



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Marmaris / MUĞLA

(Otel+AVM+SPA-Termal+Aqua Park Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KIZILBÜK GYO

Rapor No: 2022 / 1113

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	12
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	19
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	21
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	25
12.5.1.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	28
12.5.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	28
12.6.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	29
12.7.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	32
13.	AÇIKLAMALAR	34
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	44

15. DEĞERLENDİRME	44
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	45
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	45
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	47
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	48
17. FİYATLANDIRMA	50
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	65
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	65
18.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	65
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	65
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	66
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	66
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	66
18.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	66
18.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	66
18.9. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	66
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	66
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	67
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	67
19. SONUÇ	- 68 -

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kızılıbük Devremülk ve Otel Projesi, İçmeler Mahallesi, 2518 parsel <u>Marmaris/MUĞLA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	07 Ekim 2022 tarih ve 1902 - 2022/049 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	18 Ekim 2022
RAPOR TARİHİ	24 Ekim 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Otel+AVM+SPA-Termal+Aquapark projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesi, 1 Pafta, 2518 nolu parsel. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel üzerindeki Kızılıbük Projesi kapsamındaki Otel+AVM+SPA-Termal+Aqua Park bölümlerinin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
MARMARİS İLÇESİ, İÇMELER MAHALLESİ'NDE YER ALAN KIZILBÜK PROJESİ BÜNYESİNDEKİ OTEL+AVM+SPA-TERMAL+AQUAPARK TESİSLERİNİN HALİHAZIR DURUM TOPLAM DEĞERİ	2.260.100.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Sicil Sicil No: 33
Avukatı: Mehmet R. 338
44710 Nispetiye, Katlıyol
Konteyner: 000 001 8470
Tic. Sic. No: 542767/490538

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kızılbük Devremülk ve Otel Projesi, İçmeler Mahallesi, 2518 parsel. Marmaris/MUĞLA
DAYANAK SÖZLEŞME	07 Ekim 2022 tarih ve 1902 - 2022/049 no ile
MÜŞTERİ NO	1902
RAPOR NO	2022/1131
DEĞERLEME TARİHİ	18 Ekim 2022
RAPOR TARİHİ	24 Ekim 2022
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel üzerindeki Kızılbük Projesi kapsamındaki Otel+AVM+SPA-Termal+Aqua Park bölümlerinin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	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
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36/1, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	212 310 27 00
E-MAIL	--
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	30.03.2021
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.200.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	300.000.000 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%14,55
FAALİYET KONUSU	Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. 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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe 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.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1 hisse)
İLİ- İLÇESİ	Muğla – Marmaris
MAHALLESİ	İçmeler
NİTELİĞİ	Arsa
PAFTA NO	1
ADA	-
PARSEL	2518
YÜZÖLÇÜMÜ	163.968,72
CİLT NO	35
SAHİFE NO	3412
YEVİMİYE NO	4863
TAPU TARİHİ	15.04.2021

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

TKGM Web Tapu Portaldan temin edilen 13.10.2022 tarihli tapu kayıt belgesine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır;

Beyanlar Bölümü:

- Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'ne 11/11/2019 tarih 14747 sayı ile yetki verilmiştir.
- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kısmi bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün yeni kurulacak Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrine ilişkin beyan işlenmiştir. (08.04.2021 tarih ve 4582 yevmiye no ile)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların üzerinde yer alan notlar alım-satımına ve devredilmesine engel teşkil etmemekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan ve ekte yer alan imar durum belgesine göre rapora konu parsel, 15.07.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli İçmeler (Marmaris) İlave Revizyon Uygulama İmar Planı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 06.07.2020 tarih E. 99873 sayılı yazısına istinaden aşağıdaki lejant ve yapılaşma koşullarında yer almaktadır.

Ada/Parsel	Lejantı	Emsal	Yükseklik (H)	Terk/İhdas (Var/Yok)	Kat Adedi
0/2518	Turistik Tesis- Öneri Konut-Turistik Tesis+Konut	1,30	24,50 m.	Yok/Yok	7

11.2. İmar dosyası incelemesi

Projeye ait aşağıdaki yapı ruhsatlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

2518 PARSEL YAPI RUHSATLARI											
	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KULLANIM AMACI	FONKSİYON ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
1. ETAP	OTEL+KONUT	16.04.2021	15/1-4414	TADİLAT	556	OTEL	58.538,05	9.388,71	117.513,76	8 (1+7)	5C
						KONUT	49.587,00				
	OTEL+KONUT	28.10.2021	15/1	TADİLAT	556	OTEL	62.861,00	0,00	122.454,00	8 (1+7)	5C
						KONUT	59.593,00				
	OTEL+KONUT	4.01.2022	15/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	556	OTEL	62.861,00	0,00	122.454,00	8 (1+7)	5C
						KONUT	59.593,00				

Ekspertiz tarihi itibarıyla Kızılbük Projesi, Kızılbük GYO tarafından geçici olarak durdurulmuş olup yapılmış olan imalatların 1. etap kapsamında alınan 04.01.2022 tarihli yapı ruhsatına uygun olduğu görülmüştür.

Marmaris Kızılbük Projesi 2 adet parsel üzerinde 4 etaptan oluşmaktadır. Projede 1389 adet devre mülk, 205 odalı otel, AVM, 260 adet devremülk villa ünitesi, aqua park, macera parkı, 4 ayrı plaj bölgesi, termal, wellness park, açık ve kapalı havuzlar ve aktivite alanı bulunacaktır.

Projenin toplam inşaat alanı 280.373,54 m² dir. 1., 2. ve 4. etaplar 2518 parsel üzerinde yer alacak olup 3. Etap 1598 parsel ve kısmen 2518 parsel üzerinde yer alacaktır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede rapora konu parsellerler ilgili olumsuz bir belge ya da plan iptaline rastlanmamıştır.

Marmaris Kızılbük Resort Otel ve Devremülk projesi ile ilgili olarak verilen 08.07.2021 tarihli Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Gerekli Değildir kararı; Muğla 3. İdare Mahkemesinde Muğla Valiliği aleyhine açılan dava ile iptal edilmiştir. ÇED Gerekli Değildir Kararının iptaline ilişkin Muğla Valiliği ve Şirket tarafından 05.08.2022 tarihinde Danıştay'a, kararın iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle temyiz başvurusunda bulunulmuştur. Danıştay'da temyiz süreci devam etmekte olup henüz karar kesinleşmemiştir. Ruhsat iptali bulunmamaktadır.

Kızılbük GYO Temyiz sonucu beklenmeden, sürecin aksamaması adına ÇED süreci ile ilgili gerekli hazırlıklar yapılarak 06.09.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na başvuru yapmıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

1. ve 2. etaplara ilişkin yapı denetimi aşağıdaki yapı denetim firmasınca üstlenilmiştir.

Ahmet Filiz Yapı Denetim Limited Şirketi.

Adres: Müskebi Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No:166/1. Bodrum/Muğla

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Taşınmazlar Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde iken 15.04.2021 tarihinde Kızılbük GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Herhangi bir plan değişikliği, terk ya da kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Yapıların inşaatı henüz tamamlanmamış olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Projenin halihazır durumu itibarıyla yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Marmaris Kızılbük Projesi 2 adet parsel üzerinde 4 etapta oluşmaktadır. Proje bünyesinde devre mülkler, otel, çarşı, sosyal donatı alanları ve termal tesis yer alacaktır.

Projenin toplam inşaat alanı 280.373,54 m² dir. Projede 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinde 1389 adet devre mülk, 205 odalı otel, AVM, 260 adet devre mülk villa ünitesi, aqua park, macera parkı, 4 ayrı plaj bölgesi, wellness park, açık ve kapalı havuzlar ve aktivite alanı bulunacaktır.

Kızılbük GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre 1. Etap içerisinde gerçekleştirilecek Otel+SPA-Termal+Aquapark-AVM bölümlerine ilişkin genel bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir. Yapılan hesaplamalar ve varsayımlar mevcut projeye ilişkin olup tadilat ruhsatı alınması ve proje bilgilerinin değişmesi durumunda hesaplanan değer değişebilir.

ETAP	KULLANIM AMACI	BLOK ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	SATILABİLİR ALAN (M2)	KULLANILAN EMSAL ALANI (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)
1. ETAP	Devremülk	1	555	59.593,00	94.094,00	122.454,00
	Otel	1	205	34.253,00		
	AVM	1	Otel Alanı İçerisinde Ruhsatlandırılmıştır	9.870,00		

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde konumlu Kızıkbük Projesi kapsamındaki 2518 parsel üzerinde yer alan **Otel+AVM+SPA-Termal+Aqua Park tesisleridir.**

