



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 - Devremülk Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KIZILBÜK GYO

Rapor No: 2022 / 1549

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	10
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	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	20
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	22
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	26
12.5.1.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	29
12.5.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	29
12.6.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	30
12.7.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	33
13.	AÇIKLAMALAR	35
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	70

15. DEĞERLENDİRME	70
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	71
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	71
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	73
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	74
17. FİYATLANDIRMA	76
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	107
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	107
18.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	107
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	107
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	108
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	108
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	108
18.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	108
18.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	108
18.9. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	108
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	108
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	109
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	109
19. SONUÇ	110

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kızılbüük Devremülk ve Otel Projesi, İçmeler Mahallesi, 2518 ve 1598 parseller <u>Marmaris/MUĞLA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1902 - 2022/085 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	2 adet parsel üzerinde yer alan Otel+Devremülk 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 parseller üzerindeki devremülk ve otel projesinin 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 PROJESİNİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	10.715.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kızılbük Devremülk ve Otel Projesi, İçmeler Mahallesi, 2518 ve 1598 parseller Marmaris/MUĞLA			
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1902 - 2022/085 no ile			
MÜŞTERİ NO	1902			
RAPOR NO	2022/1549			
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022			
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023			
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseller üzerindeki devremülk ve otel projesinin 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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER				
	RAPOR TARİHİ	27.05.2021	07.01.2022	18.10.2022
	RAPOR NUMARASI	2021/580	2022/1901	2022/1131
	RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)(*)	5.530.000.000,-TL (Otel+Devremülk Projesi)	5.865.000.000,-TL (Otel+Devremülk Projesi)	2.260.100.000,-TL (Otel+AVM+SPA+ Aqua park)

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	%25
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 değerde 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
PAFTA NO	1
NİTELİĞİ	Arsa (Beheri)

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
--	2518	163.968,72	35	3412	4863	15.04.2021
--	1598	9.509,00	17	1650	4863	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 Portalından temin edilen 27.12.2022 tarihli tapu kayıt belgesine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü (1598 parsel ve 2518 parsel müştereken):

- 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 parseller, 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
0/1598	Turistik Tesis Alanı	1,30	24,50 m.	Yok/Yok	7
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	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KULLANIM AMACI	FONKSİYON ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
1. ETAP	OTEL+KONUT	28.10.2021	15/1-4414	TADİLAT	556	OTEL 62.861,00 KONUT 59.593,00	0	122.454,00	8 (1+7)	5C
	OTEL+KONUT	4.01.2022	15/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	556	OTEL 62.861,00 KONUT 59.593,00	0	122.454,00	8 (1+7)	5C
	A	28.10.2021	15/2A	Yeni Yapı	49	MESKEN 3.100,58	1.204,98	4.305,56	7 (0+7)	4A
	B	28.10.2021	15/2B	Yeni Yapı	54	MESKEN 3.207,62	1.617,97	4.825,59	8 (1+7)	4A
2. ETAP	C	28.10.2021	15/2C	Yeni Yapı	55	MESKEN 3.261,14	1.564,45	4.825,59	8 (1+7)	4A
	İSTİFAT	28.10.2021	15/İST	İSTİFAT DUVARI	-	İSTİFAT DUVARI 9.038,28	0	9.038,28	1	2A
	D	28.10.2021	15/2D	Yeni Yapı	40	MESKEN 2.321,74	1.289,98	3.611,73	6 (1+5)	4A
	E	28.10.2021	15/2E	Yeni Yapı	35	MESKEN 1.878,80	1.674,24	3.553,04	5 (1+4)	4A
	F	28.10.2021	15/2F	Yeni Yapı	70	MESKEN 3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4A
	G	28.10.2021	15/2G	Yeni Yapı	70	MESKEN 3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C
	H	28.10.2021	15/2H	Yeni Yapı	70	MESKEN 3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C
	I	28.10.2021	15/2I	Yeni Yapı	70	MESKEN 3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C
	J	28.10.2021	15/2J	Yeni Yapı	58	MESKEN 3.125,64	2.744,01	5.869,65	10 (3+7)	4C
	K	28.10.2021	15/2K	Yeni Yapı	55	MESKEN 3.077,50	2.783,79	5.861,29	10 (3+7)	4C
	L	28.10.2021	15/2L	Yeni Yapı	70	MESKEN 3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C
	M	28.10.2021	15/2M	Yeni Yapı	70	MESKEN 3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C
	N	28.10.2021	15/2N	Yeni Yapı	70	MESKEN 3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C
						175.029,68	30.415,55	205.445,23		

3. ve 4. Etap Yapı Ruhsatları

	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
3. ETAP (2518 PARSELE)	A	27.05.2021	15/3-A	İLAVE	4	MESKEN	1.559,46	0,00	1.559,46	5 (1+4)	3A
	B	27.05.2021	15/3-B	İLAVE	4	MESKEN	1.623,08	0,00	1.623,08	5 (1+4)	3A
	C	27.05.2021	15/3-C	İLAVE	3	MESKEN	1.244,12	0,00	1.244,12	5 (1+4)	3A
	D	27.05.2021	15/3-D	İLAVE	3	MESKEN	2.002,04	0,00	2.002,04	5 (1+4)	3A
	E	27.05.2021	15/3-E	İLAVE	3	MESKEN	2.002,04	0,00	2.002,04	5 (1+4)	3A
	F	27.05.2021	15/3-F	İLAVE	3	MESKEN	2.002,04	0,00	2.002,04	5 (1+4)	3A
	G	27.05.2021	15/3-G	İLAVE	3	MESKEN	1.190,50	0,00	1.190,50	5 (1+4)	3A
	H	27.05.2021	15/3-H	İLAVE	3	MESKEN	2.002,04	0,00	2.002,04	5 (1+4)	3A
	I	27.05.2021	15/3-I	İLAVE	4	MESKEN	1.623,08	0,00	1.623,08	5 (1+4)	3A
	J	27.05.2021	15/3-J	İLAVE	2	MESKEN	737,92	0,00	737,92	5 (1+2)	3A
	K	27.05.2021	15/3-K	İLAVE	6	MESKEN	2.014,44	0,00	2.014,44	5 (1+4)	3A
	L	27.05.2021	15/3-L	İLAVE	4	MESKEN	1.342,96	0,00	1.342,96	5 (1+4)	3A
	M	27.05.2021	15/3-M	İLAVE	4	MESKEN	1.378,04	0,00	1.378,04	5 (1+4)	3A
	N	27.05.2021	15/3-N	İLAVE	3	MESKEN	1.824,54	0,00	1.824,54	5 (1+4)	3A
	O	27.05.2021	15/3-O	İLAVE	6	MESKEN	2.203,50	0,00	2.203,50	5 (1+4)	3A
	P	27.05.2021	15/3-P	İLAVE	2	MESKEN	992,16	1.276,03	2.268,19	4 (1+3)	3A
3. ETAP (1598 PARSEL)	A	27.05.2021	78/A	YENİ YAPI	2	MESKEN	737,92	0,00	737,92	5 (1+2)	4B
	B	27.05.2021	78/B	YENİ YAPI	2	MESKEN	811,54	0,00	811,54	5 (1+4)	4B
	C	27.05.2021	78/C	YENİ YAPI	2	MESKEN	737,92	0,00	737,92	5 (1+2)	4B
	D	27.05.2021	78/D	YENİ YAPI	4	MESKEN	1.369,46	0,00	1.369,46	5 (1+4)	4B
	E	27.05.2021	78/E	YENİ YAPI	2	MESKEN	377,96	0,00	377,96	2 (1+1)	4B
4. ETAP	A	27.05.2021	15/4-A	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	B	27.05.2021	15/4-B	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	C	27.05.2021	15/4-C	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	D	27.05.2021	15/4-D	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	E	27.05.2021	15/4-E	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	F	27.05.2021	15/4-F	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	G	27.05.2021	15/4-G	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	H	27.05.2021	15/4-H	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	I	27.05.2021	15/4-I	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	J	27.05.2021	15/4-J	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	K	27.05.2021	15/4-K	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	L	27.05.2021	15/4-L	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	M	27.05.2021	15/4-M	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	N	27.05.2021	15/4-N	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	O	27.05.2021	15/4-O	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	P	27.05.2021	15/4-P	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	R	27.05.2021	15/4-R	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	S	27.05.2021	15/4-S	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A

Ruhsat Alanları Özet Liste	
Etap	Toplam İnşaat Alanı (m2)
2518 Parsel 1. Etap (Otel+Konut)	122.454,00
2518 parsel 2. Etap (Konut)	82.991,23
1598 parsel ve 2518 parsel (3. Etap Konut)	32.015,59
2518 parsel 4. Etap (Konut)	42.912,72
TOPLAM	280.373,54

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 parsellerle 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 Tarafından 24.12.2022 tarihinde karar onanmıştır.

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 yapılmıştır. ÇED süreci devam etmektedir.

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

3. VE 4. ETAP yapı denetim işleri fenni mes'ullerce üstlenilmiştir.

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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Projenin halihazır durumu itibariyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır. Ekspertiz tarihi itibariyle 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.

11.5.6. Proje Bilgileri

Marmaris Kızılbük Projesi 2 adet parsel üzerinde 4 etaptan 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 gerçekleştirilecek projeye ilişkin genel bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir. Ayrıca 2. Etap bünyesinde toplam 9.038,28 m² istinat duvarı, 3. Etap bünyesinde ise 1.276,03 m² sosyal tesis için yapı ruhsatı alınmıştır. 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		
2. ETAP	Devremülk	15	834	57.234,00	50.918,00	82.991,23
3. ETAP	On The Hill Villa	80	80	24.768,00	34.724,00	32.015,59
4. ETAP	Secret Valley Villa	18	180	34.299,00	27.730,00	42.912,72
				220.017,00	207.466,00	280.373,54

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde konumlu 2518 ve 1598 parseller üzerinde geliştirilen **Kızılbük Otel ve Devremülk Projesi**dir.

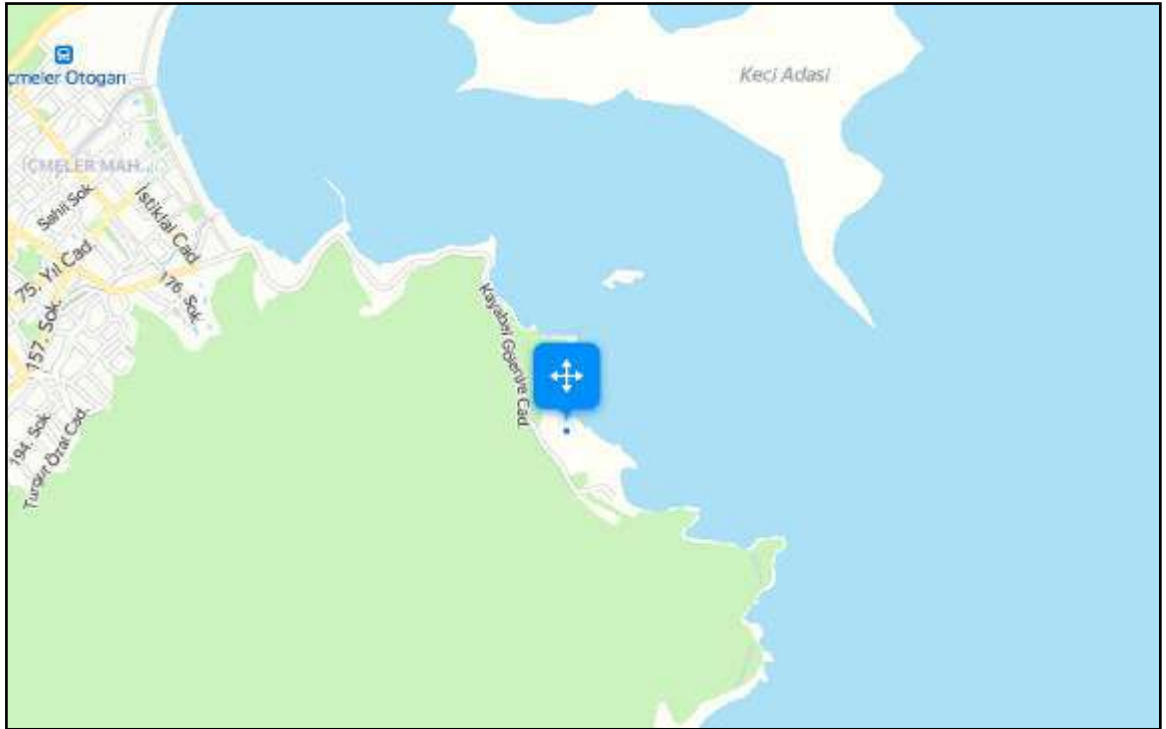
İçmeler Mevkii, Marmaris Koyu'nun güney batısında yer almaktadır. İçmelerde geniş bir halk plajı, farklı segmentlerde çok sayıda otel ve yazlık meskenler bulunmaktadır. Raporla konu taşınmazlar kıyı hattında ve İçmeler Mahallesinin doğusunda yer almaktadır. Denize sıfır konumda olan 2518 parselin karşısında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

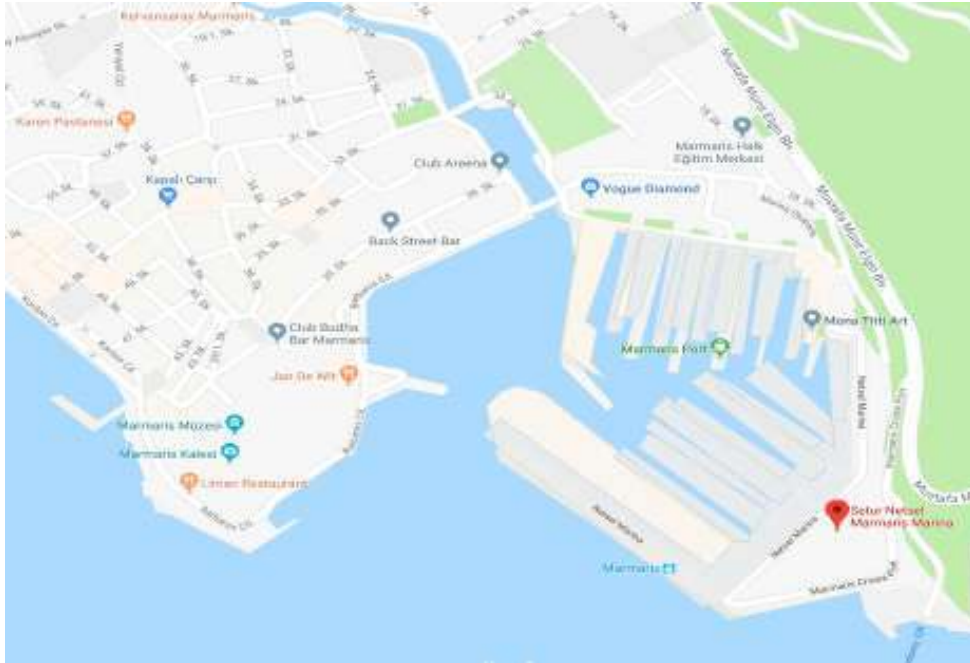
Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Ayrıca Muğla ilinde 2 adet büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki 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.

