

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

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	ALGYO-2510049
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	FETHİYE HILLSIDE BEACH CLUB
DEĞERLEME ADRESİ	FETHİYE HILLSIDE BEACH CLUB TATİL KÖYÜ, KALEMYA KOYU, ÖLÜDENİZ BELDESİ, FETHİYE İLÇESİ, MUĞLA İLİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	ÜST HAKKI (260 ADA 1 PARSEL), TAM MÜLKİYET (260 ADA 3 PARSEL)
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	FETHİYE HILLSIDE BEACH CLUB TATİL KÖYÜ, KALEMYA KOYU, ÖLÜDENİZ BELDESİ, FETHİYE İLÇESİ, MUĞLA İLİ
TAPU KAYDI	MUĞLA İLİ, FETHİYE İLÇESİ, KAYA MAHALLESİ, 260 ADA 1 PARSEL MUĞLA İLİ, FETHİYE İLÇESİ, KAYA MAHALLESİ, 260 ADA 3 PARSEL
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	260 ADA 1 PARSEL: 84.762,40m ² 260 ADA 3 PARSEL: 10.128,09m ²
İMAR DURUMU	KAKS:0.30, Hmax: 7.50m., Turizm Tesis Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Otel

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bina Sayısı: 16	Yapım Yılı: 1991
	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı: 2	Yol Kotu Altı Sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık Otopark	Asansör Kapasitesi: 2 adet yatay asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otel	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	24289,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEMEORANI	25,0%
OTEL ORTALAMA YATAK FİYATI	15.012,05 TL/Gece
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.030.000.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	12.036.000.000 TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	344.910.000 TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	413.892.000 TL

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
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç 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 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgesi
Ek 5 - Nakit Akışı Tabloları
Ek 6 - Turizm Belgeleri- Tapu Suretleri- Diğer Belgeler
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe 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 ücreti; 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, mülkü 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 Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü' nün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (2 adet parselden oluşan - 1/1 hisseli ve üst hakkına bağlı olarak), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ALGYO-2510049 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1410007	ALGYO-2310074	ALGYO-2410116
Rapor Tarihi	29.12.2014	29.12.2023	31.12.2024
Rapor Konusu	260 Ada 1 ve 3 Parsel Üzerindeki Konaklama Tesisi (Fethiye Hillsıde Beach Club)	260 Ada 1 ve 3 Parsel Üzerindeki Konaklama Tesisi (Fethiye Hillsıde Beach Club)	260 Ada 1 ve 3 Parsel Üzerindeki Konaklama Tesisi (Fethiye Hillsıde Beach Club)
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)	127.500.000	5.120.000.000	7.700.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

260 ADA 1 PARSEL

İli : MUĞLA
İlçesi : FETHİYE
Bucağı :
Mahallesi : KAYA MAH.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : KALEMLER KOYU
Pafta No :
Ada No : 260
Parsel No : 1
Alanı : 84.762,40 m²
Vasfı : 41 ADET 1 KATLI KONAKLAMA ÜNİTESİ VE MÜŞTEMİLATINDAN
OLUŞAN TATİL KÖYÜ
Sınırı : PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi : DAİMİ MÜSTAKİL HAK
Sahibi : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 3439
Cilt No : 26
Sayfa No : 3275
Tapu Tarihi : 21.04.2004

260 ADA 3 PARSEL

İli : MUĞLA
İlçesi : FETHİYE
Bucağı :
Mahallesi : KAYA MAH.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 260
Parsel No : 3
Alanı : 10.128,09 M²
Vasfı : 2 KATLI 1 BETONARME BİNA VE YÜZME HAVUZU DİSKO , DEPO
TİYATRODAN MÜŞTEKİL TATİL KÖYÜ VE MÜŞTEMİLATI
Sınırı : PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 13611
Cilt No : 26
Sayfa No : 3258
Tapu Tarihi : 5.09.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 24.10.2025 tarihinde, WEB Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

260 Ada 1 Parsel Ana Gayrimenkul Üzerinde ;

İrtifak: M : Müstakil ve Daimi Nitelikte Olan Üst Hakkı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Maliye Hazinesi lehine 27/02/2068 tarihine kadar uzatılmıştır. (09.10.2019 tarih, 15982 yevmiye)

Beyan: Taşınmazın 81.875,37 m² si Orman Sınırları İçinde Kalmaktadır. Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme) (23.03.1998 tarih , 1366 yevmiye)

Beyan: Krokisinde gösterilen yapılar tescilsizdir. (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) (05.09.2011 tarih , 13611 yevmiye)

260 Ada 3 Parsel Üzerinde ;

Beyanlar:

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)
08.07.1987 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.
Diğer: 22.07.2024 Tarih ve 16042 Yevmiye numarası ile (Konusu: "turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya) Tarih: 22/07/2024 Sayı: 5415501

Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır.

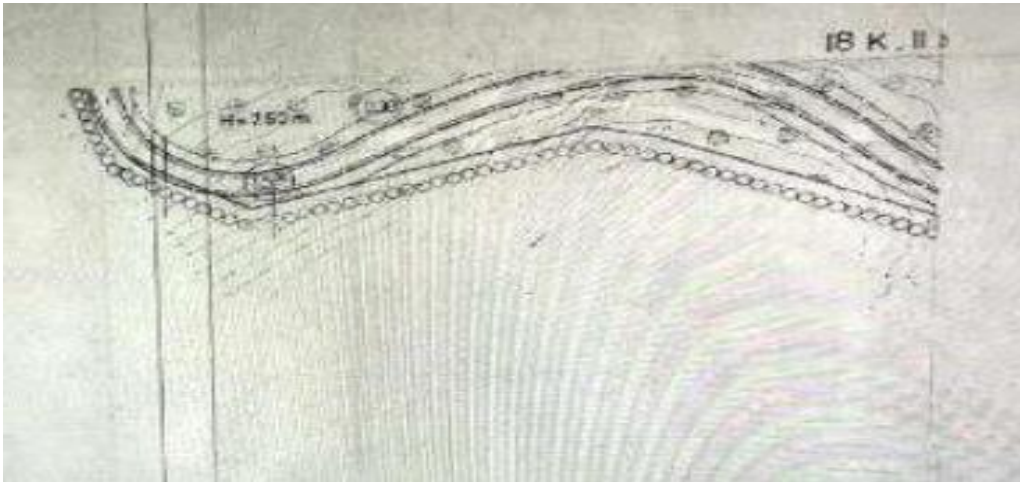
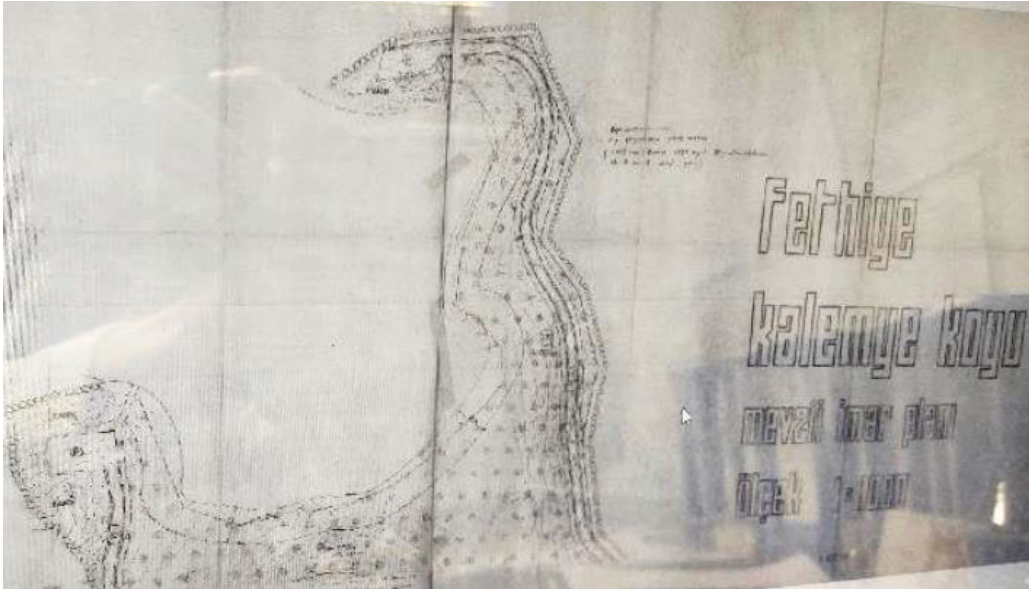
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

