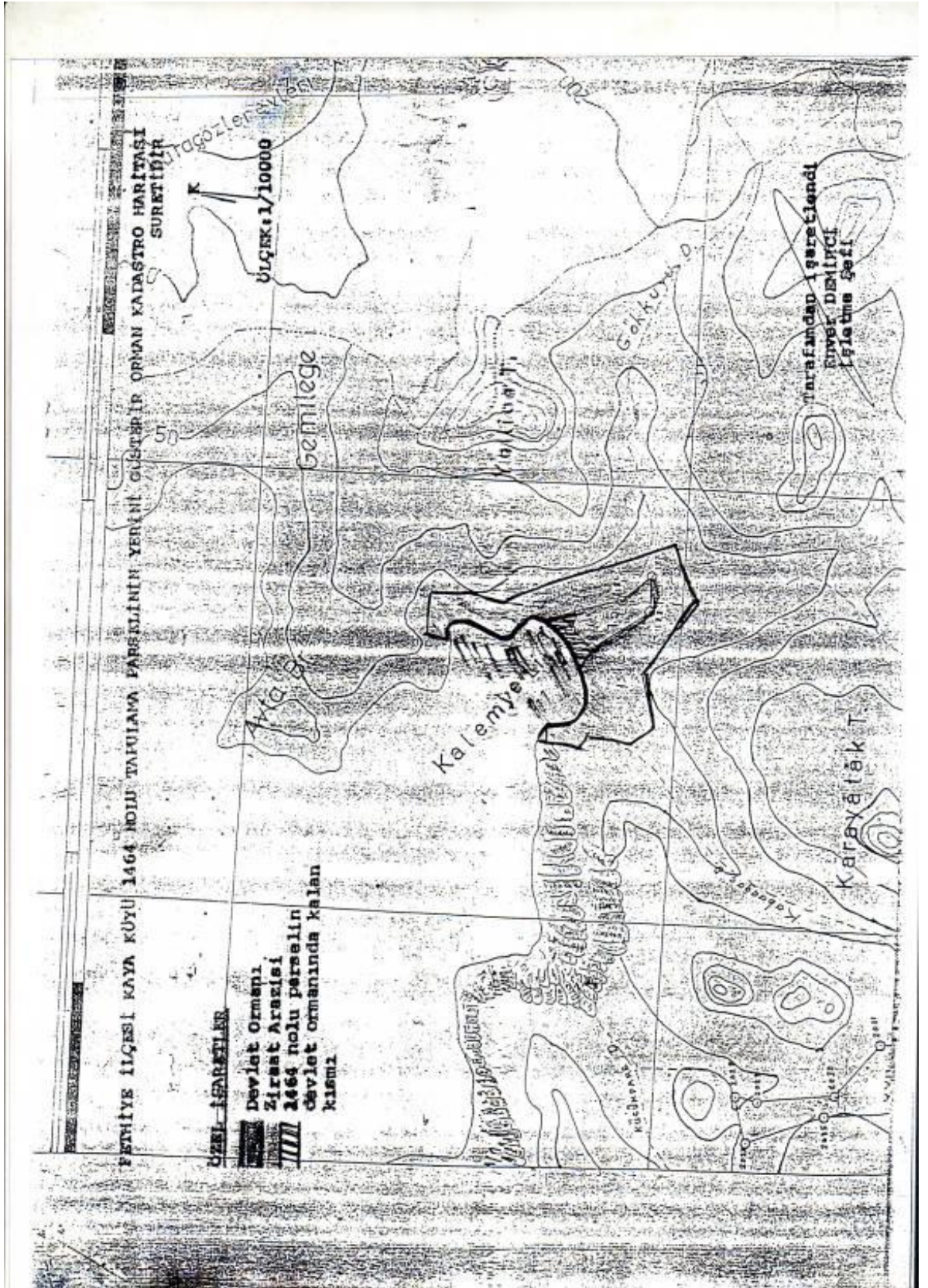