Marmaris İlçesi:

Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde ise Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesidir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunca gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı sadece bir saat uzaklıktadır. Rodos ise sadece 45 dakika mesafededir.

Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibarı ile Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindendir. Yıllık yağış miktarı 1200 mm üzerindedir. Kış aylarında şiddetli yağışlar yüzünden ilçede zaman zaman su baskınları ve sel görülebilir. Kışın cephe sistemlerinin geçişleri esnasında oldukça sık oraj (şimşek) görülür. Mayıs – Eylül arası dönem pek yağış görülmez ve oldukça kurak geçer. Denizin ılıman etkisinden ötürü kış aylarında çok nadiren don görülür. Kar yağışı ise yüksek dağ yamaçlarında görülmekle beraber, kıyı kesimlere çok nadiren düşer.



Doğal bir liman olan Marmaris Körfezi 1.100 adet kapasiteli üç marina ve 1200 yat kapasiteli 9 yat çekek yerine sahiptir. Mavi Yolculuk güzergahı üzerinde bulunan yörede yat turizmini geliştirmek amacıyla 5 yılda bir Uluslar arası Yat Festivali ve uluslar arası Marmaris Yat Yarışları düzenlenmektedir.

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

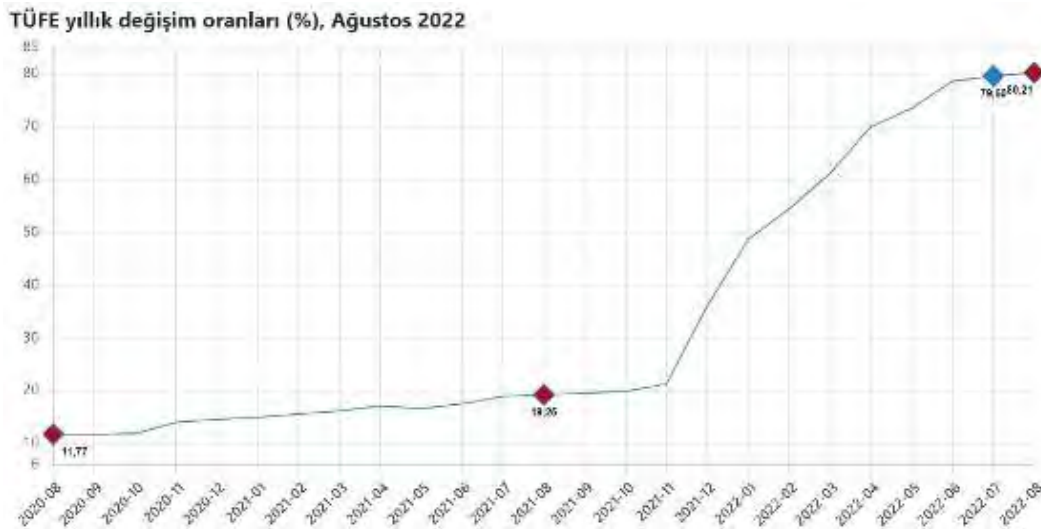
Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

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 Ağustos ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 80,21 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %1,46 dır.

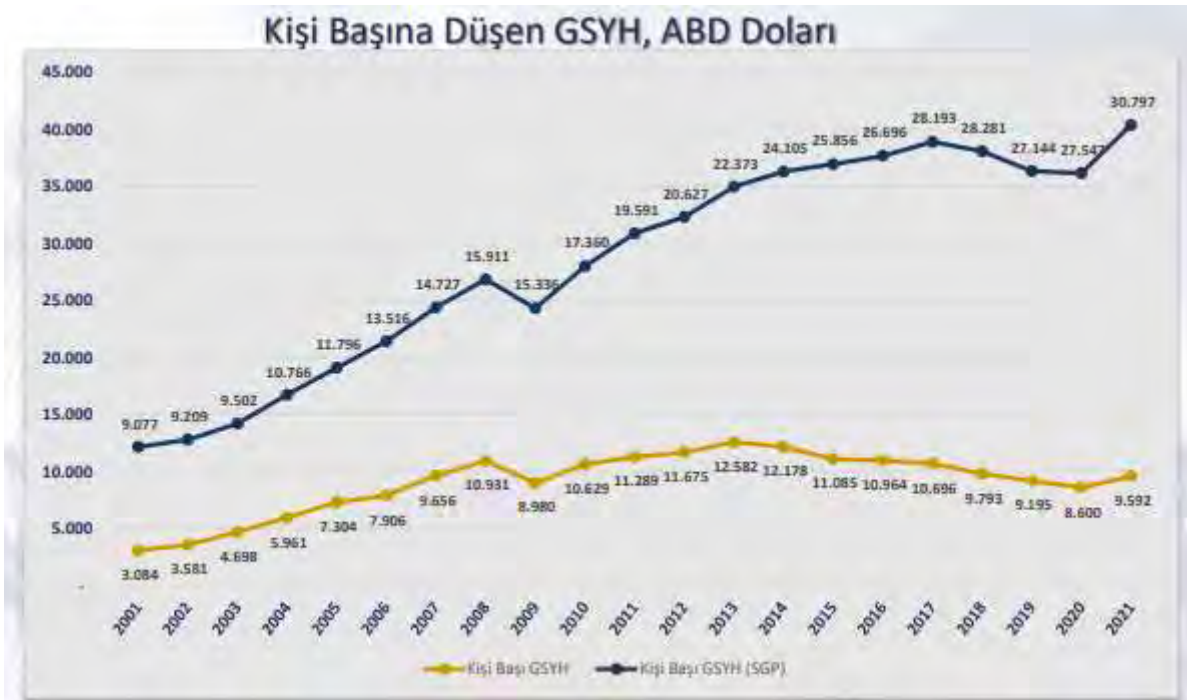


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 57 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Ekim döneminde, bir önceki aya göre 229 bin kişi artarak 31 milyon 200 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48 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 Ekim ayı itibariyle ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 6.463 milyon ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

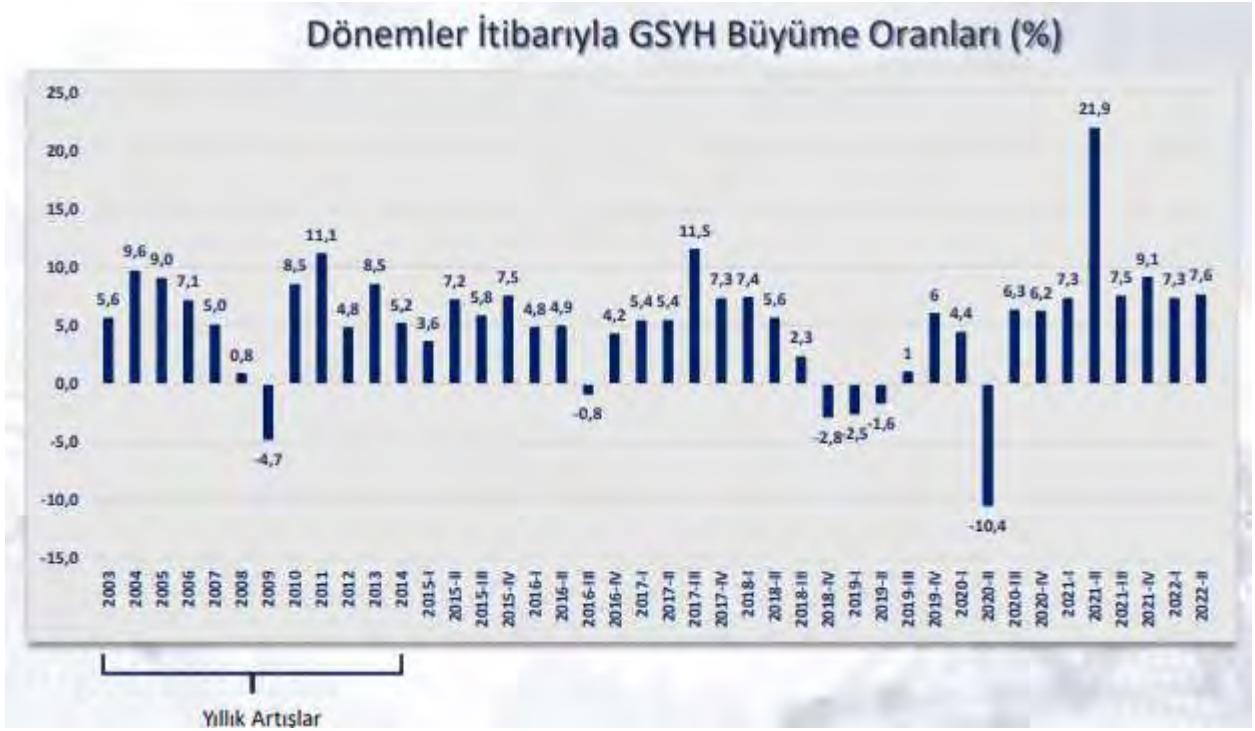
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.246	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
HRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
HRACAT(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
HRACATIN 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	14,3
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	96,5	91,3	91,3	92	92,8	93,2	93	49,3	51,4
SSİZLİK ORANI, %	11,3	10,3	10,9	10,9	11	11	13,7	13,2	12
SİTİHAYAT ORANI, %	41,3	46	46,3	47,1	47,1	47,4	45,7	42,8	43,2
TÜFE, (Ön 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

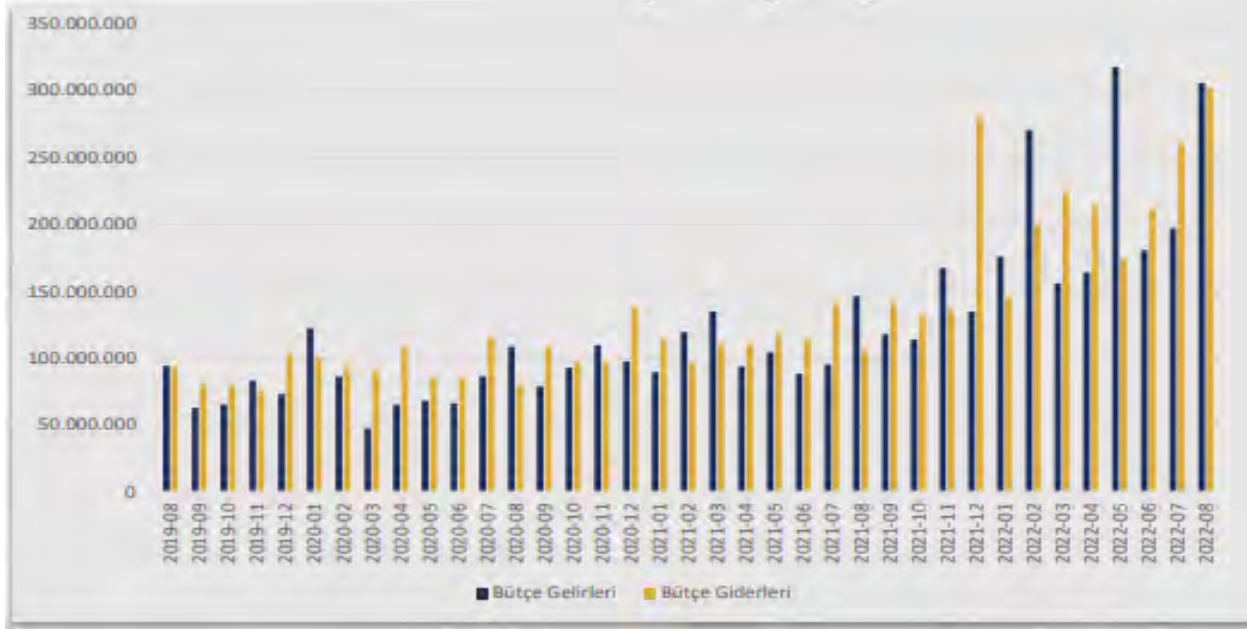
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

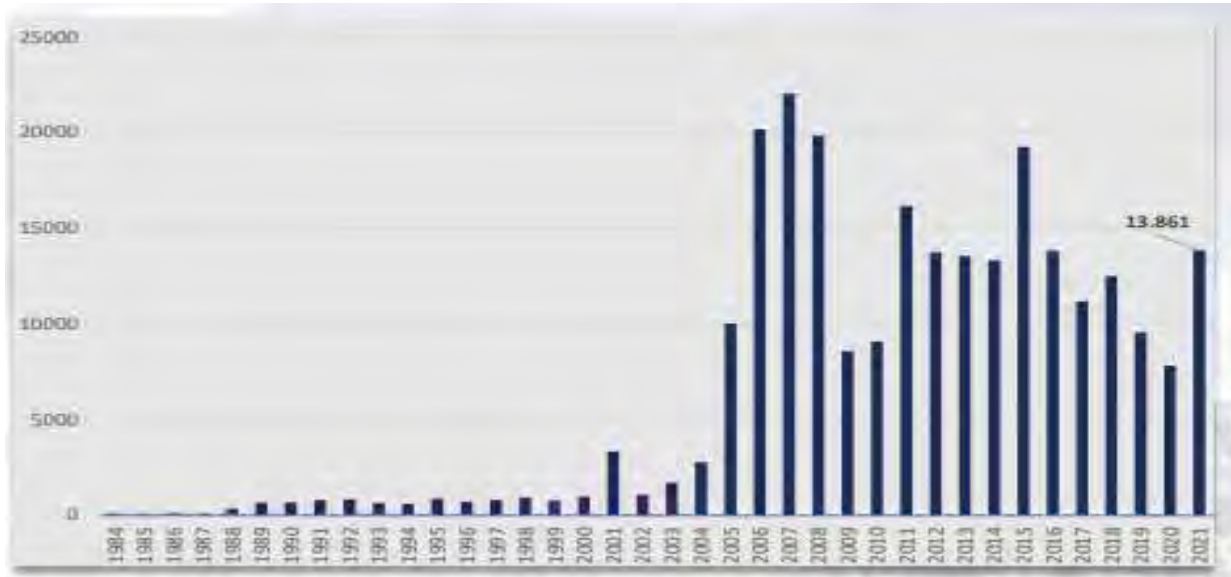
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

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.