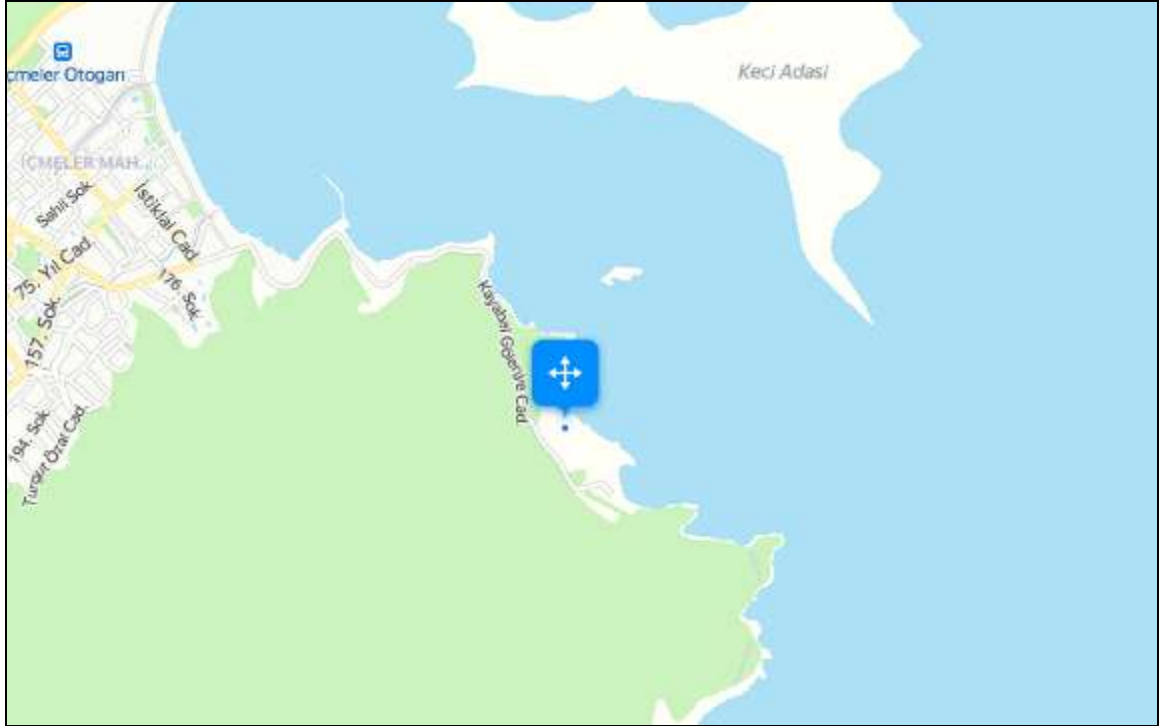
İçmeler Mevkii, Marmaris Koyu'nun güney batısında yer almaktadır. İçmelerde geniş bir halk plajı, farklı segmentlerde çok sayıda otel ve yazlık meskenler bulunmaktadır. Raporla konu taşınmazlar kıyı hattında ve İçmeler Mahallesinin doğusunda yer almaktadır. Denize sıfır konumda olan 2518 parselin karşısında Keçi ve Cennet Adaları bulunmaktadır.

Taşınmazların çevresinde yapılaşma bulunmamakta olup genellikle eğimli araziler ile çevrilidir. Bölgeye özel araç ve deniz yoluyla ulaşılmaktadır. Proje sahası, bölgenin bakir yapısı, doğal güzelliği ve deniz kıyısındaki konumu ile dikkat çekmektedir. Bölgede altyapı imkânları sınırlıdır.

Taşınmazlar İçmeler Plajı'na 1,4 km., Marmaris'e kuş uçuşu 8 km., Dalaman Havalimanı'na ise yaklaşık 107 km. mesafededir.



Konum Krokisi / Google Earth Görüntüsü



Uydu Fotoğrafı/Konum Krokisi



12.2. Bölge Analizi

Muğla İli:

Muğla, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2021 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 1.021.141'dir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içinegiren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.

Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Şehrin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm.'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden biridir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir.

Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu olup güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Ayrıca Muğla ilinde 2 adet büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

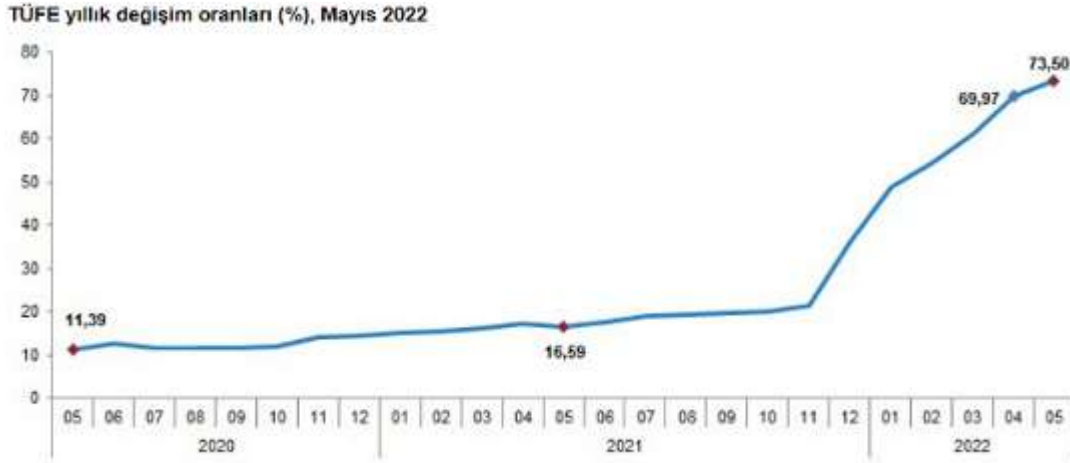
Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 73,50 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,98 dir.

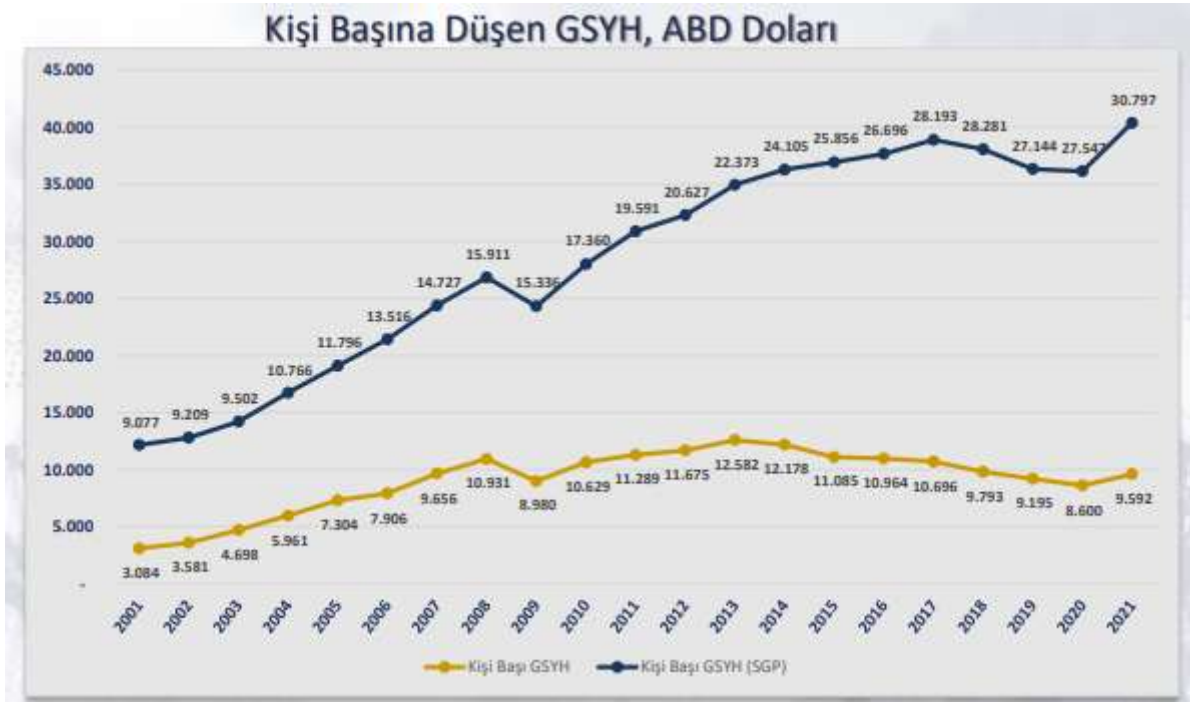


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 65 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 408 bin kişi artarak 30 milyon 371 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %47,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 2.737.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

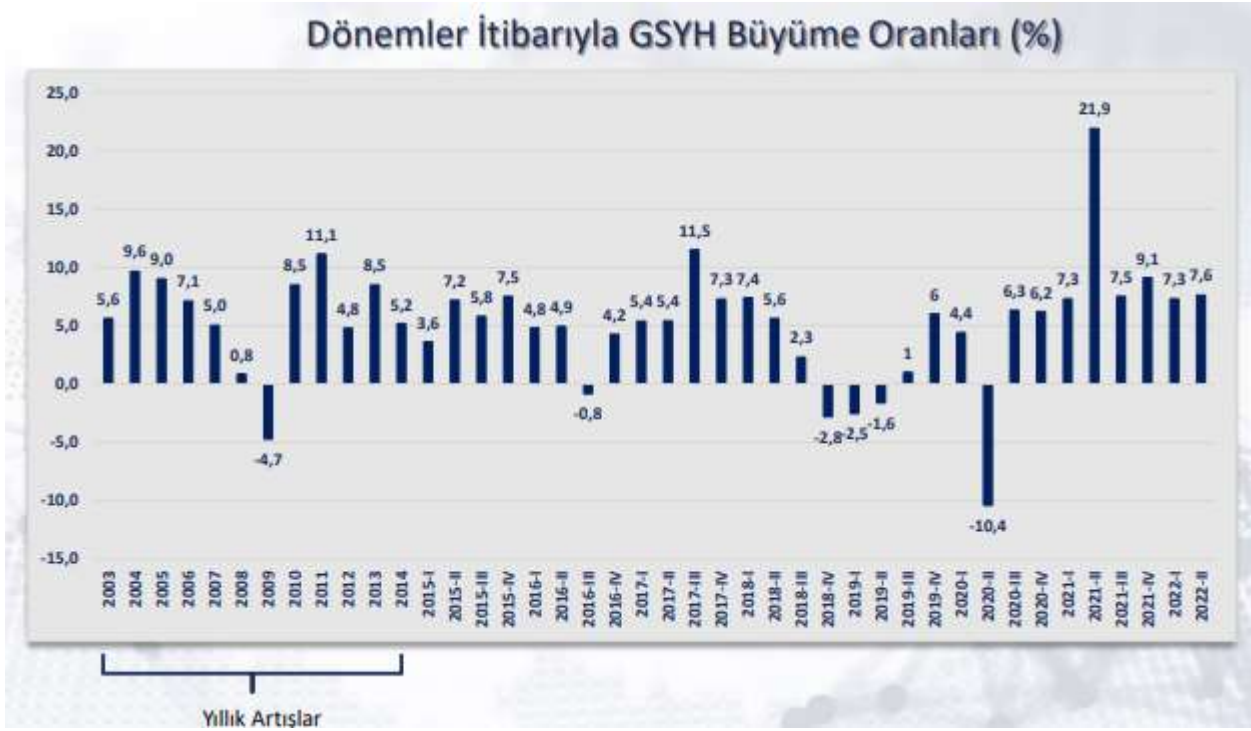
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARİ İŞLEMLER DİNGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,3	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
SİTİNDİRİM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	43,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