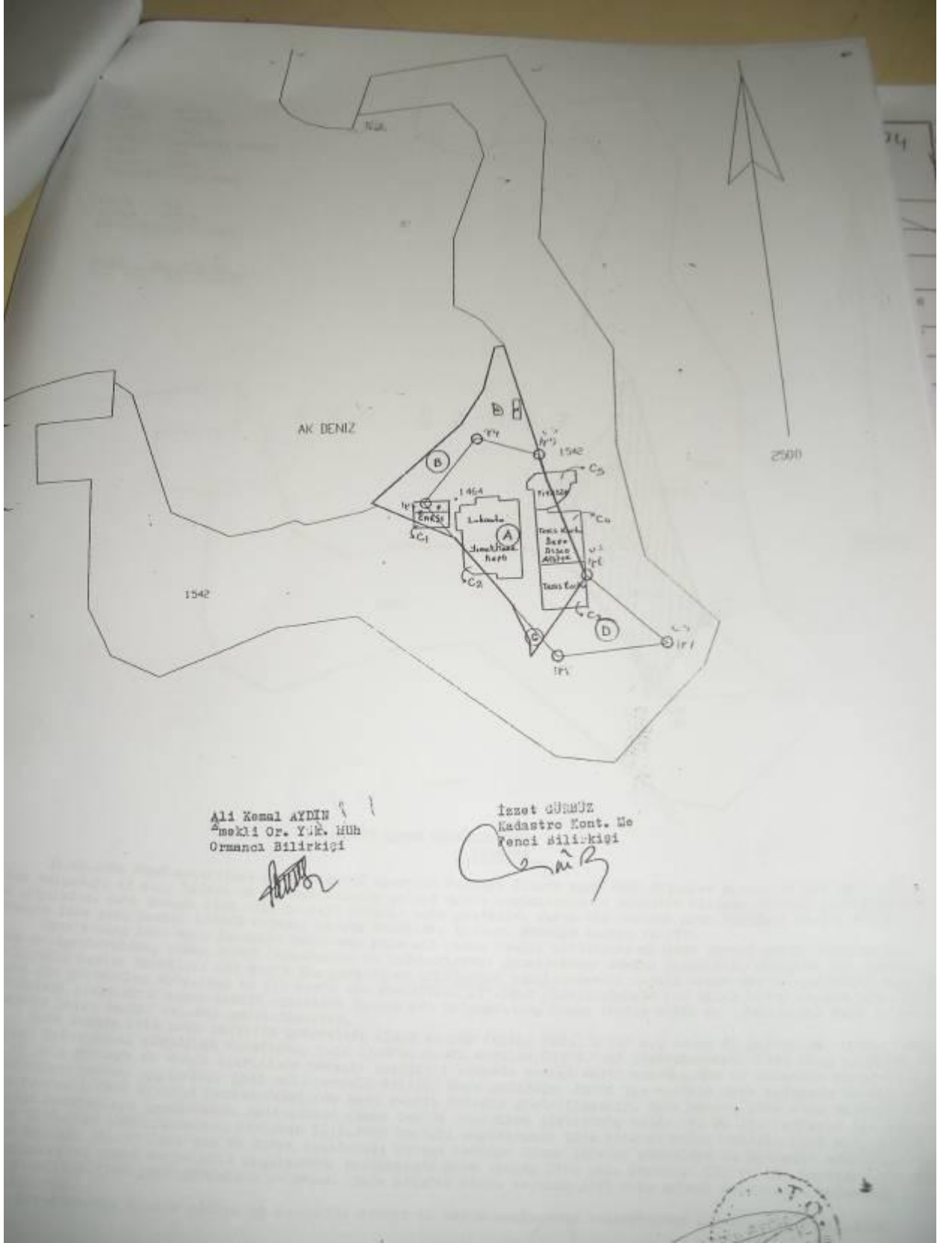
Turizm Bakanı .