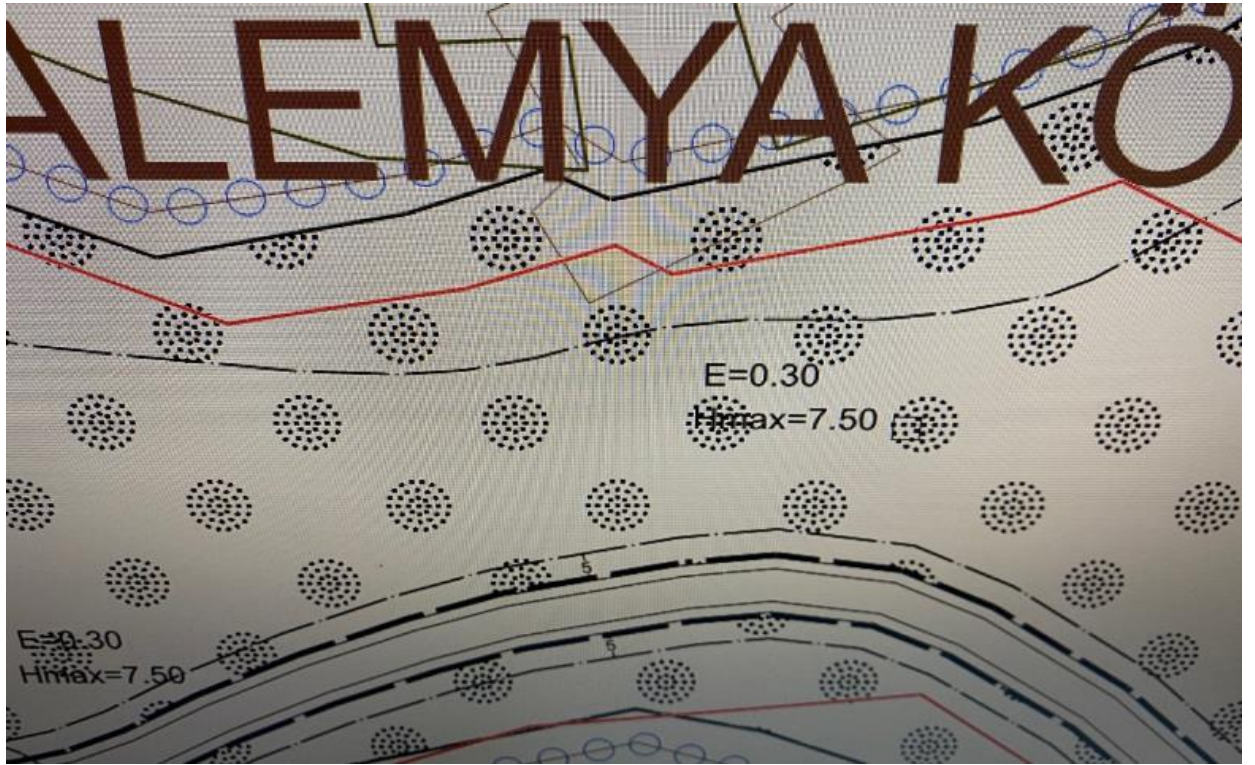
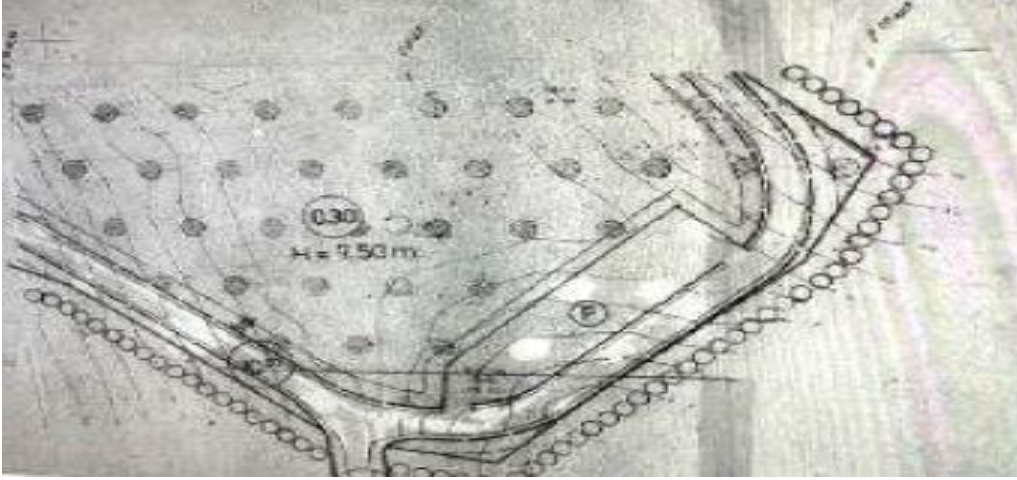
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

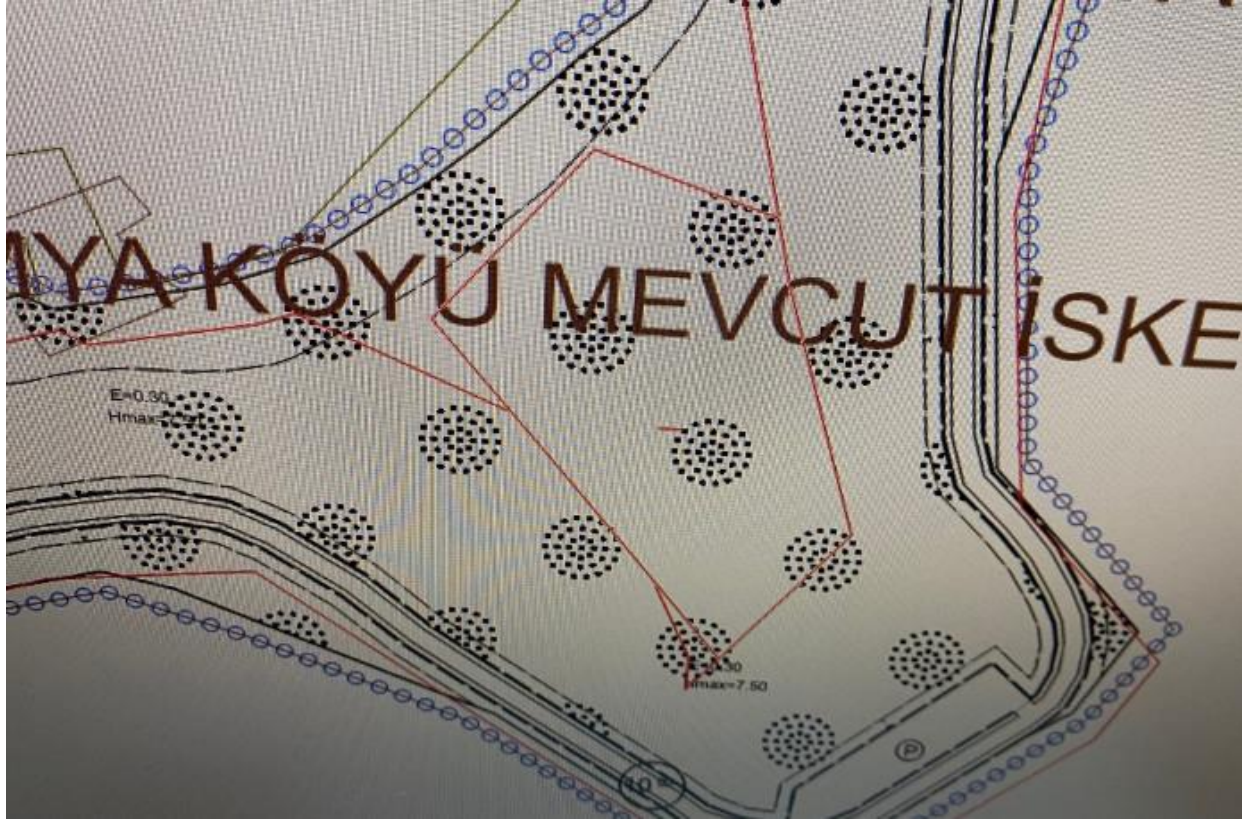
Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerleme konusu 260 ada 1 ve 3 nolu parseller; 28.08.1986 tarih ve 488 sayılı Muğla İl İdaresi Kurulunca onaylanan Kalemya 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında söz konusu taşınmazlar Turizm Yerleşme Alanı, Kaks: 0,30 ve H: 7,50 metre tanımlı olup Kalemya 1/1000 ölçekli Mevzii İmar planı plan hükümleri geçerlidir.

İlgili Plan Notları;

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







2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yılda taşınmazların imar ve yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Fethiye Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmazlara ait herhangi bir dosya, belge, mimari proje, ruhsat vs. bulunmamaktadır. Daha önce tarafımızca tanzim edilmiş olan raporlardan, müşteriden edinilmiş olan evraklar aşağıdaki gibidir;

Dosyasında aşağıdaki evrakların bulunduğu görülmüştür.