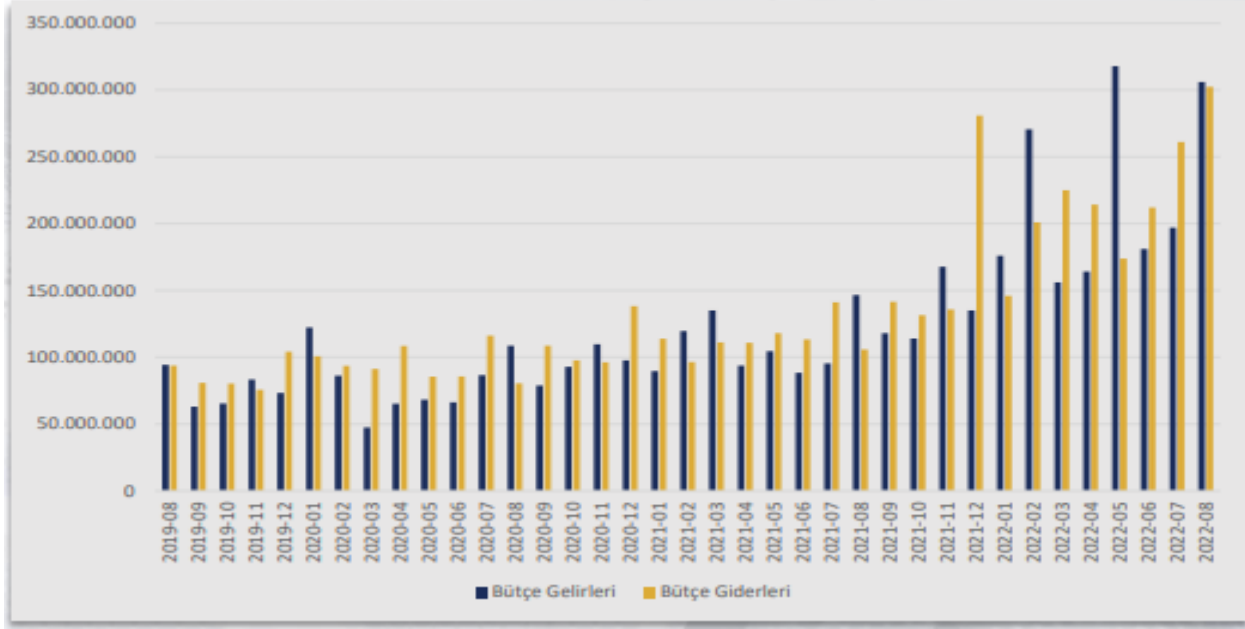
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

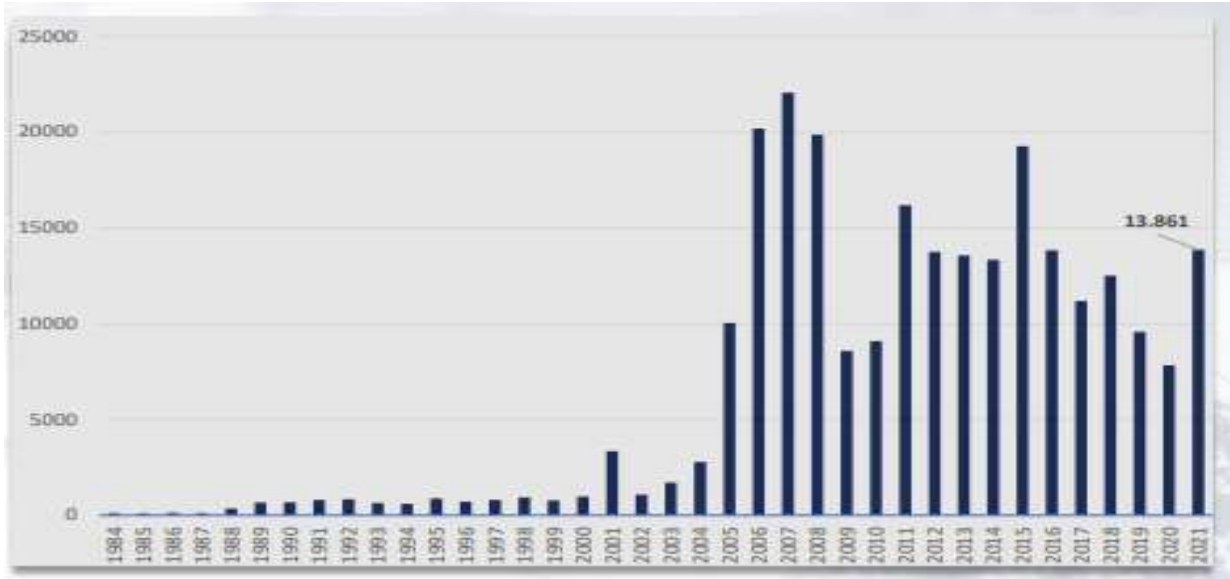
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

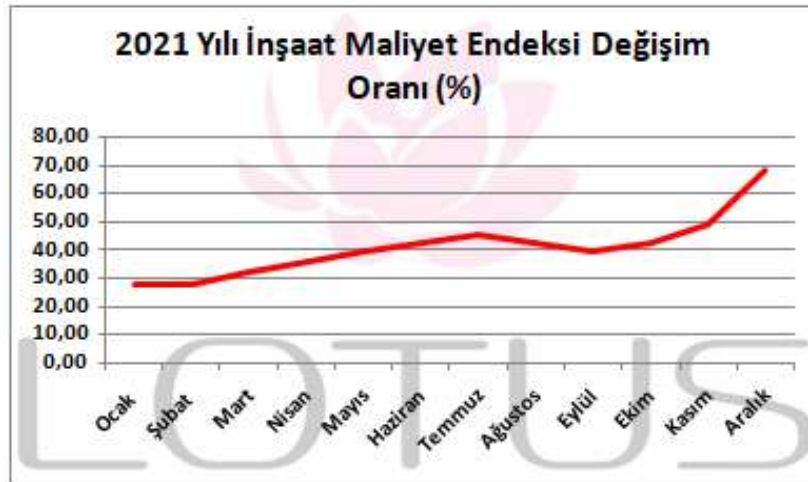
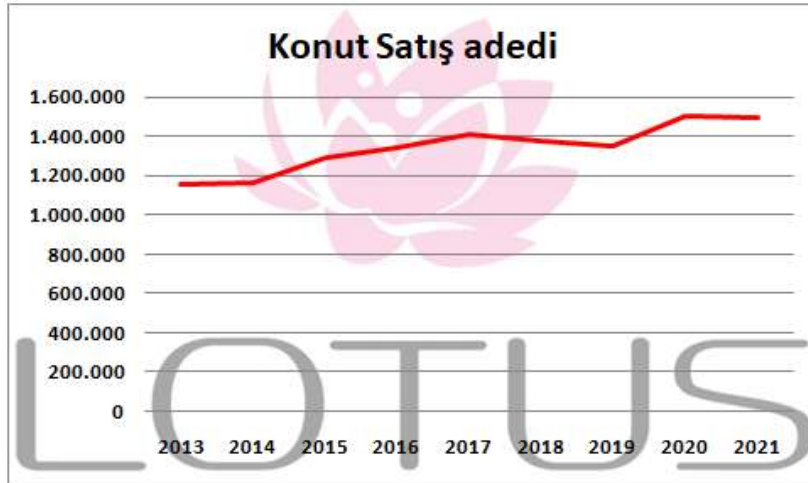
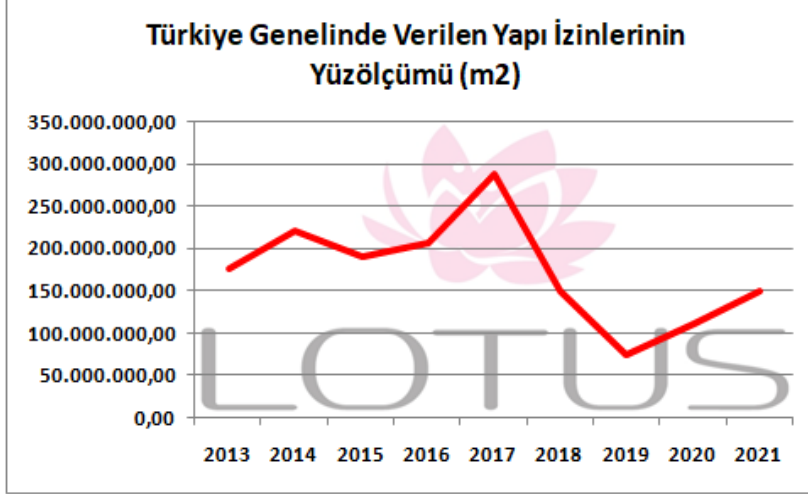
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	507,6 (%173,8)	540,2 (%172,8)	501,1 (%174,6)	13936,2 ₺
	470,6 (%200,1)	511,5 (%208,9)	471,3 (%202,1)	22590,0 ₺
	490,1 (%181,0)	607,4 (%192,4)	481,8 (%182,2)	9944,6 ₺
	515,4 (%162,2)	541,3 (%170,1)	506,8 (%160,6)	16231,1 ₺

Temmuz 2022 Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

12.5.1. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine etkisi

2000 li yılların başından itibaren turizm gelirlerinin Gayrisafi Yurt İçi Gelir içindeki payı %3'ün üzerinde seyretmiştir. 2016 yılında Temmuz ayında yaşanan darbe girişiminin de etkisiyle ilk kez bu pay %2,6 ile %3 lük seviyenin altına inmiştir. 2017 ve özellikle 2018 yılı turizmde toparlanma yılı olmuş, 2019 da bu eğilim devam etmiştir. 2018 yılında toplam turizm geliri 29,5 Milyar USD olarak, 2019 yılında 34,5 Milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılında turizmde gerçekleşen toparlanmanın etkisi şehir otellerinde de yavaş yavaş hissedilmekte iken Covid-19 salgınının ortaya çıkmasıyla 2020 yılı Mart ayından itibaren ülkeye giriş çıkışlarda kısıtlamalar yaşanmaya başlanmış, yurtiçi ve yurt dışı turizm hareketliliği durma noktasına gelmiştir. Bu süreçte otellerin büyük kısmı geçici olarak faaliyetlerine ara vermiş olup Haziran ayından itibaren kademeli olarak hayata geçirilen normalleşme süreciyle az kapasiteyle de olsa açılan tesisler olmuştur. Yaşanan bu olumsuz durum çok sayıda insanın bir araya geldiği kongre ve fuar turizmini de etkilemiştir.