M. Timur YILDIZHAN
Genel Müdür Yardımcısı

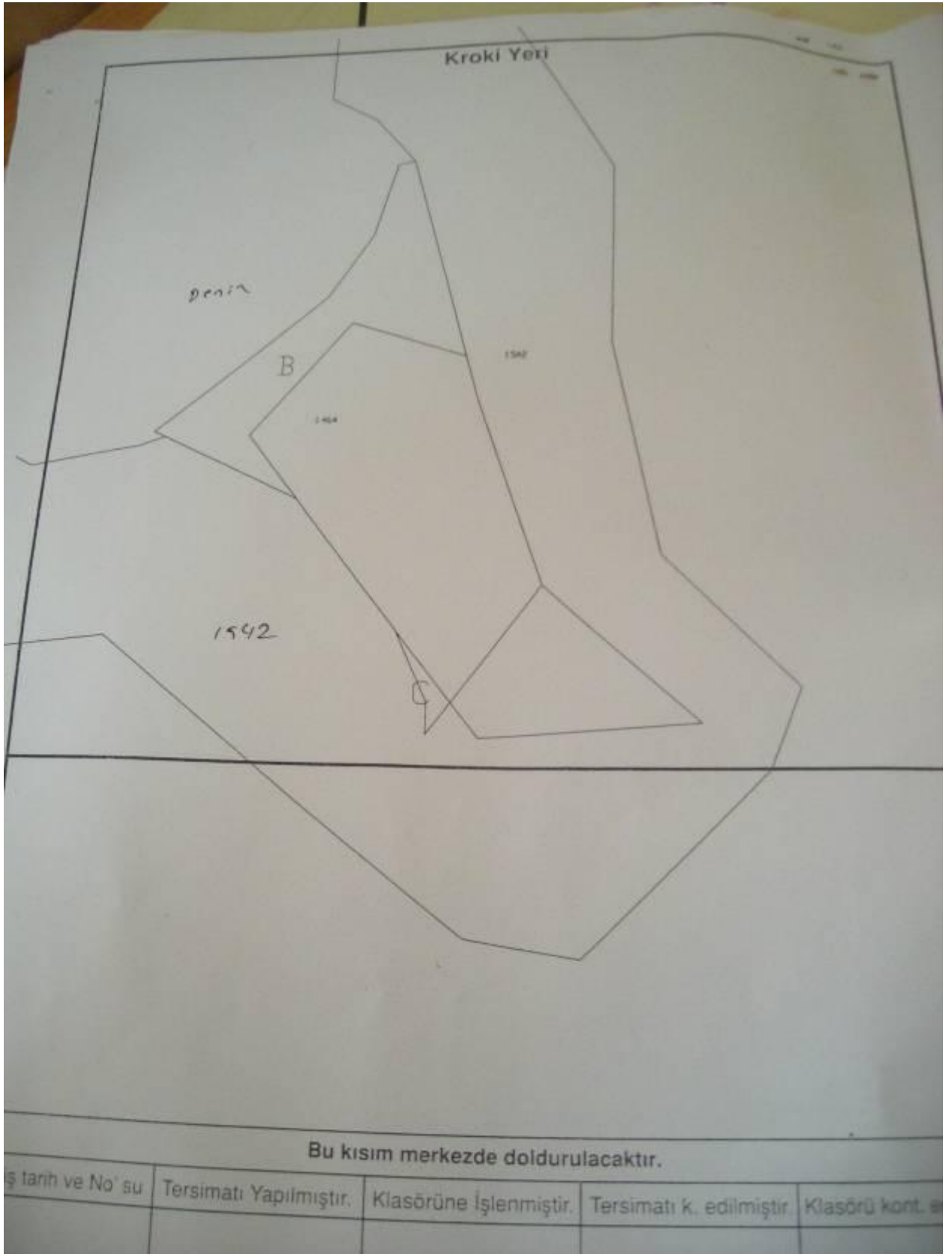
Tarih : 10.12.1986
Sayı : 2761







Tescil bildirimi



Tescil bildirimi

Elvan KÜSE'ye -

Kadastro görev yerinde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri için
TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