09.06.1987 Tarih ve 13/14 Numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır.(belge görülemedi olup iskan belgesi üzerinden bilgileri temin edilmiştir)

10.04.1992 tarih ve 28/21 sayılı ruhsatı bulunmaktadır.(belge görülemedi olup iskan belgesi üzerinden bilgileri temin edilmiştir)

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 ünitesi (6 adet), amfityatro, 50 araçlık otopark, personel lojmanı (60 adet) kapasitelidir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik yapılan arşiv incelemesinde 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planı üzerinde belirtilen alanlara yönelik 03.06.1992 tarih 7/38 numaralı yapı kullanma izin belgesi alındığı tespit edilmiştir. Onaylı vaziyet planı üzerinde belirtilmiş olan yapılara yönelik kat bazlı planlara ait mimari projelere ulaşılamamıştır. Söz konusu yapılara yönelik alınmış olan 03.06.1992 tarih 7/38 numaralı yapı kullanma izin belgesi üzerinde belirtilmiş olan 23.992,00 m² kapalı alan bilgisinin 04.10.1991 tarihli onaylı vaziyet planında belirtilen alan bilgisi ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup söz konusu yapılar yasal alan olarak değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

() Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınıp ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul*

edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Bu kapsamda "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Müşteri tarafından temin edilen 21.02.2018 tarihli, M2748618F4DC5 sayılı, “C” sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

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.

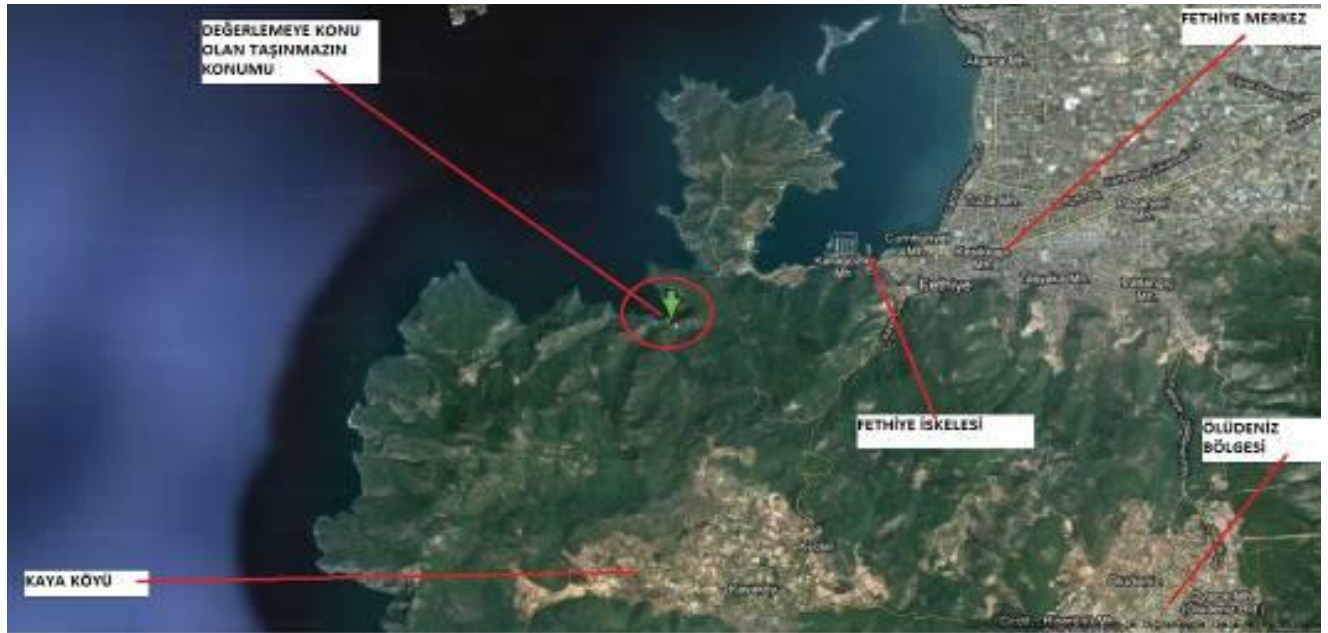
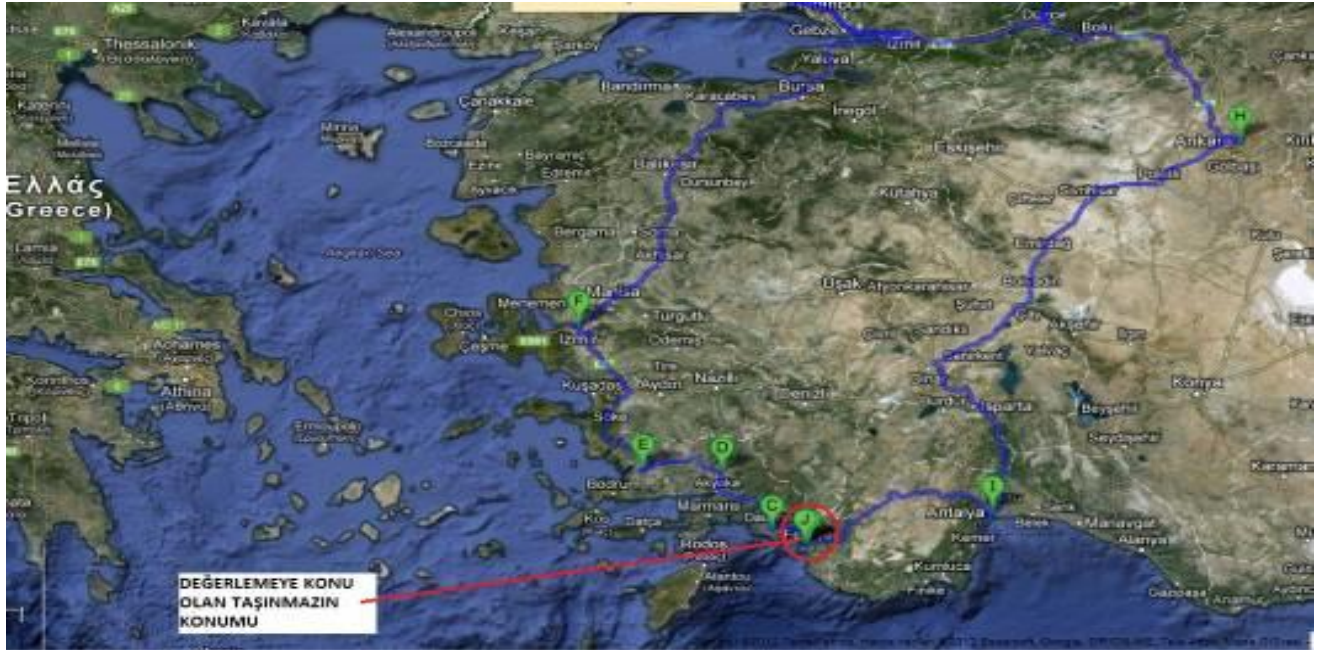
Bölgede geçmişten günümüze uzanan çeşitli uygarlıkların bıraktıkları tarihi eserlerin varlığı önemli turizm potansiyelleridir. Ayrıca deniz turizminin varlığı yat turizminin varlığını beraberinde getirmektedir. Fethiye Bölgesinde Ölüdeniz, Çalış, Göcek, Kelebekler Vadisi, Kaya Köyü ve Saklıkent turizm 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.

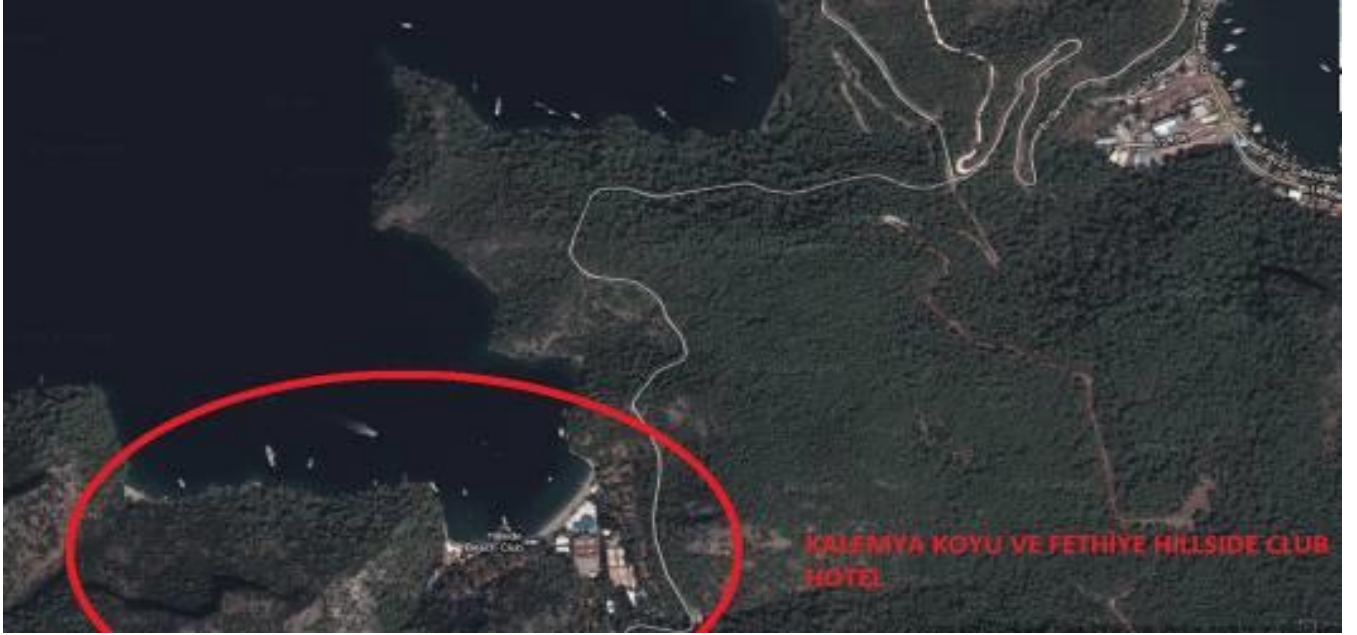
Kalemya Koyu, Fethiye Körfezi'nin güneyinde, Şahin Burnu'nun doğusunda ve Kızıl Ada'nın güneyinde bulunmaktadır. Denize sıfır konumdaki tesis, tamamen çam ormanları ile kaplı olan Kalemya Koyu'na hâkim eğimli bir arazi üzerinde ve arazinin topoğrafik yapısına uygun şekilde inşa edilmiştir. Health Club; havalanlarına yakınlığı, çevresinin doğal güzelliği, mimari estetik ve tamamlanmış alt yapısı şeklinde özetlenebilecek üstün niteliklere sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli alanları orman alanları ile kaplı, orman alanları ve deniz arasında kalan kısmen eğimsiz ve vadi bölümleri yapılaşmaya açılmıştır.