2022 yılı başından itibaren salgının etkisini azaltması ile birlikte turizm sektörü hareketlenmiş, turizm geliri Nisan-Haziran döneminde önceki yılın aynı çeyreğine göre %190,2 artarak 717.103.000 USD olmuştur. Ziyaretçi sayısı ise %193,6 artarak 11.939.131 kişi olmuştur. Ülkemizdeki turizm altyapısının gelişmişliği ve yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında değer kazanmış olmasından kaynaklı olarak turizm sektöründeki canlılığın devam etmesi beklenmektedir.

12.5.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

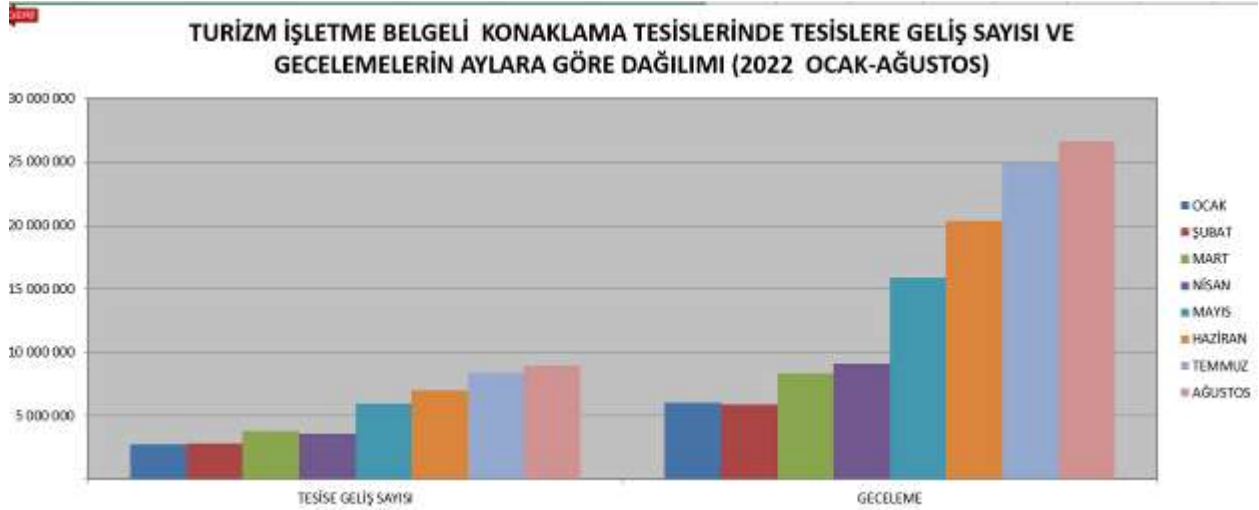
Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancı turistler için ülkemizdeki tesislerin cazibesinin artması,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

12.6. Türkiye Geneli Konaklama İstatistikleri



Aylar Göre Tesise Giriş ve Gecelemeler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2022 OCAK-AĞUSTOS)

AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	954 982	1 797 030	2 752 012	2 672 974	3 347 371	6 020 345	2,80	1,86	2,19	13,90	17,41	31,30
ŞUBAT	942 065	1 857 994	2 800 059	2 639 195	3 290 453	5 929 648	2,80	1,77	2,12	14,22	17,73	31,94
MART	1 558 729	2 269 729	3 828 458	4 263 335	4 048 713	8 312 048	2,74	1,78	2,17	19,94	18,94	38,88
NİSAN	1 969 719	1 643 205	3 612 924	6 194 266	2 935 785	9 130 051	3,14	1,79	2,53	21,60	10,24	31,84
MAYIS	3 251 037	2 724 402	5 975 439	10 705 861	5 152 033	15 857 894	3,29	1,89	2,65	35,19	16,93	52,12
HAZİRAN	4 243 484	2 797 036	7 040 520	14 731 234	5 589 037	20 320 271	3,47	2,00	2,89	46,97	17,82	64,79
TEMMUZ	5 151 089	3 282 345	8 433 434	17 975 088	6 938 556	24 913 644	3,49	2,11	2,95	56,28	21,72	78,00
AĞUSTOS	5 417 540	3 576 524	8 994 064	19 273 531	7 389 338	26 662 869	3,56	2,07	2,96	59,73	22,90	82,63
TOPLAM	23 488 645	19 948 265	43 436 910	78 455 484	38 691 286	117 146 770	3,34	1,94	2,70	36,69	18,09	54,78

TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ TESİS TÜR VE SINIFLARINA GÖRE DAĞILIMI (2022 AĞUSTOS)

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	2 773 513	871 484	3 644 977	11 206 815	2 172 341	13 379 156	4,04	2,49	3,67	78,44	15,21	93,65
	4 Yıldızlı	1 206 320	808 714	2 015 034	3 728 052	1 560 883	5 278 915	3,09	1,82	2,62	58,23	24,22	82,45
	3 Yıldızlı	384 557	652 789	1 037 346	1 052 931	1 114 709	2 167 640	2,74	1,71	2,09	32,60	34,51	67,12
	2 Yıldızlı	57 828	128 272	186 100	141 202	217 507	358 709	2,44	1,70	1,93	21,77	33,53	55,29
	1 Yıldızlı	11 703	14 717	26 420	24 089	25 592	49 681	2,06	1,74	1,88	30,61	32,52	63,14
	Toplam	4 433 921	2 475 966	6 909 877	16 153 089	5 081 012	21 234 101	3,64	2,05	3,07	65,54	20,62	86,16
Motel	2. Sınıf	17	1 887	1 904	50	2 587	2 617	2,94	1,36	1,37	1,24	63,88	65,10
	Motel		1 801	1 801		3 603	3 603	0,00	2,00	2,00	0,00	60,05	60,05
	Toplam	17	3 688	3 705	50	6 170	6 220	2,94	1,67	1,68	0,50	61,58	62,08
Tatil Köyü	1. Sınıf	290 122	70 380	360 502	1 295 176	234 765	1 529 941	4,46	3,34	4,24	86,70	15,72	102,41
	2. Sınıf	8 357	9 281	17 638	58 008	32 488	90 496	6,94	3,50	5,13	71,04	39,78	110,82
	Toplam	298 479	79 661	378 140	1 353 184	267 253	1 620 437	4,53	3,35	4,29	85,89	16,96	102,85
Termal Otel	5 Yıldızlı	88 650	123 889	192 519	144 999	294 601	439 600	2,11	2,38	2,28	22,38	45,47	67,85
	4 Yıldızlı	26 848	55 024	81 872	53 229	113 438	166 667	1,98	2,06	2,04	20,51	43,70	64,20
	3 Yıldızlı	1 137	15 228	16 365	2 770	25 120	27 890	2,44	1,65	1,70	5,36	48,57	53,92
	2 Yıldızlı		318	318		668	668	0,00	2,10	2,10	0,00	74,22	74,22
	1 Yıldızlı		450	450		874	874	0,00	1,94	1,94	0,00	58,27	58,27
	Toplam	96 635	194 889	291 524	200 998	434 701	635 699	2,08	2,23	2,18	20,90	45,21	66,11
Termal Mustakil Apart Otel		7	174	181	72	434	506	10,29	2,49	2,80	1,27	7,85	8,92
Pansiyon		6 330	14 310	20 640	13 724	27 080	40 804	2,17	1,89	1,98	17,17	33,87	51,04
Kamping		899	4 002	4 701	1 993	11 154	13 147	2,85	2,79	2,80	10,89	60,95	71,84
Apart Otel		56 720	28 579	85 299	208 006	86 001	294 007	3,67	3,01	3,45	48,67	20,12	68,80
Mustakil Apart Otel		12 682	6 479	19 161	46 528	19 006	65 534	3,67	2,93	3,42	63,36	25,88	89,23
Özel Tesis		160 961	98 283	259 244	371 519	190 775	562 294	2,31	1,94	2,17	48,06	24,67	72,72
Golf Tesisi		8 930	1 262	10 192	49 884	4 799	54 683	5,59	3,80	5,37	123,35	11,87	135,22
Turizm Kompleksi		67 246	7 811	75 057	166 819	19 723	186 542	2,48	2,53	2,49	86,32	10,21	96,52
Butik Otel		34 973	37 748	72 721	86 075	88 872	154 947	2,46	1,82	2,13	40,44	32,36	72,80
B Tipi Tatil Sitesi		349	589	938	1 671	2 224	3 895	4,79	3,78	4,15	23,60	31,41	55,01
Butik Tatil Villası		55	1 135	1 190	117	2 261	2 378	2,13	1,99	2,00	2,79	53,83	56,62
Çiftlik Evi / Köy Evi		104	818	922	204	1 617	1 821	1,96	1,98	1,98	5,35	42,44	47,80
Yayla Evi		8	194	202	19	581	600	2,38	2,99	2,97	2,11	64,56	66,67
Kırsal Turizm Tesisi		128	424	552	276	874	1 150	2,16	2,06	2,08	8,68	27,48	36,16
Butik Termal Otel		41	522	563	81	938	1 019	1,98	1,80	1,81	4,66	53,91	58,56
Basit Konaklama Tesisi	Kamu Misafirhanesi	4	272	276	9	541	550	2,25	1,99	1,99	0,71	42,94	43,65
	Kaplıca	481	19 661	20 142	873	50 665	51 538	1,81	2,58	2,56	0,81	47,03	47,84
	Motel	961	5 197	6 158	3 458	11 155	14 613	3,60	2,15	2,37	10,44	33,68	44,12
	Kamping	1 635	8 577	10 212	3 034	13 524	16 558	1,86	1,58	1,62	8,93	39,82	48,76
	Otel	203 272	415 872	619 144	537 119	744 351	1 281 470	2,84	1,79	2,07	24,92	34,54	59,46
	Pansiyon	32 869	166 407	199 276	74 659	335 228	409 887	2,27	2,01	2,06	8,53	38,30	46,83
	Tatil Köyü	33	4 014	4 047	70	8 399	8 469	2,12	2,09	2,09	0,29	35,00	35,29
	Toplam	239 255	620 000	859 255	619 222	1 163 863	1 783 085	2,59	1,88	2,08	19,17	36,03	55,20
GENEL TOPLAM		5 417 540	3 576 524	8 994 064	19 273 531	7 389 338	26 662 869	3,56	2,07	2,96	59,73	22,90	82,63