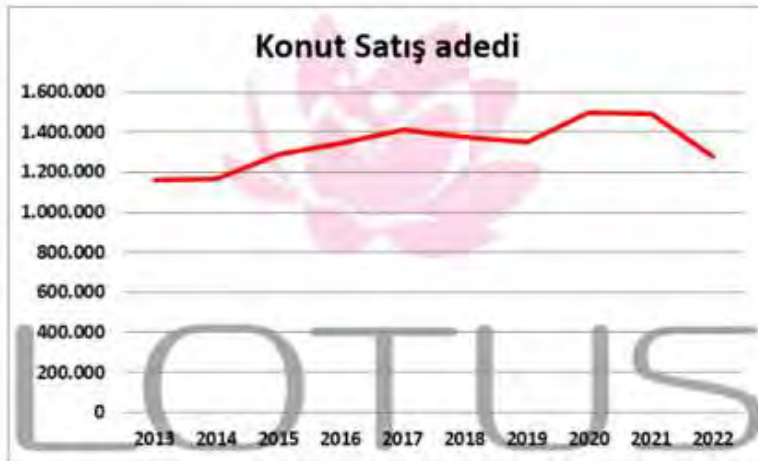
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 itibariyle 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 sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma 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 içerisinde geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	575,2 (%189,2)	601,7 (%178,8)	568,2 (%190,6)	15863,3 ₺
	530,9 (%212,1)	566,4 (%204,7)	531,2 (%213,9)	25714,8 ₺
	551,1 (%196,0)	681,0 (%197,4)	542,1 (%198,8)	11323,8 ₺
	595,6 (%185,8)	630,3 (%189,7)	584,9 (%184,6)	18761,3 ₺

Konut Fiyat Endeksleri (2017=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 inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- 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-EKİM)

AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	954 989	1 797 030	2 752 019	2 672 974	3 347 371	6 020 345	2,80	1,86	2,19	13,90	17,41	21,30
ŞUBAT	942 085	1 057 994	2 000 079	2 039 195	3 290 453	5 329 648	2,80	1,77	2,12	14,22	17,73	21,94
MART	1 558 729	2 269 729	3 828 458	4 263 335	4 046 715	8 310 048	2,74	1,78	2,17	19,94	18,94	20,00
NİSAN	1 969 719	1 643 205	3 612 924	6 194 260	2 935 785	9 130 045	3,14	1,79	2,53	21,60	10,24	31,84
MAYIS	3 251 037	2 724 402	5 975 439	10 705 881	5 152 033	15 857 914	3,29	1,89	2,65	35,19	16,93	52,12
HAZİRAN	4 243 484	2 797 030	7 040 514	14 731 234	5 588 037	20 319 271	3,47	2,00	2,80	40,97	17,82	64,79
TEMMUZ	5 151 089	3 282 345	8 433 434	17 975 088	8 938 556	26 913 644	3,49	2,11	2,95	56,20	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	2,98	59,73	22,90	82,63
EYLÜL	5 236 797	3 560 571	8 797 368	18 164 028	7 224 811	25 388 839	3,47	2,03	2,89	48,82	19,42	68,24
EKİM	4 839 610	3 227 744	8 067 354	16 084 837	5 977 310	22 061 347	3,32	1,85	2,13	45,08	16,75	61,83
TOPLAM	33 565 052	26 736 580	60 301 632	112 703 549	51 893 407	164 596 956	3,36	1,94	2,73	39,31	18,10	57,41

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

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	2 349 208	708 577	3 057 785	8 993 927	1 474 423	10 468 350	3,83	2,08	3,42	63,15	10,35	73,50
	4 Yıldızlı	1 023 768	637 987	1 661 755	3 030 181	1 102 919	4 133 100	2,96	1,73	2,49	47,48	17,28	64,76
	3 Yıldızlı	285 080	518 148	803 228	748 315	824 555	1 572 870	2,63	1,80	1,96	23,87	26,30	50,16
	2 Yıldızlı	40 614	107 431	148 045	95 708	172 558	268 264	2,36	1,81	1,81	15,37	27,72	43,09
	1 Yıldızlı	8 250	11 507	19 757	17 040	19 317	36 357	2,07	1,68	1,84	22,55	25,56	48,11
	Toplam	3 706 900	1 981 650	5 688 550	12 885 171	3 593 770	16 478 941	3,48	1,81	2,90	52,68	14,89	67,38
Motel	2. Sınıf	14	134	148	21	356	377	1,50	2,66	2,55	0,52	8,86	9,38
	Motel	35	1 082	1 117	70	2 184	2 234	2,00	2,00	2,00	1,17	36,07	37,23
	Toplam	49	1 216	1 265	91	2 520	2 611	1,88	2,07	2,06	0,91	25,15	28,06
Tatil Köyü	1. Sınıf	240 043	28 679	268 722	1 002 517	88 105	1 090 622	4,18	3,07	4,06	68,82	6,03	74,86
	2. Sınıf	8 822	1 539	10 361	43 296	3 985	47 281	6,54	2,59	5,79	61,31	5,84	66,95
	Toplam	248 865	30 218	279 083	1 045 813	92 090	1 137 903	4,24	3,05	4,11	68,29	6,01	74,30
Termal Otel	5 Yıldızlı	65 437	78 554	143 991	115 704	161 034	276 738	1,77	2,05	1,92	17,87	24,87	42,73
	4 Yıldızlı	12 880	35 305	48 185	46 050	74 487	120 537	3,63	2,11	2,51	18,00	29,11	47,11
	3 Yıldızlı	700	13 382	14 082	1 280	20 900	22 180	1,80	1,58	1,58	2,44	40,41	42,85
	2 Yıldızlı		1	1		1	1	0,00	1,00	1,00	0,00	0,11	0,11
	1 Yıldızlı		358	358		758	758	0,00	2,12	2,12	0,00	50,53	50,53
	Toplam	78 817	127 580	206 397	163 014	257 180	420 194	2,07	2,02	2,04	17,02	26,86	43,88
Termal Müstakil Apart Otel		164	532	696	331	1 127	1 458	2,02	2,12	2,09	5,84	19,88	25,71
Pansiyon		4 862	9 081	13 943	10 913	17 901	28 814	2,24	1,97	2,07	13,75	22,56	36,31
Kamping		543	888	1 431	1 841	1 971	3 812	3,02	2,95	2,98	10,13	12,17	22,30
Apart Otel		45 763	17 852	63 615	138 819	58 955	197 774	3,03	3,34	3,12	33,06	14,04	47,10
Müstakil Apart Otel		10 079	4 676	14 755	33 881	12 131	46 012	3,36	2,59	3,12	45,25	16,20	61,45
Özel Tesis		143 239	68 809	212 048	328 713	126 095	454 808	2,29	1,83	2,14	43,66	16,75	60,41
Golf Tesisi		6 493	2 233	8 726	49 163	8 717	55 880	7,57	3,01	6,40	121,57	16,61	138,18
Turizm Kompleksi		50 534	6 879	57 413	110 963	11 161	122 114	2,20	1,62	2,13	57,41	5,78	63,19
Butik Otel		25 134	29 047	54 181	62 898	47 970	110 868	2,50	1,65	2,05	30,76	23,48	54,23
B Tipi Tatil Sitesi		255	281	536	1 103	1 002	2 105	4,33	3,57	3,93	15,58	14,15	29,73
Butik Tatil Villası		26	435	461	55	886	921	2,12	1,99	2,00	1,31	20,62	21,93
Çiftlik Evi / Köy Evi		79	821	900	178	1 619	1 797	2,25	1,97	2,00	5,76	52,39	58,16
Yayla Evi		3	130	133	5	388	393	1,67	2,98	2,95	0,56	43,11	43,67
Kırsal Turizm Tesisi		30	239	269	71	480	551	2,37	2,01	2,05	1,85	12,50	14,35
Butik Termal Otel		19	574	593	36	1 038	1 074	1,89	1,81	1,81	2,07	59,66	61,72
Basit Konaklama Tesisi	Kamu Misafirhanesi		65	65		130	130	0,00	2,00	2,00	0,00	10,32	10,32
	Kaplıca	148	16 611	16 757	288	47 817	48 065	1,84	2,88	2,87	0,24	43,47	43,71
	Motel	558	3 511	4 069	2 478	5 263	7 739	4,44	1,80	1,90	8,29	17,61	25,90
	Kamping	1 447	3 569	5 016	2 371	4 883	7 254	1,64	1,37	1,45	7,72	15,90	23,61
	Otel	495 455	808 003	1 303 458	1 194 821	1 443 919	2 638 740	2,41	1,79	2,02	20,50	24,77	45,27
	Pansiyon	22 350	110 110	132 460	51 252	222 332	273 584	2,29	2,02	2,07	5,75	24,93	30,67
	Tatil Köyü		3 154	3 154		17 965	17 965	0,00	5,70	5,70	0,00	90,02	90,02
	Toplam	519 966	945 023	1 464 979	1 251 188	1 742 329	2 993 517	2,41	1,84	2,04	18,10	25,20	43,30
GENEL TOPLAM		4 839 610	3 227 744	8 067 354	16 084 037	5 977 310	22 061 347	3,32	1,85	2,73	45,08	16,75	61,83

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	160 207	29 015	189 222	518 748	90 184	608 932	3,21	3,11	3,19	53,41	9,38	62,79
	4 Yıldızlı	104 886	19 792	124 678	389 053	45 579	434 632	3,71	2,30	3,49	69,55	7,09	67,65
	3 Yıldızlı	24 405	17 213	41 620	77 075	33 419	110 495	3,16	1,94	2,55	31,24	13,53	44,78
	2 Yıldızlı	4 639	3 185	7 827	12 989	6 808	19 697	2,80	2,15	2,54	25,28	13,34	38,62
	1 Yıldızlı	79	129	208	166	259	425	2,10	2,01	2,04	12,30	19,19	31,48
	Toplam	294 216	69 336	363 552	993 042	176 299	1 169 341	3,38	2,54	3,22	52,16	9,26	61,42
Tatil Köyü	1. Sınıf	36 032	6 906	42 938	146 353	23 710	170 063	3,85	3,39	3,78	51,87	8,41	60,28
	2. Sınıf	4 089	538	4 627	20 210	1 344	21 554	4,94	2,50	4,66	65,86	4,37	70,03
	Toplam	42 121	7 444	49 565	166 563	25 054	191 617	3,95	3,33	3,66	53,23	8,01	61,24
Termal Otel	4 Yıldızlı	8 810	1 383	10 193	29 353	4 716	34 069	7,71	3,41	6,56	82,85	13,32	96,27
Pansiyon		15	349	364	80	451	531	2,13	1,29	1,33	3,32	52,68	35,00
Kamping		100	618	718	312	1 841	2 153	3,12	2,08	3,00	2,48	14,61	17,09
Apart Otel		11 142	3 551	14 693	30 657	7 766	38 423	2,75	2,20	2,62	36,56	9,79	48,45
Mustakil Apart Otel		1 905	451	2 356	7 083	1 478	8 561	3,72	3,28	3,63	42,45	8,86	51,32
Özel Tesis		3 110	4 202	7 312	7 655	6 950	14 605	2,46	2,13	2,27	15,72	18,30	34,10
Butik Otel		3 179	2 657	5 836	7 805	5 971	13 776	2,49	2,26	2,39	35,26	19,08	44,35
B Tipi Tatil Sitesi		105	82	187	651	559	1 210	7,66	6,82	7,25	17,50	15,03	32,53
Basit Konaklama Tesisleri	Otel	31 171	24 652	55 823	74 635	52 299	126 934	2,30	2,12	2,27	22,22	15,57	37,80
GENEL TOPLAM		300 857	114 765	415 622	1 317 908	285 390	1 603 298	3,37	2,49	3,17	47,38	10,26	57,64

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

12.7. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

2022 yılı Kasım ayında ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında %44,64 artış kaydedilmiştir. TÜİK verilerine göre; 2022 yılının Ocak-Kasım döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,77 oranında artarak 42.164.954 kişi olmuştur.

Aylara göre turizm geliri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2022

Tourism income, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2022

Aylar - Months	2012			2013		
	Turizm geliri Tourism income (000 \$)	Ziyaretçi sayısı Number of visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)	Turizm geliri Tourism income (000 \$)	Ziyaretçi sayısı Number of visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)
Toplam - Total	29 689 249	36 463 921	814	33 073 502	39 226 226	843
Ocak - January	1 143 894	1 374 401	832	1 469 297	1 466 128	1 002
Şubat - February	1 052 891	1 209 064	871	1 401 129	1 415 328	990
Mart - March	1 375 023	1 635 696	841	1 837 104	1 892 370	971
Nisan - April	1 783 753	2 231 943	790	2 004 636	2 418 962	829
Mayıs - May	2 486 505	3 184 547	772	3 074 218	3 717 734	827
Haziran - June	3 023 591	3 896 971	776	3 483 352	4 131 081	838
Temmuz - July	3 847 374	4 953 286	736	3 566 504	4 791 585	744
Ağustos - August	3 909 183	5 384 021	726	4 322 375	5 930 881	729
Eylül - September	3 789 694	5 089 835	743	4 013 988	5 335 184	752
Ekim - October	3 843 721	3 836 383	1 002	4 168 487	4 294 646	971
Kasım - November	2 152 388	2 154 009	999	2 174 194	2 234 267	973
Aralık - December	1 521 232	1 493 785	1 018	1 578 219	1 586 059	988

2022 yılı Ocak-Kasım döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Almanya %13,00 (5.481.385) ile birinci, Rusya Fed. %11,73 (4.945.198) ile ikinci, İngiltere %7,83 (339.612) ile üçüncü sıradadır. İngiltere'yi Bulgaristan ve İran izlemektedir.

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

- İstanbul
- Antalya
- Edirne
- Artvin
- Kırklareli

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI		
AYLAR	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	6 664 970	367,45	52,83
AĞUSTOS	1 814 701	3 982 168	6 304 770	119,44	58,33
EYLÜL	2 203 482	3 513 453	5 475 453	59,45	55,84
EKİM	1 742 303	3 471 540	4 803 198	99,25	38,36
KASIM	833 991	1 763 982	2 551 483	111,51	44,64
ARALIK	699 330	1 892 520		170,62	
TOPLAM	12 734 213	24 712 266		94,06	
11 AYLIK TOPLAM	12 034 883	22 819 746	42 164 954	89,61	84,77

2020-2022 YILLARI KASIM AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI & K 5 ÜLKE

ÜLKELER	2022	2022 MİLL.PAYI %	2021	2021 MİLL.PAYI %	2020	2020 MİLL.PAYI %
Rusya Fed.	312 486	12,25	192 809	10,93	127 116	15,24
Bulgaristan	232 709	9,12	159 237	9,03	143 269	17,18
Almanya	207 340	8,13	152 026	8,62	34 489	4,14
İran	154 643	6,06	136 950	7,76	33 512	4,02
Gürcistan	151 057	5,92	30 216	1,71	10 997	1,32
DİĞER	1 493 248	58,52	1 092 744	61,95	484 608	58,11
GENEL TOPLAM	2 551 483	100,00	1 763 982	100,00	833 991	100,00

2020-2022 YILLARI OCAK-KASIM DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI & K 5 ÜLKE

ÜLKELER	2022	2022 MİLL.PAYI %	2021	2021 MİLL.PAYI %	2020	2020 MİLL.PAYI %
Almanya	5 481 385	13,00	2 897 069	12,70	1 071 782	8,91
Rusya Fed.	4 945 198	11,73	4 555 047	19,96	2 038 380	16,94
İngiltere (Birleşik Krallık)	3 301 112	7,83	339 612	1,49	803 782	6,68
Bulgaristan	2 621 836	6,22	1 136 866	4,98	1 140 739	9,48
İran	2 185 196	5,18	1 001 405	4,39	352 577	2,93
DİĞER	23 630 227	56,04	12 889 747	56,49	6 627 623	55,07
GENEL TOPLAM	42 164 954	100,00	22 819 746	100,00	12 034 883	100,00

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
2518	163.968,72
1598	9.509,00

- Rapora konu taşınmazlardan 2518 parsel sahil şeridinde birinci parsel olarak yer almaktadır. 1598 parsel ise 2518 parselin yanında iç kesimde (2. sırada) konumudur.

