



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 51

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Marmaris / MUĞLA
(Otel - Devremülk Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2023 /918

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.....	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	12
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	19
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	20
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT24 TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
12.5.1.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ27	
12.5.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	27
12.6.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	28
12.7.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	31
13.	AÇIKLAMALAR	33
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	61

15.	DEĞERLENDİRME	61
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	62
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	62
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	64
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	65
17.	FİYATLANDIRMA	67
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	103
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	103
18.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	103
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	103
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	104
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	104
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	104
18.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	104
18.8.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	104
18.9.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	104
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	104
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	105
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	105
19.	SONUÇ	106

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kızılbük Devremülk ve Otel Projesi, İçmeler Mahallesi, 2518 ve 1598 parseller <u>Marmaris/MUĞLA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	22 Aralık 2023 tarih ve 1902 - 2023/094 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	29 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
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 ve 1598 nolu parseller.(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 HÂLİHAZIR DURUM DEĞERİ	12.572.000.000,-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	Kızılıbük Devremülk ve Otel Projesi, İçmeler Mahallesi, 2518 ve 1598 parseller Marmaris/MUĞLA			
DAYANAK SÖZLEŞME	22 Aralık 2023 tarih ve 1902 - 2023/094 no ile			
MÜŞTERİ NO	1902			
RAPOR NO	2023/918			
DEĞERLEME TARİHİ	29 Aralık 2023			
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024			
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	07.01.2022	18.10.2022	06.01.2023
	RAPOR NUMARASI	2022/1901	2022/1131	2022/1549
	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)(*)	5.865.000.000,-TL (Otel+Devremülk Projesi)	2.260.100.000,-TL (Otel+AVM+SPA+Aquapark)	10.715.000.000,-TL (Otel+Devremülk Projesi)

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	%34,78
FAALİYET KONUSU	Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

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 Portaldan temin edilen 14.12.2023 tarihli tapu kayıt belgesine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü (1598 parsel ve 2518 parsel müstereken):

- 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. Maddesinde 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	BAĞIMLIZ 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	İSMA 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	1.289,99	3.611,73	6 (1+5)	4A
	E	28.10.2021	15/2E	Yeni Yapı	38	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)	4C
	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		

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
TOPLAM	205.445,23

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

Projenin toplam inşaat alanı 205.445,23 m² dir. 1. ve 2. etaplar 2518 parsel üzerinde yer alacak olup 1598 parsel gelişme alanıdır. Kısmen 2518 nolu parsel ve 1598 nolu parsel üzerinde 3. Etap devremülk – villa üniteleri planlanmaktadır.

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

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 yapmıştır. ÇED süreci sonuçlanmış olup 10.03.2023 tarih ve 7031 sayılı karar ile ÇED Olumlu Belgesi alınmıştır.

Kızılbük GYO'dan alınan bilgiye göre Marmaris Belediye Başkanlığı aleyhine açılan projenin yapı ruhsatlarının iptaline yönelik Muğla 3. İdare Mahkemesi 2022/1131 no'lu ve 2022/27 nolu davalar direkt olarak Kızılbük GYO'na açılmamakla birlikte davalar konusunda bilgi sahibi olduğu gün itibariyle müdahil olunmuş ve gerekli yasal itiraz hakları kullanılmıştır. Dava süreci devam etmekte olup herhangi bir ruhsat iptali yoktur.

11.4. Yapı Denetim Firması

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

1. ve 2.etaplara ilişkin yapı denetimi aşağıdaki yapı denetim firmasınca üstlenilmiştir.
Ahmet Filiz Yapı Denetim Limited Şirketi.

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

11.5. Son Üç Yıl içerisinde 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.

11.5.6. Proje Bilgileri

Marmaris Kızılbük Projesi 2 etaptan oluşmaktadır. Proje bünyesinde devre mülkler, otel, çarşı, sosyal donatı alanları ve termal tesis yer alacaktır.

Projenin toplam inşaat alanı 205.445,23 m² dir. Projede 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinde 1389 adet devre mülk, 205 odalı otel, AVM, aqua park, plaj bölgesi, wellness park, açık ve kapalı havuzlar ve aktivite alanı bulunacaktır.

Daha önce 4 etap halinde planlanan proje, arazinin fiziki şartları göz önüne alınarak teknik sebepler dolayısıyla revize edilmiş ve 4. etabın planlanmasından vazgeçilmiştir. 1598 nolu parsel ve kısmen 2518 nolu parselde 3. Etap için yeniden proje çalışması yapılmıştır. Kızılbük GYO yetkililerinden revize edilen 3. Etap için ruhsat başvurusu yapılacağı öğrenilmiştir. Değerleme halihazırda inşaat işleri devam eden 1. Ve 2. Etlaplar dikkate alınarak yapılmıştır.

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 duvarının 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
				160.950	145.012	205.445,23

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.

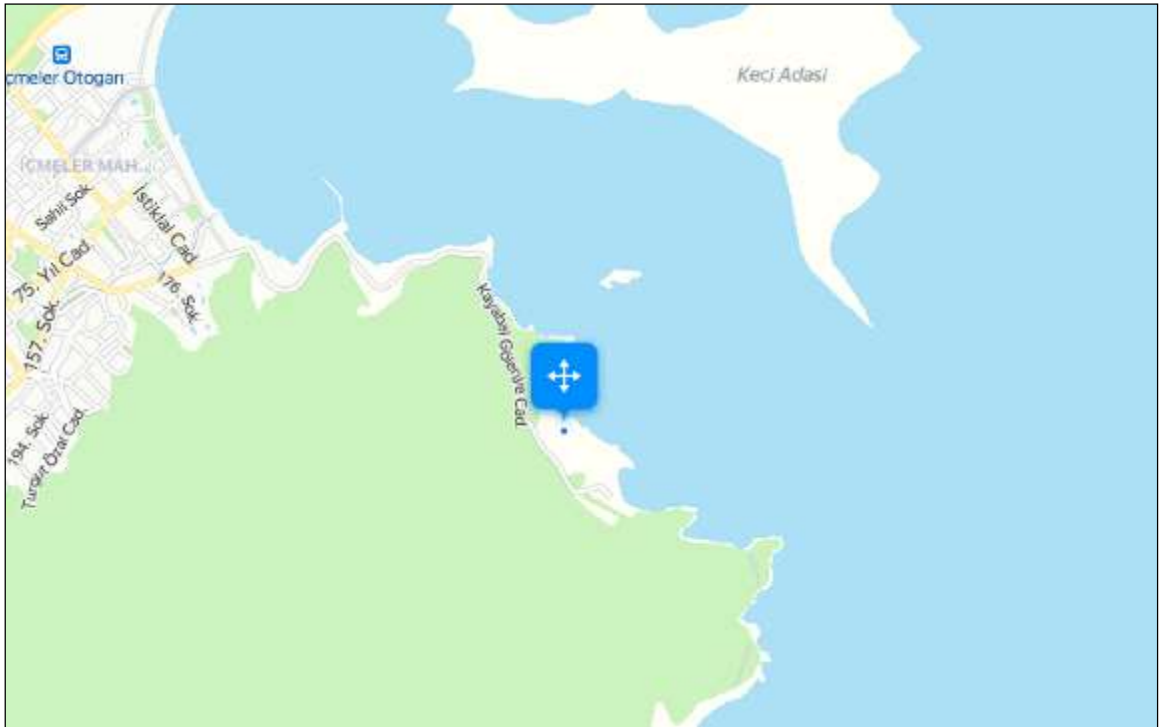
İçmeler Mevkii, Marmaris Koyu'nun güney batısında yer almaktadır. İçmelerde geniş bir halk plajı, farklı segmentlerde çok sayıda otel ve yazlık meskenler bulunmaktadır. Rapora konu taşınmazlar kıyı hattında ve İçmeler Mahallesinin doğusunda yer almaktadır. Denize sıfır konumda olan 2518 parselin karşısında 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. 2022 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 1.048.185'dir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, 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.

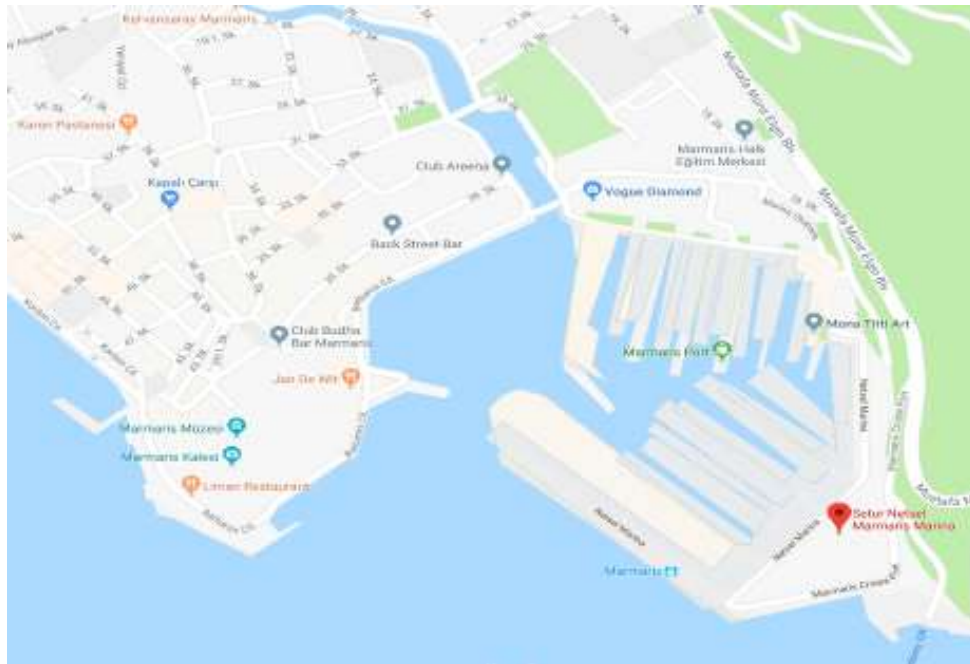
Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Ayrıca Muğla ilinde 2 adet büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki 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 boyunda 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 ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

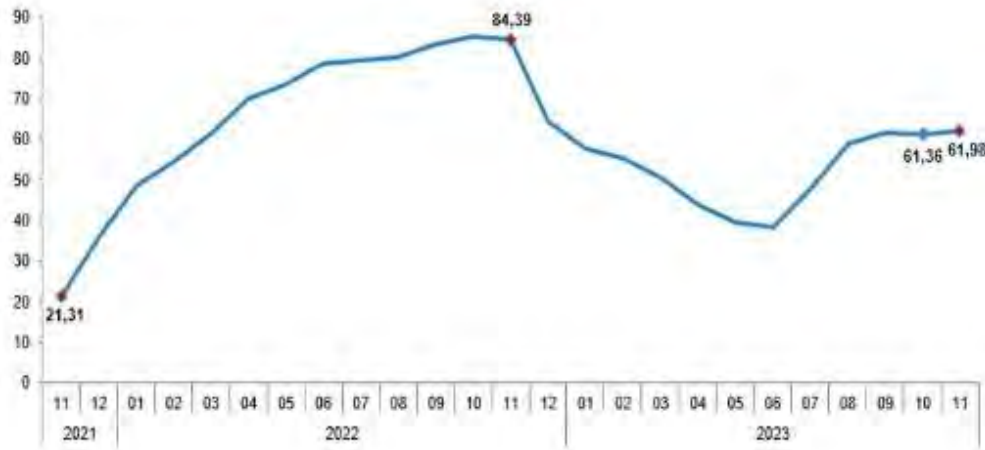
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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, 2022 yılında ise %5,6 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2022 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 23. 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, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Kasım ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %3,28 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2023