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

MUĞLA

Türü	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	176 708	70 567	247 275	656 896	228 497	885 393	3,72	3,24	3,58	67,24	23,39	90,62
	4 Yıldızlı	125 149	66 767	191 916	480 717	170 681	651 398	3,84	2,56	3,39	70,16	24,91	95,08
	3 Yıldızlı	36 469	39 327	75 796	121 927	86 913	208 840	3,34	2,21	2,76	48,35	34,46	82,81
	2 Yıldızlı	10 362	7 738	18 100	29 378	21 003	50 381	2,84	2,71	2,78	50,87	36,37	87,24
	1 Yıldızlı	191	89	280	475	168	643	2,49	1,89	2,30	35,19	12,44	47,63
	Toplam	348 879	184 488	533 367	1 289 393	507 262	1 796 655	3,70	2,75	3,37	65,34	25,70	91,04
Tatil Köyü	1. Sınıf	41 377	19 420	60 797	155 387	69 639	225 026	3,76	3,59	3,70	55,07	24,68	79,75
	2. Sınıf	2 530	3 380	5 910	19 857	19 722	39 579	7,85	5,83	6,70	64,51	64,07	128,59
	Toplam	43 907	22 800	66 707	175 244	89 361	264 605	3,99	3,92	3,97	56,00	28,56	84,56
Termal Otel	4 Yıldızlı	13 340	2 747	16 087	28 986	5 971	34 957	2,17	2,17	2,17	81,88	16,87	98,75
Pansiyon		31	696	727	65	1 270	1 335	2,10	1,82	1,84	4,71	92,03	96,74
Kamping		145	3 066	3 211	445	9 187	9 632	3,07	3,00	3,00	3,53	72,91	76,44
Apart Otel		17 207	8 853	26 060	48 761	23 171	71 932	2,83	2,62	2,76	54,43	25,87	80,30
Müstakil Apart Otel		2 102	1 569	3 671	8 210	5 512	13 722	3,91	3,51	3,74	53,87	36,17	90,04
Özel Tesis		6 586	9 852	16 438	16 273	23 920	40 193	2,47	2,43	2,45	31,85	46,82	78,67
Butik Otel		8 374	9 728	18 102	19 149	20 464	39 613	2,29	2,10	2,19	42,36	45,26	87,62
B Tipi Tatil Sitesi		179	229	408	1 390	1 581	2 971	7,77	6,90	7,28	37,37	42,50	79,87
Çiftlik Evi / Köy Evi		2	82	84	5	163	168	2,50	1,99	2,00	1,67	54,33	56,00
GENEL TOPLAM		440 752	244 110	684 862	1 587 921	687 862	2 275 783	3,60	2,82	3,32	62,49	27,07	89,57

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

12.7. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2022 yılının Nisan-Haziran döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %193,6 oranında artarak 939.131 kişi olmuştur. Bu sayının %8'si yabancı ziyaretçi olup %13'ü yurtdışı ikametli vatandaşlardan oluşmaktadır.

2022 yılı Ocak-Haziran döneminde ise Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı dönemine göre %175,86 artış göstererek 18.390.788 olmuştur.

Aylara göre turizm gideri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2022
Tourism expenditures, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2022

Aylar - Months	2022				
	Vatandaş ziyaretçi sayısı Number of citizen visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)	Turizm gideri Tourism expenditures (000 \$)	Vatandaş ziyaretçi sayısı Number of citizen visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)
Toplam -Total	2 738 340	676			
Ocak - January	82 955	824	205 891	280 897	733
Şubat - February	86 362	827	212 647	319 300	666
Mart - March	112 004	863	246 451	439 470	561
Nisan - April	101 862	802	275 054	351 888	782
Mayıs - May	114 906	837	370 435	527 857	702
Haziran - June	178 421	880	412 299	786 391	524
Temmuz - July	238 412	666			
Ağustos - August	311 248	672			
Eylül - September	323 367	669			
Ekim - October	383 119	589			
Kasım - November	493 986	575			
Aralık - December	311 698	599			

2022 yılı Ocak-Ağustos döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Almanya %13,61 (858.265) ile birinci, Rusya Fed. %12,79 (86.505) ile ikinci, İngiltere %8,73 (550.156) ile üçüncü sıradadır. İngiltere'yi Bulgaristan ve İran izlemektedir. Ocak – Ağustos döneminde ülkemizi 29.334.652 yabancı ziyaret etmiştir.

Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşti:

- Antalya
- İstanbul
- Muğla
- Edirne
- İzmir

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
OCAK	1 787 435	509 787	1 281 666	-71,48	151,41
ŞUBAT	1 733 112	537 976	1 541 393	-68,96	186,52
MART	718 097	905 323	2 079 565	26,07	129,70
NİSAN	24 238	790 687	2 574 423	3162,18	225,59
MAYIS	29 829	936 282	3 873 212	3038,83	313,68
HAZİRAN	214 768	2 047 596	5 014 821	853,40	144,91
TEMMUZ	932 927	4 360 952	6 665 129	367,45	52,84
AĞUSTOS	1 814 701	3 982 168	6 304 443	119,44	58,32
EYLÜL	2 203 482	3 513 453		59,45	
EKİM	1 742 303	3 471 540		99,25	
KASIM	833 991	1 763 982		111,51	
ARALIK	699 330	1 892 520		170,62	
TOPLAM	12 734 213	24 712 266		94,06	
8 AYLIK TOPLAM	7 255 107	14 070 771	29 334 652	93,94	108,48

2020-2022 YILLARI AĞUSTOS AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %	2020	2020 MİL.PAYI %
Almanya	858 265	13,61	611 025	15,34	170 007	9,37
Rusya Fed.	806 505	12,79	906 060	22,75	439 731	24,23
İngiltere (Birleşik Krallık)	550 156	8,73	21 548	0,54	260 846	14,37
Bulgaristan	273 919	4,34	153 430	3,85	79 077	4,36
İran	259 302	4,11	124 402	3,12	16 913	0,93
DİĞER	3 556 296	56,41	2 165 703	54,39	848 127	46,74
GENEL TOPLAM	6 304 443	100,00	3 982 168	100,00	1 814 701	100,00

2020-2022 YILLARI OCAK-AĞUSTOS DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %	2020	2020 MİL.PAYI %
Almanya	3 850 816	13,13	1 871 801	13,30	789 602	10,88
Rusya Fed.	3 003 836	10,24	2 460 537	17,49	772 686	10,65
İngiltere (Birleşik Krallık)	2 360 404	8,05	106 297	0,76	465 180	6,41
Bulgaristan	1 713 340	5,84	642 408	4,57	532 417	7,34
İran	1 537 363	5,24	556 035	3,95	258 965	3,57
DİĞER	16 868 893	57,51	8 433 693	59,94	4 436 257	61,15
GENEL TOPLAM	29 334 652	100,00	14 070 771	100,00	7 255 107	100,00

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu tesisler (Otel, AVM, SPA-Termal, Aquapark) 163.968,72 m² yüzölçümlü 2518 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parsel Amorf bir geometrik şekildedir.
- Kıyı hattından itibaren güneye ve batıya doğru iç kesimlerde eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Denize sıfır konumdadır.



2518 nolu parselin görünümü

Kızılbük Projesi:

- Kızılbük projesi toplamda 173.477,72 m² yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje, karma kullanım projesi olarak 4 etaptan oluşacaktır.
- 1., 2. ve 4. Etaplar 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. 3. Etap ise 1598 parsel üzerinde ve kısmen 2518 parsel üzerinde planlanmıştır.
- 2518 parselde yer alan Otel, SPA-Termal Tesisi, Aquapark ve AVM değerlemeye konu edilmiştir.
- 1. Etap bünyesinde yer alan tesisler aşağıdaki gibidir.

SİNPAŞ KIZILBÜK 1. ETAP		
1. ETAP	OTEL BÖLGESİ	205 ODALI 5 YILDIZLI OTEL
		HAVUZ
		SAHİL-DECK
		BEYAZKUM BEACH
	DEVREMÜLK BÖLGESİ	DEVREMÜLK ÜNİTELERİ (555 ADET)
		WELLNESS PARK
		THERMAL
		HAVUZ
		SAHİL-DECK
		KIZILKUM BEACH
		LADIES POOL CLUB
		EXECUTIVE LOUNGE
	SHOP&JOY (AVM)	RESTORAN-KAFE-PASTANE
		GİYİM
		MARKET
		KUAFÖR
		MESCİT
		CLUB PARKY-BABY CLUB-MINI CLUB-JUNIOR CLUB
		PLAY&FUN CLUB-TEENAGE CLUB-GAME ROOM-GOLDEN AGE CLUB-OYUN KONSOLU-BİLARDO-MASA TENİŞİ
	AKTİVİTE ALANLARI	ZIPLINE-MACERA PARKURU-TIRMANMA TERASLARI-TEMALİ OYUN-MINI VILLAGE-ETKİNLİK ALANI VE KAFETERYA-ORYANTİRING-DOĞA YÜRÜYÜŞÜ-EKSTREM SU KAYDIRAKLARI-TEMALİ İNTERAKTİF SU PARKI-MİNİ KAYDIRAKLI HAVUZ-SPLASH PARK-SU SPORLARI EĞİTİM MERKEZİ-WINDSURF KULÜBÜ-SU ALTI SPORLARI



I. Etap (Otel ve Devremülk):

- Projenin 1. Etapı 5 yıldızlı, 205 odalı otel ve 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde toplam 555 üniteli devremülk, SPA-Termal Tesisi, Aquapark ve AVM bölümlerinden oluşmaktadır.
- Ana Yapı Mimari projesine göre bodrum+zemin+6 normal kat+çatı kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre 62.861,00 m² otel, 59.593,00 m² mesken (devremülk) alanından meydana gelmektedir.
- Etap Bünyesindeki çarşı (AVM) alanındaki dükkanlar ve diğer tesisler otel yapısı içerisinde ruhsatlandırılmıştır.
- 12 ay hizmet vermesi planlanan otelin tatil, toplantı, sağlık, kongre merkezi ve spor amaçlı misafirlere ev sahipliği yapması planlanmaktadır.
- Etap bünyesinde yer alan Wellness Parkta SPA ve termal hizmetleri yer almaktadır. SPA içerisinde kapalı aqua park tasarlanmış olup otel bloğunun güneybatısında açık aquapark bulunmaktadır.