2518 parsel:

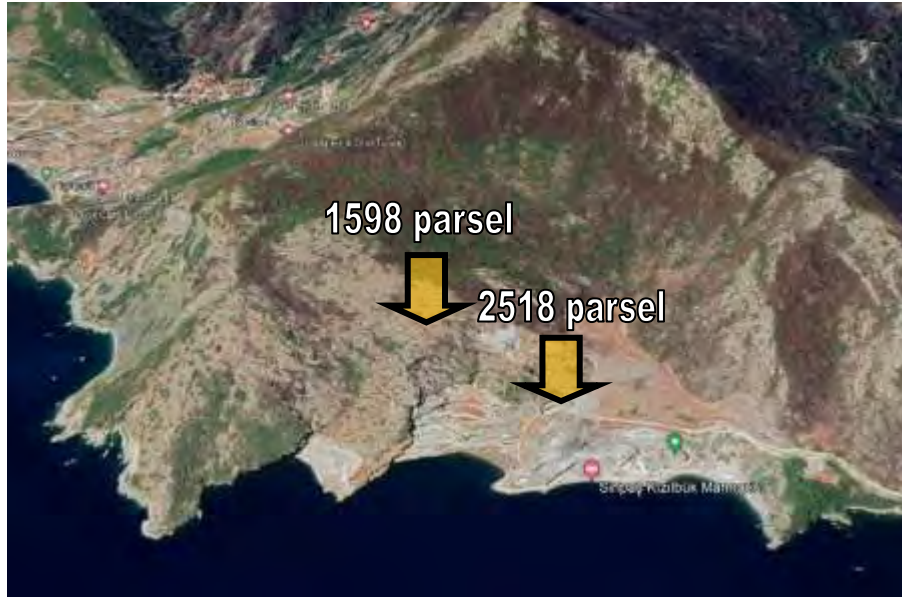
- Amorf bir geometrik şekildedir.
- Kıyı hattından itibaren güneye ve batıya doğru iç kesimlerde eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Denize sıfır konumdadır.



2518 nolu parselin görünümü

1598 parsel:

- Amorf bir geometrik şekildedir.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Denize 2. Parsel konumunda olup manzarası mevcuttur.



1598 nolu parselin görünümü

Kızılıbük Projesi:

- Kızılıbük 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.
- Etaplarda yer alan tesisler aşağıdaki gibidir.

SİNPAŞ KIZILBÜK		
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 TENİSİ
	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
2. ETAP	DEVREMÜLK BÖLGESİ	DEVREMÜK ÜNİTELERİ (834 ADET)
3. ETAP	KIZILBÜK ON THE HILL VİLLALARI	DEVREMÜK ÜNİTELERİ (80 ADET)
4. ETAP	KIZILBÜK SECRET VALLEY	DEVREMÜK ÜNİTELERİ (180 ADET)



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.
- Devremülk ünitelerinin tip bazında adetleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.
- Toplam 555 adet devremülk ünitesinin toplam satılabilir alanı 59.593 m² dir.

ETAP-1	PARSEL NO	DAİRE TİPİ	DAİRE ADEDİ
1	2518	1+0 S	48
2		1+0 S (AVLU)	84
3		1+0 S (BAHÇELİ)	8
4		1+0 S (AVLU) BAHÇELİ	19
5		1+0 M	119
6		1+0 M (BAHÇELİ)	21
7		1+0 M EXC.	63
8		1+0 M EXC. (BAHÇELİ)	14
9		1+0 L	18
10		1+0 L (BAHÇELİ)	3
11		1+1 M	21
12		1+1 M (AVLU)	1
13		1+1 M (AVLU) BAHÇELİ	7
14		1+1 M (BAHÇELİ)	3
15		1+1 M'	1
16		1+1 M ENG.	14
17		1+1 M ENG (BAHÇELİ)	2
18		1+1 D	14
		1+1D EXC	14
19		1+1 D (AVLU)	11
20		2+1 M	30
21		2+1 M (AVLU)	14
22		2+1 M (BAHÇELİ)	2
23		2+1 L	6
24		2+1 L (BAHÇELİ)	1
25		2+1 XL	6
26		3+1 C	7
27		3+1 XL	2
28	3+1 XXL	2	
TOPLAM DAİRE			555 ADET



1. Etap Vaziyet Planları



Otel ve Devremülk Görselleri



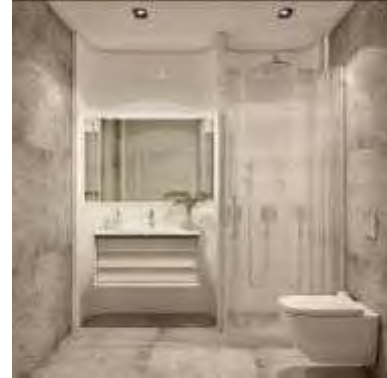
Otel ve Devremülk Görselleri



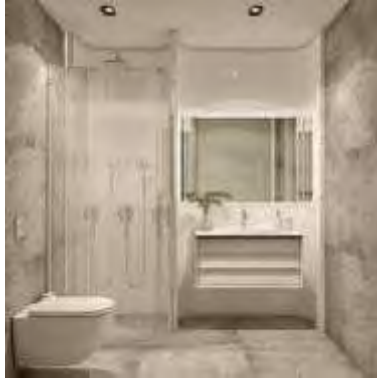
1+0 Devremülk Görselleri



1+1 Devremülk Görselleri



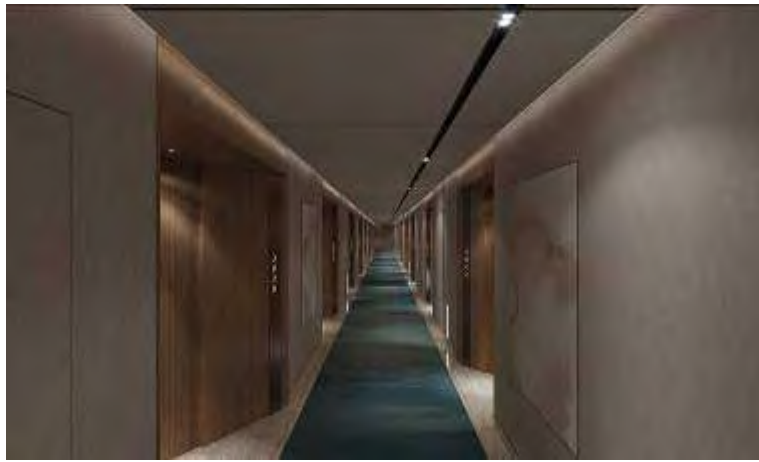
2+1 devremülk görselleri



3+1 devremülk görselleri



3+1 devremülk görselleri





Otel Görselleri



Otel Görselleri



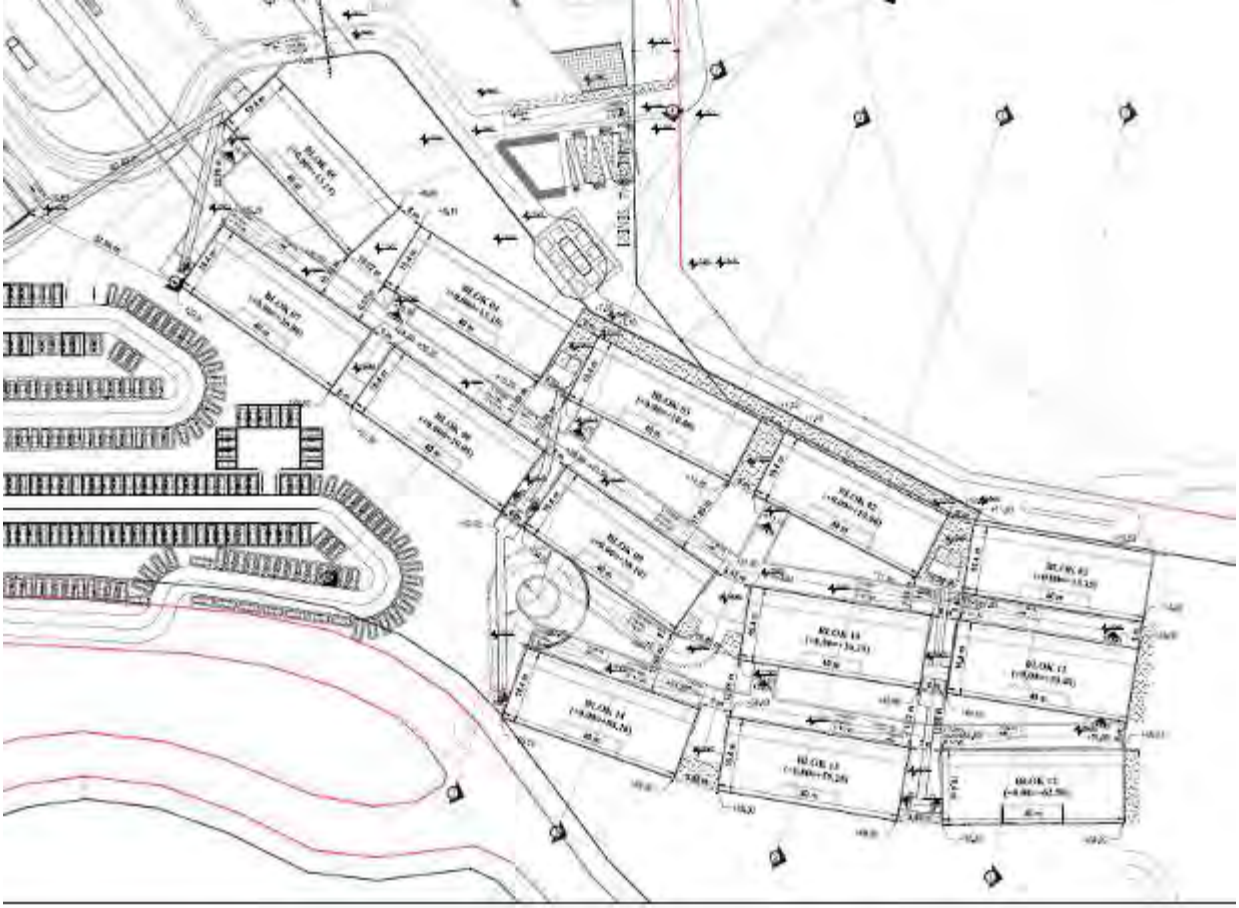


SPA – termal görselleri

II. Etap (Devremülk):

- Projenin 2. Etabı 14 adet blokta, 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde toplam 834 devremülk ünitesinden oluşacaktır.
- Blokların kat adetleri 5 ile 10 arasında değişmektedir.
- Yapı ruhsatına göre 14 blokta toplam 43.537,40 m² bağımsız bölüm (mesken) alanı, 30.415,55 m² ortak alan bulunmaktadır. Ayrıca 9.038,28 m² lik istinat duvarı ruhsatı alınmıştır.
- Devremülk ünitelerinin toplam satılabilir alanı 57.234 m² dir.

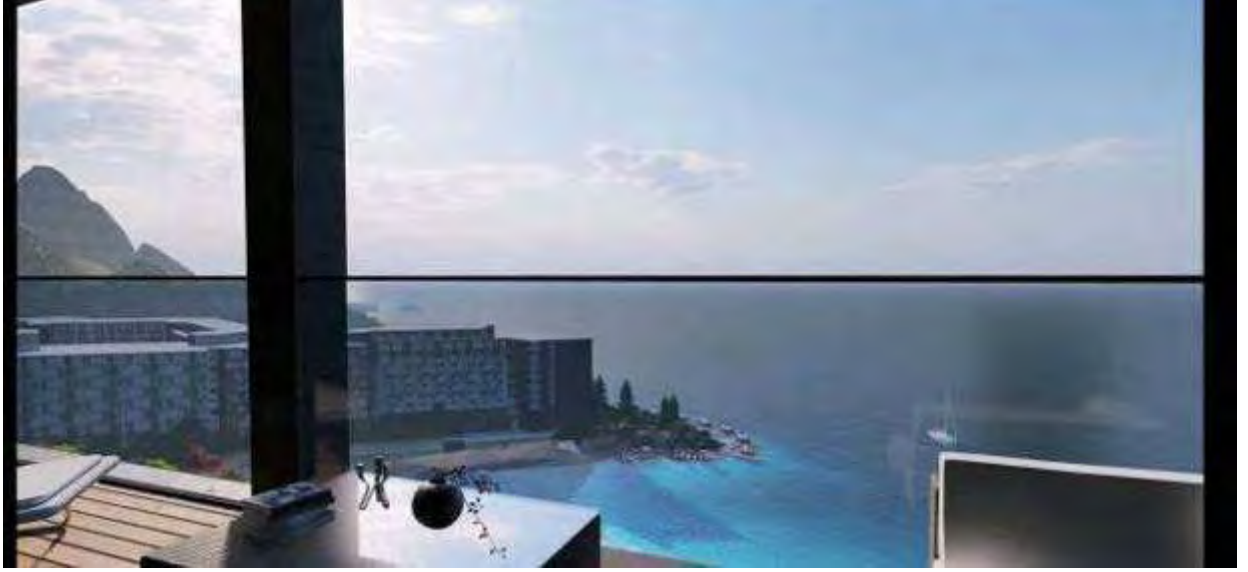




2. Etap Vaziyet Planı









2. Etap Görseller

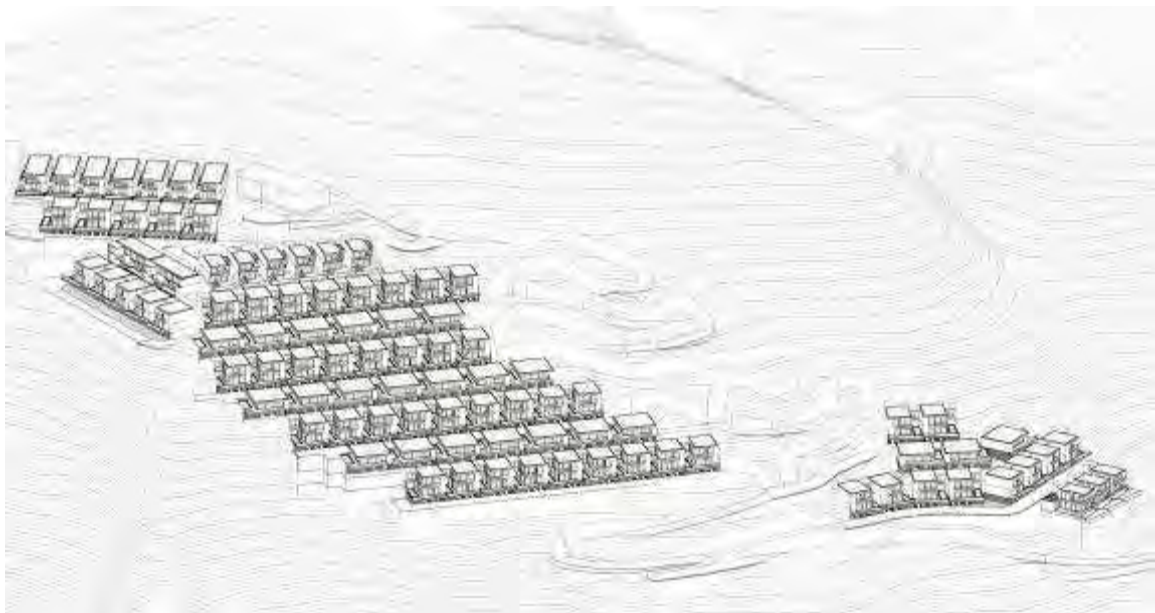
III. Etap (Devremülk - Kızılbük On The Hill):