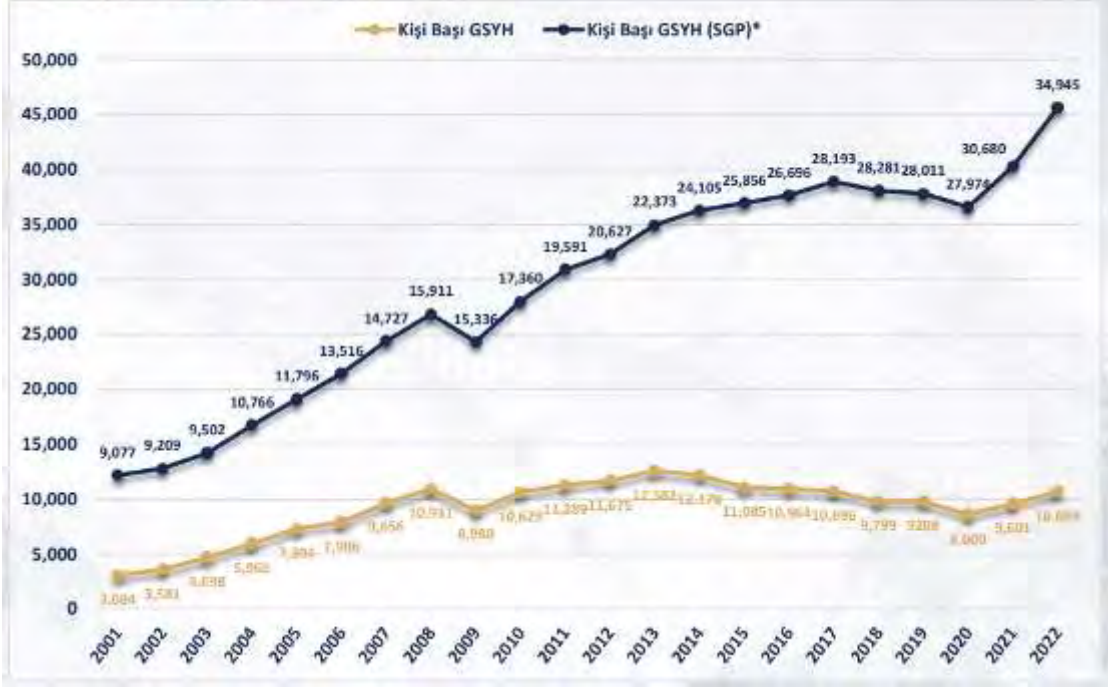


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2023 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %9,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 74 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2023 3. Çeyreğinde, bir önceki döneme göre 124 bin kişi artarak 31 milyon 724 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48,4 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 Ocak-Ekim döneminde %69,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,9	8,4	6,3	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	13,4	5,5
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,9	905,8
NÜFUS, Bin Kişi	64.249	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.954	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2
İHRACAT/GTS/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7
İTHALAT/GTS/GSYH, %	-	-	24,8	23,3	27,8	29	27,7	30,6	33,6	40,2
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	81	69,9
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	27,3	19,1	23	25,8	34,3	13,3	26,6	41,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,3	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13
CARİ İŞLEMLER DENGESİ (Milyar \$)	-9,9	-44,6	-26,6	-26,7	-40,0	-20,2	-10,8	-31,9	-7,2	-48,4
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	-1,4	-4,4	-0,9	-5,4
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3
TÜFE (%)	-	6,4	8,81	8,55	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,52	5,28	4,3	15,82	27,01	17,56	12,18	41,86	128,47
ÜFE (%)	-	8,87	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

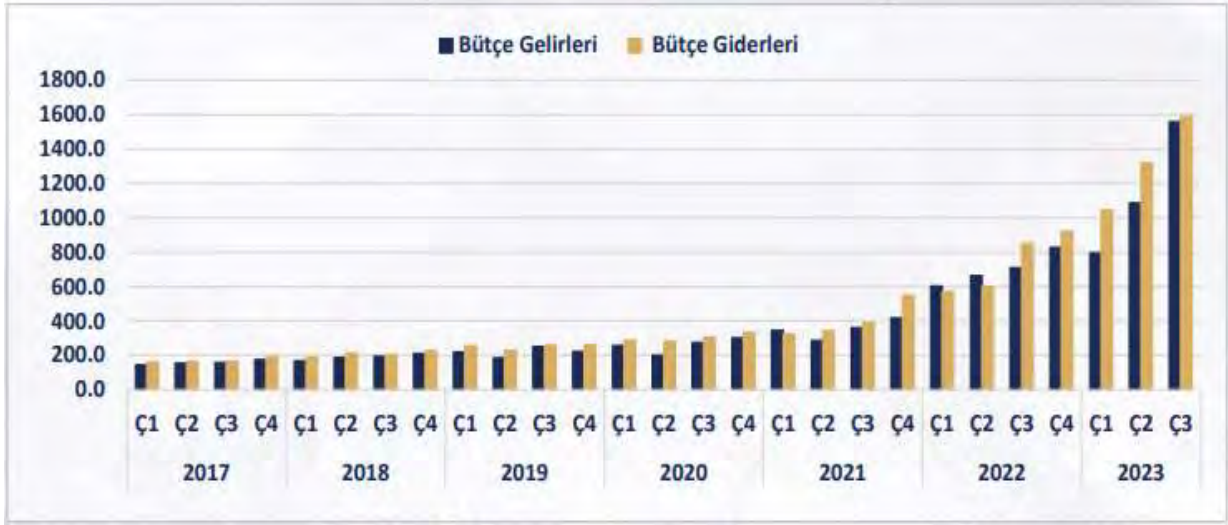
2022-2023 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,5	3,3	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,7	2,1	3,1	2,2	6,3	5,0	2,0
	2024	2,9	1,2	1,5	1,5	1,1	6,3	4,2	1,0
OECD	2022	3,3	3,4	2,1	3,0	-2,0	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,6	2,2	3,2	0,8	6,3	5,1	1,8
	2024	2,7	1,1	1,3	1,7	0,9	6,0	4,6	1,0
Dünya Bankası	2022	3,1	3,5	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	2,5*	0,5*	2,1*	1,2	1,6*	6,3	5,0*	0,8
	2024	2,1*	0,7*	0,9*	1,4	1,3*	6,4	4,5*	0,7

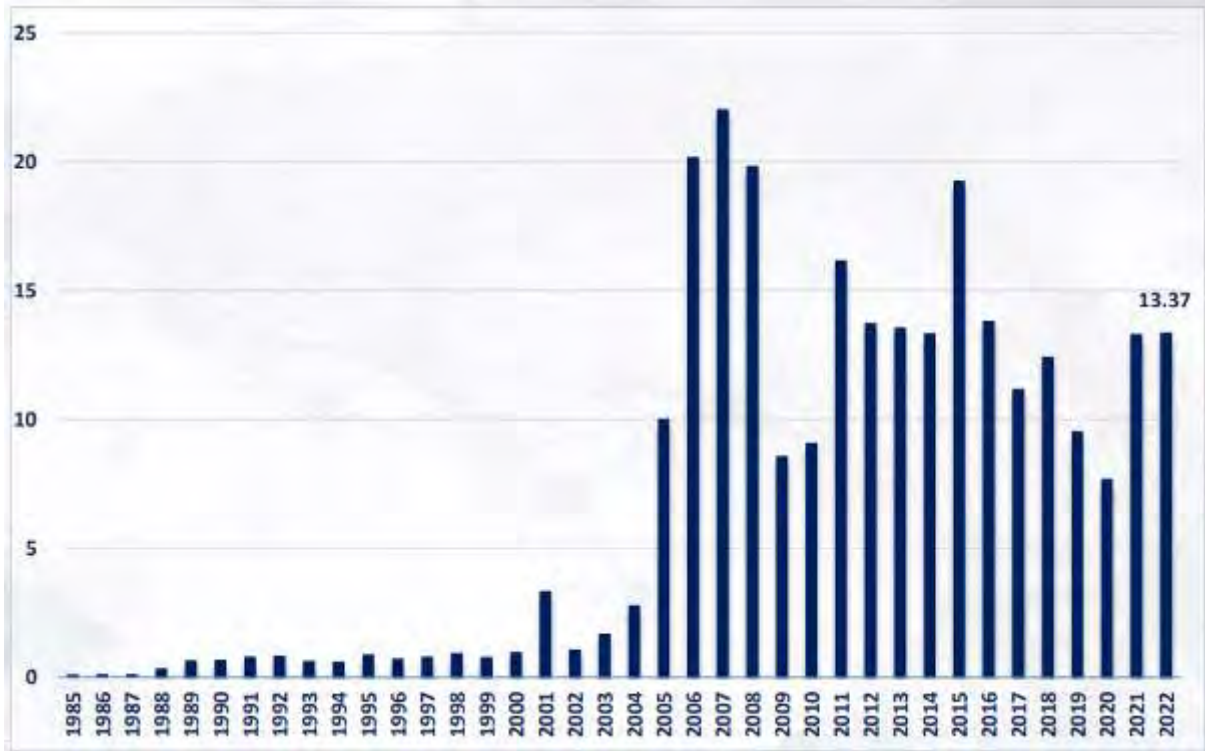
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı 3. çeyreğinde merkezi yönetim bütçe gelirleri 441,3 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 570,5 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 129,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

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.

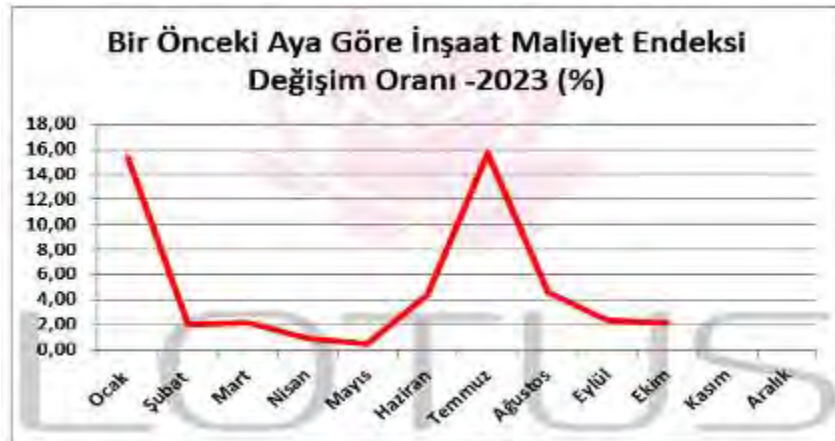
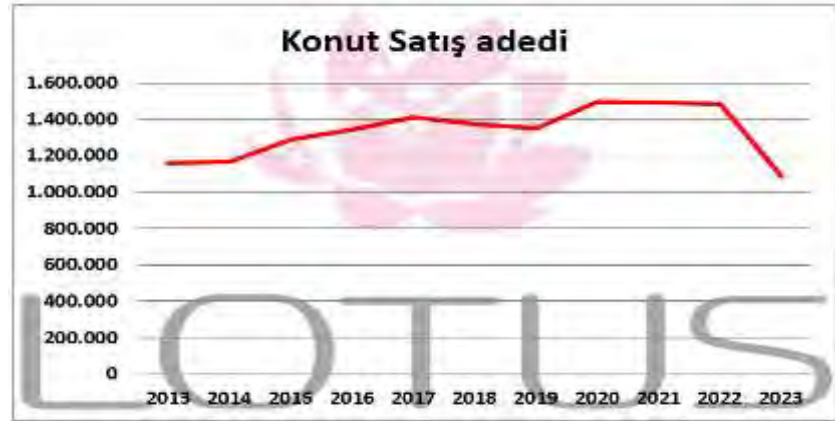
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 (2023 verileri yapı izin istatistikleri için 3. Çeyrek verisi olup maliyet endeksi ve konut satış adedi Ekim Ayı itibariyle olan verilerdir)

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. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likiditedöviz 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. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, 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.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

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, aynı etki 2023 yılında da devam etmiştir. Turizm geliri Ocak-Haziran döneminde önceki yılın aynı çeyreğine göre %27 artarak 21.734.000.000 USD olmuştur. Ziyaretçi sayısı ise %17,5artarak 22.945.000 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