1. Etap Vaziyet Planları







Otel Görselleri



Otel Görselleri





SPA – termal görselleri

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli, deniz kıyısında olması, manzarasının bulunması, turistik potansiyeli, imar durumu ve yüzölçümü büyüklüğü dikkate alındığında “Turistik Tesis” projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Mevcut imar durumu - Ayrıcalıklı konum - Turistik noktalara yakınlığı - Manzaranın bulunması - Denize sıfır konum - Yapı ruhsatının bulunması - Proje alanının yüzölçümü büyüklüğü - Özel sahilinin bulunması - Projenin bulunduğu bölgenin doğal güzelliği - Bölgenin turizm potansiyeli	- Gayrimenkul piyasasında yaşanmakta olan durgunluk
Fırsatlar	Tehditler
- Proje alanının Marmaris Körfezinde nadir bulunan bir yüzölçümü büyüklüğünde olması ve karma kullanımlara imkân veren yapısı - İmar planının turizm ve konut fonksiyonlarına yer veriyor olması	- Artan inşaat maliyetleri, - Ülkemizin jeopolitik konumu nedeniyle oluşabilecek güvenlik endişelerinin turizm sektörü üzerinde zaman zaman yarattığı baskı - “Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) gerekli değildir” kararının iptal edilmesine ilişkin hukuki sürecin devam ediyor olması

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

17.1. Otel+AVM+SPA+Aquapark Halihazır Durum Değeri

17.2. Otel+AVM+SPA+Aquapark Bitmiş Durum Değeri

17.1. Otel+AVM+SPA+Aquapark Halihazır Durum Değeri

Rapor konusu bölümlerin (Otel, AVM, SPA-Termal, Aquapark) halihazır durumlarıyla satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığı altında yer alan 10.4. maddesi "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" hükmü gereğince tek bir değerlendirme yönteminin kullanılması uygun görülmüş ve konu bölümlerin halihazır durumuyla değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kapsamında İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır.

Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde kullanılan birim satış değerleri (ticari ünite / otel oda satış bedelleri vs.) emsal karşılaştırma yöntemiyle belirlenmiştir.

Piyasa Bilgileri

Otel Piyasası Araştırması :

MARMARİS D-MARIS BAY HOTEL (MARMARİS-HİSARÖNÜ)	
	
ODA ADEDİ : 196	
YILDIZ SAYISI: 5	
SEZON ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 9.000-17.000 TL	
Hisarönü'nde yer alan ve denize sıfır konumda olan tesis 196 odalıdır. Tesisin kendine ait iskelesi ve özel kum plajı mevcuttur.	

ANGEL'S MARMARİS HOTEL (MARMARİS-BURUNUCU)	
	
ODA ADEDİ : 182	
YILDIZ SAYISI: 5	
SEZON ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 15.000-18.000 TL	
Turgut Köyü, Burunucu mevkiinde yer alan tesis 182 odalıdır. Tesisin kendine ait özel kum plajı mevcuttur. Otel bloğu ve villalardan oluşmaktadır.	

TURUNC RESORT HOTEL (MARMARİS-TURUNÇ)



ODA ADEDİ: 320

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 2.000-3.000 TL

Turunç'ta yer alan ve denize sıfır konumda olan tesis 320 odalıdır.

MARTI HEMITHEA OTEL (MARMARİS-ORHANIYE)



ODA ADEDİ : 32

YILDIZ SAYISI: 5

SEZON ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 12.500-15.000 TL

Orhaniye'de yer alan tesis 32 odalıdır.

BALDAN RESORT HOTEL (MARMARİS-BOZBURUN)



ODA ADEDİ: 127

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 4.000-6.000 TL

Bozburun'da yer alan ve denize sıfır konumda olan tesis 127 odalıdır.

GRAND YAZICI PALACE (MARMARİS-KUMLUBÜK)



ODA ADEDİ: 459

YILDIZ SAYISI: 4

SEZON ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 3.000-4.000 TL

İçmeler'de yer alan tesisin 380 m. uzunluğunda sahili ve 2 adet iskelesi bulunmaktadır. Tesiste 459 adet oda bulunmaktadır.

PILOS DELUXE HOTEL (TURUNÇ)



ODA ADEDİ: 47

YILDIZ SAYISI: Butik Otel

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 14.000-17.000 TL arası değişmekte

Açık havuz, özel plaj, restoran, tenis kortu, spor salonu, sauna, çocuk havuzu, manzaralı odalar.

SENTİDO ORKA LOTUS BEACH (İÇMELER)



ODA ADEDİ : 444

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 4.000-5.000 TL arası değişmekte

Marmaris koyu sahilinde İçmeler Pamucak çam ormanlarının içinde yer alan Sentido Lotus Beach tesisinin 650 Metre uzunluğundaki kumsalı bulunmaktadır.

LABRANDA MARES (İÇMELER)



ODA ADEDİ: 441

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 7.000-9.000 TL arası değişmekte

5 adet restoran, çocuk kulübü, su kaydıracağı, çocuk parkı, özel plaj, konferans merkezi, açık yüzme havuzları, gece kulübü, sauna, buhar odası, su kaydıracağı, manzaralı odalar.

Emsal Kroki Tablosu (Otel Emsalleri):



Otel Piyasası Emsal Analizi

Bölgede yer alan 4 ve 5 yıldızlı oteller üzerinden yapılan incelemede 2022 yaz sezonu günlük konaklama oda fiyatlarının genellikle 3.000,-TL ile 18.000,-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Kızılbük projesi kapsamında inşa edilecek 5 yıldızlı otelin konumu, manzarası, sosyal tesisleri ve aqua park, wellness park ve kendine özel plajı gibi imkanları ve ayrıca termal turizm fonksiyonlu olarak tüm yıl açık olacağı da dikkate alınarak 2022 yılı için ortalama günlük oda fiyatı 2.200,-TL olarak belirlenmiştir.

Ticari Ünite Piyasası Araştırması:

Kiralık Dükkân Emsalleri:

Emsal-1 Marmaris Emlak - Tel: 507 988 84 48

Kemeraltı'nda yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 60 m² kullanım alanlı dükkân 8.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (142,-TL/m²)

Emsal-2 Müjgan Emlak-Tel: 552 759 04 01

Kemeraltı'nda yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 80 m² kullanım alanlı dükkân 18.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (225,-TL/m²)

Emsal-3 TT Gayr.-Tel: 533 454 80 06

Armutalan'da yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 50 m² kullanım alanlı dükkân 22.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (440,-TL/m²)

Emsal-4 Mal Sahibi

Marmaris Siteler Mahallesi'nde yer alan, cadde üzeri konumlu, 135 m² kullanım alanlı dükkân 60.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (444,-TL/m²)

Emsal-5 Step In Gayr.-Tel: 532 375 25 63

Çıldır Mahallesi'nde yer alan, merkezi konumlu, 106 m² kullanım alanlı dükkân 30.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (283,-TL/m²)

Emsal-6 Atasoy Emlak

Çıldır Mahallesi'nde yer alan, merkezi konumlu, 25 m² kullanım alanlı dükkân 3.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (140,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri):



14

Emsal Analizi (Ticari Üniteler):

Piyasa bilgilerinden hareketle yapılan emsal analizine istinaden proje bünyesinde yer alacak ticari ünitelerin (AVM) ortalama m² birim kira değeri 2022 yılı için 335 TL/m² olarak belirlenmiştir.

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı/İyi Kalite					335
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	142	-10%	60	0%	Çok Kötü	40%	Az iyi	-10%	20%	170
Emsal 2	225	-10%	80	0%	Çok Kötü	40%	Az iyi	-10%	20%	270
Emsal 3	440	-10%	40	0%	Çok Kötü	40%	Az iyi	-10%	20%	528
Emsal 4	444	-10%	50	0%	Çok Kötü	40%	Az iyi	-10%	20%	533
Emsal 5	283	-10%	106	0%	Çok Kötü	40%	Az iyi	-10%	20%	340
Emsal 6	140	-10%	25	0%	Çok Kötü	40%	Az iyi	-10%	20%	168

Aquapark Piyasa Araştırması:

AQUADREAM WATER PARK (MARMARİS-İÇMELER)	
	
GİRİŞ ÜCRETİ : 25 -30 USD	

MARMARİS ATLANTİS WATERPARK	
	
GİRİŞ ÜCRETİ : 14-16 USD	

Bölgede yapılan incelemede mevcut aqua parklarda 2022 sezonunda kişi başı giriş fiyatlarının 14-30 USD aralığında olduğu görülmüş olup Kızılbük projesinde yer alacak Aquaparkın yeni olması ve büyük oranda otel ve devremülk müşterilerine hitap edecek olması, yanı sıra müşteriler içerde yapabilecekleri yiyecek ve içecek alışverişleri de dikkate alınarak 2022 yılı için kişi başı ücretin 350 TL mertebesinde olduğu kabul edilmiştir.