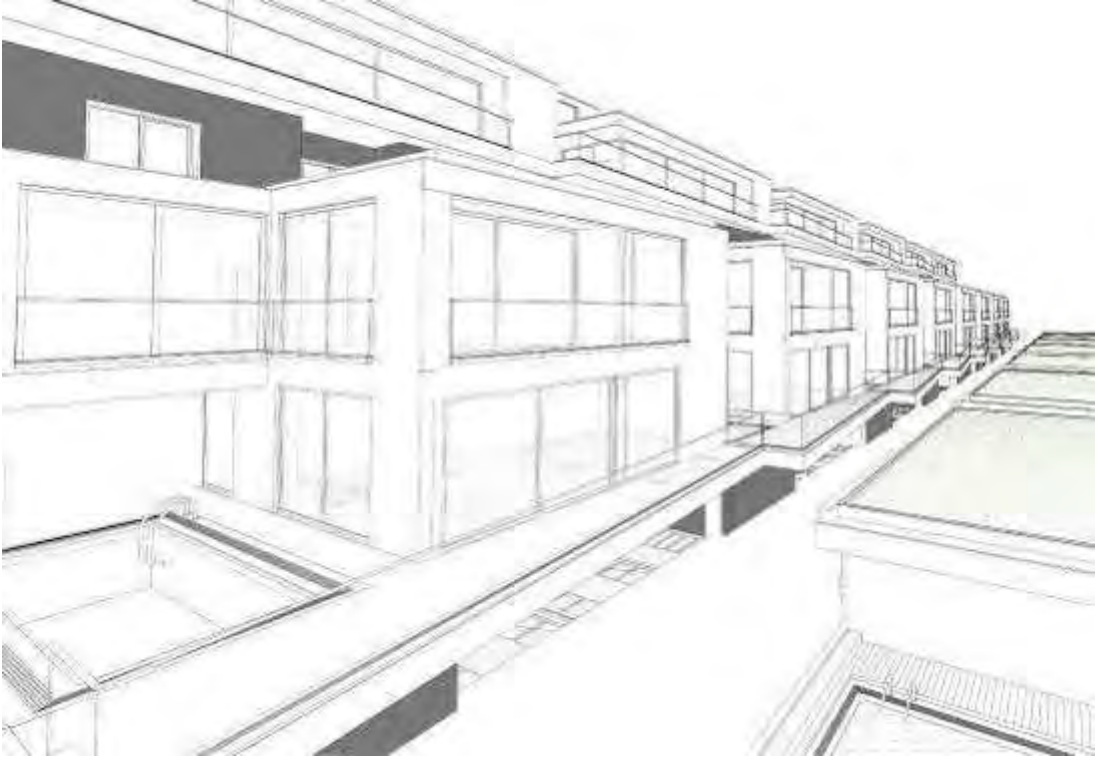
- Projenin 3. Etapı 80 adet villa tipi devremülk ünitesi ve sosyal tesis olarak planlanmıştır. Villalar Tip 1, Tip 2, Tip 2x, Tip 3, Tip 4, Tip 5 ve Tip 6 olarak adlandırılan 7 tip şeklinde projelendirilmiştir.
- Kızılbük GYO yetkililerinden alınan bilgiye ve yapı ruhsatlarına göre toplam inşaat alanı 32.015,59 m², satılabilir alan 24.768 m² dir.
- Villaların tip bazında adetleri ve satılabilir alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.
- 3. Etap 1598 ve 2815 nolu parseller üzerinde yer almaktadır.

III. ETAP		
VİLLA TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m2)
Tip1	6	258
Tip2	5	257
Tip2x	3	218
Tip3	44	329
Tip4	18	300
Tip5	2	300
Tip6	2	300
TOPLAM	80	24.768

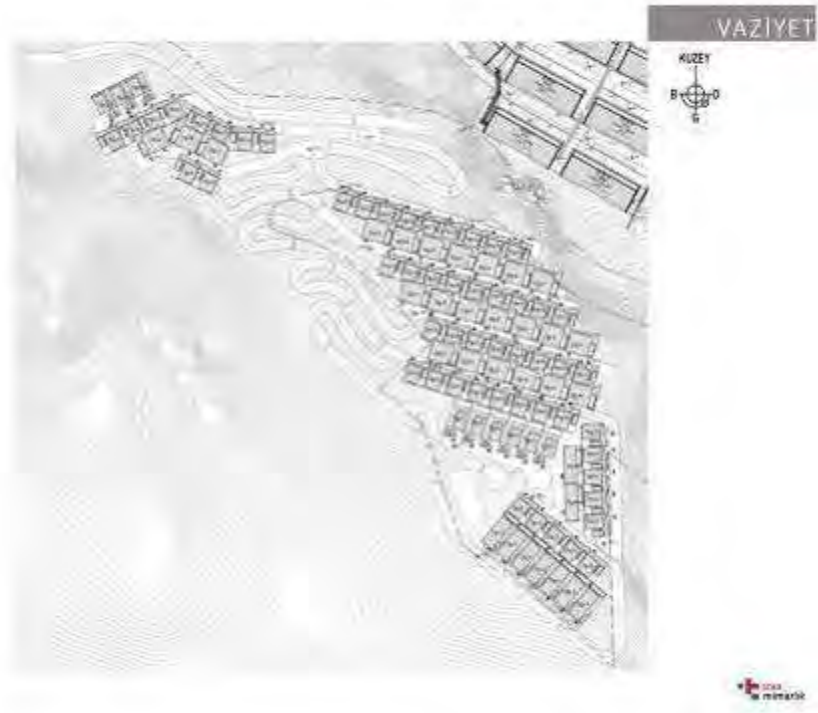


Proje Konumu





Proje Çizimleri



3. Etap Vaziyet Planı



3. Etap Görseller



3. Etap Görseller



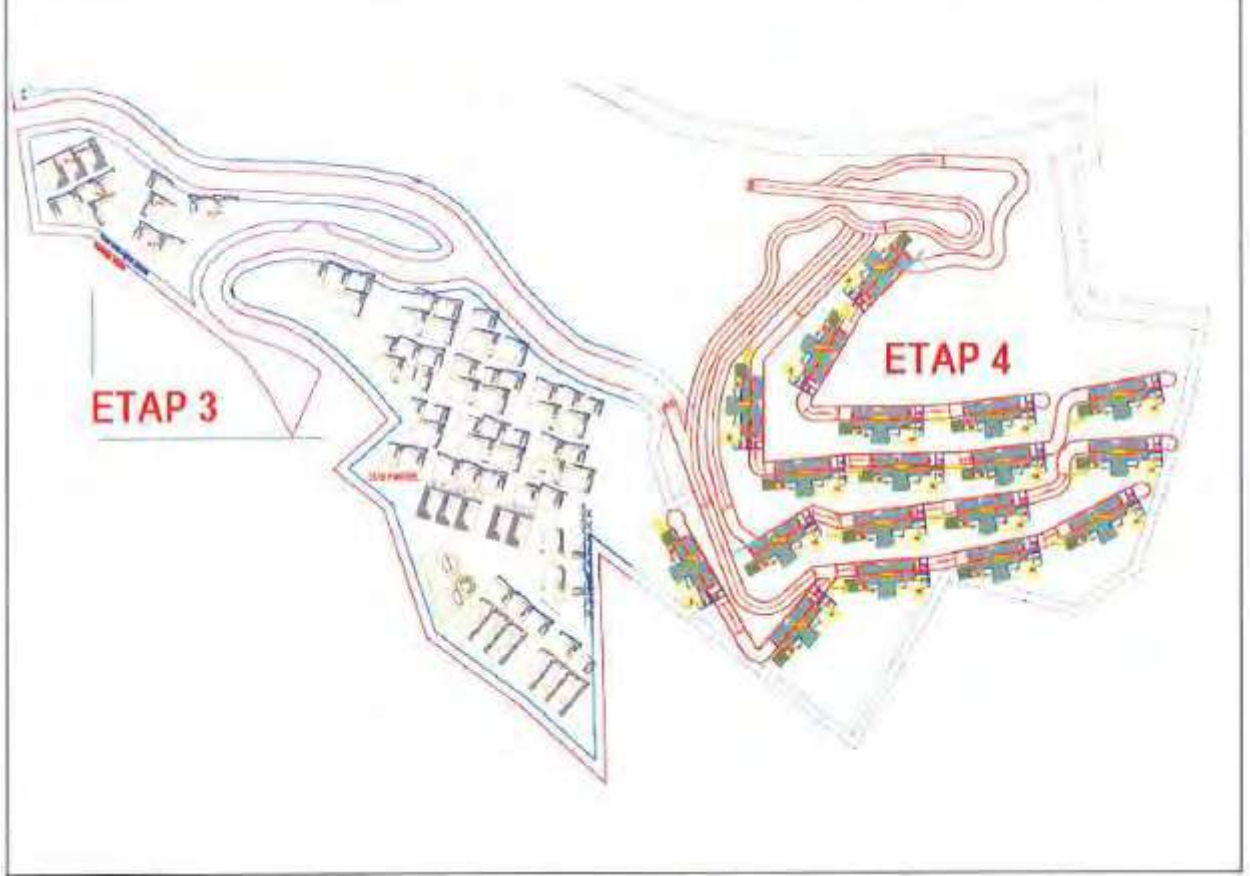
3. Etap Görseller

IV. Etap (Devremülk - Secret Valley):

- Projenin 4. Etapı kent villası tipinde az katlı bloklarda toplam 180 adet devremülk ünitesi olarak planlanmıştır. Üniteler Tip A, Tip B, Tip C-Havuzlu, Tip C, Tip D-Havuzlu, Tip D, Tip E-Havuzlu, Tip E ve Tip F olarak adlandırılan 9 tip şeklinde projelendirilmiştir.
- Kızılbük GYO yetkililerinden alınan bilgiye ve yapı ruhsatlarına göre toplam inşaat alanı 42.912,72 m², toplam satılabilir alan 34.299 m² dir.
- Devremülk ünitelerinin tip bazında adetleri ve satılabilir alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

IV. ETAP		
ÜNİTE TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m2)
TİP A	18	186
TİP B	18	144
TİP C-H	18	244
TİP C	18	189
TİP D-H	18	243
TİP D	18	226
TİP E-H	18	188
TİP E	18	102
TİP F	36	192
TOPLAM	180	34.299





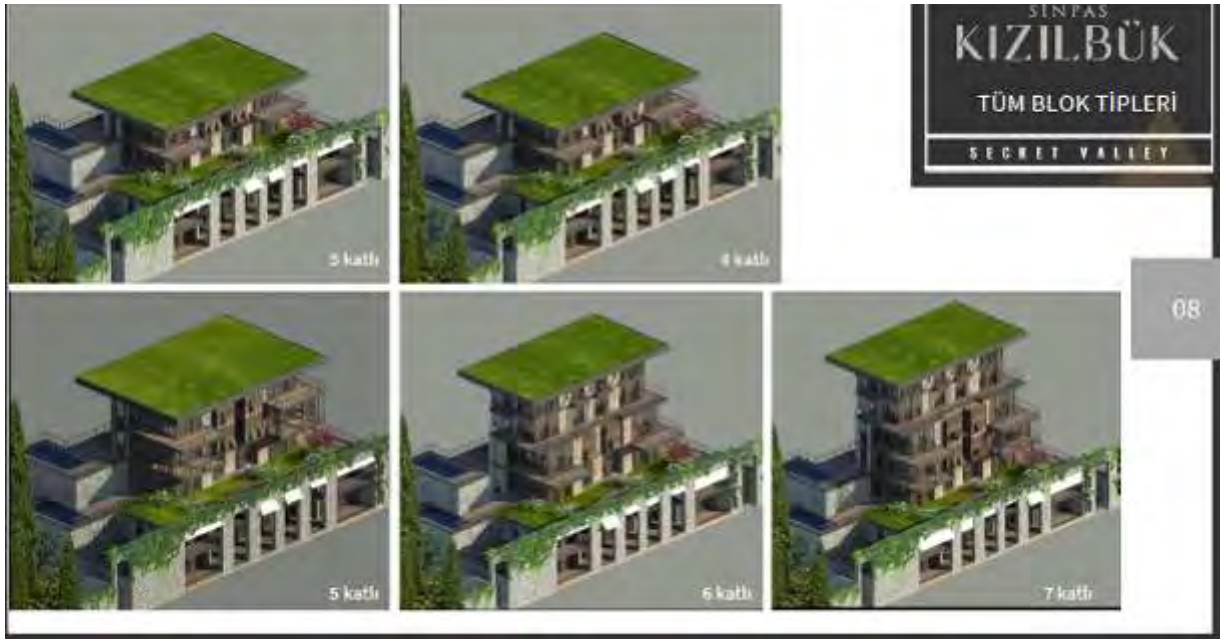
3. ve 4. Etap Vaziyet Planı



4. Etap Görselleri



4. Etap Görselleri



4. Etap Görselleri



4. Etap 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 (2518 parsel) - Projenin bulunduğu bölgenin doğal güzelliği - Bölgenin turizm potansiyeli	- Gayrimenkul piyasasında yaşanmakta olan durgunluk - ÇED sürecinden dolayı proje inşaatının durmuş olması
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 yürütmesinin durdurulmuş 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 karşılanmadığı 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 ağırlıklılandırılmayacağı 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 sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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 yansıtabilir.

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 karşılanmadığı 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 bekllemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

17.1. Projenin Halihazır Durum Değeri

17.1.1. Gelir indirgeme yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

17.1.2. III. ve IV. Etapların arsa/arsa payı değeri

17.2. Projenin bitmiş durum değeri

17.1. Projenin Halihazır Durum Değeri

Projenin halihazır durumuyla satış (pazar) değerinin 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 projenin halihazır durumuyla değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kapsamında İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır.