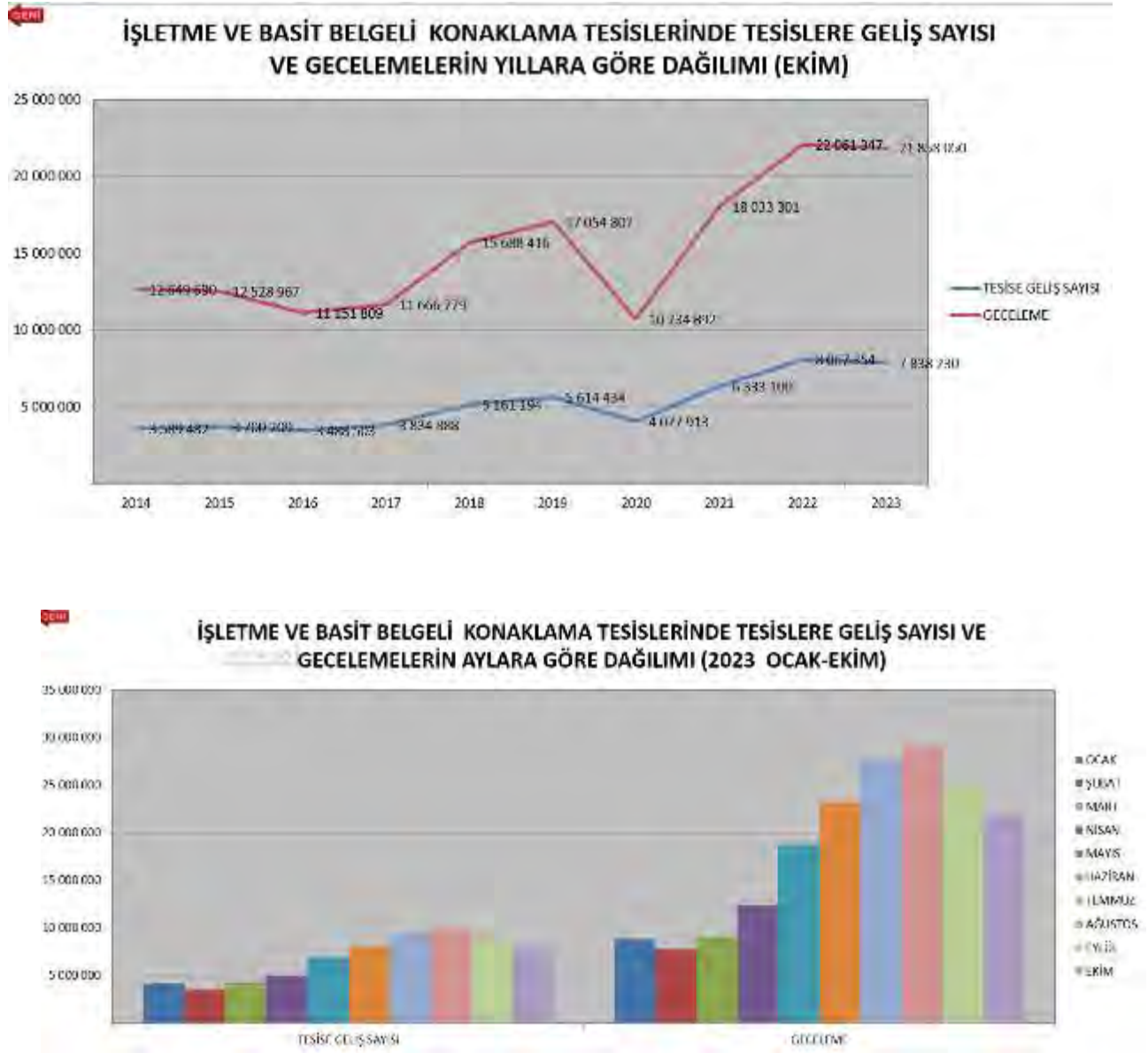
Tehditler:

- 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 itibariyle 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,
- 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 Geliş ve Gecelemeler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

İŞLETME VE BASİT BELGELİ KONA KLARLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2023 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	1 492 732	2 683 637	4 176 369	3 848 931	4 834 115	8 683 046	2,58	1,84	2,10	14,52	18,74	33,36
ŞUBAT	1 317 681	2 260 308	3 577 989	3 400 921	4 436 801	7 837 722	2,58	1,96	2,19	13,43	17,52	30,94
MART	1 740 209	2 459 821	4 200 030	4 523 248	4 999 554	9 522 802	2,60	1,87	2,17	16,28	18,57	32,86
NİSAN	2 516 208	2 506 278	5 022 507	7 585 720	4 674 517	12 260 237	3,05	1,87	2,46	21,73	13,21	34,94
MAYIS	4 097 542	2 829 458	6 927 000	13 536 039	5 242 759	18 778 808	3,30	1,85	2,71	35,59	13,82	49,52
HAZİRAN	4 636 321	3 414 350	8 050 681	16 126 103	6 979 935	23 106 038	3,46	2,04	2,87	41,74	16,07	59,81
TEMMUZ	5 219 286	4 160 082	9 379 368	18 782 055	8 836 224	27 617 279	3,60	2,12	2,94	49,05	22,60	70,65
AĞUSTOS	5 642 337	4 386 616	10 028 953	19 865 412	9 185 770	28 851 182	3,48	2,09	2,88	50,07	23,39	73,46
EYLÜL	5 157 187	3 642 989	8 800 156	17 604 314	7 369 313	24 974 127	3,41	2,02	2,84	44,79	16,75	61,54
EKİM	4 744 273	3 093 957	7 838 230	16 096 077	5 761 973	21 858 050	3,39	1,86	2,79	42,70	15,29	57,99
TOPLAM	36 561 857	31 437 386	68 001 243	121 269 320	62 019 871	183 289 291	3,32	1,97	2,70	34,94	17,89	52,86

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	164 706	41 995	206 701	489 095	113 151	602 246	2,97	2,69	2,91	51,45	11,90	63,35
	4 Yıldızlı	88 199	26 707	114 906	334 031	67 043	401 074	3,79	2,51	3,49	51,16	10,27	61,43
	3 Yıldızlı	22 645	17 943	40 588	64 405	35 214	99 619	2,84	1,96	2,45	27,09	14,81	41,90
	2 Yıldızlı	4 767	3 310	8 077	12 474	6 985	19 459	2,62	2,11	2,41	24,26	13,58	37,84
	1 Yıldızlı	178	214	392	1 117	556	1 673	6,28	2,60	4,27	34,80	17,32	52,12
	Toplam	280 495	90 169	370 664	901 122	222 949	1 124 071	3,21	2,47	3,03	47,53	11,76	59,29
Tatil Köyü	1. Sınıf	37 903	7 808	45 711	155 351	21 600	176 951	4,10	2,77	3,87	55,80	7,76	63,55
	2. Sınıf	3 608	573	4 181	20 623	1 492	22 115	5,72	2,60	5,29	53,46	3,87	57,32
	Toplam	41 511	8 381	49 892	175 974	23 092	199 066	4,24	2,76	3,99	55,51	7,28	62,79
Termal Otel	4 Yıldızlı	3 704	2 014	5 718	25 759	7 069	32 828	6,95	3,51	5,74	72,77	19,97	92,73
Pansiyon	(Sınıfı Yok)	34	447	481	63	653	716	1,85	1,46	1,49	3,18	32,98	36,16
Kamping	(Sınıfı Yok)	86	701	787	269	2 092	2 361	3,13	2,98	3,00	2,13	16,60	18,74
Apart Otel		9 571	3 801	13 372	24 430	8 251	32 681	2,55	2,17	2,44	32,57	11,00	43,57
Müstakil Apart Otel		3 846	721	4 567	11 210	1 921	13 131	2,91	2,66	2,88	45,46	7,79	53,25
Özel Tesis		2 860	3 101	5 961	8 058	6 681	14 739	2,82	2,15	2,47	16,22	13,45	29,67
Pansiyon (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	10 643	7 952	18 595	22 311	17 988	40 299	2,10	2,26	2,17	21,00	16,93	37,94
Butik Otel		1 606	2 110	3 716	4 963	4 638	9 601	3,09	2,20	2,58	15,22	14,22	29,44
B Tipi Tatil Sitesi		77	67	144	591	452	1 043	7,68	6,75	7,24	15,89	12,15	28,04
Kamping (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	104	199	303	216	387	603	2,08	1,94	1,99	8,78	15,73	24,51
Otel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	38 049	25 250	63 299	86 454	57 535	143 989	2,27	2,28	2,27	23,76	15,81	39,57
Motel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	257	279	536	993	545	1 538	3,86	1,95	2,87	16,23	8,91	25,13
Apart Otel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	9 778	7 912	17 690	22 114	15 409	37 523	2,26	1,95	2,12	19,57	13,64	33,21
GENEL TOPLAM		402 621	153 104	555 725	1 284 527	369 662	1 654 189	3,19	2,41	2,98	42,25	12,16	54,41

İŞLETME VE BASİT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ TESİS TÜR VE SINIFLARINA GÖRE DAĞILIMI (2023 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	2 382 168	717 551	3 099 719	9 190 874	1 481 950	10 672 824	3,86	2,07	3,44	61,96	9,99	71,95
	4 Yıldızlı	908 347	550 803	1 459 150	2 847 143	932 375	3 779 518	3,13	1,69	2,59	44,92	14,71	59,63
	3 Yıldızlı	250 396	448 491	698 887	686 012	728 346	1 414 358	2,74	1,62	2,02	21,55	22,88	44,43
	2 Yıldızlı	31 618	98 995	130 613	76 206	155 478	231 684	2,41	1,57	1,77	12,88	26,28	39,16
	1 Yıldızlı	6 543	9 103	15 646	14 452	16 085	30 537	2,21	1,77	1,95	19,27	21,45	40,72
	Toplam	3 579 072	1 824 943	5 404 015	12 814 687	3 314 234	16 128 921	3,58	1,82	2,98	51,21	13,25	64,46
Motel	2. Sınıf	2	51	53	6	149	155	3,00	2,92	2,92	0,15	3,71	3,86
	Motel	8	939	947	8	1 838	1 846	1,00	1,96	1,95	0,12	27,11	27,23
	Toplam	10	990	1 000	14	1 987	2 001	1,40	2,01	2,00	0,13	18,40	18,53
Tatil Köyü	1. Sınıf	247 300	33 177	280 477	1 030 720	91 901	1 122 621	4,17	2,77	4,00	70,71	6,30	77,01
	2. Sınıf	7 740	1 138	8 878	48 451	3 526	51 977	6,26	3,10	5,85	61,78	4,50	66,28
	Toplam	255 040	34 315	289 355	1 079 171	95 427	1 174 598	4,23	2,78	4,06	70,25	6,21	76,46
Termal Otel	5 Yıldızlı	59 604	68 527	128 131	92 197	144 365	236 562	1,55	2,11	1,85	14,18	22,21	36,39
	4 Yıldızlı	12 438	31 807	44 245	41 531	67 296	108 827	3,34	2,12	2,46	16,81	27,24	44,06
	3 Yıldızlı	481	10 663	11 144	793	15 696	16 489	1,65	1,47	1,48	1,68	33,24	34,92
	2 Yıldızlı		398	398		552	552	0,00	1,39	1,39	0,00	61,33	61,33
	1 Yıldızlı		277	277		519	519	0,00	1,87	1,87	0,00	18,40	18,40
	Toplam	72 523	111 672	184 195	134 521	228 428	362 949	1,85	2,05	1,97	14,19	24,09	38,28
Termal Tatil Köyü	5 Yıldızlı	212	1 371	1 583	354	2 378	2 732	1,67	1,73	1,73	4,01	26,96	30,98
Termal Müstakil Apart Otel		80	1 013	1 093	214	2 541	2 755	2,68	2,51	2,52	2,98	35,44	38,42
Pansiyon	(Sınıfı Yok)	7 189	13 995	21 184	15 394	25 177	40 571	2,14	1,80	1,92	12,53	20,49	33,02
Kamping	(Sınıfı Yok)	615	991	1 606	1 854	2 922	4 776	3,01	2,95	2,97	8,24	12,99	21,23
Apart Otel		33 923	20 688	54 611	125 727	62 607	188 334	3,71	3,03	3,45	28,55	14,21	42,76
Müstakil Apart Otel		11 585	4 280	15 865	35 473	10 310	45 783	3,06	2,41	2,89	42,81	12,44	55,25
Özel Tesis		131 574	65 235	196 809	299 375	118 470	417 845	2,28	1,82	2,12	35,14	13,91	49,05
Golf Tesisi		6 091	2 194	8 285	45 904	7 173	53 077	7,54	3,27	6,41	113,51	17,74	131,25
Pansiyon (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	109 098	251 055	360 153	252 332	533 002	785 334	2,31	2,12	2,18	11,36	24,00	35,36
Turizm Kompleksi		40 686	4 964	45 650	99 124	9 356	108 480	2,44	1,88	2,38	58,34	5,51	63,84
Butik Otel		20 414	24 089	44 503	51 165	39 966	91 131	2,51	1,66	2,05	24,37	19,03	43,40
B Tipi Tatil Sitesi		189	210	399	782	712	1 494	4,14	3,39	3,74	11,05	10,06	21,10
Butik Tatil Villası		35	498	533	76	990	1 066	2,17	1,99	2,00	1,81	23,57	25,38
Çiftlik Evi / Köy Evi		20	471	491	48	1 087	1 135	2,40	2,31	2,31	1,93	43,65	45,58
Yayla Evi		2	185	187	5	555	560	2,50	3,00	2,99	0,56	61,67	62,22
Kamping (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	562	5 391	5 953	1 153	15 384	16 537	2,05	2,85	2,78	2,46	32,81	35,27
Kırsal Turizm Tesisi		37	546	583	76	1 783	1 859	2,05	3,27	3,19	1,02	23,97	24,99
Butik Termal Otel		22	596	618	41	1 077	1 118	1,86	1,81	1,81	2,36	61,90	64,25
Otel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	439 522	667 593	1 107 115	1 047 952	1 143 550	2 191 502	2,38	1,71	1,98	19,80	21,60	41,40
Motel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	1 960	3 784	5 744	5 924	7 300	13 224	3,02	1,93	2,30	8,22	10,13	18,35
Apart Otel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	33 812	52 887	86 699	84 711	135 556	220 267	2,51	2,56	2,54	15,07	24,12	39,19
Dağ Evi (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)		1	1		1	1	0,00	1,00	1,00	0,00	0,42	0,42
GENEL TOPLAM		4 744 273	3 093 957	7 838 230	16 096 077	5 761 973	21 858 050	3,39	1,86	2,79	42,70	15,29	57,99