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.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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, squesh, küçük bar, çocuk kulübü, özel lokanta, personel binaları, animatör binaları, su depoları, ofis, geçitler, giriş kapısı bölümlerinden oluşmaktadır.

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 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 ~4.204 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 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 ~1562 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 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 **12.020 M²**'dir.

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 M²'dir. Kabul binasının yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **590 M²'dir.**

Çarşı bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **368 M²'dir.**

Tiyatro bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **329 M²'dir.**

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

Bar bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **350 M²'dir.**

Revir bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **38 M²'dir.**

Çamaşırhane bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **302 M²'dir.**

Marangozhane bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **1.259 M²'dir.**

Kazan dairesinin yaklaşık brüt kullanım alanı **256 M²'dir.**

Lokanta bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **1.253 M²'dir.**

Mutfak bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **1.185 M²'dir.**

Tenis Kulübünün yaklaşık brüt kullanım alanı **295 M²'dir.**

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

Sinema bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **303 M²'dir.**

Spor kulübünün yaklaşık brüt kullanım alanı **179 M²'dir.**

Atölyeler bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı **229 M²'dir.**

Özel lokanta bölümü; zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 266 M², normal katının yaklaşık brüt kullanım alanı 464 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **730 M²'dir.**

Personel binaları; zemin kat ve 2 normla kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 112 M², normal katların yaklaşık brüt kullanım alanı 316 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **744 M²'dir.**

Animatör binaları zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Her katının yaklaşık brüt kullanım alanı 591 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **1183 M²'dir.**

Su depolarının yaklaşık brüt kullanım alanı **1319 M²'dir.**

Ofis bölümlerinin yaklaşık brüt kullanım alanı **611 M²'dir.**

Geçitler; zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 252 M², normla katının yaklaşık brüt kullanım alanı 104 M²'dir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **357 M²'dir.**

Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 24.289,00 M²'dir.

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

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Genel olarak B.A.K. Tarzında Yalnızca Alışveriş Bloğu Yığma Tarzında Yapılmıştır.
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
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) 2 adet Chiller grubu ve soğutma kuleleri ve yardımcı pompalar mevcuttur.
Kanalizasyon	:	Tesis içi şebeke ve arıtma sistemi 2 adet toplam 1.500 Metreküp kapasiteli (betonarme)
Su Deposu	:	1 adet 500 Metreküp kapasiteli yumuşak su deposu (betonarme) 1 adet 500 Metreküp kapasiteli acil durum su deposu (sac)
Hidrofor	:	Mevcut 2 adet
Asansör	:	(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 mevcuttur.
Çatı Tipi	:	Kiremit Oturtma
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 ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

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 Kalemia 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'un 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'un 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. Vitriye 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-içme 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, aerobik, 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 2 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.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren durum olmadığı düşünülmektedir.

4.1.2 - Fethiye İlçesi

Fethiye, Muğla ilinin 12 ilçesinden birisi ve ilçenin yönetim merkezi olan şehir. Kentin eski adı Meğri'dir. Özellikle turizm açısından gelişmiştir. 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.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. Taşınmazın bulunduğu bölge Kaya köyü olup bu bölgenin belediye hizmetleri Ölüdeniz Belediyesi tarafından karşılanmaktadır.

Turizm sektörü kentin ekonomik kaynaklarının basında gelmektedir. Ölüdeniz turizmin çekici noktalarından birisi olmuştur. Tarih, deniz ve doğa ile bütünleşmiştir. Ulaşım imkânlarının artması turizmi olumlu yönde etkilemiştir. 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. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Fethiye'nin Toplam Nüfusu 182.280 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

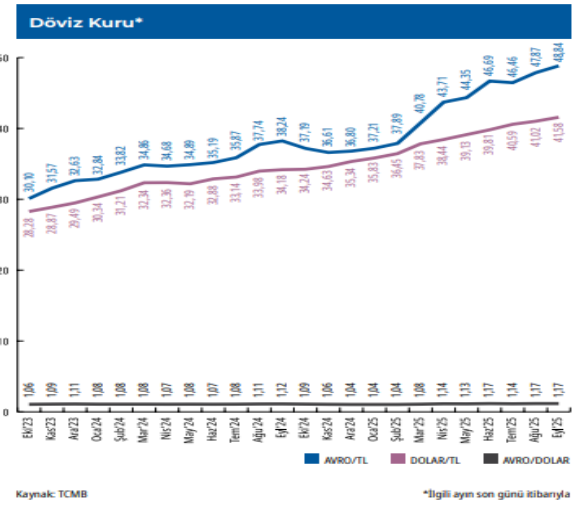
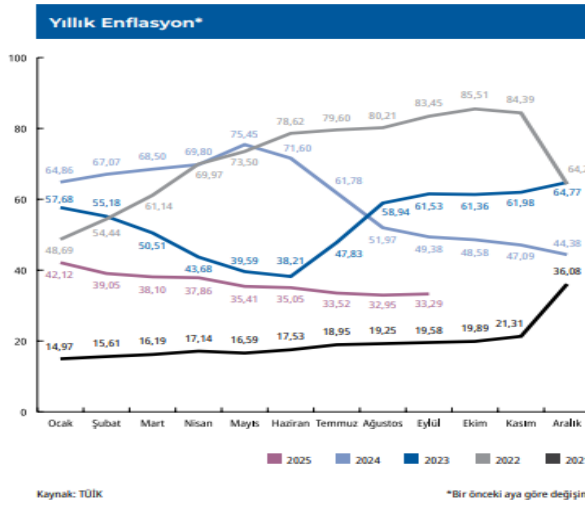
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

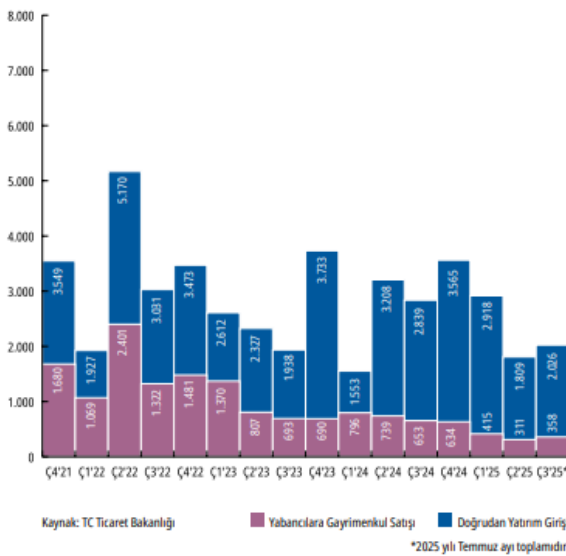
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