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

Otel Piyasası Araştırması

Marmaris Otelleri :

MARMARİS D-MARIS BAY HOTEL (MARMARİS-HİSARÖNÜ)	
	
ODA ADEDİ : 196	
YILDIZ SAYISI: 5	
SEZON ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 7.000-15.000 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: 20.000-30.000 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: 6.500-11.000 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: 6.000 - 17.000 TL

Orhaniye'de yer alan tesis 32 odalıdır.

BALDAN RESORT HOTEL (MARMARİS-BOZBURUN)



ODA ADEDİ: 127

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 4.500-9.000 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: 6.000-9.000 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: 5.000-16.000 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: 6.000-12.000 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: 3.000 -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.

TURUNÇ PREMIUM HOTEL (TURUNÇ)



ODA ADEDİ: 441

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 4.000 -8.000 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.

Benzer Konseptteki Oteller :

Rapora konu projeye benzer konseptte hizmet veren Türkiye genelindeki bazı otellere ait fiyat bilgileri ise aşağıda sunulmuştur.

ANGEL'S MARMARİS					
ANGELS OTEL 2 Y 2 ÇOCUK (7Y-11Y)-ULTRA HERŞEY DAHİL					
DAİRE	M2	DÖNEM	GECELİK BEDEL/ORT	DÖNEM	GECELİK BEDEL/ORTALAMA
PREMIUM VIEW	26 M2	EKİM SON HAFTASI	₺ 9.500	TEMMUZ	₺ 21.400
DELUXE VIEW	45 M2	EKİM SON HAFTASI	₺ 10.500	TEMMUZ	₺ 23.600
SUİT/DUBLEX SUİT	55 M2/90 M2	EKİM SON HAFTASI	₺ 11.500	TEMMUZ	₺ 25.500
FAMILY CON.	55 M2	EKİM SON HAFTASI	₺ 12.500	TEMMUZ	₺ 26.500
DELUX CON.	71 M2	EKİM SON HAFTASI	₺ 13.500	TEMMUZ	₺ 28.200
ROYAL DUB.SUIT	130 M2	EKİM SON HAFTASI	₺ 14.500	TEMMUZ	₺ 29.600
VİLLA	105 M2	EKİM SON HAFTASI	₺ 15.500	TEMMUZ	₺ 30.400
VİLLA HAVUZLU	105 M2	EKİM SON HAFTASI	₺ 16.500	TEMMUZ	₺ 31.500
KING SUIT	165 M2	EKİM SON HAFTASI	₺ 18.500	TEMMUZ	₺ 32.800

WOME DELUXE FİYATLAR			
DAİRE	DÖNEM	KİŞİ SAYISI	TOPLAM BEDEL
DELUXE SUIT	20 EKİM 26 EKİM	5 KİŞİ	50.159.00 TL
AİLE ODASI	20 EKİM 26 EKİM	3 KİŞİ	24.119.00 TL
DELUXE SUIT	1 KASIM 8 KASIM	5 KİŞİ	51.800.00 TL
AİLE ODASI	1 KASIM 8 KASIM	3 KİŞİ	24.780.00 TL

YAZ DÖNEMİ FİYATLARI 2023 DEN İTİBAREN AÇIKLANACAKTIR.

ŞAH INN PARADISE

TATİL KÖYÜ / ANTALYA

ŞAH INN PARADISE FİYATLAR

DAİRE	DAİRE TİPİ	DÖNEM	KİŞİ SAYISI	FİYAT
AİLE ODASI	1+1	1 MAYIS - 8 MAYIS	4	36.400.00 TL
AİLE ODASI	1+1	5 HAZİRAN - 12 HAZİRAN	4	44.800.00 TL
AİLE ODASI	1+1	10 TEMMUZ- 18 TEMMUZ	4	67.200.00 TL
AİLE ODASI	1+1	24 EYLÜL - 01 EKİM	4	47.600.00 TL



OTEL KONAKLAMA FİYAT TABLOSU

FİYAT	FİYAT	BASLANGIÇ TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ	PANSİYON ŞEKLİ	KİŞİ SAYISI	FİYAT
1+1	50 M2	23.Eki	30.Eki	Yarım Pansiyon	4 (2 yetişkin, 2 çocuk)	10.000 TL
2+1	70 M2	23.Eki	30.Eki	Yarım Pansiyon	4 (2 yetişkin, 2 çocuk)	13.300 TL
FİYAT	FİYAT	BASLANGIÇ TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ	PANSİYON ŞEKLİ	KİŞİ SAYISI	FİYAT
1+1	50 M2	23.Ara	30.Ara	Yarım Pansiyon	4 (2 yetişkin, 2 çocuk)	12.285.00 TL
2+1	70 M2	23.Ara	30.Ara	Yarım Pansiyon	4 (2 yetişkin, 2 çocuk)	16.379.00 TL
DAİRE TİPİ	M2	BASLANGIÇ TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ	PANSİYON ŞEKLİ	KİŞİ SAYISI	FİYAT
1+1	50 M2	12.Kas	19.Kas	Yarım Pansiyon	4 (2 yetişkin, 2 çocuk)	12.285.00 TL
2+1	70 M2	12.Kas	19.Kas	Yarım Pansiyon	4 (2 yetişkin, 2 çocuk)	16.379.00 TL

2023 fiyatları henüz belli değil, 2022 Ekim, Kasım ve Aralık ayları için 7 gece yarım pansiyon konaklama fiyatları



ADIN BEACH HOTEL			
DAİRE	DÖNEM	KİŞİ SAYISI	FİYAT
AİLE ODASI	22 NİSAN- 29 NİSAN	4	17.500.00 TL
AİLE ODASI	3 TEMMUZ 10 TEMMUZ	4	40.320.00 TL
AİLE ODASI	22 EKİM 29 EKİM	4	19.500.00 TL



HALAL PARADİSE
DİDİM

HALAL PARADİSE FİYATLAR					
DAİRE	DAİRE TİPİ	M2	DÖNEM	KİŞİ SAYISI	FİYAT
AİLE ODASI	1+1	38 M2	22 NİSAN- 29 NİSAN	4+1	27.500.00 TL
AİLE ODASI	1+1	38 M2	3 TEMMUZ 10 TEMMUZ	4+1	35.679.00 TL
AİLE ODASI	1+1	38 M2	10 EKİM- 17 EKİM	4+1	31.500.00 TL




DIPLOMAT
HOTEL

DİPLOMAT HOTEL				
DAİRE	M2	DÖNEM	KİŞİ SAYISI	FİYAT
DELUXE	70 M2	1 OCAK-08 OCAK	4	30.597.00 TL
DELUXE	70 M2	8 NİSAN-15 NİSAN	4	26.644.00 TL
DELUXE	70 M2	30 TEMMUZ 6 AĞUSTOS	4	32.207.00 TL
DELUXE	70 M2	9 EKİM- 16 EKİM	4	30.450.00 TL



Afyon

NG AFYON OTEL				
DAİRE	M2	DÖNEM	KİŞİ SAYISI	FİYAT
AİLE ODASI DUBLEKS	56	24-31 EKİM	4 KİŞİ	31.000 TL
AİLE ODASI DUBLEKS	56	1-7 HAZİRAN	4 KİŞİ	32.000 TL
AİLE ODASI DUBLEKS	56	1-8 ARALIK	4 KİŞİ	32.000 TL



CABİR DELUXE HOME				
DAİRE	M2	DÖNEM	KİŞİ SAYISI	FİYAT
EXECUTİVE SUİT	52	24 -31 EKİM	4 KİŞİ	53.000 TL
DELUXE SUİT	57	23-30 KASIM	4 KİŞİ	58.000 TL
DELUXE SUİT	57	1-8 HAZİRAN	4 KİŞİ	83.000 TL



Büyük Abant Oteli
& Kongre Merkezi
★★★★★

BÜYÜK ABANT OTELİ				
DAİRE	M2	DÖNEM	KİŞİ SAYISI	FİYAT
DELUXE HOME	35	8-15 ARALIK	4	32.000 TL
DELUXE ODA	28	23-30 KASIM	4	26.000 TL
DELUXE ODA	28	1-8 MART	4	30.000 TL



Emsal Krokisi (Marmaris Bölgesi Otel Emsalleri):



Otel Piyasası Emsal Analizi

Bölgede yer alan 4 ve 5 yıldızlı oteller üzerinden yapılan incelemede 2023 yaz sezonu günlük konaklama oda fiyatlarının ağırlıklı olarak 5.000,-TL ile 20.000,-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 imkânları ve ayrıca termal turizm fonksiyonlu olarak tüm yıl açık olacağı da dikkate alınarak 2023 yılı için ortalama günlük oda fiyatı 7.500,-TL olarak belirlenmiştir.

Ticari Ünite Piyasası Araştırması:

Kiralık Dükkân Emsalleri:

Emsal-1 Dart Gayrimenkul- Tel: 532 653 50 16

İçmeler’de yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 26 m² kullanım alanlı dükkân 6.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (250,-TL/m²)

Emsal-2 Ahu Emlak Marmaris-Tel: 531 777 77 48

İçmeler’de yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 40 m² kullanım alanlı dükkân 8.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (200,-TL/m²)

Emsal-3 Best Choice Property-Tel: 532 015 38 60

Kemeraltı’nda yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 200 m² kullanım alanlı dükkân 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (100,-TL/m²)

Emsal-4 Remax: 534 441 26 53

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 Vefa Gayr.-Tel: 252 417 00 66

Marmaris Siteler Mahallesi’nde, oteller bölgesinde üzeri konumlu, 45 m² kullanım alanlı dükkân 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (444,-TL/m²)

Emsal-6 TT Gayrimenkul – 533 454 80 06

Armutalan Merkez’de yer alan, merkezi konumlu, 50 m² kullanım alanlı dükkân 27.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (540,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Ticari Üniteler):

Piyasa bilgilerinden hareketle yapılan emsal analizine istinaden proje bünyesinde yer alacak ticari ünitelerin (AVM) ortalama m² birim kira değeri rapor tarihi itibarıyla 345 TL/m² olarak belirlenmiş olup 2023 yılı ortalama birim kira değeri 550 TL/m² alınmıştır.

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu												345
Mülk												
		Düz. Oranı	Alan	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	250	-10%	26	0%	Az Kötü	10%	Orta Kötü	15%	Orta İyi	-15%	0%	250
Emsal 2	200	-10%	40	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	Orta İyi	-15%	-5%	190
Emsal 3	100	-10%	200	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	Orta İyi	-15%	-5%	95
Emsal 4	444	-10%	135	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	Az İyi	-10%	0%	444
Emsal 5	444	-10%	45	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	Az İyi	-10%	0%	444
Emsal 6	540	-10%	50	0%	Az Kötü	10%	Çok Kötü	25%	Az İyi	-5%	20%	648

Devremülk Piyasası Araştırması

İhlas Armutlu Tatil Köyü (Yalova)

İhlas Armutlu Tatil Köyü, 2004 yılından bu yana faaliyet göstermektedir. 360,000 m2'lik bir arazi üzerindedir. Bu proje, Türkiye'nin en büyük ve en kapsamlı termal tatil köyü niteliğindedir. Devre mülk olarak stoklarını tamamlamışlardır. Devre satışları 2. el satışları üzerinden ilerlemektedir. Proje içerisinde aktif İDO Terminali bulunmaktadır; İstanbul ve Bursa üzerinden misafirlerinin ulaşımını bu noktada kolaylaştırmaktadır. Projenin tamamı deniz manzaralı 17 blok ve 2.136 eşya tefrişli apart daire olarak inşa edilmiştir. Dairelerin tamamında kaplıca suyu vardır. Proje 37.542 adet devremülk kapasitesine sahiptir ve 2004 yılı, ilk yarısında hizmete girmiştir.

FİYATLAR	Ev Tipi	1+1
	Dönem	15 Gün
	Termal Dönem	95.000 TL
	Yaz Dönemi	245.000 TL
	Ev Tipi	2+1
	Dönem	15 Gün
	Termal Dönem	55.000 TL
	Yaz Dönemi	345.000 TL



Hattuşa Vacation Thermal Club (Balıkesir - Güre)

Hattuşa Kaz Dağları olarak isimlendirilen proje Balıkesir Güre’de yer almaktadır. Devre Tatil şeklinde işletme modeli bulunmaktadır. Proje devre tatil üniteleri ve otelden oluşmaktadır. 95.000 m² arazi üzerinde yer alan projede 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 tiplerde 470 ünite yer almaktadır. Proje bünyesinde plaj alanı, açık ve kapalı tatlı su havuzları, açık kapalı termal havuzlar, çocuk havuzları, termal su kullanımı, jakuziler, hamam, buhar odası, sauna, tuz odası, kar çeşmesi, uzman doktor, kapalı oyun alanı ve spor sahaları bulunmaktadır. Projede 2021 yılı içerisinde açılması planlanan 16 bloktan oluşan, İkra Sağlıklı Yaşam Evleri muhafazakar ailelere hizmet verecektir.

FİYATLAR	Devre Tatil Evi	470 Adet
	Faaliyete Geçtiği Dönem	2009
	Plaj	400 m.
	Dönem	33 Yıllık Devreler
	Ev Tipi	1+1
	Dönem Süresi	1 Hafta
	Termal Dönem	105.000 – 126.000 TL
	Yaz Dönemi	316.000 TL
	Ev Tipi	İkra Evleri (2-3 Katlı Ahşap Evler)
	Dönem	1 Hafta
	Termal Dönem	123.000 TL
	Bahar Dönemi	149.000 TL
	Yaz Dönemi	412.000 TL



Körfez Termal Club (Balıkesir - Güre)

Proje Balıkesir Güre’de yer almaktadır. Devremülk şeklinde işletme modeli bulunmaktadır. 25.000 m² arazi üzerinde yer alan projede 2+1 ve 3+1 tiplerde 600 ünite yer almaktadır. Proje bünyesinde plaj alanı, termal havuzlar, masaj üniteleri, Türk hamamı, sauna, buhar odası, güzellik salonları, spor sahaları, kapalı ve açık çocuk oyun alanları, fitness salonu, kapalı oyun salonları bulunmaktadır. Satış ofisi ile yapılan görüşmede yaz döneminin satışlarının sona erdiği öğrenilmiştir. Devremülkler yaz döneminde ikinci el piyasasında el değiştirmektedir. Muhafazar müşteri kitlesine hitap etmektedir.

FİYATLAR	Ev Tipi	2+1
	Dönem Süresi	15 Gün
	Termal Dönem	45.000 – 90.000 TL
	Yaz Dönemi	500.000 TL – 780.000
	Ev Tipi	3+1
	Dönem Süresi	15 Gün
	Termal Dönem	145.000 TL - 217.000 TL
	Yaz Dönemi	439.000 TL - 870.000 TL



Narven Termal Kasaba (Bolu – Demirciler)

Proje Bolu Demirciler Mevkii'nde yer almaktadır. Devremülk şeklinde işletme modeli bulunmaktadır. 137.000 m² arazi üzerinde yer alan projede 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 tiplerde 470 ünite yer almaktadır. Proje bünyesinde kapalı termal havuzlar, yarı açık termal havuzlar, hamam, buhar odaları, saunalar, kar çeşmesi, macera duşları, şok duşlar, tuz odaları, tatlı su havuzları, aquapark, çocuk havuzları, toplantı salonları, kapalı oyun alanları, spor sahaları, fitness salonu, macera parkı, rafting, atv ve paintball bulunmaktadır. Proje satışına 2015 yılından bu yana devam edilmektedir. Muhafazakar müşteri kitlesine uygun bir nitelikte pazarlanmaktadır.