74

İli	İlçesi	Mahalle veya Köyü	Mevki
MUĞLA	FETHİYE	KAYA	

Düzeltme - Ayırma - Birleştirme - Cins Değişikliği - İrtak Hakkı

Kütük Sa No	Patta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü			Cinsi	Sahibi	Düzeltilen ve İşlemin Şekli
				ha	m ²	dm ²			
1419	48		1464	1	5250	00	2. kelli 1. Bata - gürme bulaşık çamaşırhanesi, 1. kelli 1. Bata - gürme bulaşık çamaşırhanesi, 1. kelli 1. Bata - gürme bulaşık çamaşırhanesi	Batı E. 11703 Malik. F. 2141	
1419	47		1464	1	0103	27	2. kelli 1. Bata - gürme bulaşık çamaşırhanesi, 1. kelli 1. Bata - gürme bulaşık çamaşırhanesi, 1. kelli 1. Bata - gürme bulaşık çamaşırhanesi		
	42		1631	-	4969	25	Orman	Maliye Hazinesi	
	42		1632	-	0137	52	Orman	Maliye Hazinesi	

Tescil bildirimini isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.

Kadastro Müdürü
İmza ve Mühür

Fethiye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 1998/465
sayılı ve 2009/1072 kararına istinaden düzenlendi

İmar planına isteye göre düzenlenmiştir	Kontrol edilmiştir.	6.7.2009 Tarih 14934 No. ile Tescil edilmiştir.	Pattasına ve Klasörüne		Belediye Encümeni İlçe Kurulu kararı
			İşlenmiştir.	Kontrol Edilmiştir.	

Tescil bildirimini

Sıra No	Parsel No		Yatırımcıların Ortak		Alanı (m ²)	Durum	1/1000 Ölçekteki Alan (m ²)		Alan Ölçümü (m ²)	Durum
	Eski	Yeni	Eski	Yeni			Eski	Yeni		
4	258	1338	1	13.600,00	11.190,55	Orman	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
5	258	1589	2	5.487,23	5.487,03	Narancıye Bahçesi	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
6	257	1571	1	94,89	94,69	Ham Toprak	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
7	258	1576	1	93,20	93,20	Ham Toprak	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
8	259	1568	1	57,52	57,52	Ham Toprak	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
9	250	1542	1	84.750,00	84.752,40	Orman	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir. Krokisinde gösterilen yapılar teselsüzdür.
10	250	1631	2	4.999,25	4.999,04	Orman	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
11	250	1454	3	10.103,23	10.128,09	2 Katlı 1 Betonarme Bina Ve Yüzme Havuzu Disko,Depo Triatrodan Müşekki Talii Köyü Ve Müstamlat	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir. Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 239,16 m ² tecavüzdür. Krokisinde B harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parselde 80,8 m ² tecavüzdür. Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 68,14 m ² tecavüzdür. Krokisinde C harfi ile gösterilen yapı 260/2 nolu parselde 106,4 m ² tecavüzdür. Krokisinde D harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 148,21 m ² tecavüzdür. Krokisinde E harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 210,12 m ² tecavüzdür. Krokisinde F harfi ile gösterilen yapı 260/1 nolu parselde 248,89 m ² tecavüzdür.
12-C4	250	1632	4	177,52	177,54	Orman	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
13-D-3	261	1598	1	18.389,50	18.388,91	Zeytinlik	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
14-D-2	261	1587	2	18.881,61	18.880,93	Zeytinlik	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
15-D-3	261	1598	3	7.628,07	7.627,80	Zeytinlik	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
16-D-4	262	1342	1	18.005,00	18.921,44	Orman	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
17-D-4	263	1543	1	8.800,00	7.917,23	Tarla	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
18-D-C-1	264	1628	1	29.000,00	19.817,23	Tarla	0,00	0,00		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.