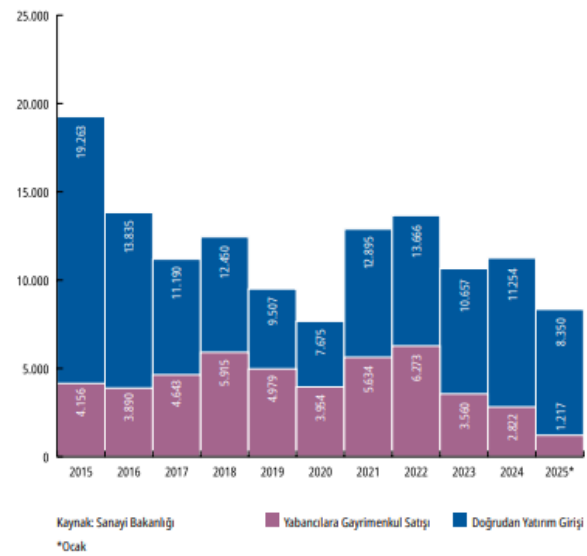
Kaynak: TÜİK



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

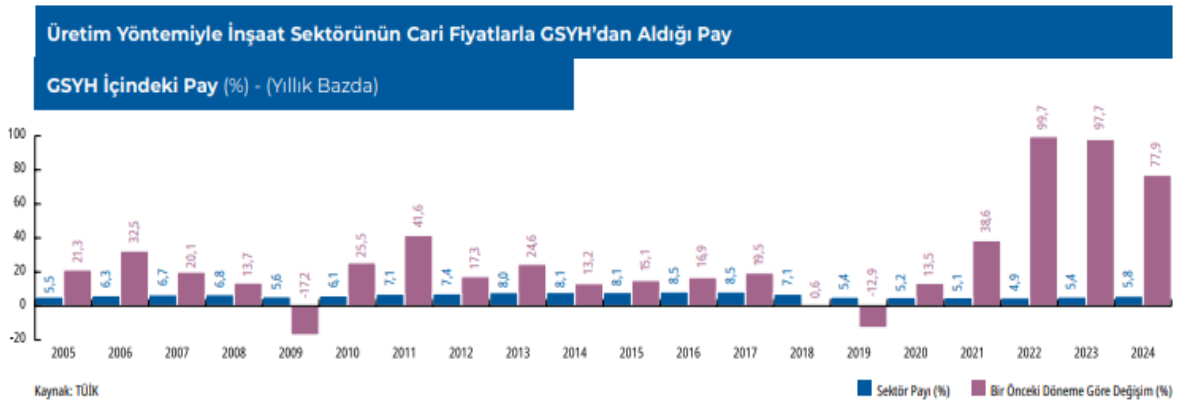
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

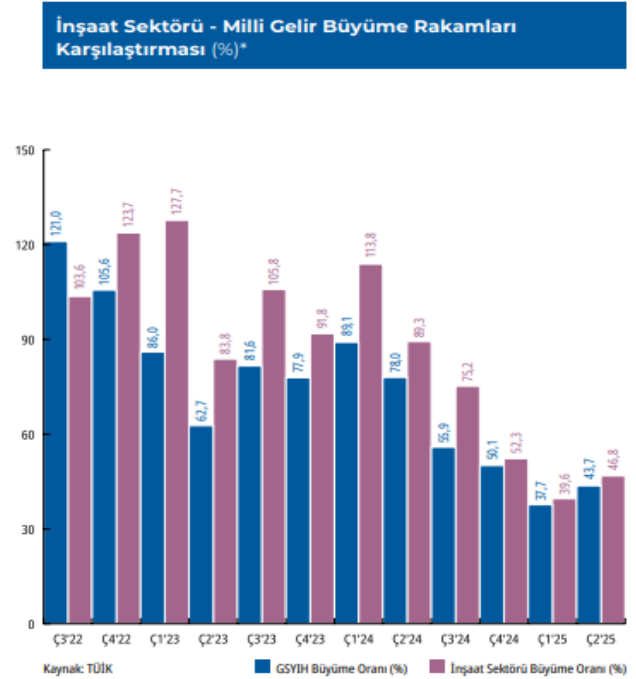
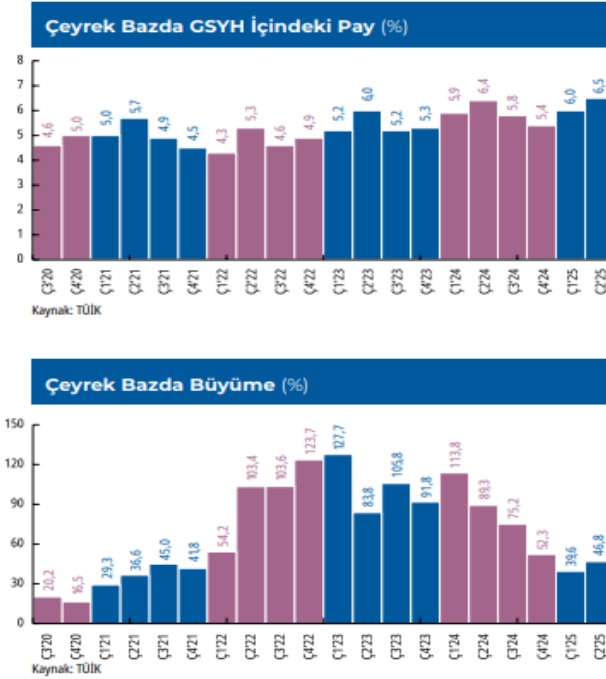
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kavnak: Gvoder 41. Gösterge. 2025 3. Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3.3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3.04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3.3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir. En son yayınlanmış olduğu Şubat 2025 tarihi itibarıyla İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırıllımlarına bakıldığında başı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un çektiği, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geldiği görülmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un alacağı, ikinci sırada 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya'nın olacağı ve hemen ardından 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geleceği öngörülmektedir

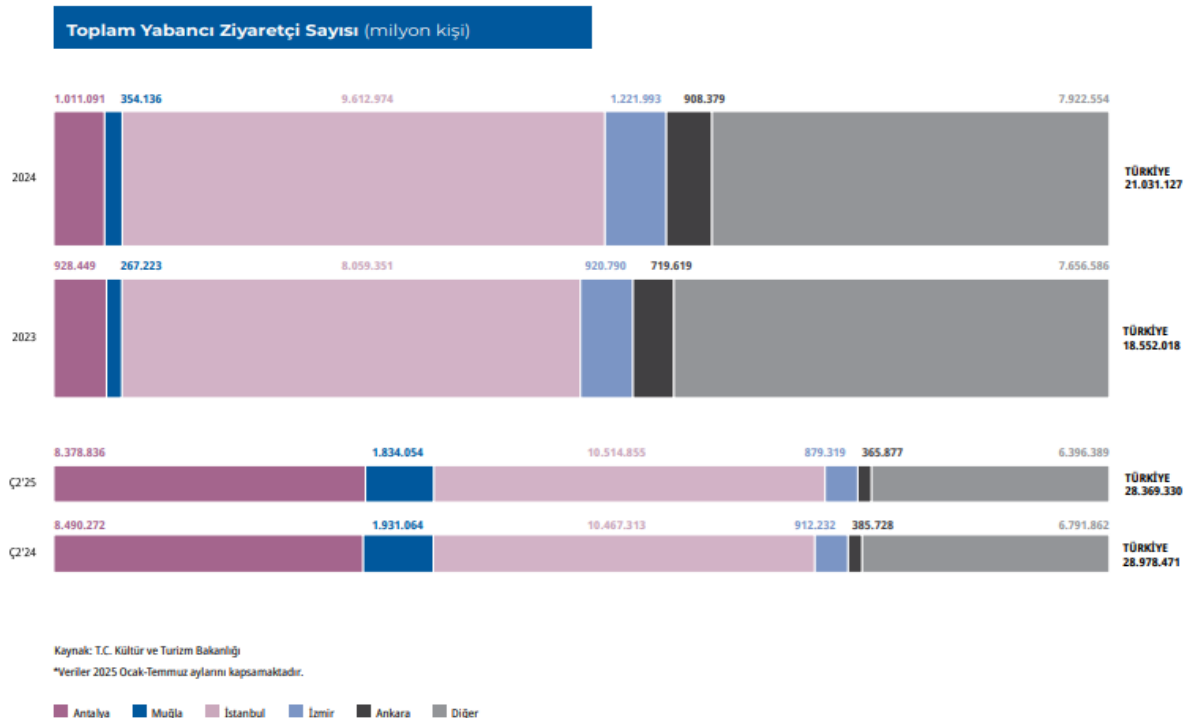
2025 yılının ikinci çeyreğinde Ocak-Temmuz ayları arasında Türkiye'yi 16,4 milyon yabancı turist ziyaret etmiştir ve kişi başı harcama 981 ABD doları olarak kaydedilmiştir.

2025 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %66'dır. 2024 yılında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul'du. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranlarıysa sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 3.6 milyon giriş ile Rusya Federasyonu'nun birinci, 3.4 milyon giriş ile Almanya'nın ikinci, 2.4 milyon giriş ile İngiltere'nin üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %1, Almanya'dan gelen turist sayısı %2,8, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,5 oranında düşmüştür. 2024 yılında 6.7 milyon kişiyle Rusya birinci, 6.6 milyon kişiyle Almanya ikinci, 4.4 milyon kişiyle İngiltere üçüncü sırada yer almıştı.

2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,2 düşüş göstermiş olup, Türkiye genelinde %59,7 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 düşüş göstererek %64,3 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %1,8 düşüşle 128,6 Avro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %7,0 artarak %59,8'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %0,4 düşerek 93 Avro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %12,9 artışla %68,1'e çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,5 düşerek 109.1 Avro seviyesine inmiştir. Bodrum için ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır.