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

12.7. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2023 yılının Temmuz-Eylül döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,8 oranında artarak 22.428.234 kişi olmuştur. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 14 milyar 644 milyon 632 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 580 milyon 686 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 103 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 74 dolar oldu.

Aylara göre turizm gideri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2023						
Tourism expenditures, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2023						
Aylar - Months	2022			2023		
	Turizm gideri Tourism expenditures (Bin \$- Thousand \$)	Vatandaş ziyaretçi sayısı Number of citizen visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)	Turizm gideri Tourism expenditures (Bin \$- Thousand \$)	Vatandaş ziyaretçi sayısı Number of citizen visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)
Toplam - Total	4 276 533	7 266 773	589			
Ocak - January	205 891	280 897	733	470 479	607 139	775
Şubat - February	212 647	319 300	666	446 005	710 648	628
Mart - March	246 451	439 470	561	483 624	751 442	644
Nisan - April	275 054	351 888	782	522 168	797 724	655
Mayıs - May	370 435	527 857	702	585 251	1 016 374	576
Haziran - June	412 299	786 391	524	659 219	1 063 352	620
Temmuz - July	342 554	642 515	533	753 953	1 073 769	702
Ağustos - August	374 875	711 241	527	610 338	987 381	618
Eylül - September	388 857	718 361	541	569 489	917 269	621
Ekim - October	376 907	617 591	610			
Kasım - November	474 962	799 356	594			
Aralık - December	595 602	1 071 908	556			

2023 yılı Ocak-Eylül döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %13,17 (5,1 milyon) ile birinci, Almanya %12,8 (4,8 milyon) ile ikinci, İngiltere %8,05 (3,1 milyon) ile üçüncü sıradadır.

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

- İstanbul
- Antalya
- Edirne
- Artvin
- Muğla

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI		
AYLAR	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
OCAK	509 787	1 281 666	2 005 967	151,41	56,51
ŞUBAT	537 976	1 541 393	1 870 414	186,52	21,35
MART	905 323	2 079 565	2 335 728	129,70	12,32
NİSAN	790 687	2 574 423	3 321 824	225,59	29,03
MAYIS	936 282	3 873 212	4 500 242	313,68	16,19
HAZİRAN	2 047 596	5 014 821	5 584 021	144,91	11,35
TEMMUZ	4 360 952	6 664 970	7 148 044	52,83	7,25
AĞUSTOS	3 982 168	6 304 770	6 660 700	58,33	5,65
EYLÜL	3 513 453	5 475 453	5 786 027	55,84	5,67
EKİM	3 471 540	4 803 198	4 987 112	38,36	3,83
KASIM	1 763 982	2 551 483		44,64	
ARALIK	1 892 520	2 399 441		26,79	
TOPLAM	24 712 266	44 564 395		80,33	
10 AYLIK TOPLAM	21 055 764	39 613 471	44 200 079	88,14	11,58

2021-2023 YILLARI EKİM AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE						
ÜLKELER	2023	2023 MİL.PAYI %	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %
Almanya	860 635	17,26	746 192	15,54	476 370	13,72
Rusya Fed.	672 198	13,48	767 814	15,99	905 379	26,08
İngiltere (Birleşik Krallık)	441 449	8,85	388 017	8,08	140 941	4,06
Bulgaristan	266 052	5,33	326 429	6,80	171 601	4,94
İran	220 574	4,42	185 945	3,87	155 714	4,49
DİĞER	2 526 204	50,65	2 388 801	49,73	1 621 535	46,71
GENEL TOPLAM	4 987 112	100,00	4 803 198	100,00	3 471 540	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

Kızılbük Projesi:

- Kızılbük projesi toplamda 173.477,72 m² yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 2 etaptan oluşmaktadır.
- Daha önce 4 etap halinde planlanan proje, arazinin fiziki şartları göz önüne alınarak teknik sebepler dolayısıyla revize edilmiş ve 4. etabın planlanmasından vazgeçilmiştir. 1598 nolu parsel ve kısmen 2518 nolu parselde 3. Etap için yeniden proje çalışması yapılmıştır. Kızılbük GYO yetkililerinden revize edilen 3. Etap için ruhsat başvurusu yapılacağı öğrenilmiştir. Değerleme 1. ve 2. Etaplar dikkate alınarak yapılmıştır.
- 1. ve 2. Etaplar 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. 1598 parsel gelişme alanı olarak planlanmıştır.
- Kısmen 2518 nolu parsel ve 1598 nolu parsellerde 3. Etap devremülk – villa üniteleri planlanmaktadır.
- 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)



1. Etap Vaziyet Planı

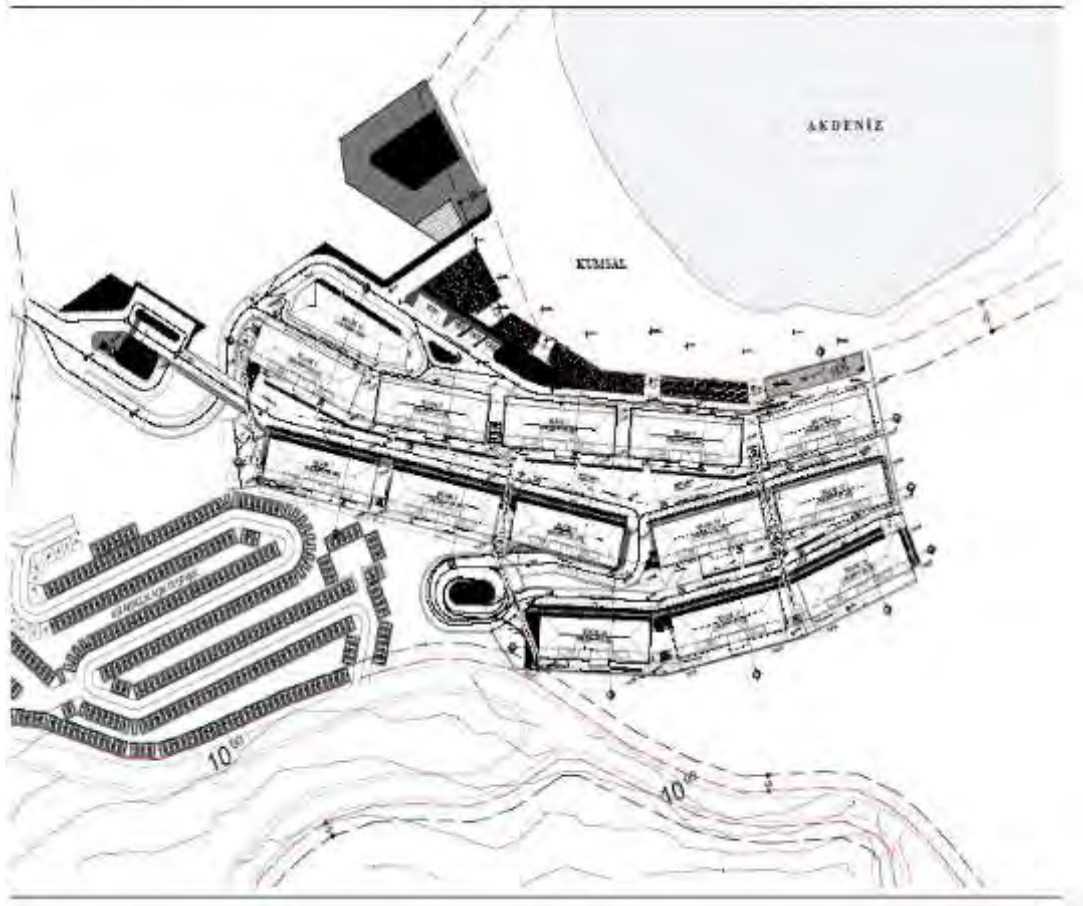
I. Etap (Otel ve Devremülk):

- 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 dükkânlar 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