FİYATLAR	Ev Tipi	2+1
	Dönem Süresi	1 Hafta
	Termal Dönem	95.000 TL
	Yaz Dönemi	95.000 TL
	Ev Tipi	3+1
	Dönem Süresi	1 Hafta
	Termal Dönem	115.000 TL
	Yaz Dönemi	145.000-TL



Club Dedeman (Bodrum – Bitez)

Türkiye'nin önde gelen tatil merkezlerinden Bodrum Bitez mevkiinde yer alan Club Dedeman, 40.000 m2 'lik bir alana kurulu olup, sade bir dekora sahiptir. 147 oda ile hizmet veren tesise 1,5 km mesafede bulunan anlaşmalı özel plajda ve havuzda şezlong, minder ve şemsiye ücretsizdir. Belirli saatlerde kalkan ücretsiz shuttle servisleri ile ulaşım sağlanabilir. Herşey dahil konsept uygulanmaktadır. Genel hatları ile eski bir projedir.

Hali hazırda sadece 2.El satışları mevcut

15 Mayıs – 30 Haziran Dönemi: 209.000 TL

1 Haziran – 15 Haziran dönemi: 230.000 TL

1 Ağustos – 15 Ağustos Dönemi: 4.000 – 15.000 TL



Club Flipper (Bodrum – Yalıkavak)

CLUB FLIPPER FİYATLAR		
DAİRE TİPİ	DÖNEM	FİYAT
1+1	15Ağustos-30Ağustos	465.000TL
1+1	1Temmuz-15Temmuz	549.000TL
2+1	1Haziran-7Haziran	90.000TL
2+1	1Haziran-1Eylül(istenilen 1hafta)	150.000TL



DEVRE MÜLK PROJELERİ FİYAT KARŞILAŞTIRMA TABLOSU
(SON BAHAR KASIM DÖNEMİ)

PROJE	TATİL SÜRESİ	EV TİPİ	METREKARE	KONAKLAYACAK KİŞİ SAYISI	SATIŞ BEDELİ
NARVEN TERMAL KASABA	1 HAFTA	1+1	65m2	4+1	₺80.000
		2+1	95m2	6+1	₺95.000
		3+1	130m2	8+1	₺115.000
SURYAPI TATİL EVLERİ	1 HAFTA	1+1	65m2	4+1	₺147.000
		2+1	99m2	5+1	₺209.000
		3+1	131m2	6+1	₺327.000
HATTUŞA	1 HAFTA	1+1	43m2	4+1	₺140.000
		2+1	65m2	5+1	₺230.000
		3+1	83m2	6+1	₺280.000
KÖRFEZ TATİL	1 HAFTA	2+1	55 m2	4+1	₺35.000
		3+1	120 m2	5+1	₺45.000
İHLAS ARMUTLU	2 HAFTA	1+1	85 m2	4+1	₺25.000
		2+1	98 m2	5+1	₺52.000
		3+1	105 m2	6+1	₺70.000
KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT	1 HAFTA	SMART SUT (1+0 S)	64m2	4	₺118.800
		FAMILY SUIT (1+0 M)	90,6m2	5	₺164.160
		PANORAMA SMART HOME L (1+1)	102m2	5	₺271.080

DEVRE MÜLK PROJELERİ FİYAT KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (YAZ AĞUSTOS DÖNEMİ)

PROJE	TATİL SÜRESİ	EV TİPİ	METREKARE	KONAKLAYACAK KİŞİ SAYISI	SATIŞ BEDELİ
NARVEN TERMAL KASABA	1 HAFTA	1+1	65m2	4+1	₺95.000
		2+1	95m2	6+1	₺120.000
		3+1	130m2	8+1	₺145.000
SURYAPI TATİL EVLERİ	1 HAFTA	1+1	65m2	4+1	₺230.000
		2+1	99m2	5+1	₺334.000
		3+1	131m2	6+1	₺495.000
HATTUŞA	1 HAFTA	1+1	43m2	4+1	₺247.294
		2+1	65m2	5+1	₺417.027
		3+1	83m2	6+1	₺580.158
KÖRFEZ TATİL	1 HAFTA	2+1	55 m2	4+1	₺ 280.000
		3+1	120 m2	5+1	₺ 600.000
İHLAS ARMUTLU	2 HAFTA	1+1	85 m2	4+1	₺ 299.000
		2+1	98 m2	5+1	₺345.000
		3+1	105 m2	6+1	₺369.000
KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT	1 HAFTA	SMART SUT (1+0 S)	64m2	4	₺312.120
		FAMILY SUIT (1+0 M)	90,6m2	5	₺449.280
		PANORAMA SMART HOME L (1+1)	102m2	5	₺487.080

DEVRE MÜLK PROJELERİ FİYAT KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İLK BAHAR NİSAN DÖNEMİ)

PROJE	TATİL SÜRESİ	EV TİPİ	METREKARE	KONAKLAYACAK KİŞİ SAYISI	SATIŞ BEDELİ
NARVEN TERMAL KASABA	1 HAFTA	1+1	65m2	4+1	₺80.000
		2+1	95m2	6+1	₺95.000
		3+1	130m2	8+1	₺115.000
SURYAPI TATİL EVLERİ	1 HAFTA	1+1	65m2	4+1	₺150.000
		2+1	99m2	5+1	₺226.000
		3+1	131m2	6+1	₺341.000
HATTUŞA	1 HAFTA	1+1	43m2	4+1	₺115.721
		2+1	65m2	5+1	₺171.000
		3+1	83m2	6+1	₺235.560
KÖRFEZ TATİL	1 HAFTA	2+1	55 m2	4+1	₺45.000
		3+1	120 m2	5+1	₺ 98.000
İHLAS ARMUTLU	2 HAFTA	1+1	85 m2	4+1	₺ 44.000
		2+1	98 m2	5+1	₺ 51.000
		3+1	105 m2	6+1	₺ 55.000
KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT	1 HAFTA	SMART SUT (1+0 S)	64m2	4	₺125.010
		FAMILY SUIT (1+0 M)	90,6m2	5	₺167.940
		PANORAMA SMART HOME L (1+1)	102m2	5	₺218.700

DEVRE MÜLK PROJELERİ FİYAT KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KIŞ OCAK DÖNEMİ)

PROJE	TATİL SÜRESİ	EV TİPİ	METREKARE	KONAKLAYACAK KİŞİ SAYISI	SATIŞ BEDELİ
NARVEN TERMAL KASABA	1 HAFTA	1+1	65m2	4+1	₺95.000
		2+1	95m2	6+1	₺115.000
		3+1	130m2	8+1	₺130.000
SURYAPI TATİL EVLERİ	1 HAFTA	1+1	65m2	4+1	₺125.000
		2+1	99m2	5+1	₺181.000
		3+1	131m2	6+1	₺308.000
HATTUŞA	1 HAFTA	1+1	43m2	4+1	₺90.683
		2+1	65m2	5+1	₺136.448
		3+1	83m2	6+1	₺193.050
KÖRFEZ TATİL	1 HAFTA	2+1	55 m2	4+1	₺116.000
		3+1	120 m2	5+1	₺165.000
İHLAS ARMUTLU	2 HAFTA	1+1	55 m2	4+1	₺20.000
		2+1	98 m2	5+1	₺35.000
		3+1	105 m2	6+1	₺ 39.000
KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT	1 HAFTA	SMART SUT (1+0 S)	64m2	4	₺140.400
		FAMILY SUIT (1+0 M)	90,6m2	5	₺182.250
		PANORAMA SMART HOME L (1+1)	102m2	5	₺231.120

Devremülk Piyasası Emsal Analizi

Rapor konusu Kızılbük Projesine konum ve konsept olarak benzer bir devremülk projesi bulunmamakla birlikte Türkiye genelinde emsal alınabilecek Termal turizmi de barındıran devremülk ve devre tatil projelerinin genel bilgileri ve mevcut pazarlama fiyatları yaklaşık olarak yukarıda verilmiştir. Piyasa bilgilerinden de görüleceği üzere devremülk/devre tatil modellerinde devre fiyatları, yaz sezonu ve termal sezona ve ünite tiplerine göre değişiklik arz etmektedir. Yanı sıra projenin konumu ve bünyesinde barındırdığı aktiviteler de fiyatlarda belirleyici bir rol oynamaktadır. Rapor konusu projenin satış pazarlama departmanı ile yapılan görüşmelerde halihazırda satışta olan 1. Ve 2. Etapların güncel devremülk satış fiyatları ile 3. ve 4. Etapların satışa başlanması düşünülen yıllar için öngörülen ortalama satış fiyatları aşağıda tablo halinde sunulmuştur. I. Ve II. Etaplar halihazırda satışta. III. Etapın 2024 yılında, IV. Etapın ise 2025 yılında satışa çıkarılması planlanmaktadır.

	I. ETAP	II. ETAP	III. ETAP	IV. ETAP
Yıl	2023			
Ortalama Devre Fiyatı (TL)	240.491	245.540	645.000	396.979
Ortalama m2 Fiyatı (TL)	116.344	163.050	100.000	100.000

Piyasa bilgilerinden ve Kızılbük projesinin güncel ve öngörülen satış fiyatlarından hareketle henüz satılmamış devremülkler için takdir olunan m² bazında ortalama satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

	TAKDİR OLUNAN m2 BİRİM DEĞERİ (TL/m2)		
ETAP ADI	2023	2024	2025
I. ETAP	105.000		
II. ETAP	120.000		
III. ETAP		140.000	
IV. ETAP			175.000

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 içeride yapabilecekleri yiyecek ve içecek alışverişleri de dikkate alınarak 2023 yılı için kişi başı ücretin 550 TL mertebesinde olacağı 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 2023 yılı için ortalama 850 TL mertebesinde olacağı 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, 2023 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2023 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 toplam inşaat alanı 280.374 m² dir. Ruhsat alanının ve satışa/kiralamaya esas alanların etap ve fonksiyon bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	İnşaat Alanı (m²)	Satışa/Kiralamaya Esas Alanı (m²)
1. Etap	122.454	118.131
Devremülk	59.593	59.593
Otel	34.253	34.253
AVM	14.193	9.870
SPA	10.915	10.915
Aquapark	3.500	3.500
2. Etap	82.991	57.234
Devremülk	73.952	57.234
İstinat Duvarı	9.039	0
3. Etap (Devremülk)	32.016	24.768
4. Etap (Devremülk)	42.913	34.299
TOPLAM	280.374	234.432

1. Etapın satışa esas toplam devremülk alanı 59.593 m² olup satılan 38.338,20 m² düşülerek hesaplama ~ 21.254,80 m² üzerinden, 2. Etapın ise satışa esas toplam devremülk alanı 57.234 m² olup satılan 1.714,10 m² düşülerek hesaplama ~ 55.519,90 m² üzerinden yapılmıştır.

İnşaat Maliyeti ve İnşaat Süresi:

Projenin tüm etaplarının fonksiyon bazında öngörülen inşaat maliyetleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Birim inşaat maliyetlerinin tespitinde projenin (Devremülkler, 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 2022/3 yılı 5C grubu birim maliyet değeri 10.300,-TL/m² dir. 2. Etap bünyesindeki devremülk bloklarının yapı ruhsatları ise kat adetlerine göre 4A ve 4C olup 2022/3 yılı birim maliyet değerleri sırasıyla 4.950,-TL/m² ve 6.400,-TL/m² dir.

Projenin etap bazında inşaatlarının 3 yıl süreceği, etap bazında inşaat imalatlarının 1. Yıl % 30, 2. Yıl % 40, 3. Yıl % 30 oranlarıyla gerçekleşeceği kabul edilmiştir. Ancak halihazırda 1. Etap inşaatı devam etmekte olup fiziksel gerçekleşme oranı % 50 mertebesinde dir. Bu etabın geri kalan % 50 lik imalatlarının 2023 yılında yapılacağı kabul edilmiştir. 2. Etap imalatlarına da başlanmış olup halihazırda fiziksel gerçekleşme oranı % 10 mertebesinde dir. Bu etabın geri kalan % 90 lik kısmının yukarıda verilen oranlarla 2023 ila 2025 yıllarında tamamlanacağı varsayılmıştır. 3. Etabın 2024 ve 4. Etabın 2025 yılında başlayacağı kabul edilmiştir.

İnşaat maliyetlerinin 2023 yılında % 40, 2024 yılı ve sonrasında bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı öngörülmüştür.

Projenin fiziksel olarak tamamlanan kısmının inşai değeri 1.037.073.875 TL olarak hesaplanmış olup bu bedel arsa birim değerinin tespitinde halihazır durum değerinden düşülmüştür.

				YILLIK MALİYET ARTIŞI						
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	İnşaat Alanı (m2)	Birim Maliyet (TL/m2)	31.12.2022 İtibariyle Toplam Maliyet (TL)	1,40	1,40	1,25	1,15	1,12	1,10	1,10
1. Etap	122.454	14.996	1.836.309.500	1.285.416.650						
Devremülk	59.593	14.500	864.098.500							
Otel	34.253	18.000	616.554.000							
AVM	14.193	11.500	163.219.500							
SPA	10.915	12.500	136.437.500							
Aquapark	3.500	16.000	56.000.000							
2. Etap	82.991	14.329	1.189.191.250	449.514.293	839.093.346	786.650.012				
Devremülk	73.952	15.500	1.146.256.000							
İstinat Duvarı	9.039	4.750	42.935.250							
3. Etap	32.016	16.500	528.257.235		310.615.254	517.692.090	446.509.428			
4. Etap	42.913	16.500	708.059.880			520.424.012	797.983.485	670.306.127		
TOPLAM	280.373		4.261.817.865	1.734.930.943	1.149.708.600	1.824.766.114	1.244.492.913	670.306.127	0	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.