New York'ta 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 artış göstererek %77,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %0,7 artarak 229,55 Avro seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,6 artışla %79,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %3,6 artış göstererek 176,43 Avro seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından New York ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında da sıralama yine New York birinci, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü şeklinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)



İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
DİĞER	10.604	292.625	337	29.105
TÜRKİYE	21.417	881.990	627	66.459

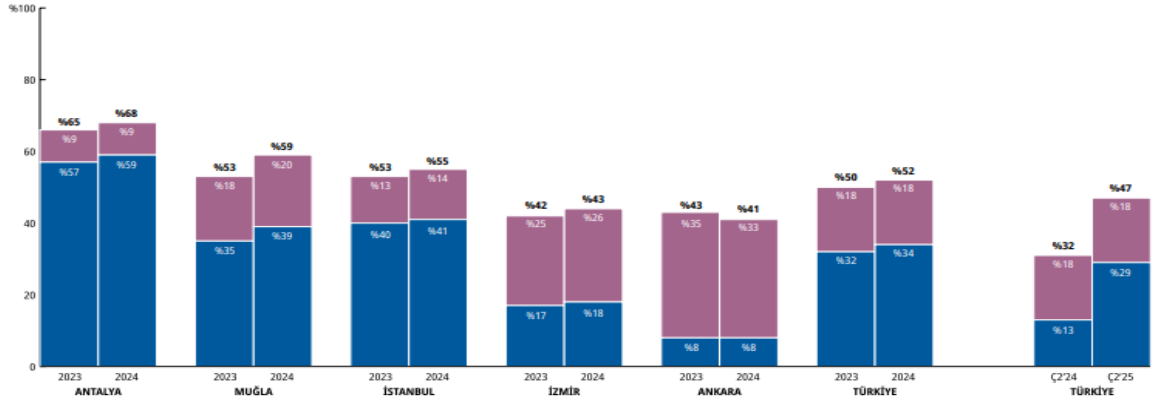
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022
Ç2'25	16.412.168	981

Kaynak: TÜİK

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm Bakanlığının yayınladığı otel doluluk oranları oda doluluk oranı değil yatak doluluk oranı göstermektedir.

■ Toplam ■ Yerli ■ Yabancı

*Ç2'25 verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	65,6	64,3	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		-%2,0		%25,7		-%1,8	
ANKARA	56,3	58,4	55,9	59,8	50,6	76,8	92,7	93,0
ANKARA Değişim	%3,7		%7,0		%69,1		-%3,5	
İZMİR	60,4	64,8	60,3	68,1	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%12,9		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2			586,6	614,9		
BODRUM Değişim	%1,2				%4,8			
TÜRKİYE	59,3	62,6	59,8	59,7	80,9	106,5	129,8	127,8
TÜRKİYE Değişim	%5,6		-%0,2		%31,6		-%1,6	

Kaynak: Costar

*Ç2'24 ve Ç2'25 verileri Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		%25,7		-%1,8	
NEW YORK	82,2	85,0	77,0	77,2	274,2	287,2	228,0	229,5
NEW YORK Değişim	%3,4		%0,3		%4,7		%0,7	
DUBAİ	77,3	78,1	76,9	79,7	165,1	165,5	170,3	176,4
DUBAİ Değişim	%1,0		%3,6		%0,2		%3,6	

Kaynak: Costar

*Ç2'25 Verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Fethiye Belediyesi ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Fethiye'nin çam ormanlarıyla çevrili Kalemia 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.
- * Tesis doğa ile uyum sağlayacak bir şekilde yapılaşmıştır.
- * Orta-üst ve üst sınıf turist kullanımına yönelik bir konaklama tesisidir.
- * Değerleme konusu taşınmazlardan 260 ada 1 parsel üzerinde kurulmuş olan üst hakkı sözleşmesinin süresi 2068 yılına kadar uzatılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 260 ada 2 parsel deniz cepheli parsel olup Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde veya kullanımında değildir. Parselin denize sınırı bulunmamaktadır.
- * Taşınmaza ulaşılan yol güzergahının eğim ve genişlik bakımından iyileştirilmeye ihtiyacı bulunmaktadır.
- * Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan otel tesisi 34 yıllıktır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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 itibarı 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 değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutsuzluğu 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/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

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde ;
- Taşınmazın değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- Akdamar Emlak

Tel 0532 120 69 71

Kargı'da bulunan E=0.30 H=2 kat konut imarlı olduğu belirtilen net 400 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 25.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	400	.-M ²	25.000.000	.- TL	62.500	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	-------	--------	---------------------

2- Sahibinden

Tel 0532 154 26 52

Babataşı Mahallesi'nde bulunan H=2 kat konut imarlı olduğu belirtilen net 1418 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 64.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	1418	.-M ²	64.000.000	.- TL	45.134	.-TL/M ²
---------	------	------------------	------------	-------	--------	---------------------

3- Turyap Fethiye Çalış Temsilciliği

Tel 0252 613 72 02

Cumhuriyet Mahallesi'nde çarşı içinde bulunan H=4 kat ticaret imarlı olduğu belirtilen net 275 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 57.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	275	.-M ²	57.000.000	.- TL	207.273	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	-------	---------	---------------------

4- Turyap Fethiye Çalış Temsilciliği

Tel 0252 613 72 02

Kargı oteller bölgesinde bulunan denize 400 metre mesafede olduğu belirtilen TAKS=0,25 KAKS=0,50 olmak üzere turizm imarlı olduğu belirtilen 12.100 m² alanlı arsa için 650.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

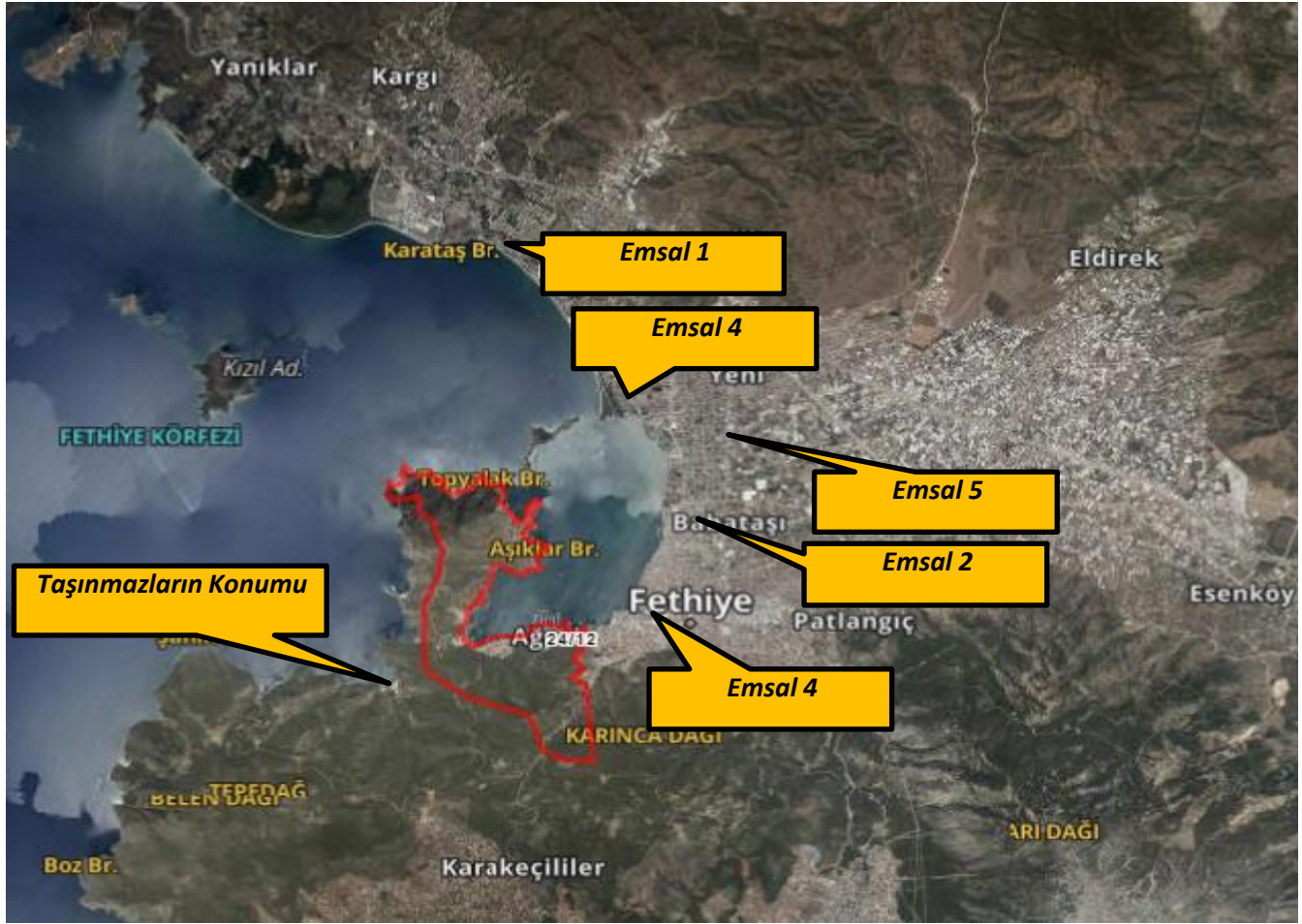
SATILIK	12100	.-M ²	650.000.000	.- TL	53.719	.-TL/M ²
---------	-------	------------------	-------------	-------	--------	---------------------