SPA Piyasa Araştırması:

Tesis bünyesinde planlanan Wellness Park için öngörülen işletme verileri, SPASOUL firması tarafından tesis için hazırlanan fizibilite raporuna istinaden belirlenmiştir. Proje bünyesindeki Wellness Park – SPA ünitesinin tüm yıl açık olacağı ve 2024 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2024 yılından itibaren İNA tablosunda belirtilen adetlerde günlük bakım yapılacağı ve bakım ücretlerinin 2022 yılı için ortalama 550 TL mertebesinde olduğu ve bakım ücretlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Gider oranının (genel giderler, personel giderleri, malzeme giderleri vs.) ise % 60 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

17.1.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İNA Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar

Genel Varsayımlar

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2022 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2022 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı ve Satışa Esas Alanlar:

Yapı ruhsatlarına göre 1. etap toplam inşaat alanı 280.374 m² dir. Raporu konu edilen Otel, AVM, SPA-Termal ve Aqua Parka ait yapı alanlarının ve satışa/kiralamaya esas alanların fonksiyon bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur

	İnşaat Alanı (m²)	Satışa/Kiralamaya Esas Alanı (m²)
Otel	34.253	34.253
AVM	14.193	9.870
SPA	10.915	10.915
Aquapark	3.500	3.500

İnşaat Maliyeti ve İnşaat Süresi:

Rapor konusu Otel, AVM, SPA-Termal ve Aqua Park için fonksiyon bazında öngörülen inşaat maliyetleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Birim inşaat maliyetlerinin tespitinde projenin (5 yıldızlı Otel, AVM, Wellness Park, Aquapark) yüksek standartlarda ve lüks yapı malzemeleriyle ve tüm dekorasyonları ile birlikte inşa edileceği, alt yapı ve çevre düzenlemesi maliyetlerinin de yüksek olacağı dikkate alınmıştır. 1. Etap yapı ruhsatı 5C olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2022 yılı 3. dönem 5C grubu birim maliyet değeri 10.300,-TL/m² dir.

Halihazırda rapora konu edilen Otel bloğunda fiziksel gerçekleşme oranı %49, Spa-Termal fiziksel gerçekleşme oranı %27, AVM fiziksel gerçekleşme oranı %24, Aquapark fiziksel gerçekleşme oranı ise %3 mertebesinde. Bu tesislerin geri kalan imalatlarının 2023 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin 2023 yılında % 30 oranında artacağı öngörülmüştür.

					YILLIK MALİYET ARTIŞI ORANI VE KALAN İNŞAT MALİYETİ (TL)	
					2023	2024
	İnşaat Alanı (m2)	Birim Maliyet (TL/m2)	17.10.2022 İtibariyle Toplam Maliyet (TL)	17.10.2022 İtibariyle Fiziksel Gerçekleşme	1,30	1,20
Otel	34.253	18.000	616.554.000	49%	408.775.302	
AVM	14.193	11.500	163.219.500	24%	161.260.866	
SPA	10.915	12.500	136.437.500	27%	129.479.188	
Aquapark	3.500	16.000	56.000.000	3%	70.616.000	
TOPLAM	62.861		972.211.000		770.131.356	0

Satış Pazarlama Giderleri:

Rapor konusu bölümlerin satış, pazarlama, reklam, harçlar vs. giderleri için her yıl otel brüt geliri toplamı üzerinden % 5 masraf yapılacağı kabul edilmiş olup bu gider otel nakit akımında dikkate alınmıştır.

Otel Varsayımları

Otel Oda Sayısı

Otel 205 odalı olacaktır.

Otel Gelir Dağılımı:

Gelirlerin oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımının İNA tablosunda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Otel Gider Oranları:

Oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Otelin 2024 yılında faaliyete geçeceği varsayılmış ve 2025 yılından itibaren her yıl toplam cironun %3'ü oranında genel bakım/onarım gideri öngörülmüştür.

Otel Departman Giderleri / Toplam Gelir:

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranının % 18'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Otelin zincir bir otel işletmesi bünyesinde faaliyet göstereceği öngörülmüş olup Franchise gideri, departman giderleri içerisinde kabul edilmiştir.

Otel Ortalama Doluluk Oranları:

Otelin termal turizm potansiyeli de dikkate alınarak tüm yıl açık olacağı kabul edilmiş olup ortalama doluluk oranları faaliyete geçeceği ilk yıl % 50 (2022'nin kalan yaklaşık 2 aylık kısmı için % 20), 2. Yıl % 60, 3. Yıl % 70, takip eden yıllarda ise % 75 olarak alınmıştır.

Otel ortalama oda fiyatları:

Otelin tüm yıl hizmete açık olacağı kabul edilmiş olup benzer konumda ve nitelikte olan 4 ve 5 yıldızlı otellere ilişkin piyasa araştırmaları bölümünde verilen bilgilerden hareketle oda fiyatının 2022 yılının kalan yaklaşık 2 aylık kısmı için ortalama 2.500,-TL/gece olacağı varsayılmıştır. 2023 yılında ise tüm yıl için ortalama oda ücretinin 7.500,-TL/gece olacağı kabul edilmiş olup oda gelirlerinin takip eden yıllarda bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

AVM Varsayımları

Proje bünyesindeki AVM'nin toplam kiralanabilir alanı 8.853,52 m² dir. Ticari ünitelerin 2024 yılında faaliyete geçeceği ve ilk yıl % 50, 2. Yıl % 70, 3. Yıl % 90 ve takip eden yıllarda ise % 100 doluluk oranı ile faaliyet göstereceği varsayılmıştır. Ticari ünitelerin ortalama aylık m² kira bedeli emsal bilgilerinden ve emsal analizinden hareketle 2022 yılı için 335 TL/m² olarak belirlenmiştir. Kira gelirlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Wellness Park - SPA Varsayımları

Proje bünyesindeki Wellness Park – SPA ünitesinin tüm yıl açık olacağı ve 2024 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2024 yılından itibaren İNA tablosunda belirtilen adetlerde günlük bakım yapılacağı ve bakım ücretlerinin 2022 yılı için 550 TL mertebesinde olduğu ve bakım ücretlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Gider oranının (genel giderler, personel giderleri, malzeme giderleri vs.) ise % 60 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

Aquapark Varsayımları

Proje bünyesindeki aquapark ünitesinin sezonda (7 ay – 210 gün) açık olacağı ve 2024 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2024 yılından itibaren günlük 200 kişinin giriş yapacağı ve giriş ücreti ile içeride yapılacak harcamalara (yeme-içme) istinaden ortalama kişi başı ücretin 2022 yılı için 350 TL olduğu ve bu bedelin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Gider oranının (genel giderler, personel giderleri, bakım giderleri vs.) ise % 50 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 62 ila 64'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere proje bünyesindeki;

1. Otelin halihazır durum değeri yaklaşık **1.714.000.000,-TL**
2. AVM'nin halihazır durum değeri yaklaşık **438.500.000,-TL**
3. SPA'nın halihazır durum değeri yaklaşık **44.400.000,-TL**
4. Aquapark'ın halihazır durum değeri ise yaklaşık **63.200.000,-TL** olmak üzere

Rapor konusu tesislerin toplam halihazır durum değeri 2.260.100.000,-TL olarak belirlenmiştir.

MARMARİS KIZILBÜK PROJESİ - OTEL-AVM-SPA-AQUAPARK

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	205
Sezonluk Oda Sayısı	74.825
Gelir Dağılımı (2024 ve sonrası)	
Oda	60%
Yiyecek – İçecek	30%
Kira	0%
Diğer	10%
Gider Oranları (2024 ve sonrası)	
Oda	30,0%
Yiyecek – İçecek	65,0%
Kira	0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2024 ve sonrası)	18%

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı		0%	50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	2.500	7.500	10.500	13.125	15.094	17.358	19.094	21.003	23.103	24.952	26.948	29.103

AVM Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	9.870												
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)		335	519	727	909	1.045	1.202	1.322	1.454	1.600	1.727	1.866	2.015
Doluluk Oranı		0%	0%	50%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

SPA Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	365												
Ortalama Günlük Servis Sayısı		0	0	35	45	70	100	110	120	120	120	120	120
Ortalama Servis Ücreti (TL)		550	853	1.194	1.492	1.716	1.973	2.170	2.387	2.626	2.836	3.063	3.308
Ortalama Gider Oranı	60%												

Aquapark Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	210												
Ortalama Günlük Kişi Sayısı	200												
Ortalama Günlük Kişi Başı Giriş+F&B Geliri (TL)		350	543	760	949	1.092	1.256	1.381	1.519	1.671	1.805	1.949	2.105
Ortalama Gider Oranı	50%												

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	55%	40%	25%	15%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı	63,0%	48,0%	33,0%	23,0%	23,0%	18,0%	18,0%	18,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,70	2,39	3,05	3,75	4,52	5,34	6,30	7,37	8,55	9,92	11,50
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%											

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Otel Gelirleri	0	0	654.718.750	982.078.125	1.317.621.484	1.623.497.900	1.785.847.690	1.964.432.459	2.160.875.705	2.333.745.762	2.520.445.423	2.722.081.057
Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	392.831.250	589.246.875	790.572.891	974.098.740	1.071.508.614	1.178.659.476	1.296.525.423	1.400.247.457	1.512.267.254	1.633.248.634
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	196.415.625	294.623.438	395.286.445	487.049.370	535.754.307	589.329.738	648.262.712	700.123.729	756.133.627	816.624.317
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	0	0	65.471.875	98.207.813	131.762.148	162.349.790	178.584.769	196.443.246	216.087.571	233.374.576	252.044.542	272.208.106
Otel Giderleri	0	0	396.104.844	594.157.266	797.160.998	982.216.230	1.080.437.853	1.188.481.638	1.307.329.802	1.411.916.186	1.524.869.481	1.646.859.039
Oda Giderleri	0	0	117.849.375	176.774.063	237.171.867	292.229.622	321.452.584	353.597.843	388.957.627	420.074.237	453.680.176	489.974.590
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	127.670.156	191.505.234	256.936.189	316.582.091	348.240.300	383.064.330	421.370.763	455.080.424	491.486.857	530.805.806
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	0	0	32.735.938	49.103.906	65.881.074	81.174.895	89.292.385	98.221.623	108.043.785	116.687.288	126.022.271	136.104.053
Departman Giderleri	0	0	117.849.375	176.774.063	237.171.867	292.229.622	321.452.584	353.597.843	388.957.627	420.074.237	453.680.176	489.974.590
Otel Nakit Akımı	0	0	258.613.906	387.920.859	520.460.486	641.281.671	705.409.838	775.950.821	853.545.904	921.829.576	995.575.942	1.075.222.017
AVM Geliri	0	0	43.049.979	75.337.463	111.391.821	142.333.993	156.567.392	172.224.132	189.446.545	204.602.268	220.970.450	238.648.086
SPA Geliri	0	0	6.098.785	9.801.619	17.534.007	28.805.868	34.855.101	41.826.121	46.008.733	49.689.432	53.664.586	57.957.753
Aquapark Geliri	0	0	15.949.500	19.936.875	22.927.406	26.366.517	29.003.169	31.903.486	35.093.834	37.901.341	40.933.448	44.208.124
İnşaat Maliyetleri	0	770.131.356	0	0	0	0	0					
Otel	0	408.775.302										
AVM	0	161.260.866										
SPA	0	129.479.188										
Aquapark	0	70.616.000										
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri			19.641.563	29.462.344	39.528.645	48.704.937	53.575.431	58.932.974	64.826.271	70.012.373	75.613.363	81.662.432
Satış-Pazarlama-Reklam-Harç vs Giderleri	0	0	32.735.938	49.103.906	65.881.074	81.174.895	89.292.385	98.221.623	108.043.785	116.687.288	126.022.271	136.104.053