Genel Etap Vaziyet Planı



İkinci Etap Vaziyet Planı



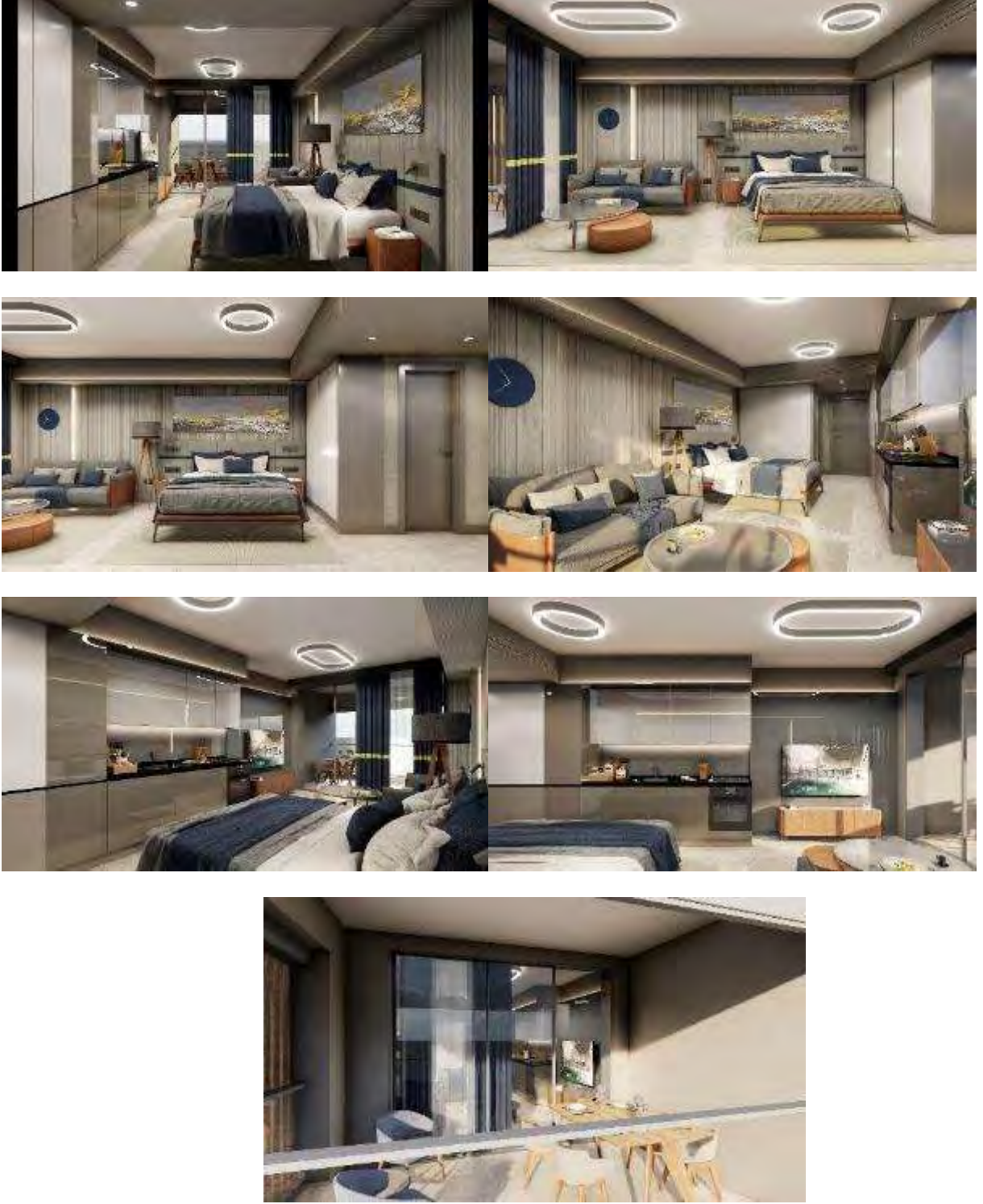
Otel ve Devremülk Görselleri



Otel ve Devremülk Görselleri



1+0 Devremülk Görselleri



1+0 Devremülk Görselleri



1+1 Devremülk Görselleri



2+1 Devremülk Görselleri



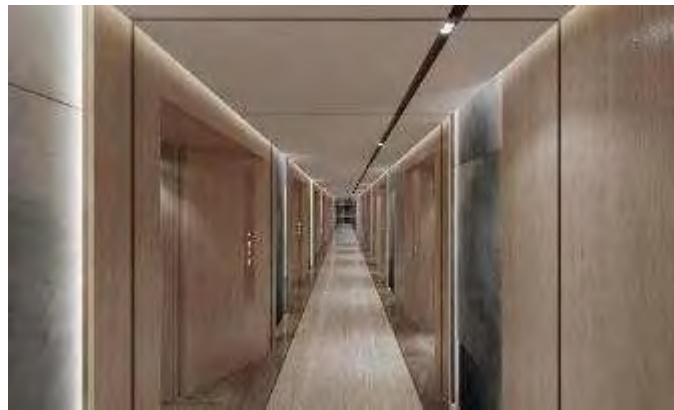
2+1 Devremülk Görselleri



3+1 Devremülk Görselleri







Otel Görselleri





Otel Görselleri





Otel Görselleri

II. Etap (Devremülk):

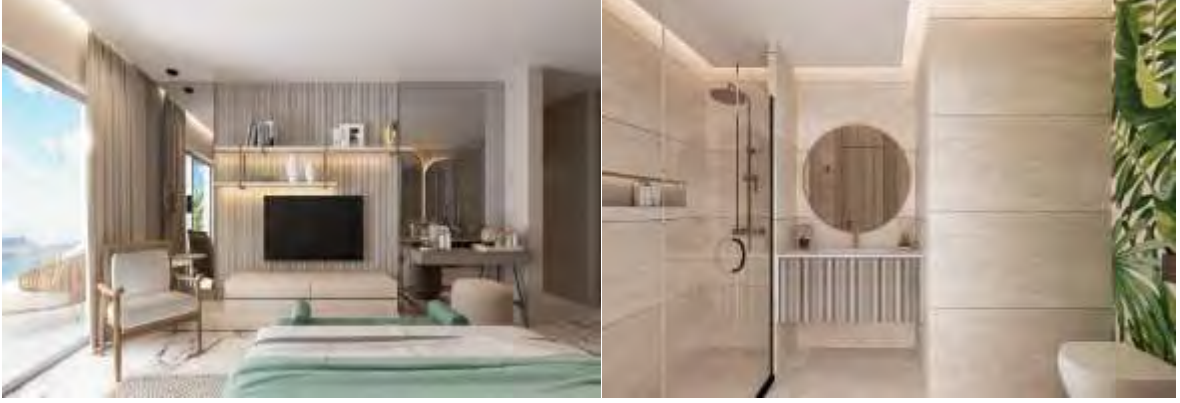
- Projenin 2. Etapı 14 adet blokta, 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde toplam 834 devremülk ünitesinden oluşacaktır.
- Blokların kat adetleri 5 ile 10 arasında değişmektedir.
- Yapı ruhsatına göre 14 blokta toplam 43.537,40 m² bağımsız bölüm (mesken) alanı, 30.415,55 m² ortak alan bulunmaktadır. Ayrıca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







2. Etap Görseller



İkinci Etap (4+1)



İkinci Etap (1+1)



İkinci Etap (2+1)



İkinci Etap (3+1)

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
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

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 alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

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

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

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

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.2. Projenin bitmiş durum değeri

17.1. Projenin Hâlihazır Durum Değeri

Projenin hâlihazır 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 hâlihazır 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: 20.000-70.000 TL (Yüksek segment süitler hariç)
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: 25.000-65.000 TL (Yüksek segment süitler hariç)
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: 9.000-16.000 TL

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

MARTI HEMITHEA OTEL (MARMARİS-ORHANIYE)



ODA ADEDİ: 32

YILDIZ SAYISI: 5

SEZON ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 12.000 - 19.000 TL

Orhaniye'de yer alan tesis 32 odalıdır.

BALDAN RESORT HOTEL (MARMARİS-BOZBURUN)



ODA ADEDİ: 127

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 7.000-10.000 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: 10.000-15.000 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: 6.000-18.000 TL

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: 8.000-16.000 TL

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: 9.000 - 13.000 TL

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: 213

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 7.000 -10.000 TL

3 adet restoran, çocuk kulübü, su kaydıracağı, çocuk parkı, özel plaj, açık yüzme havuzları, sauna, buhar odası, 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				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	SATIŞ FİYATI
MAYIS DÖNEMİ	DELUXE SEA VİEV	45	3	₺21.500,00
MAYIS DÖNEMİ	SUİTE	55	3	₺22.500,00
MAYIS DÖNEMİ	FAMILY CONNECTION	55	4	₺26.600,00
MAYIS DÖNEMİ	DUBLEX SUİTE	90	4	₺36.225,00
MAYIS DÖNEMİ	ROYAL DUBLEX SUİTE	130	6	₺52.100,00
MAYIS DÖNEMİ	VİLLA	105	6	₺54.000,00
TEMMUZ DÖNEMİ	DELUXE SEA VİEV	45	3	₺45.000,00
TEMMUZ DÖNEMİ	SUİTE	55	3	₺54.000,00
TEMMUZ DÖNEMİ	FAMILY CONNECTION	55	4	₺73.500,00
TEMMUZ DÖNEMİ	DUBLEX SUİTE	90	4	₺66.000,00
TEMMUZ DÖNEMİ	ROYAL DUBLEX SUİTE	130	6	₺105.750,00
TEMMUZ DÖNEMİ	VİLLA	105	6	₺109.500,00
KASIM DÖNEMİ	DELUXE SEA VİEV	45	3	₺15.750,00
KASIM DÖNEMİ	SUİTE	55	3	₺18.900,00
KASIM DÖNEMİ	FAMILY CONNECTION	55	4	₺25.725,00
KASIM DÖNEMİ	DUBLEX SUİTE	90	4	₺23.250,00
KASIM DÖNEMİ	ROYAL DUBLEX SUİTE	130	6	₺37.000,00
KASIM DÖNEMİ	VİLLA	105	6	₺38.500,00



WOME DELUXE			
DÖNEM	DAİRE TİPİ	KİŞİ SAYISI	SATIŞ FİYATI
9-14 NİSAN RAMAZAN BAYRAMI	FAMILY ROOM	3	₺51.975,00
9-14 NİSAN RAMAZAN BAYRAMI	SUİT ROOM	4	₺64.475,00
9-14 NİSAN RAMAZAN BAYRAMI	DELUXE SUİT	5	₺91.000,00
9-14 NİSAN RAMAZAN BAYRAMI	KİNG SUİT	5	₺96.250,00
1 -7 TEMMUZ	FAMILY ROOM	3	₺97.686,00
1 -7 TEMMUZ	SUİT ROOM	4	₺128.037,00
1 -7 TEMMUZ	DELUXE SUİT	5	₺184.919,00
1 -7 TEMMUZ	KİNG SUİT	5	₺190.950,00
1 -7 TEMMUZ	VIP VİLLA	6	₺660.000,00
4 - 10 KASIM	FAMILY ROOM	3	₺44.550,00
4 - 10 KASIM	SUİT ROOM	4	₺57.750,00
4 - 10 KASIM	DELUXE SUİT	5	₺77.550,00
4 - 10 KASIM	KİNG SUİT	5	₺82.500,00



ŞAH INN PARADISE			
DÖNEM	DAİRE TİPİ	KİŞİ SAYISI	SATIŞ FİYATI
10-17 MAYIS	1+1	4	₺60.657,00
5-12 HAZİRAN	1+1	4	₺83.400,00
10-18 TEMMUZ	1+1	4	₺135.736,00
24 EYLÜL- 1 EKİM	1+1	4	₺92.055,00



ADIN BEACH HOTEL				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	SATIŞ FİYATI
MAYIS-EKİM DÖNEMİ	PREMIUM	55	2	₺23.560,00
MAYIS-EKİM DÖNEMİ	PREMIUM DUBLEX	117	4	₺95.600,00
MAYIS-EKİM DÖNEMİ	PREMIUM ECO	26	2	₺21.204,00
MAYIS-EKİM DÖNEMİ	FLORA	26	2	₺20.143,00
MAYIS-EKİM DÖNEMİ	VİLLA	168	10	₺164.290,00
MAYIS-EKİM DÖNEMİ	PREMIUM ENGELLİ	26	2	₺28.500,00



CABİR DELUXE HOME				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	SATIŞ FİYATI
29 ARALIK - 4 OCAK	EXCLUSIVE SUİTE	23	2	₺77.000,00
29 ARALIK - 4 OCAK	EXCLUSIVE SUİTE	52	4	₺105.000,00
16 - 22 MART	EXCLUSIVE SUİTE	52	4	₺105.000,00
9 - 15 NİSAN	EXCLUSIVE SUİTE	52	4	₺105.000,00
1 - 8 HAZİRAN	DELUXE SUİTE	57	4	₺158.025,00
23 - 30 KASIM	DELUXE SUİTE	57	4	₺117.250,00



NG HOTEL'S AFYON				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	SATIŞ FİYATI
20 OCAK - 3 ŞUBAT	DUBLEKS	56	4	₺94.500,00
10 - 17 ŞUBAT	DUBLEKS	56	4	₺94.500,00
25 - 29 ARALIK	DUBLEKS	56	4	₺36.000,00
10 - 17 NİSAN	DUBLEKS	56	4	₺84.000,00
1 - 7 HAZİRAN	DUBLEKS	56	4	₺75.600,00
24 - 31 EKİM	DUBLEKS	56	4	₺75.000,00
22 - 28 OCAK	SUPERIOR DELUXE	40	2	₺50.600,00



BÜYÜK ABANT OTELİ				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	SATIŞ FİYATI
26 -30 ARALIK 4 KAL 3 ÖDE KAMPANYASI	DELUXE ORMAN TARAFLI ODA	32	4	₺28.260,00
26 -30 ARALIK 4 KAL 3 ÖDE KAMPANYASI	DELUXE GÖL TARAFLI ODA	38	4	₺32.970,00
2 - 9 OCAK 4 KAL 3 ÖDE KAMPANYASI	DELUXE ORMAN TARAFLI ODA	32	4	₺63.428,00
2 - 9 OCAK 4 KAL 3 ÖDE KAMPANYASI	DELUXE GÖL TARAFLI ODA	38	4	₺69.080,00
29 OCAK - 5 ŞUBAT	DELUXE ORMAN TARAFLI ODA	32	4	₺90.708,00
29 OCAK - 5 ŞUBAT	DELUXE GÖL TARAFLI ODA	38	4	₺96.774,00
17 - 24 ŞUBAT 4 KAL 3 ÖDE KAMPANYASI	DELUXE ORMAN TARAFLI ODA	32	4	₺63.428,00
17 - 24 ŞUBAT 4 KAL 3 ÖDE KAMPANYASI	DELUXE GÖL TARAFLI ODA	38	4	₺69.080,00
1 - 8 MART 4 KAL 3 ÖDE KAMPANYASI	DELUXE ORMAN TARAFLI ODA	32	4	₺29.350,00
1 - 8 MART 4 KAL 3 ÖDE KAMPANYASI	DELUXE GÖL TARAFLI ODA	38	4	₺32.800,00