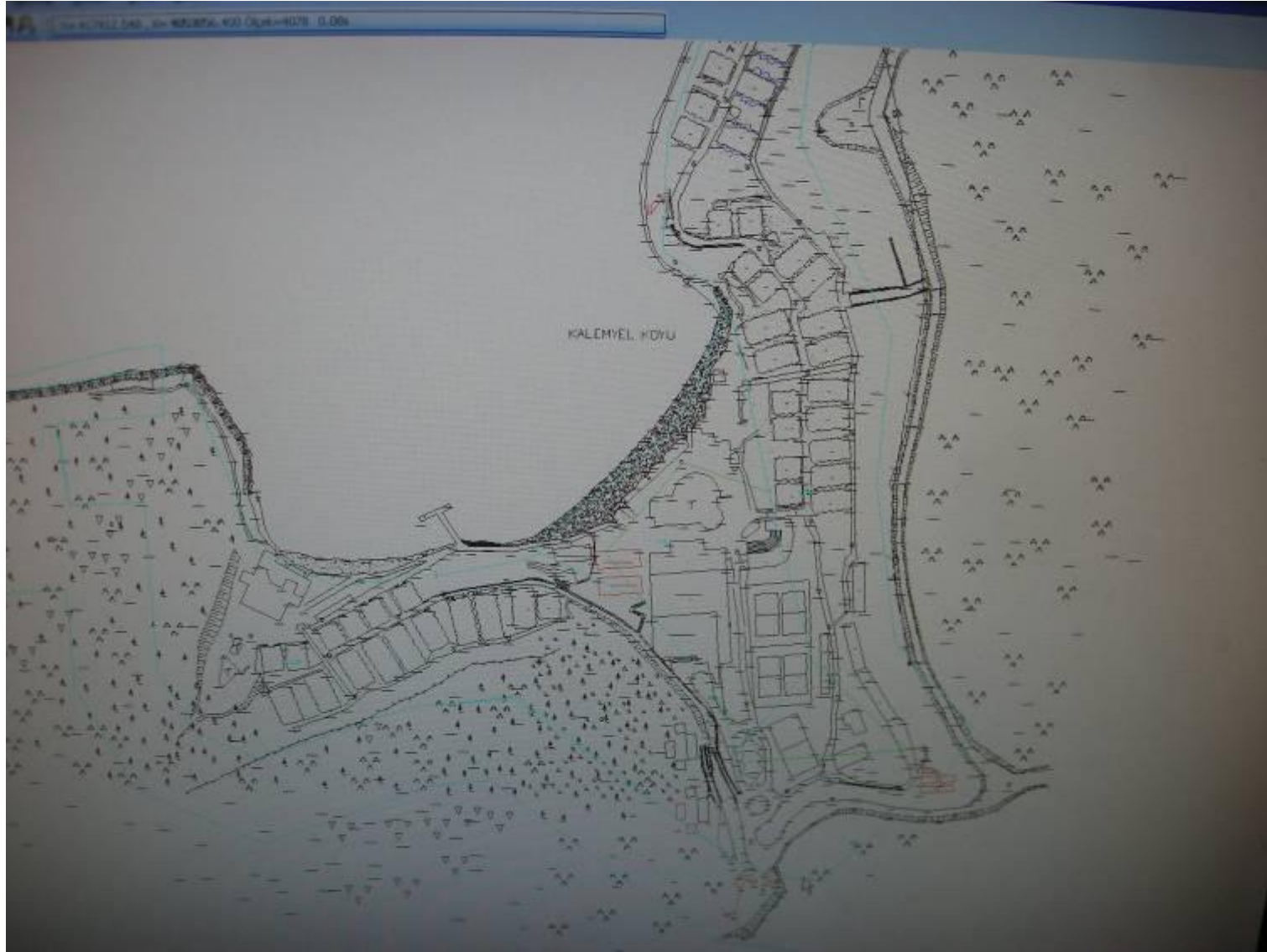
Bu ilânın 5402 sayılı Kanununun 22'nci maddesi uygulanma hükmüne uygun olarak ilân edilmiştir. 13.05.2011