Serbest Nakit Akımı	0	-770.131.356	271.334.670	414.430.566	566.904.001	708.908.217	782.967.685	864.749.963	951.224.959	1.027.322.956	1.109.508.793	1.198.269.496
Otel	0	-408.775.302	206.236.406	309.354.609	415.050.768	511.401.839	562.542.022	618.796.225	680.675.847	735.129.915	793.940.308	857.455.533
AVM	0	-161.260.866	43.049.979	75.337.463	111.391.821	142.333.993	156.567.392	172.224.132	189.446.545	204.602.268	220.970.450	238.648.086
SPA	0	-129.479.188	6.098.785	9.801.619	17.534.007	28.805.868	34.855.101	41.826.121	46.008.733	49.689.432	53.664.586	57.957.753
Aquapark	0	-70.616.000	15.949.500	19.936.875	22.927.406	26.366.517	29.003.169	31.903.486	35.093.834	37.901.341	40.933.448	44.208.124

Uç Değer **16.176.638.197**

Otel	11.575.649.693
AVM	3.221.749.158
SPA	782.429.668
Aquapark	596.809.678

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri **0** **-452.698.760** **113.682.368** **135.756.685** **150.978.065** **156.711.470** **146.680.575** **137.289.496** **129.080.309** **120.178.219** **111.890.066** **104.173.510**

Otel	0	-240.286.376	86.407.841	101.336.532	110.536.461	113.050.649	105.386.198	98.241.371	92.367.056	85.996.914	80.066.092	74.544.293
AVM	0	-94.792.393	18.036.853	24.678.595	29.665.907	31.464.397	29.331.217	27.342.660	25.707.713	23.934.768	22.284.094	20.747.260
SPA	0	-76.110.481	2.555.237	3.210.756	4.669.663	6.367.834	6.529.728	6.640.402	6.243.341	5.812.765	5.411.885	5.038.652
Aquapark	0	-41.509.511	6.682.437	6.530.802	6.106.035	5.828.590	5.433.432	5.065.064	4.762.199	4.433.772	4.127.995	3.843.305

Uç Değerin Bugünkü Değeri **1.406.342.383**

Otel	1.006.347.955
AVM	280.088.009
SPA	68.021.797
Aquapark	51.884.621

24/10/2022 İtibarı İle Otel+AVM+SPA+Aquapark Toplam Halihazır Değeri (TL)	2.260.100.000
Otel Halihazır Değeri (TL)	1.714.000.000
AVM Halihazır Değeri (TL)	438.500.000
SPA Halihazır Değeri (TL)	44.400.000
Aquapark Halihazır Değeri (TL)	63.200.000
24/10/2022 İtibarı İle Otel+AVM+SPA+Aquapark Toplam Bitmiş Değeri (TL)	2.963.500.000
Otel Bitmiş Değeri (TL)	2.129.650.000
AVM Bitmiş Değeri (TL)	587.150.000
SPA Bitmiş Değeri (TL)	135.300.000
Aquapark Bitmiş Değeri (TL)	111.400.000

17.2. Otel+AVM+SPA+Aquapark Bitmiş Durum Değeri

Rapor konusu tesislerin tüm faaliyetleri bugünden başlamak üzere nakit giriş ve çıkışlarına istinaden sayfa 62 ila 64'de yer alan İNA tablosundan da görüleceği üzere **bitmiş durum değeri yaklaşık toplam 2.963.500.000,-TL** olarak hesaplanmış olup fonksiyon bazında dağılımı yukarıdaki İNA tablosunda mevcuttur.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazların değer tespiti, Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre belirlenmiştir. Diğer çeşitli yaklaşım ve yöntemlerin de kullanılması göz önünde bulundurulmuş ancak Gelir İndirgeme Yaklaşımı güvenilir bir karar verilmesi için yeterli bulgu ve gözlemlenebilir veriyi sağladığı için bu yaklaşıma başvurulmuştur. Gelir indirgeme yaklaşımı altında yapılan hesaplamada kullanılan m² birim ticari ünite/otel oda satış/kira bedelleri emsal karşılaştırma yöntemiyle belirlenmiştir.

Buna göre **Kızılbük Projesi kapsamındaki Otel, AVM, SPA ve Aquapark tesislerinin halihazır durum değerleri sırasıyla 1.714.000.000,-TL, 438.500.000,-TL, 44.400.000,-TL ve 63.200.000,-TL olmak üzere toplam 2.260.100.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Proje bünyesinde yalnızca AVM için kiralama yapılması söz konusu olup ticari ünitelerin ortalama m² kira değeri 335 TL/m² olarak belirlenmiştir.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede rapora konu parsellerler ilgili olumsuz bir belge ya da plan iptaline rastlanmamıştır.

Marmaris Kızılbük Resort Otel ve Devremülk projesi ile ilgili olarak verilen 08.07.2021 tarihli Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Gerekli Değildir kararı; Muğla 3. İdare Mahkemesinde Muğla Valiliği aleyhine açılan dava ile iptal edilmiştir. ÇED Gerekli Değildir Kararının iptaline ilişkin Muğla Valiliği ve Şirket tarafından 05.08.2022 tarihinde Danıştay'a, kararın iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle temyiz başvurusunda bulunulmuştur. Danıştay'da temyiz süreci devam etmekte olup henüz karar kesinleşmemiştir. Ruhsat iptali bulunmamaktadır.

Kızılbük GYO Temyiz sonucu beklenmeden, sürecin aksamaması adına ÇED süreci ile ilgili gerekli hazırlıklar yapılarak 06.09.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na başvuru yapmıştır. Danıştay nezdinde takip edilen temyiz süreci ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yapılan ÇED Raporu başvurusu sonuçlanıncaya kadar projenin inşaat faaliyetleri Kızılbük GYO tarafından geçici olarak durdurulmuştur.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Ana gayrimenkul üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Rapor konusu Kızılbük projesinin devremülkler dışında kalan otel, AVM, SPA ve Aquapark üniteleri olup boş arazi değeri hesaplanmamıştır. Geliştirilmiş proje değeri hesaplamalarında gelir indirgeme yaklaşımı altında İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır. Rapor konusu tesislerin halihazır durumuyla toplam değeri 2.260.100.000 TL, tamamlanması durumundaki değeri ise 2.963.500.000,-TL olarak belirlenmiştir.

18.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

18.8. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

18.10. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Kızılbük Projesinin yapı ruhsatları alınmıştır. Bugünkü aşama itibariyle alınması gerekli izin ve belge bulunmamaktadır. ÇED gerekli değildir kararı ile ilgili olarak mahkeme süreci devam etmekte olup ÇED Raporu başvurusu sonuçlanıncaya kadar projenin inşaat faaliyetleri Kızılbük GYO tarafından geçici olarak durdurulmuştur.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapora konu 2518 parsel 15.04.2021 tarihinde Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup 2518 parsel üzerinde Kızılbük Projesi 1. Etabının inşaatı devam etmektedir. Projenin diğer etapları için de yapı ruhsatları alınmıştır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c) ve (d) bentleri:

c) 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.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Rapora konu parselin tapu sicilindeki niteliği "Arsa" olup üzerinde inşası devam eden **Otel + AVM + SPA-Termal + Aqua Park** projesi için yapı ruhsatı alınmıştır. GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasına Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kızılıbük Projesi 1. Etapta yer alan Otel, AVM, SPA-Termal ve Aqua Park tesislerinin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, proje özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

1. Toplam halihazır durum değeri için;

2.260.100.000,-TL (İkimilyarikiyüzaltmışmilyonyüzbin Türk Lirası);

(2.260.100.000,-TL ÷ 18,2761 TL/Euro (*) $\cong$ **123.664.000,-Euro**)

(2.260.100.000,-TL ÷ 18,5830 TL/USD (*) $\cong$ **121.622.000,-USD**)

2. Toplam bitmiş durum değeri için ise;

2.963.500.000,-TL (İkimilyardokuzyüzaltmışüçmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

(2.963.500.000,-TL ÷ 18,2761 TL/Euro (*) $\cong$ **162.152.000,-Euro**)

(2.963.500.000,-TL ÷ 18,5830 TL/USD (*) $\cong$ **159.474.000,-USD**)

(*) 24.10.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 18,2761 TL; 1,- USD = 18,5830 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Rapor konusu tesislerin KDV dahil halihazır durum değeri toplam 2.666.918.000 TL dir.

Taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve *e-imzalı* olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Ekim 2022

(Değerleme tarihi: 18 Ekim 2022)

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

Eki:

- Uydu fotoğrafları
- Fotoğraflar
- İmar durum belgesi
- Yapı Ruhsatı
- Tapu sureti
- Tapu kaydı
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sicil Sicil No: 37
Kadıköy, Beşiktaş, Kat: 3B
34710 Nispetiye, Kat: 3B
Kadıköy M.D. 010 031 6170
F.T.O. Sicil No: 542767490338

M. Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400030)

LOTUS

2022/1113

KIZILBÜK GYO 68 -