HALAL PARADISE (DİDİM)				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	SATIŞ FİYATI
20 - 26 TEMMUZ	1 + 1 (AİLE ODASI)	38 m2	2 YETİŞKİN - 2 ÇOCUK	₺70.000,00
01 - 06 EYLÜL	1 + 1 (AİLE ODASI)	38 m2	2 YETİŞKİN - 2 ÇOCUK	₺63.000,00
10 - 16 EKİM	1 + 0 (BALKONLU STANDAR ODA)	22 m2	2 YETİŞKİN - 2 YETİŞKİN	₺24.000,00
20 - 26 TEMMUZ	1 + 0 (BALKONLU STANDAR ODA)	22 m2	2 YETİŞKİN - 2 ÇOCUK	₺45.000,00



THE OBA HOTEL				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	SATIŞ FİYATI
24-30 HAZİRAN	1+1	46	4KİŞİLİK	₺186.278,00
24-30 HAZİRAN	1+1	40	4KİŞİLİK	₺169.344,00
8-14 TEMMUZ	1+1	40	4KİŞİLİK	₺207.360,00
8-14 TEMMUZ	1+1	46	4KİŞİLİK	₺228.096,00
19-25 AĞUSTOS	1+1	40	4KİŞİLİK	₺207.360,00
19-25 AĞUSTOS	1+1	46	4KİŞİLİK	₺228.096,00



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 6.000,-TL ile 70.000,-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 2024 yılı için ortalama günlük oda fiyatı 14.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Ticari Ünite Piyasası Araştırması:

Kiralık Dükkân Emsalleri:

Emsal-1 Net Gayrimenkul-Tel: 545 952 64 76

İçmeler'de yer alan, İsmet İnönü Caddesi üzerinde konumlu 66 m² kullanım alanlı dükkân 21.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. Kapalı alanı 34 m², açık alanı 32 m² dir. (467,-TL/m²) Açık alan kira değeri 1/3 oranında indirgenerek alınmıştır.

Emsal-2 Step İn Gayr.-Tel: 537 330 00 66

İçmeler'de konumlu 124 m² kullanım alanlı iki dükkândan oluşan işyeri 45.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (363,-TL/m²)

Emsal-3 Ankara Emlak -Tel: 533 388 90 99

Marmaris Çarşı içinde yer alan, işlek cadde üzerinde işlek lokasyonda konumlu 125 m² kullanım alanlı dükkân 65.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (520,-TL/m²)

Emsal-4 Soydan Gayrimenkul: 545 868 39 93

Marmaris Çıldır Mahallesi'nde Uzunyalı Mevkii'nde yer alan, cadde üzeri konumlu, 80 m² kullanım alanlı dükkân 62.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (781,-TL/m²)

Emsal-5 Vefa Gayr.-Tel: 532 062 35 42

Marmaris Çıldır Mahallesi'nde yer alan, 50 m² + 20 m² açık kullanım alanlı dükkân 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (351,-TL/m²) Açık alan kira değeri 1/3 oranında indirgenerek alınmıştır.

Emsal-6 Emlak Ofisi – 252 417 49 60

Armutalan Merkez'de yer alan, 60 m² kullanım alanlı dükkân 25.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (417,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Dükkân 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 495 TL/m² olarak belirlenmiş olup 2024 yılı ortalama birim kira değeri 750 TL/m² alınmıştır.

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk												495
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	467	-10%	66	0%	Az Kötü	10%	Orta Kötü	15%	Az İyi	-10%	5%	490
Emsal 2	363	-10%	124	0%	Az Kötü	10%	Orta Kötü	15%	Az İyi	-5%	10%	399
Emsal 3	520	-10%	125	0%	Az Kötü	10%	Orta Kötü	15%	Orta İyi	-15%	0%	520
Emsal 4	781	-10%	80	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	5%	Az İyi	-10%	-5%	742
Emsal 5	351	-10%	70	0%	Az Kötü	10%	Orta Kötü	15%	Az İyi	-10%	5%	369
Emsal 6	417	-10%	60	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	Az İyi	-5%	5%	438

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.

İHLAS ARMUTLU TATİL KÖYÜ				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	DEVREMÜLK SATIŞ FİYATI
15 GÜNLÜK SATIŞ/ SÖMESTR DÖNEMİ	2+1	85	4 KİŞİ VE ÜZERİ	₺180.000,00
15 GÜNLÜK SATIŞ/ YILBAŞI DÖNEMİ	1+1	50	4 KİŞİ VE ÜZERİ	₺85.000,00
15 GÜNLÜK SATIŞ /28 MAYIS -11 HAZİRAN	2+1	85	4 KİŞİ VE ÜZERİ	₺265.000,00
15 GÜNLÜK SATIŞ/30AĞUSTOS -14 EYLÜL	1+1	50	4 KİŞİ VE ÜZERİ	₺365.000,00
Armutlu Panorama, Armutlu Tatil Köyü 1.Etap'tan farklı olarak, devre mülk anlayışı ile değil, tam daire anlayışıyla hayata geçiriliyor. Fakat Panorama'da yaşayanlar, İhlas Armutlu Tatil Köyü'nün tüm sosyal tesisleri ve imkanlarından faydalanabiliyor.				
DAİRE SATIŞI	1+1	50	4 KİŞİ VE ÜZERİ	₺4.500.000,00
DAİRE SATIŞI	2+1	85	4 KİŞİ VE ÜZERİ	₺6.500.000,00

İHLAS ARMUTLU TATİL KÖYÜ			
DÖNEM	M2	4 GECELİK KONAKLAMA SATIŞ FİYATI	7 GECE VE ÜZERİ GECE KONAKLAMA SATIŞ FİYATI (GECELİK FİYAT)
EKİM VE OCAK DÖNEMİ	98-117 m2	₺1.750,00	₺1.650,00
DÖNEM	M2	4 GECELİK KONAKLAMA SATIŞ FİYATI	7 GECE VE ÜZERİ GECE KONAKLAMA SATIŞ FİYATI (GECELİK FİYAT)
EKİM VE OCAK DÖNEMİ	85-83 m2	₺1.700,00	₺1.600,00
DÖNEM	M2	4 GECELİK KONAKLAMA SATIŞ FİYATI	7 GECE VE ÜZERİ GECE KONAKLAMA SATIŞ FİYATI (GECELİK FİYAT)
EKİM VE OCAK DÖNEMİ	70m2	₺1.690,00	₺1.590,00
DÖNEM	M2	4 GECELİK KONAKLAMA SATIŞ FİYATI	7 GECE VE ÜZERİ GECE KONAKLAMA SATIŞ FİYATI (GECELİK FİYAT)
EKİM VE OCAK DÖNEMİ	50 m2	₺1.500,00	₺1.400,00



V Orman Projesi (Bolu)

V Orman Resort Projesi, Mudurnu Taşkesti Mevkii'nde yer almaktadır. Proje bünyesinde devremülk konseptinde hizmet veren villalar ve apartların yanı sıra 5 yıldızlı otel bulunmaktadır. Otel inşa halinde olup 2025 yılında faaliyete geçmesi planlanmaktadır. Villalar 3 katlı ikiz villa şeklinde olup 28 adet 1+1, 18 adet 2+1 apart ünite bulunmaktadır.

V ORMAN PROJESİ					
DÖNEM	DAİRE TİPİ	BRÜT M2	KİŞİ SAYISI	12 AY VADE SATIŞ FİYATI	24 AY VADE SATIŞ FİYATI
26 OCAK - 1 ŞUBAT	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺600.184,00	₺720.221,00
16 ŞUBAT - 22 ŞUBAT	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺275.697,00	₺330.836,00
23 MART- 29 MART	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺275.697,00	₺330.836,00
18 MAYIS -24 MAYIS	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺332.536,00	₺399.008,00
15HAZİRAN - 21 HAZİRAN	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺413.833,00	₺496.599,00
13TEMMUZ- 19 TEMMUZ	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺413.833,00	₺496.599,00
10 AĞUSTOS- 16 AĞUSTOS	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺413.833,00	₺496.599,00
14 EYLÜL - 20 EYLÜL	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺275.697,00	₺338.836,00
13 EKİM - 19 EKİM	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺275.697,00	₺330.836,00
10 KASIM - 16 KASIM	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺275.697,00	₺330.836,00
15 ARALIK -21 ARALIK	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺275.697,00	₺330.836,00
29 ARALIK - 4 OCAK	1+1	57,7	4 KİŞİ	₺378.204,00	₺453.844,00



Hattuşa Vacation Thermal Club (Saray)

HATTUŞA VOCATION THERMAL CLUB (SARAY)				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	GECELİK SATIŞ FİYATI
2-9 OCAK	1+0 STANDART ODA	30	2+1	₺ 2.450,00
2-9 MAYIS	1+0 STANDART ODA	30	2+1	₺ 4.600,00
2-9 TEMMUZ	1+0 STANDART ODA	30	2+1	₺ 10.000,00
2-9 OCAK	1+1 SUPERIOR ODA	55	4+1	₺ 4.900,00
2-9 MAYIS	1+1 SUPERIOR ODA	55	4+1	₺ 6.200,00
2-9 TEMMUZ	1+1 SUPERIOR ODA	55	4+1	₺ 12.000,00
*MAYISIN İKİNCİ HAFTASI İTİBARIYLA FİYAT ÇALIŞMALARI MEVCUT DEĞİL EKTEKİ YAZ FİYATLARI GEÇEN YILKI FİYATLARA GÖRE DÜZENLENMİŞTİR.				
*SADECE KAHVALTI + HAVUZ – SPA KULLANIMLARI ÜCRETSİZ				
*FİYATLANDIRMA GECELİK KONAKLAMA BEDELİDİR.				



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.

KÖRFEZ TERMAL				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	GECELİK KONAKLAMA SATIŞ FİYATI
ARALIK-OCAK-ŞUBAT	2+1 STANDART DAİRE	55	4-5 Kişi	₺ 3.500,00
ARALIK-OCAK-ŞUBAT	2+1 STANDART DAİRE	55	4-5 Kişi	₺ 5.500,00
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	DEVRE MÜLK SATIŞ FİYATI
ARALIK	2+1 STANDART DAİRE	55	4-5 Kişi	120.000 ₺ - 190.000 ₺
EKİM	2+1 STANDART DAİRE	55	4-5 Kişi	280.000 ₺ - 400.000 ₺
*EKİM -MAYIS ARASI SATILIK				
*YAZ DÖNEMİ KONAKLAMA FİYATLARI MAYIS AYINDA BELİRLENİYOR.				
*KAT -MANZARA- KONUMA GÖRE FİYATLAR DEĞİŞİYOR.YEMEK PAKETLERİ BULUNUYOR.				



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.

NARVEN TERMAL KASABA ÖZET FİYAT LİSTESİ				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	SATIŞ FİYATI
25 ARALIK-1 OCAK	1+1	65	4+1	₺ 306.000,00
1-7 OCAK	1+1	65	4+1	₺ 225.000,00
9-16 NİSAN	1+1	65	4+1	₺ 310.000,00
1-7 KASIM	1+1	65	4+1	₺ 215.000,00
9-16 NİSAN	2+1	95	6+1	₺ 455.000,00
18-25 ARALIK	2+1	95	6+1	₺ 435.000,00
16-23 NİSAN	3+1	120	8+1	₺ 720.000,00
1-7 TEMMUZ	3+1	120	8+1	₺ 650.000,00
2-9 TEMMUZ	2+1	95	6+1	₺ 550.000,00
*MAYIS 2024 TARİHİNDE FAALİYETE GEÇECEK OLAN, C BLOKTAN ALINAN VADELİ FİYATLARI GÖSTERMEKTEDİR.				
*%30 PEŞİNAT KALAN 6 AY, 12 AY, 18 AY, 24 AY OLMAK ÜZERE VADELENDİRME İMKANLARI BULUNMAKTADIR. FAKAT ; HER VADE ORANINDA FİYATLAR DEĞİŞMEKTEDİR. YUKARIDAKİ FİYATLAR 6 AY VE 12 AY VADELİ FİYATLARDIR.				
*3 ETAPTAN OLUŞMAKTADIR. ŞU AN 1. VE 2. ETAP FAALİYETTEDİR. (C BLOK HARİCİ) 3. ETAP ALANI İLERLEYEN ZAMANLARDA FAALİYETE GEÇECEK OLUP, İÇERİSİNDE KONGRE MERKEZİ, SPOR ALANLARI, AÇIK HAVUZLAR VB. YAPILACAKTIR.				