5- Tuna Homes Emlak

Tel 0531 525 52 89

Akarca Villalar Bölgesinde bulunan E=0.40 H=2 kat konut imarlı olduğu belirtilen net 430 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 27.950.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	430	.-M ²	27.950.000	.- TL	65.000	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	-------	--------	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

Satılık Otel Emsalleri

1 Cayres Gayrimenkul

Tel 0 (533) 150 58 93

Fethiye İlçesi, Ölüdeniz Mahallesi'nde 11 yıllık, 6.000 m2 açık alan ve 3.000 m2 kapalı alana sahip 4 yıldızlı, 194 odalı ve 450 yataklı otel 480.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	3000	.-M ²	480.000.000	.-	TL	160.000	.-TL/M ²
---------	------	------------------	-------------	----	----	---------	---------------------

2 Creathane İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 (533) 265 38 45

Fethiye İlçesi, Ölüdeniz Mahallesi'nde 10 yıllık, 20.000 m2 açık alan ve 10.000 m2 kapalı alana sahip 4 yıldızlı, 130 odalı ve 330 yataklı otel 725.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	10000	.-M ²	725.000.000	.-	TL	72.500	.-TL/M ²
---------	-------	------------------	-------------	----	----	--------	---------------------

3 Nerm Gayrimenkul

Tel 0 (532) 551 44 64

Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi'nde 10 yıllık, 3.500 m2 açık alan ve 2.500 m2 kapalı alana sahip 5 yıldızlı, 25 odalı ve 55 yataklı otel 620.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	2500	.-M ²	620.000.000	.-	TL	248.000	.-TL/M ²
---------	------	------------------	-------------	----	----	---------	---------------------

KAP Yılsonu Otel Değerleme Raporu

Akfen GYO - Bodrum Loft Otel

Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde denize yakın konumda 57.000 m2 arsa alanı üzerinde inşa edilmiş 13.552 m2 konaklama hizmetinin verildiği kapalı kullanım alanı ve 20.301 m2 toplam kapalı kullanım alanına sahip Bodrum Loft projesi için 2024 yıl sonu değerlendirme raporunda nakit akışı analizi sonucunda nihai olarak 1.751.010.000.-TL değer takdir edilmiştir.

Değerleme aşamasında ortalama gecelik oda fiyatı 775,00 Euro olarak belirlenmiştir.

Bodrum Loft Otel projesinde, 23 adet blok ve 1 adet teknik hacim bloğundan oluşan 5 yıldız konseptindedir. Bloklardan 19 tanesi konaklama ünitesi, 3 adet idari, mutfak, restoran vb. alanların bulunduğu blok, 1 adet kütüphane ve 1 adet teknik hacimlerin yer aldığı bloklar olarak projelendirilmiştir.

Konaklama üniteleri 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere 3 farklı konsept villa tarzında hizmet sunmaktadır.

YILSONU DEĞER	20301	.-M ²	1.751.010.000	.-	TL	86.252	.-TL/M ²
---------------	-------	------------------	---------------	----	----	--------	---------------------

Deniz GYO - Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel

Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesiinde toplam 23.726,59 m2 2 adet arsa alanı üzerinde inşa edilmiş 12.963,10 toplam kapalı kullanım alanına sahip Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel projesi için 2024 yıl sonu değerleme raporunda pazar yaklaşımı analizi sonucunda nihai olarak 549.630.000.-TL değer takdir edilmiştir.

Değerleme aşamasında ortalama gecelik oda fiyatı 655,00 Usd olarak belirlenmiştir.

Mimari projesine göre tesis toplam 30 oda bulunmakta olup, mevcut durumda toplam 65 oda bulunmaktadır.

Otel kısmında ana blok girişinde resepsiyon, lobi, bar, restoran ve mutfak bulunmaktadır. Bodrum katında SPA, Mutfak, Depolar, Personel odaları, yemekhanesi, teknik hacimler, çamaşırhane yer almaktadır. Tesis bünyesinde SPA (Spor salonu, Hamam, Sauna, Masaj Odaları), Dükkan (Market – Kuaför) hizmeti bulunmaktadır. Ana taşınmazlar denize sıfır konumda yer almakta olup tesis yapıları parselin kuzey kısmında yer almaktadır. Sahilde plaj - iskele kullanımı bulunmaktadır.

Tesis Mayıs - Kasım tarihleri arasında hizmet vermektedir. Taşınmaz yaz sezonunda yaklaşık 180 gün hizmet açıktır. Tesis oda+kahvaltı ve tam pansiyon olarak hizmet vermektedir.

YILSONU DEĞER	12963	.-M ²	549.630.000	.-	TL	42.400	.-TL/M ²
----------------------	-------	------------------	-------------	----	----	--------	---------------------

Kızılbük GYO - Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi

Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesiinde denize yakın konumda toplam 173.477,72 m2 2 adet arsa alanı üzerinde inşa edilmiş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi için 2024 yıl sonu değerleme raporunda nihai olarak 15.798.769.000.-TL değer takdir edilmiştir.

Değerleme aşamasında ortalama gecelik oda fiyatı 26.000 Türk Lirası olarak belirlenmiştir.

Proje başlangıçta 4 etap, ardından teknik koşullar göz önüne alınarak 3 etap olarak planlanmıştır.

* 1. etabın otel/devremülk inşaatı tamamlanmış olup, aquapark ile detay işçilik, çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları devam etmektedir. 1.etap otel - devremülk toplam inşaat alanı 130.118,64 m2 'dir.

* 2. etap inşaatı devam etmektedir.

* 3. etap istinat duvarı yapılmıştır.

Tesiste 206 adet oda sayısı bulunmaktadır.

YILSONU DEĞER	130119	.-M ²	15.798.769.000	.-	TL	121.418	.-TL/M ²
----------------------	--------	------------------	----------------	----	----	---------	---------------------

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (260 ADA 3 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		25.000.000	64.000.000	57.000.000	650.000.000	27.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		400	1.418	275	12.100	430
BİRİM M ² DEĞERİ	10.128,09	62.500	45.134	207.273	53.719	65.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%	BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.30	E=0.30 BENZER 0%	E=0.20 ORTA KÖTÜ 10%	E=0.80 İYİ -20%	E=0.50 ORTA İYİ -10%	E=0.40 ORTA İYİ -10%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TURİZM	KONUT KÖTÜ 20%	KONUT KÖTÜ 20%	TİCARET ORTA KÖTÜ 10%	TURİZM BENZER 0%	KONUT KÖTÜ 20%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUSUNA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	30%	-20%	0%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	81.000	68.750	58.674	165.818	53.719	58.500

Değerleme konusu taşınmaz 260 Ada 3 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 5 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmazın arsası için 81.000-TL/m² birim değer öngörülmüştür. 260 ada 1 parselin de arsası için 260 ada 3 parsel nirengi alınarak 81.000-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

*Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanunun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak %67 olarak kabul edilmiştir.

**Üst hakkının bedeli toplam süresi göz önünde bulundurularak kalan üst hakkı kullanım süresi üzerinden hesaplanmıştır. (Üst hakkının başlangıç yılı 2019, bitiş yılı ise 2068 'dir)

ARSA BİRİM DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Birim Değeri	81.000	-TL/M ²
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	67%	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	0,86	
Birim Arsa Değeri (TL)	46.517	-TL/M²

260 ADA 1 PARSEL ARSA TOPLAM (İRTİFAK HAKKI) DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Üst Hakkı Birim Değeri	46.517	-TL/M ²
Arsa Yüzölçümü	84.762	M ²
Toplam Arsa Değeri	3.942.904.670	-TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	3.942.905.000	-TL

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
260	1	84.762,40	46.517	3.942.905.000
260	3	10.128,09	81.000	820.380.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				4.763.285.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 260 ada 1 ve 3 parseller üzerindeki yapılar "Hillside Beach Club" olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiş ve maliyet yöntemi kullanılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2025 yılı birim maliyetleri; V/D (Oteller - 5 yıldızlı) yapı grubu için 43.400 TL/m² olarak belirlenmiştir.