Devremülk Varsayımları

Satış Bedelleri ve Satış Süresi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtildiği üzere etap bazında takdir olunan m² satış bedelleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TAKDİR OLUNAN m2 BİRİM DEĞERİ (TL/m2)		
ETAP ADI	2023	2024	2025
I. ETAP	105.000		
II. ETAP	120.000		
III. ETAP		140.000	
IV. ETAP			175.000

I. etabın 38.338,20 m² lik kısmı satılmış olup geri kalan devremülk satılabilir alanının 2023 ila 2025 yıllarında ve sırasıyla %20, %40, % 40, oranlarıyla satılacağı öngörülmüştür. 2. etabın 1.714,10 m² lik kısmı satılmış olup geri kalan devremülk satılabilir alanının 2023 den başlamak üzere 5 yıl süreceği ve %10, %25, % 25, % 25 ve % 15 şeklinde gerçekleşeceği varsayılmıştır. 3. ve 4. Etapların 3'er yılda satılacağı ve 3. Etap için 2024 yılından başlamak üzere % 40, % 30 ve % 30; 4. Etap için ise 2025 yılından başlamak üzere % 40, % 30 ve % 30 şeklinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

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, 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 2023 yılında tüm yıl için ortalama 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 9.870 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 rapor tarihi itibarıyla 345 TL/m² olarak belirlenmiş ve 2023 yılı için ortalama 550 TL/m² alınmıştır. 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 2023 yılı için 850 TL mertebesinde olacağı 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 2023 yılı için 550 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 104 ve 105'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere proje bünyesindeki;

1. Projenin 1. Ve 2. etaplarının halihazır durum değeri yaklaşık **8.257.000.000,-TL**
2. Projenin tüm etaplarının mevcut ruhsatlara göre inşa edilmesi durumunda halihazır durum değeri yaklaşık 11.550.000.000,-TL (Arsa birim değerinin tespitine yönelik olarak hesaplanmıştır)
3. Projenin tüm etaplarının mevcut ruhsatlara göre bitmiş durum değeri yaklaşık **15.500.000.000,-TL**
4. Arsa m² birim değeri ise **43.954 TL/m²** olarak bulunmuştur.

MARMARIS KIZILBUK PROJESİ

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	205
Sezonluk Oda Sayısı	74.825
Gelir Dağılımı (2023 ve sonrası)	
Oda	60%
Yiyecek – İçecek	30%
Kira	0%
Diğer	10%
Gider Oranları (2023 ve sonrası)	
Oda	30,0%
Yiyecek – İçecek	65,0%
Kira	0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2023 ve sonrası)	18%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı		50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	7.500	10.500	13.125	15.094	16.905	18.596	20.455	22.091	23.859	25.767	27.829	30.055

AVM Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	9.870											
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)		550	770	963	1.107	1.240	1.364	1.500	1.620	1.750	1.890	2.041
Doluluk Oranı		0%	50%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Devremülk Daireleri Varsayımları

1. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	59.593,00											
1. Etap Toplam Satılan Alan (m2)	38.338,20											
1. Etap Kalan Devremülk Ortalama m2 Satış değeri (TL)		105.000	147.000	183.750	-							
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		20%	40%	40%	0%							
2. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	57.234,00											
2. Etap Toplam Satılan Alan (m2)	1.714,10											
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		120.000	168.000	210.000	241.500	270.480						
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		10%	25%	25%	25%	15%						
3. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	24.768,30											
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		100.000	140.000	175.000	201.250							
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		0%	40%	30%	30%	0%						
4. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	34.299,36											
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		100.000	140.000	175.000	240.000	268.800	-					
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		0%	0%	40%	30%	30%	0%					

SPA Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	365											
Ortalama Günlük Servis Sayısı		0	35	45	70	100	110	120	120	120	120	120
Ortalama Servis Ücreti (TL)		850	1.190	1.488	1.711	1.916	2.107	2.318	2.504	2.704	2.920	3.154
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)		550	770	963	1.107	1.240	1.364	1.500	1.620	1.750	1.890	2.041
Ortalama Gider Oranı	50%											

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	40%	25%	15%	12%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı	48,0%	33,0%	23,0%	20,0%	18,0%	18,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
1 / İskonto Faktörü	1,22	1,71	2,18	2,65	3,16	3,72	4,36	5,05	5,86	6,80	7,89	9,15
Etkin Vergi Oranı (Nakit Odenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)							0%					

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Otel Gelirleri	0	654.718.750	982.078.125	1.317.621.484	1.581.145.781	1.739.260.359	1.913.186.395	2.066.241.307	2.231.540.611	2.410.063.860	2.602.868.969	2.811.098.487
Oda Satışından Gelen Gelir	0	392.831.250	589.246.875	790.572.891	948.687.469	1.043.556.216	1.147.911.837	1.239.744.784	1.338.924.367	1.446.038.316	1.561.721.382	1.686.659.092
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	196.415.625	294.623.438	395.286.445	474.343.734	521.778.108	573.955.919	619.872.392	669.462.183	723.019.158	780.860.691	843.329.546
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	0	65.471.875	98.207.813	131.762.148	158.114.578	173.926.036	191.318.640	206.624.131	223.154.061	241.006.386	260.286.897	281.109.849
Otel Giderleri	0	396.104.844	594.157.266	797.160.998	956.593.198	1.052.252.517	1.157.477.769	1.250.075.991	1.350.082.070	1.458.088.636	1.574.735.726	1.700.714.585
Oda Giderleri	0	117.849.375	176.774.063	237.171.867	284.606.241	313.066.865	344.373.551	371.923.435	401.677.310	433.811.495	468.516.414	505.997.728
Yiyecek İçecek Giderleri	0	127.670.156	191.505.234	256.936.189	308.323.427	339.155.770	373.071.347	402.917.055	435.150.419	469.962.453	507.559.449	548.164.205
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	0	32.735.938	49.103.906	65.881.074	79.057.289	86.963.018	95.659.320	103.312.065	111.577.031	120.503.193	130.143.448	140.554.924
Departman Giderleri	0	117.849.375	176.774.063	237.171.867	284.606.241	313.066.865	344.373.551	371.923.435	401.677.310	433.811.495	468.516.414	505.997.728
Otel Nakit Akımı	0	258.613.906	387.920.859	520.460.486	624.552.584	687.007.842	755.708.626	816.165.316	881.458.542	951.975.225	1.028.133.243	1.110.383.902
AVM Geliri	0	45.599.400	79.798.950	117.988.448	146.830.068	161.513.075	177.664.382	191.877.533	207.227.735	223.805.954	241.710.431	261.047.265
Devremülk Satış Geliri	1.112.589.600	4.968.642.840	8.178.313.500	7.316.953.995	5.018.453.773	0	0					
1. Etap	446.350.800	1.249.782.240	1.562.227.800	0	0							
2. Etap	666.238.800	2.331.835.800	2.914.794.750	3.352.013.963	2.252.553.383	0						
3. Etap	0	1.387.024.800	1.300.335.750	1.495.386.113	0	0						
4. Etap	0	0	2.400.955.200	2.469.553.920	2.765.900.390	0	0					
SPA Geliri	0	6.080.900	9.772.875	17.482.588	27.972.140	33.846.289	40.615.547	43.864.791	47.373.974	51.163.892	55.257.004	59.677.564
Aquapark Geliri	0	16.170.000	20.212.500	23.244.375	26.033.700	28.637.070	31.500.777	34.020.839	36.742.506	39.681.907	42.856.459	46.284.976
İnşaat Maliyetleri	1.734.930.943	1.149.708.600	1.824.766.114	1.244.492.913	670.306.127	0	0					
1. Etap Devremülk + Otel + AVM + SPA + Aqua Park	1.285.416.650	0										
2. Etap Devremülk + İstinat Duvarı	449.514.293	839.093.346	786.650.012									
3. Etap Devremülk		310.615.254	517.692.090	446.509.428								
4. Etap Devremülk			520.424.012	797.983.485	670.306.127							
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri			29.462.344	39.528.645	47.434.373	52.177.811	57.395.592	61.987.239	66.946.218	72.301.916	78.086.069	84.332.955
Satış-Pazarlama-Reklam-Harc vs Giderleri	55.629.480	281.168.080	458.019.581	431.728.774	329.979.978	86.963.018	95.659.320	103.312.065	111.577.031	120.503.193	130.143.448	140.554.924
Serbest Nakit Akımı	-677.970.823	3.864.230.367	6.363.770.645	6.280.379.560	4.796.121.786	771.863.447	852.434.421	920.629.175	994.279.509	1.073.821.869	1.159.727.619	1.252.505.829
Uç Değer												16.908.828.685
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	-557.288.583	2.263.995.051	2.915.067.442	2.367.973.297	1.519.670.682	207.261.077	195.644.776	182.152.032	169.589.823	157.893.973	147.004.734	136.866.476
Uç Değerin Bugünkü Değeri												1.847.697.430
31/12/2022 İtibarı İle I.ve II. Etapların Halihazır Değeri (TL)	8.257.000.000											
31/12/2022 İtibarı İle Projenin Halihazır Değeri (TL)	11.550.000.000											
31/12/2022 İtibarı İle Projenin Bitmiş Değeri (TL)	15.500.000.000											
Tamamlanan Kısım İnşai Değeri (TL)	1.037.073.875											
Girişimci Karı (%25) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	7.625.000.000											
Arsa m2 Birim Değeri (TL/m2)	43.954											

17.1.2. III ve IV Etapların Arsa/Arsa Payı Değeri

Projede 3. Ve 4. Etaplara ait yapı ruhsatları alınmış olup Kızılıbük GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre ruhsatlarda değişiklikler yapılması söz konusudur. Bu sebeple henüz inşai faaliyetlere başlanmamış olan 3. ve 4. Etapların halihazır durum değeri için yalnızca arsa payı değerleri dikkate alınmıştır. Bu etaplara ilişkin ruhsatların değişmesi/yenilenmesi halinde değerlemenin revize edilmesi önerilmektedir.

Projenin 1. 2. 4. Etapları ile 3. Etapın bir kısmının yer aldığı 2518 parselin etap bazında arsa payı miktarlarının tespiti için etapların emsal kullanımlarından faydalanılmıştır. Parselin toplam emsal hakkının yaklaşık % 95'i kullanılmış olup kullanılmayan emsal hakkı da kullanım oranları nispetinde etaplara dağıtılarak hesaplanan oranlara göre etaplara düşen arsa payı miktarları belirlenmiştir. 2518 parselin etap bazında arsa payları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

2518 PARSEL ETAP BAZINDA PARSEL KULLANIMI

2518 Parsel	Emsal Kullanım Oranı	Kullanılmayan Emsal Dağıtılmış Oranlar	Emsal Kullanımına Göre Arsa Paylaşımı (m2)
1. Etap	0,441427596	0,465187448	76.276,19
2. Etap	0,238874002	0,251731401	41.276,08
3. Etap	0,138532425	0,145988936	23.937,62
4. Etap	0,130090111	0,137092215	22.478,83
TOPLAM	0,948924134	1	163.968,72

2.Etapın geri kalan kısmı ise 1598 parselde konumlu olup 3. Ve 4. Etapların toplam arsa/arsa payı alanı 2598 parselde 46.416,45 m² ve 1598 parselin tamamı (9.509 m²) olmak üzere toplam 55.925,45 m² dir.

Arsa/arsa payı birim değeri ise 17.1.1 bölümünde yer alan İNA tablosundaki projenin tamamının halihazır durum değeri üzerinden hesaplanmış olup 43.954 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Buna göre henüz yapı ruhsatları alınmamış olan 3. Ve 4. Etapların toplam arsa/arsa payı değeri için takdir olunan değerler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Parsel No	3.ve 4. Etaplar Arsa/Arsa Payı Miktarı (m ²)	Takdir Olunan m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
2598 Parsel	46.416,45	43.954	2.040.000.000
1598 Parsel	9.509		418.000.000
TOPLAM	55.925,45		2.458.000.000

17.1.3. Ulaşılan Sonuç

Projenin halihazırda inşaat yapım işleri devam eden ve yapı ruhsatı alınmış olan 1. ve 2. Etaplarının toplam halihazır durum değeri 8.257.000.000 TL, mevcut ruhsatlarının değişeceği belirtilen ve henüz inşai faaliyetlere başlanmamış olan 3. Ve 4. Etapların toplam arsa/arsa payı değeri ise 2.458.000.000 TL olarak belirlenmiş olup projenin halihazır durum değeri toplam 10.715.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

17.2. Projenin Birmiş Durum Değeri

Projenin, devremülk satışları ve diğer tüm faaliyetler bugünden başlamak üzere nakit giriş ve çıkışlarına istinaden hazırlanan İNA tablosundan da görüleceği üzere bitmiş durum değeri yaklaşık 15.500.000.000,-TL olarak hesaplanmış olup 3. Ve 4. Etapların mevcut yapı ruhsatları ile inşa edileceği kabul edilmiştir.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın 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 devremülk/ticari birim/otel oda satış bedelleri emsal karşılaştırma yöntemiyle belirlenmiştir.

Buna göre **projenin halihazır durum değeri 10.715.000.000,-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 rapor tarihi itibarıyla 345 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 tarafından 24.12.2022 tarihinde karar onanmıştır.

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. 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 bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz. Projenin Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir kararının mahkeme tarafından yürütmesi durdurulmuş olup Kızılıbük GYO tarafından şantiye durdurulmuştur.

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

Taşınmazın 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 devremülk/ticari birim/otel oda satış bedelleri emsal karşılaştırma yöntemiyle belirlenmiştir.

Buna göre projenin halihazır durum değeri 10.715.000.000,-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 Kızılıbük Projesinin yapı ruhsatları alınmıştır. ÇED gerekli değildir kararının yürütmesi durdurulduğundan halihazırda şantiye durdurulmuştur. Bugünkü aşama itibarıyla şantiyenin devam edebilmesi için ÇED belgesinin alınması gereklidir. Başvurular Çevre ve Şehircilik Bakanlığı nezdinde yapılmış olup süreç devam etmektedir.

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 ve 1598 parseller 15.04.2021 tarihinde Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup 2518 parsel üzerinde Kızılbük Projesinin inşaatı devam etmekteyken ÇED gerekli değildir kararı Muğla 3. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. 06.09.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na başvuru yapmıştır. ÇED Raporu başvurusu sonuçlanıncaya kadar projenin inşaat faaliyetleri Kızılbük GYO tarafından geçici olarak durdurulmuştur.

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 parsellerin tapu sicilindeki niteliği "Arsa" olup üzerinde inşası devam eden otel+devremülk projesi için yapı ruhsatları alınmıştır. GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasına Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kızılıbük Projesinin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, proje özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

1. Halihazır durum değeri için;

10.715.000.000,-TL (Onmilyaryedyüzonbeşmilyon Türk Lirası);

$(10.715.000.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro } (*) \cong 537.500.000,-\text{Euro})$

$(10.715.000.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD } (*) \cong 573.047.000,-\text{USD})$

2. Projenin bitmiş durum değeri için ise;

15.500.000.000,-TL (Onbeşmilyarbeşyüzmilyon Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(15.500.000.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro } (*) \cong 777.531.000,-\text{Euro})$

$(15.500.000.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD } (*) \cong 828.952.000,-\text{USD})$

(*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Projenin KDV dahil halihazır durum değeri 12.643.700.000 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. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

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

Eki:

- Uydu fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri
- Tapu kaydı
- İmar durum belgeleri
- Yapı Ruhsatları
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gözetim No: 17
Resmi Sicil No: 29
M/T/A Adres: Katlıyol/İstanbul
E-posta: 01040018779
Tic Sicil No: 342767/090338

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 4003030)