Club Flipper (Bodrum – Yalıkavak)

CLUP FLIPPER FİYATLAR		
DAİRE TİPİ	DÖNEM	FİYAT
1+1	15 AĞUSTOS - 30 AĞUSTOS	₺ 240.000
1+1	1 TEMMUZ - 15 TEMMUZ	₺ 200.000
2+1	1 HAZİRAN - 7 HAZİRAN	₺ 150.000
2+1	15 TEMMUZ - 30 TEMMUZ	₺ 325.000



Terma City (Yalova)

TERMA CITY				
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	KİŞİ SAYISI	SATIŞ FİYATI
15 HAZİRAN - 1 EYLÜL ARASI YAZ DÖNEMİ	1+0	35	2+1	75.000 - 125.000
TÜM DÖNEMLER VE YAZ DÖNEMLERİ	1+1	65	4+1	225.000 - 300.000
TÜM DÖNEMLER VE YAZ DÖNEMLERİ	2+1	80	6+1	400.000 -600.000
*2. EL SATIŞI BULUNMAKTADIR. FİYATLAR SATAN KİŞİLERDEN DOLAYI DEĞİŞKENLİK GÖSTERMEKTEDİR.				
*İŞLETMEYE FARK ÖDEMESİ YAPILARAK , DÖNEMLER ARASINDA DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.				

Sur Yapı Tatil Evleri (Antalya – Kepez)

SUR YAPI TATİL EVLERİ (ANTALYA-KEPEZ)					
DÖNEM	DAİRE TİPİ	M2	SATIŞ FİYATI		NOTLAR
22-28 TEMMUZ	1+1	65	₺	442.000,00	%35 PEŞİNAT 30 AY TAKSİT 1 YIL SONRA %10 ARA ÖDEME
5-11 EYLÜL	1+1	65	₺	408.000,00	%35 PEŞİNAT 30 AY TAKSİT 1 YIL SONRA %10 ARA ÖDEME
22-28 HAZİRAN	1+1	65	₺	420.000,00	%35 PEŞİNAT 30 AY TAKSİT 1 YIL SONRA %10 ARA ÖDEME
11-17 KASIM	1+1	65	₺	275.000,00	LİSTE FİYATI ÜZERİNDEN %10 İNDİRİM VE PEŞİNATSIZ 24 AY TAKSİT
31 ARALIK - 6 OCAK	1+1	65	₺	351.000,00	LİSTE FİYATI ÜZERİNDEN %10 İNDİRİM VE PEŞİNATSIZ 24 AY TAKSİT
1-7 OCAK	2+1	99	₺	445.000,00	LİSTE FİYATI ÜZERİNDEN %10 İNDİRİM VE PEŞİNATSIZ 24 AY TAKSİT
31 ARALIK - 6 OCAK	3+1	139	₺	737.000,00	LİSTE FİYATI ÜZERİNDEN %10 İNDİRİM VE PEŞİNATSIZ 24 AY TAKSİT
13-19 EKİM	2+1	99	₺	469.000,00	%35 PEŞİNAT 30 AY TAKSİT 1 YIL SONRA %10 ARA ÖDEME
14-20 AĞUSTOS	2+1	99	₺	590.000,00	%35 PEŞİNAT 30 AY TAKSİT 1 YIL SONRA %10 ARA ÖDEME
7-13 TEMMUZ	3+1	139	₺	939.000,00	%35 PEŞİNAT 30 AY TAKSİT 1 YIL SONRA %10 ARA ÖDEME
13-19 EKİM	3+1	139	₺	690.000,00	%35 PEŞİNAT 30 AY TAKSİT 1 YIL SONRA %10 ARA ÖDEME



Devremülk Piyasası Emsal Analizi

Rapor konusu Kızılıbük 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 değişkenlik 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 hâlihazırda satışta olan 1. ve 2. Etapların güncel devremülk satış fiyatları aşağıda tablo halinde sunulmuştur. I. ve II. Etaplar hâlihazırda satışta.

	I. ETAP	II. ETAP
Yıl	2024	
Ortalama Devre Fiyatı (TL)	622.548	758.806
Ortalama m2 Fiyatı (TL)	279.995	419.150

Piyasa bilgilerinden ve Kızılıbük projesinin güncel ve öngörülen satış fiyatlarından hareketle henüz satılmamış devremülkler için 2024 yılı itibariyle takdir olunan m² bazında ortalama satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

	TAKDİR OLUNAN m2 BİRİM DEĞERİ (TL/m2)
ETAP ADI	2024
I. ETAP	185.000
II. ETAP	210.000

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 2023 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 2024 yılı için kişi başı ücretin 750 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 2025 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2025 yılından itibaren İNA tablosunda belirtilen adetlerde günlük bakım yapılacağı ve bakım ücretlerinin 2024 yılı için ortalama 1.500 TL mertebesinde olacağı ve bakım ücretlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Gider oranının (genel gideler, 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, 2024 yılsonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, hâlihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2024 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 205.445,23 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
TOPLAM	205.445	175.365

1. Etapın satışa esas toplam devremülk alanı 59.593 m² olup satılan 44.136 m² düşülerek hesaplama 15.457 m² üzerinden, 2. Etapın ise satışa esas toplam devremülk alanı 57.234 m² olup satılan 9.937 m² düşülerek hesaplama 47.297 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 2023/2 yılı 5C grubu birim maliyet değeri 18.100,-TL/m² dir. 2. Etap bünyesindeki devremülk bloklarının yapı ruhsatları ise kat adetlerine göre 4A ve 4C olup 2023/2 yılı birim maliyet değerleri sırasıyla 10.200,-TL/m² ve 12.450,-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 hâlihazırda 1. Etap inşaatı devam etmekte olup fiziksel gerçekleşme oranı % 63 mertebesinde. Bu etabın geri kalan % 37 lik imalatlarının 2024 yılında yapılacağı kabul edilmiştir. 2. Etap imalatlarına da başlanmış olup hâlihazırda fiziksel gerçekleşme oranı % 25 mertebesinde. Bu etabın geri kalan % 75 lik kısmının yukarıda verilen oranlarla 2024 ila 2026 yıllarında tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat maliyetlerinin 2024 yılında % 50, 2025 yılı ve sonrasında bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı öngörülmüştür.

Projenin fiziksel olarak tamamlanan kısmının inşai değeri 2.908.345.595 TL olarak hesaplanmış olup bu bedel arsa birim değerinin tespitinde hâlihazır durum değerinden düşülmüştür.

				YILLIK MALİYET ARTIŞI						
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	İnşaat Alanı (m2)	Birim Maliyet (TL/m2)	29.12.2023 İtibariyle Toplam Maliyet (TL)	1,50	1,40	1,30	1,20	1,15	1,10	1,10
1. Etap	122.454	29.992	3.672.619.000	2.038.303.545						
Devremülk	59.593	29.000	1.728.197.000							
Otel	34.253	36.000	1.233.108.000							
AVM	14.193	23.000	326.439.000							
SPA	10.915	25.000	272.875.000							
Aquapark	3.500	32.000	112.000.000							
2. Etap	82.991	28.658	2.378.382.500	802.704.094	1.498.380.975	1.460.921.451				
Devremülk	73.952	31.000	2.292.512.000							
İstinat Duvarı	9.039	9.500	85.870.500							
TOPLAM	205.445		6.051.001.500	2.841.007.639	1.498.380.975	1.460.921.451	0	0	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 2024 yılı için takdir olunan m² satış bedelleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Satış fiyatlarının her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

	TAKDİR OLUNAN m2 BİRİM DEĞERİ (TL/m2)
ETAP ADI	2024
I. ETAP	185.000
II. ETAP	210.000

I. etabın 44.136 m²lik kısmı satılmış olup geri kalan devremülk satılabilir alanının 2024-2025 yıllarında ve sırasıyla %50, %50, oranlarıyla satılacağı öngörülmüştür. 2. etabın 9.937 m² lik kısmı satılmış olup geri kalan devremülk satılabilir alanının 2024 den başlamak üzere 4 yıl süreceği ve %25, % 25, % 25 ve % 25 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 2025 yılında faaliyete geçeceği varsayılmış ve 2026 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 2024 yılında tüm yıl için ortalama 14.000,-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 2025 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 495 TL/m² olarak belirlenmiş ve 2024 yılı için ortalama 750 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 2025 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2025 yılından itibaren İNA tablosunda belirtilen adetlerde günlük bakım yapılacağı ve bakım ücretlerinin 2024 yılı için 1.500 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 2025 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2025 yılından itibaren günlük 200 kişinin giriş yapacağı ve giriş ücreti ile içeride yapılacak harcamalara (yeme-içme) istinaden ortalama kişi başı ücretin 2024 yılı için 750 TL olacağı 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 99 dan itibaren yer alan indirgenmiş nakit akımları tablolarından da görüleceği üzere proje bünyesindeki;

1. Projenin (1. Ve 2. Etapların) hâlihazır durum değeri yaklaşık **12.572.000.000,-TL**
2. Projenin (1. Ve 2. Etapların) tamamlanmış durum değeri ise yaklaşık **18.400.000.000,-TL**
3. Arsa m² birim değeri (projenin bugün itibarıyla tamamlanmış durum değerinden % 30 girişimci karı düşülerek bulunan tutardan, kalan inşaat maliyetinin bugünkü değerinin çıkarılması suretiyle hesaplanmıştır) ise **52.172 TL/m²** olarak bulunmuştur.

MARMARİS KIZILBÜK PROJESİ - HALİHAZIR DURUM

(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%

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı		50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	14.000	19.600	25.480	30.576	35.162	38.679	42.547	46.801	50.545	54.589	58.956	63.672

AVM Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	9.870											
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)	750	1.050	1.365	1.638	1.884	2.072	2.279	2.507	2.708	2.924	3.158	3.411
Doluluk Oranı	0%	50%	70%	90%	100%	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)	44.136,00											
1. Etap Kalan Devremülk Ortalama m2 Satış değeri (TL)	185.000	259.000	336.700	-								
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	50%	50%	0%	0%								
2. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	57.234,00											
2. Etap Toplam Satılan Alan (m2)	9.937,00											
Ortalama m2 Satış değeri (TL)	210.000	294.000	382.200	458.640	527.436							
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	25%	25%	25%	25%	0%							

SPA Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	365											
Ortalama Günlük Servis Sayısı	0	35	45	70	100	110	120	120	120	120	120	120
Ortalama Servis Ücreti (TL)	1.500	2.100	2.730	3.276	3.767	4.144	4.559	5.014	5.416	5.849	6.317	6.822
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)	750	1.050	1.365	1.638	1.884	2.072	2.279	2.507	2.708	2.924	3.158	3.411
Ortalama Gider Oranı	50%											

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	40%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı	48,0%	38,0%	28,0%	23,0%	18,0%	18,0%	18,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
1 / İskonto Faktörü	1,22	1,74	2,31	2,90	3,49	4,12	4,86	5,69	6,60	7,66	8,88	10,30
Etkin Vergi Oranı (Nakit Odenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%											




2023/918

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Otel Gelirleri	0	1.222.141.667	1.906.541.000	2.669.157.400	3.288.783.225	3.617.661.548	3.979.427.702	4.377.370.472	4.727.560.110	5.105.764.919	5.514.226.113	5.955.364.202
Oda Satışından Gelen Gelir	0	733.285.000	1.143.924.600	1.601.494.440	1.973.269.935	2.170.596.929	2.387.656.621	2.626.422.283	2.836.536.066	3.063.458.951	3.308.535.668	3.573.218.521
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	366.642.500	571.962.300	800.747.220	986.634.968	1.085.298.464	1.193.828.311	1.313.211.142	1.418.268.033	1.531.729.476	1.654.267.834	1.786.609.260
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	0	122.214.167	190.654.100	266.915.740	328.878.323	361.766.155	397.942.770	437.737.047	472.756.011	510.576.492	551.422.611	595.536.420
Otel Giderleri	0	739.395.708	1.153.457.305	1.614.840.227	1.989.713.851	2.188.685.236	2.407.553.760	2.648.309.136	2.860.173.867	3.088.987.776	3.336.106.798	3.602.995.342
Oda Giderleri	0	219.985.500	343.177.380	480.448.332	591.980.981	651.179.079	716.296.986	787.926.685	850.960.820	919.037.685	992.560.700	1.071.965.556
Yiyecek İçecek Giderleri	0	238.317.625	371.775.495	520.485.693	641.312.729	705.444.002	775.988.402	853.587.242	921.874.222	995.624.159	1.075.274.092	1.161.296.019
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	0	61.107.083	95.327.050	133.457.870	164.439.161	180.883.077	198.971.385	218.868.524	236.378.006	255.288.246	275.711.306	297.768.210
Departman Giderleri	0	219.985.500	343.177.380	480.448.332	591.980.981	651.179.079	716.296.986	787.926.685	850.960.820	919.037.685	992.560.700	1.071.965.556
Otel Nakit Akımı	0	482.745.958	753.083.695	1.054.317.173	1.299.069.374	1.428.976.311	1.571.873.942	1.729.061.337	1.867.386.244	2.016.777.143	2.178.119.314	2.352.368.860
AVM Geliri	0	62.181.000	113.169.420	174.604.248	223.105.428	245.415.971	269.957.568	296.953.325	320.709.591	346.366.358	374.075.667	404.001.720
Devremülk Satış Geliri	3.912.865.000	5.478.011.000	4.519.228.350	5.423.074.020	0	0	0					
1. Etap	1.429.772.500	2.001.681.500	0	0	0							
2. Etap	2.483.092.500	3.476.329.500	4.519.228.350	5.423.074.020	0	0						
SPA Geliri	0	10.731.000	17.936.100	33.480.720	55.004.040	66.554.888	79.865.866	87.852.453	94.880.649	102.471.101	110.668.789	119.522.292
Aquapark Geliri	0	22.050.000	28.665.000	34.398.000	39.557.700	43.513.470	47.864.817	52.651.299	56.863.403	61.412.475	66.325.473	71.631.511
İnşaat Maliyetleri	2.841.007.639	1.498.380.975	1.460.921.451	0	0	0	0					
1. Etap Devremülk + Otel + AVM + SPA + Aqua Park	2.038.303.545	0										
2. Etap Devremülk + İstinat Duvarı	802.704.094	1.498.380.975	1.460.921.451									
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri			57.196.230	80.074.722	98.663.497	108.529.846	119.382.831	131.321.114	141.826.803	153.172.948	165.426.783	178.660.926
Satış-Pazarlama-Reklam-Harc vs Giderleri	195.643.250	335.007.633	321.288.468	404.611.571	164.439.161	180.883.077	198.971.385	218.868.524	236.378.006	255.288.246	275.711.306	297.768.210
Serbest Nakit Akımı	876.214.111	4.222.330.350	3.592.676.417	6.235.187.868	1.353.633.884	1.495.047.717	1.651.207.977	1.816.328.775	1.961.635.077	2.118.565.883	2.288.051.154	2.471.095.246
Uç Değer												33.359.785.820
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	720.243.563	2.428.571.814	1.554.792.069	2.150.533.520	387.529.110	362.723.890	339.500.859	319.200.501	297.186.673	276.691.040	257.608.900	239.842.769
Uç Değerin Bugünkü Değeri												3.237.877.377
31/12/2022 İtibarı İle Projenin Halihazır Değeri (TL)	12.572.000.000											
Arsa m2 Birim Değeri (TL/m2)	52.172											

MARMARIS KIZILBÜK PROJESİ - BİTİMİŞ DURUM

(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%

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	14.000	19.600	25.480	30.576	35.162	38.679	42.547	46.801	50.545	54.589	58.956	63.672

AVM Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	9.870												
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)		750	1.050	1.365	1.638	1.884	2.072	2.279	2.507	2.708	2.924	3.158	3.411
Doluluk Oranı		50%	70%	90%	100%	100%	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)	44.136,00												
1. Etap Kalan Devremülk Ortalama m2 Satış değeri (TL)		185.000	259.000	336.700	-								
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		50%	50%	0%	0%								

2. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	57.234,00												
2. Etap Toplam Satılan Alan (m2)	9.937,00												
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		210.000	294.000	382.200	458.640	527.436							
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		25%	25%	25%	25%	0%							

SPA Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	365												
Ortalama Günlük Servis Sayısı		35	45	70	100	110	120	120	120	120	120	120	120
Ortalama Servis Ücreti (TL)		1.500	2.100	2.730	3.276	3.767	4.144	4.559	5.014	5.416	5.849	6.317	6.822
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)		750	1.050	1.365	1.638	1.884	2.072	2.279	2.507	2.708	2.924	3.158	3.411
Ortalama Gider Oranı	50%												

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	40%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı	48,0%	38,0%	28,0%	23,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
1 / İskonto Faktörü	1.22	1.74	2.31	2.90	3.49	4.12	4.86	5.69	6.60	7.66	8.88	10.30	
Etkin Vergi Oranı (Nakit Odenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)													0%



2023/918

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Otel Gelirleri	872.958.333	1.466.570.000	2.224.297.833	2.859.811.500	3.288.783.225	3.617.661.548	3.979.427.702	4.377.370.472	4.727.560.110	5.105.764.919	5.514.226.113	5.955.364.202
Oda Satışından Gelen Gelir	523.775.000	879.942.000	1.334.578.700	1.715.886.900	1.973.269.935	2.170.596.929	2.387.656.621	2.626.422.283	2.836.536.066	3.063.458.951	3.308.535.668	3.573.218.521
Yiyecek İçecek Gelirleri	261.887.500	439.971.000	667.289.350	857.943.450	986.634.968	1.085.298.464	1.193.828.311	1.313.211.142	1.418.268.033	1.531.729.476	1.654.267.834	1.786.609.260
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	87.295.833	146.657.000	222.429.783	285.981.150	328.878.323	361.766.155	397.942.770	437.737.047	472.756.011	510.576.492	551.422.611	595.536.420
Otel Giderleri	528.139.792	887.274.850	1.345.700.189	1.730.185.958	1.989.713.851	2.188.685.236	2.407.553.760	2.648.309.136	2.860.173.867	3.088.987.776	3.336.106.798	3.602.995.342
Oda Giderleri	157.132.500	263.982.600	400.373.610	514.766.070	591.980.981	651.179.079	716.296.986	787.926.685	850.960.820	919.037.685	992.560.700	1.071.965.556
Yiyecek İçecek Giderleri	170.226.875	285.981.150	433.738.078	557.663.243	641.312.729	705.444.002	775.988.402	853.587.242	921.874.222	995.624.159	1.075.274.092	1.161.296.019
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	43.647.917	73.328.500	111.214.892	142.990.575	164.439.161	180.883.077	198.971.385	218.868.524	236.378.006	255.288.246	275.711.306	297.768.210
Departman Giderleri	157.132.500	263.982.600	400.373.610	514.766.070	591.980.981	651.179.079	716.296.986	787.926.685	850.960.820	919.037.685	992.560.700	1.071.965.556
Otel Nakit Akımı	344.818.542	579.295.150	878.597.644	1.129.625.543	1.299.069.374	1.428.976.311	1.571.873.942	1.729.061.337	1.867.386.244	2.016.777.143	2.178.119.314	2.352.368.860
AVM Geliri	44.415.000	87.053.400	145.503.540	194.004.720	223.105.428	245.415.971	269.957.568	296.953.325	320.709.591	346.366.358	374.075.667	404.001.720
Devremülk Satış Geliri	4.434.557.500	6.208.380.500	5.468.708.700	6.562.450.440	0	0	0					
1. Etap	1.429.772.500	2.001.681.500	0	0	0							
2. Etap	3.004.785.000	4.206.699.000	5.468.708.700	6.562.450.440	0	0						
3. Etap	0	0	0	0	0	0						
4. Etap	0	0	0	0	0	0	0					
SPA Geliri	7.665.000	13.797.000	27.900.600	47.829.600	60.504.444	72.605.333	79.865.866	87.852.453	94.880.649	102.471.101	110.668.789	119.522.292
Aquapark Geliri	15.750.000	22.050.000	28.665.000	34.398.000	39.557.700	43.513.470	47.864.817	52.651.299	56.863.403	61.412.475	66.325.473	71.631.511
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri		43.997.100	66.728.935	85.794.345	98.663.497	108.529.846	119.382.831	131.321.114	141.826.803	153.172.948	165.426.783	178.660.926
Satış-Pazarlama-Reklam-Harc vs Giderleri	265.375.792	383.747.525	384.650.327	471.113.097	164.439.161	180.883.077	198.971.385	218.868.524	236.378.006	255.288.246	275.711.306	297.768.210
Serbest Nakit Akımı	4.581.830.250	6.482.831.425	6.097.996.223	7.411.400.861	1.359.134.288	1.501.098.161	1.651.207.977	1.816.328.775	1.961.635.077	2.118.565.883	2.288.051.154	2.471.095.246
Uç Değer												33.359.785.820
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	3.766.241.266	3.728.751.749	2.639.011.996	2.556.212.631	389.103.809	364.191.830	339.500.859	319.200.501	297.186.673	276.691.040	257.608.900	239.842.769
Uç Değerin Bugünkü Değeri												3.237.877.377
31/12/2022 İtibarı İle Projenin Bitmiş Değeri (TL)	18.400.000.000											

17.2. Projenin Bitmiş Durum Değeri

Projenin, devremülk satışları ve diğer tüm faaliyetler bugünden başlamak üzere nakit giriş ve çıkışlarına istinaden hazırlanan ve sayfa 101-102 de sunulan İNA tablosundan da görüleceği üzere bitmiş durum değeri yaklaşık 18.400.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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 hâlihazır durum değeri 12.572.000.000,-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 750 TL/m² olarak belirlenmiştir.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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 yapmıştır. ÇED süreci sonuçlanmış olup 10.03.2023 tarih ve 7031 sayılı karar ile ÇED Olumlu Belgesi alınmıştır.

Kızılbük GYO'dan alınan bilgiye göre Marmaris Belediye Başkanlığı aleyhine açılan projenin yapı ruhsatlarının iptaline yönelik Muğla 3. İdare Mahkemesi 2022/1131 no'lu ve 2022/27 nolu davalar direkt olarak Kızılbük GYO'na açılmamakla birlikte davalar konusunda bilgi sahibi olduğu gün itibarıyla müdahil olunmuş ve gerekli yasal itiraz hakları kullanılmıştır.

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.

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

Taşınmazın ve arsaların 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 hâlihazır durum değeri 12.572.000.000,-TL olarak belirlenmiştir. Boş arazi değerleri ise aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TAKDİR OLUNAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
2518	163.968,72	52.172	8.555.000.000
1598	9.509,00		495.000.000
TOPLAM	173.477,72		9.050.000.000

18.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu Kızılbük Projesinin yapı ruhsatları alınmıştır.10.03.2023 tarih ve 7031 sayılı karar ile ÇED Olumlu Belgesi bulunmaktadır.

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 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Kızılıbük projesi için alınmış yapı ruhsatları bulunmaktadır.

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, inşaata 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 itibariyle,

1. Hâlihazır durum değeri için;

12.572.000.000,-TL (Onikimilyarbeşyüzyetmişikimilyon Türk Lirası);

2. Projenin bitmiş durum değeri için ise;

18.400.000.000,-TL (Onsekizmilyardört yüz milyon Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin KDV dahil halihazır durum değeri 15.086.400.000 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. 08 Ocak 2024

(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2023)

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

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

e-imzalıdır

e-imzalıdır