2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için ortalama birim m² değeri 14.909,63.- TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut inşaat kalitesi ve bakımlı olması düşünüldüğünde 37.000.-TL/m² birim değer öngörülmüş ve bu değer üzerinden binanın mevcut hali dikkate alınarak amortisman düşülmüştür. Arsa değeri üzerine, yapı birim maliyetleri eklenmiş ve değer artırıcı unsurların arsa+bina değerinin ~%5'i kadar olacağı öngörülmüştür.

260 Ada 3 Parsel Değeri	81.000 .-TL/M²	X	10.128,09 M²	=	820.380.000 .-TL
260 Ada 1 Parsel Değeri	46.517 .-TL/M²	X	84.762,40 M²	=	3.942.905.000 .-TL
Bina Değeri	37.000 .-TL/M²	X	24.289,00 M²	=	898.693.000 .-TL
Değer Artırıcı Unsurlar (Çevre düzeni,peysaj, altyapı, havuzlar, yürüme yolları,spor alanları, tefrişat vs. - Maktuen)				=	283.098.900 .-TL
TOPLAM =					5.945.076.900 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					5.945.080.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. 260 ada 1 ve 3 parsel otel olarak kullanılmaktadır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizinin son üç yıllık ortalaması yaklaşık %23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 25,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yuvarlatılmış olarak %25,00 olarak kabul edilmiştir

260 ada 1 ve 3 Parselde Bulunan Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Değerleme konusu tesis (260 ada 1 ve 3 parsel) Alarko GYO A.Ş. mülkiyetinde olup halihazırda Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. firmasına kiraya verilmiştir. Mevcut kira sözleşmesi şartları mülk sahibi firmadan temin edilmiştir. İndirgenmiş Nakit Akımları mülk sahibi şirket için düzenlenmiş olup gelir kaynağı kira ödemeleridir. Fakat kira ödemeleri sabit kira + kar primi şeklinde olduğundan nakit akışlarında işletmeye ilişkin projeksiyonlar da yapılmıştır. Buradan elde edilen hasılat tutarları yıllara yaygın kira gelirlerinde veri olarak kullanılmıştır. Aşağıda sırası ile Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. için oluşturulan projeksiyona ilişkin varsayımlar ve Alarko GYO A.Ş. için kullanılan varsayımlar belirtilmiştir.

Taşınmaz için geçmiş dönem gerçekleşen gelir gider verileri ve gelecek dönem bütçe verileri müşteriden temin edilerek incelenmiştir.

Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. Nakit Akışı İçin Varsayımlar

Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. Gelirleri

- * Projeksiyon 2026 yılından başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2068 yılına kadar yapılmıştır.
- * Oda ve yatak sayısının bu süre zarfında değişmeyeceği varsayılmıştır.
- * Otelin mevcutta toplam 330 oda, 781 yatak kapasiteli olabileceği, yıllık yatak kapasitesinin 164.791 olabileceği kabul edilmiştir.
- * İşletmenin halihazırda 211 gün faal durumda olacağı kabul edilmiştir. Doluluk oranının geçmiş yıl % 85 olduğu bilgisi edinilmiş olup gelecek dönemlerde %87 olarak sabit kalacağı düşünülmektedir.
- * 2025 dönemi konaklama ücreti ~15.012.-TL/yatak olarak hesaplanmış, kişi başına konaklama değerinin ilk yıl için ~19.215.-TL olacağı öngörülmüştür. İlk dönem için otelde kapsamlı tadilatın devam ediyor olması neden ile oda fiyatı artış oranı düşük öngörülmüş, sonrasında gelecek dönemlerde tabloda verildiği şekilde düzeyinde artacağı öngörülmüştür.
- * Her şey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Müşteri tarafından iletilen gelir-gider kalemleri incelenmiş olup, diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %8'i oranında olacağı varsayılmıştır. Ekstra yeme içme gelirlerin ise konaklama gelirlerinin %7', oranında olacağı varsayılmıştır.

Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. Giderleri

- * Esaslı yatırımın devam ediyor olması dikkate alınarak ilk yıl tesisin genel faaliyet giderlerinin tesis toplam faaliyet gelirinin %35'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- * Tesisin kar marjının (GOP Değerinin) sonraki yıllarda %40 - %43 düzeyinde olacağı öngörülmüştür.
- * Tesisin Yenileme Giderinin tarafımıza gönderilen mali tabloda esaslı yatırım ve rutin yenileme maliyeti olarak ayrı ayrı bütçelendiği dikkate alınarak, gelecek dönemler için yenileme giderleri 1.500.000.-USD olarak sabitlenmiştir.
- * Müşteriden iletilen bilgiye göre ilk iki dönemde toplam esaslı yenileme bedeli oluşacağı belirtilmiş olup, iki döneme farklı oranlarda yansıtılmıştır. Gelecek dönemlerde de belirli yıllarda 5.000.000.-USD miktarda esaslı yatırım olacağı öngörülmüştür.
- * İrtifak Hakkı Bedeli: Alarko GYO A.Ş. 'den edinilen bilgilere göre üst hakkı süresinin 27.02.2068 yılına kadar süre uzatımı için aşağıda belirtilen ödeme takvimi çerçevesinde ödemeler yapılacağı belirtilmiştir. Ödeme takvimine göre 12.230.584,50.-TL'lık ödeme 25.02.2023 tarihinde tamamlanmış olup, nakit akışında gösterilecek üst hakkı ödemesi kalmamıştır.
- * Üst Hakkı Hasılat Payı Gideri: Yıllık ciro üzerinden %1 payın T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ödeneceği üst hakkı sözleşmesinde belirtilmiştir. 2024 yıl içinde üst hakkı ödemesinin T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na geçtiği bilgisi edinilmiştir.
- * Yıllık olarak T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na mal sahibinin otel için yatak başı maliyet üzerinden ödeyeceği tahsis bedeli 2025 yılı için 4.737.418,85.-TL olarak belirtilmiştir.
- * Yıllık sabit kira gideri 2.582.000.-USD'dir.
- * Otelin yıllık brüt işletme karı tutarı 3.500.000.-USD 'yi aşması halinde, aşan kısmın %50 sini yukarıda yazılanlara ilave işletme bedeli olarak mal sahibine ödeyecektir.

Alarko GYO A.Ş. Nakit Akışı İçin Varsayımlar

Alarko GYO A.Ş. Gelirleri

- Mülk sahibi firmadan alınan yazılı ve sözlü bilgilere göre tesisin kira şartları aşağıdaki gibidir;
- * Yıllık sabit kira geliri 2.582.000.-USD
 - * Kâr Primi: Otelin yıllık brüt işletme kârı tutarı 3.500.000.-USD 'yi aşması halinde aşan kısmın % 50' sini ilave işletme bedeli olarak kiracıdan alacağı kira sözleşmesinde belirtilmiştir. Yıllık brüt işletme karı tanımı incelendiğinde giderler kaleminde Alarko GYO A.Ş. 'ne ödenen sabit kiranın bulunmadığı görülmüş, bu nedenle kira ödemesi öncesi brüt kar hesaplanmıştır.
 - * Nakit akışı tablosu Türk Lirası cinsinden hazırlanmış olup 2.582.000-USD olan sabit kira geliri her yıl öngörülen enflasyon oranında arttırılmıştır.
 - * Otelin yıllık brüt işletme kârı tutarında dikkate alınan 3.500.000.-USD olan sabit rakam geliri her yıl öngörülen enflasyon oranında arttırılmıştır.
 - * Yıllık ciro üzerinden %1 payın ve otel için yatak başı maliyet üzerinden ödeyeceği tahsis bedelini Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. 'den alarak, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı' na ödemektedir. Bu nedenle gelir-gider hesaplarına yansıtılmamıştır.

Nakit akışı tablosu kısmen rapor içinde belirtilmiş olup, rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

[illegible]

260 Ada 1 ve3 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	10.029.816.654,63
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	10.030.000.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanım olan konaklama tesisi olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan taşınmazın toplam değerleri 2 farklı yöntem ile hesaplanmış olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	5.945.080.000,00
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	10.030.000.000,00

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması ve üst hakkı sözleşmeye dayalı hak olması nedeni ile sonuç kısmına Gelir İndirgeme Yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - 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.

6.5.3 - 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 ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

2026 yılı beklenen kira geliri 431.133.385.-TL olup bugüne indirgemiş değeri ise 344.906.708.-TL olarak hesaplanmıştır. Yuvarlatılmış yıllık kira değeri 344.910.000.-TL'dir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yıllık Kira Bedeli (.-TL)	344.910.000 TL
--	-----------------------

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların cins tashihi işlemleri gerçekleştirilmiş olup bir bütün olarak turizm tesisi olarak işletilmektedir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

6.5.8 -

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

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların 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 alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; 260 ada 1 ve 3 parseller üzerinde bulunan tesisin

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

10.030.000.000 .-TL

(On Milyar Otuz Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.036.000.000 .-TL

31.12.2025 tarihli yıllık kira değeri için ;

344.910.000 .-TL

(Üç Yüz Kırk Dört Milyon Dokuz Yüz On Bin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * 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.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.