Katip Müdürü
M. S. KILIK

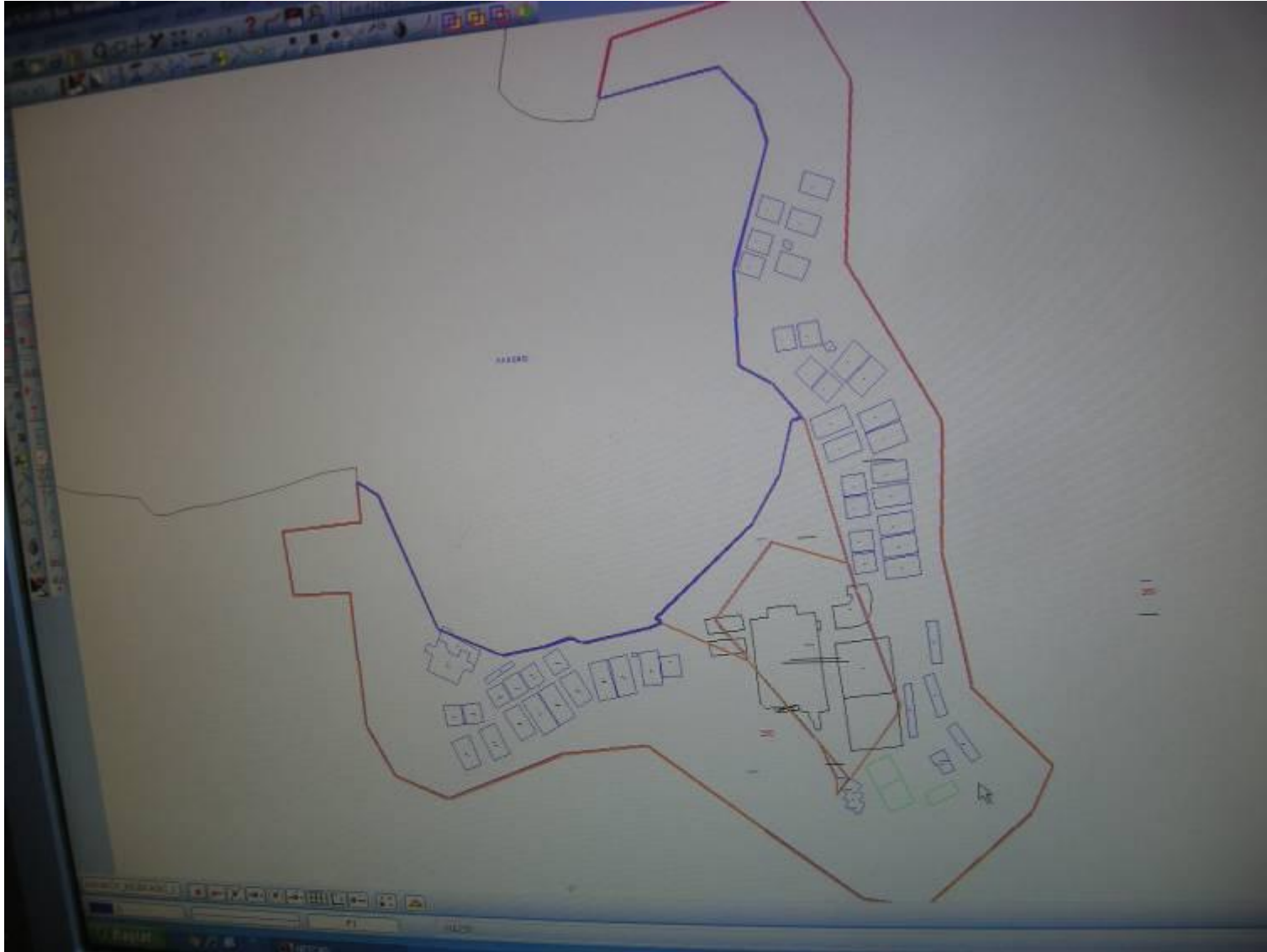
Katip Müdürü
Hasan YILMAZ

Kontrol Muhtemeli
Kadir AYAR

Aski ilanı



Hali hazır plan



Hali hazır plan



















ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	: M. Kivanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi	: İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali	: Evli
SPK Değerleme Uzmanı Lisansı Alış Tarihi	: Mart 2003
Lisans No	: 400114
Mesleği	: İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı	: İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995 İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans İngilizce Hazırlık Programı / 1996 İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir; Yedek Subay	: Ağustos 1997 – Kasım 1998
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; Değerleme Uzmanı	: Nisan 1999 - Ocak 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Ocak 2005 - ...

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI