



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Marmaris / MUĞLA
(Otel – Devremülk Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KIZILBÜK GYO

Rapor No: 2021 / 1901

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	20
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	22
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	26
12.5.1.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	28
12.5.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	29
12.6.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	30
12.7.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	32
13.	AÇIKLAMALAR	34
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	69

15. DEĞERLENDİRME	69
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	70
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	70
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	72
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	73
17. FİYATLANDIRMA	75
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	102
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	102
18.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	102
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	102
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	103
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	103
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	103
18.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	103
18.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	103
18.9. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	103
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	103
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	104
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	104
19. SONUÇ	105

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 Marmaris/MUĞLA
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 1902 - 2021/071 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
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, 1598 ve 2518 nolu parseller. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseller üzerinde devam eden devremülk ve otel projesinin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
MARMARİS İLÇESİ, İÇMELER MAHALLESİ'NDE YER ALAN KIZILBÜK PROJESİNİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	5.865.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil Sicil No: 27
Porsuköy, Marmaris, Muğla
34710 Nispetiye, Katraköy, İstanbul
Kasıtköy No: 009 031 8470
Tic. Sicil No: 342757/490538

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.												
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kızılbük Devremülk ve Otel Projesi, İçmeler Mahallesi, 2518 ve 1598 parseller <u>Marmaris/MUĞLA</u>												
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 1902 - 2021/071 no ile												
MÜŞTERİ NO	1902												
RAPOR NO	2021/1901												
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021												
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022												
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseller üzerinde devam eden 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table border="1"><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>14.12.2020</td><td>27.05.2021</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2020/1132</td><td>2021/580</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)(*)</td><td>867.400.000 (Arsa Değeri)</td><td>5.530.000.000,-TL</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	14.12.2020	27.05.2021	RAPOR NUMARASI	2020/1132	2021/580	RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)(*)	867.400.000 (Arsa Değeri)	5.530.000.000,-TL
RAPOR TARİHİ	14.12.2020	27.05.2021											
RAPOR NUMARASI	2020/1132	2021/580											
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)											
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)(*)	867.400.000 (Arsa Değeri)	5.530.000.000,-TL											

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	240.000.000 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%9,39
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 TEBLİĞİNİN 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 işlemi 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 değişiklikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik 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,

Marmaris Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 29.12.2021 tarihli tapu kayıt belgelerine 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. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

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

Ada/Parsel	Lejantı	Emsal	Yükseklik (H)	Terk/İhdas (Var/Yok)	Kat Adedi
0/1598	Turistik Tesis Alanı	1,30	24,50 m.	Yok/Yok	7
0/2518	Turistik Tesis- Öneri Konut-Turistik Tesis+Konut	1,30	24,50 m.	Yok/Yok	7

11.2. İmar dosyası incelemesi

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki yapı ruhsatlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

2518 PARSEL YAPI RUHSATLARI

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ AMACI	BAĞIM SIZ 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	TADİLAT	556	OTEL	62.861,00	0,00	122.454,00	8 (1+7)	5C
						KONUT	59.593,00				
2. ETAP	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
	C	28.10.2021	15/2C	Yeni Yapı	55	MESKEN	3.261,14	1.564,45	4.825,59	8 (1+7)	4A
	İSTİNAT	28.10.2021	15/İST	İSTİNAT DUVARI	--	İSTİNAT DUVARI	9.038,28	0,00	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	33	MESKEN	1.878,80	1.674,24	3.553,04	5 (1+4)	4A
	F	28.10.2021	15/2F	Yeni Yapı	70	MESKEN	3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4A
	G	28.10.2021	15/2G	Yeni Yapı	70	MESKEN	3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C
	H	28.10.2021	15/2H	Yeni Yapı	70	MESKEN	3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C
	I	28.10.2021	15/2I	Yeni Yapı	70	MESKEN	3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C
	J	28.10.2021	15/2J	Yeni Yapı	58	MESKEN	3.125,64	2.744,01	5.869,65	10 (3+7)	4C
	K	28.10.2021	15/2K	Yeni Yapı	55	MESKEN	3.077,50	2.783,79	5.861,29	10 (3+7)	4C
	L	28.10.2021	15/2L	Yeni Yapı	70	MESKEN	3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C
	M	28.10.2021	15/2M	Yeni Yapı	70	MESKEN	3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C
N	28.10.2021	15/2N	Yeni Yapı	70	MESKEN	3.366,34	2.505,16	5.871,50	10 (3+7)	4C	
						175.029,68	30.415,55	205.445,23			

3. ve 4. Etap Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATLARI											
BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT TİPİ	VERİLİŞ AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KULLANIM AMACI	FONKSİYON ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI	
3. ETAP (2518 PARSEL)	A	27.05.2021	15/3-A	İLAVE	4	MESKEN	1.569,46	0,00	1.569,46	5 (1+4)	3A
	B	27.05.2021	15/3-B	İLAVE	4	MESKEN	1.623,08	0,00	1.623,08	5 (1+4)	3A
	C	27.05.2021	15/3-C	İLAVE	3	MESKEN	1.244,12	0,00	1.244,12	5 (1+4)	3A
	D	27.05.2021	15/3-D	İLAVE	5	MESKEN	2.002,04	0,00	2.002,04	5 (1+4)	3A
	E	27.05.2021	15/3-E	İLAVE	5	MESKEN	2.002,04	0,00	2.002,04	5 (1+4)	3A
	F	27.05.2021	15/3-F	İLAVE	5	MESKEN	2.002,04	0,00	2.002,04	5 (1+4)	3A
	G	27.05.2021	15/3-G	İLAVE	3	MESKEN	1.190,50	0,00	1.190,50	5 (1+4)	3A
	H	27.05.2021	15/3-H	İLAVE	5	MESKEN	2.002,04	0,00	2.002,04	5 (1+4)	3A
	I	27.05.2021	15/3-I	İLAVE	4	MESKEN	1.623,08	0,00	1.623,08	5 (1+4)	3A
	J	27.05.2021	15/3-J	İLAVE	2	MESKEN	757,92	0,00	757,92	3 (1+2)	3A
	K	27.05.2021	15/3-K	İLAVE	6	MESKEN	2.014,44	0,00	2.014,44	5 (1+4)	3A
	L	27.05.2021	15/3-L	İLAVE	4	MESKEN	1.342,96	0,00	1.342,96	5 (1+4)	3A
	M	27.05.2021	15/3-M	İLAVE	4	MESKEN	1.376,04	0,00	1.376,04	5 (1+4)	3A
	N	27.05.2021	15/3-N	İLAVE	5	MESKEN	1.824,54	0,00	1.824,54	5 (1+4)	3A
O	27.05.2021	15/3-O	İLAVE	6	MESKEN	2.203,50	0,00	2.203,50	5 (1+4)	3A	
P	27.05.2021	15/3-P	İLAVE	2	MESKEN	992,36	1.276,03	2.268,39	4 (1+3)	3A	
3. ETAP (1598 PARSEL)	A	27.05.2021	78/A	YENİ YAPI	2	MESKEN	757,92	0,00	757,92	3 (1+2)	4B
	B	27.05.2021	78/B	YENİ YAPI	2	MESKEN	811,54	0,00	811,54	3 (1+4)	4B
	C	27.05.2021	78/C	YENİ YAPI	2	MESKEN	757,92	0,00	757,92	3 (1+2)	4B
	D	27.05.2021	78/D	YENİ YAPI	4	MESKEN	1.369,46	0,00	1.369,46	5 (1+4)	4B
	E	27.05.2021	78/E	YENİ YAPI	3	MESKEN	877,56	0,00	877,56	3 (1+1)	4B
4. ETAP	A	27.05.2021	15/4-A	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	B	27.05.2021	15/4-B	İLAVE	10	MESKEN	2.384,00	0,00	2.384,00	5 (1+4)	3A
	C	27.05.2021	15/4-C	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	D	27.05.2021	15/4-D	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	E	27.05.2021	15/4-E	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	F	27.05.2021	15/4-F	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	G	27.05.2021	15/4-G	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	H	27.05.2021	15/4-H	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	I	27.05.2021	15/4-I	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	J	27.05.2021	15/4-J	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	K	27.05.2021	15/4-K	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	L	27.05.2021	15/4-L	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	M	27.05.2021	15/4-M	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	N	27.05.2021	15/4-N	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	O	27.05.2021	15/4-O	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	P	27.05.2021	15/4-P	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
	R	27.05.2021	15/4-R	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A
S	27.05.2021	15/4-S	İLAVE	10	MESKEN	2.384,04	0,00	2.384,04	5 (1+4)	3A	

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

Ekspertiz tarihi itibarıyla Kızılbük Projesi 1. etap kapsamında alınan 28.10.2021 tarihli yapı ruhsatlarına uygun şekilde inşaat işlerinin devam ettiği görülmüştür.

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

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

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

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

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

3. ve 4. Etapların yapı denetim işlemleri Fenni Mes'ullerce üstlenilmiştir.

Yapı Denetimi Fenni Mesulleri:

Mimari: Selman Çelik (Oda sicil no/Denetçi belge no: 36021)

Statik: Ahmet Seçkin Sarı (Oda sicil no/Denetçi belge no: 88016)

Elektrik: Yahya Özçelik (Oda sicil no/Denetçi belge no: 18611)

Mekanik Tesisat: Mehmet Erşahan (Oda sicil no/Denetçi belge no: 699)

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Taşınmazlar Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde iken 15.04.2021 tarihinde Kızılıbük 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 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. Ancak Kızılbük GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre henüz inşai faaliyetlere başlanmamış (2024-2025 yıllarında başlanması planlanan) olan 3. ve 4. Etaplara ilişkin mevcut ruhsatlarda değişiklikler yapılması söz konusudur. Bu sebeple 3. ve 4. Etapların projenin halihazır durum değerinde arsa/arsa payı değerleri ile dikkate alınmıştır.

11.5.6. Proje Bilgileri

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

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

Kızılbük GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre gerçekleştirilecek projeye ilişkin genel bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir. Ayrıca 2. Etap bünyesinde toplam 9.038,28 m² istinat duvarı, 3. Etap bünyesinde ise 1.276,03 m² sosyal tesis için yapı ruhsatı alınmıştır. Yapılan hesaplamalar ve varsayımlar mevcut projeye ilişkin olup tadilat ruhsatı alınması ve proje bilgilerinin değişmesi durumunda hesaplanan değer değişebilir.

ETAP	KULLANIM AMACI	BLOK ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	SATILABİLİR ALAN (M2)	KULLANILAN EMSAL ALANI (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)
1. ETAP	Devremülk	1	555	59.593,00	94.094,00	122.454,00
	Otel	1	205	34.253,00		
	AVM	1	Otel Alanı İçerisinde Ruhsatlandırılmıştır	9.870,00		
2. ETAP	Devremülk	15	834	57.234,00	50.918,00	82.991,23
3. ETAP	On The Hill Villa	80	80	24.768,00	34.724,00	32.015,59
4. ETAP	Secret Valley Villa	18	180	34.299,00	27.730,00	42.912,72
				220.017,00	207.466,00	280.373,54

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

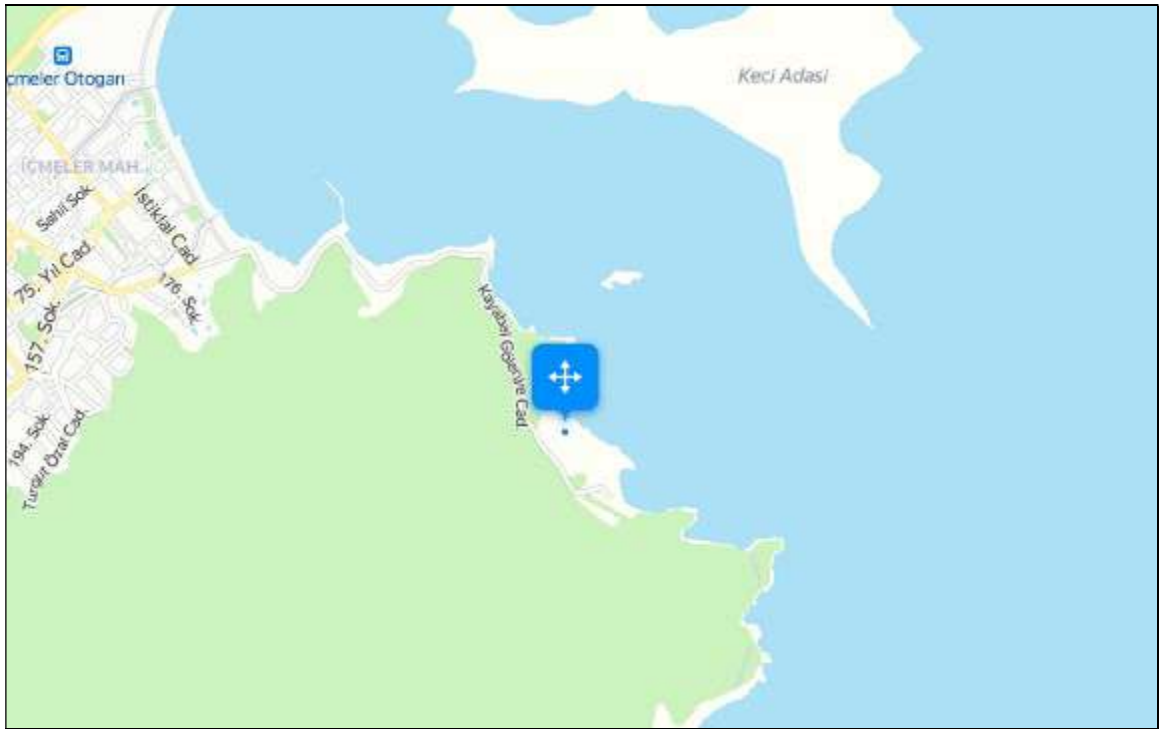
İçmeler Mevkii, Marmaris Koyu'nun güney batısında yer almaktadır. İçmelerde geniş bir halk plajı, farklı segmentlerde çok sayıda otel ve yazlık meskenler bulunmaktadır. Raporu konu taşınmazlar kıyı hattında ve İçmeler Mahallesinin doğusunda yer almaktadır. Denize sıfır konumda olan 2518 parselin karşısında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



12.2. Bölge Analizi

Muğla İli:

Muğla, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2020 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 1.000.773'dür. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içinegiren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.

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

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

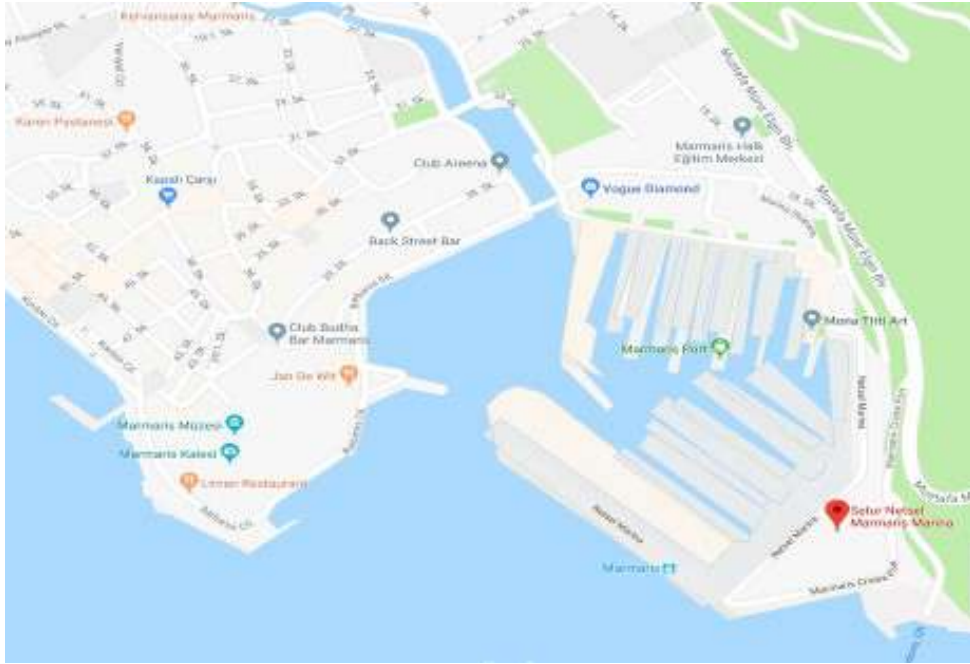
Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Ayrıca Muğla ilinde 2 adet büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki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

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

Marmaris İlçesi:

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

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



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

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

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

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

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

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

Ülke	2020	2021(Öngörü)
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

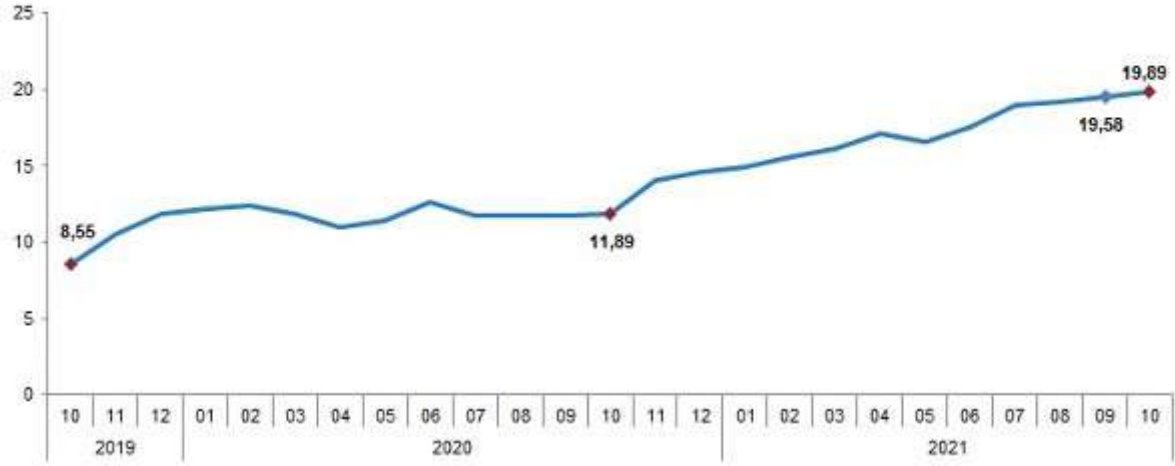
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2020 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. 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 ise %12,8 oranında gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ekim Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 dur. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,39 dur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış ile %18,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 milyon 288 bin kişi 29 milyon 652 bin kişi, istihdam oranı ise 2,8 puanlık artış ile %46,4 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 18.444.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.130	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.208	8.597
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	23,7
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,6	30,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,8	11,0	12,8	9,3	7,7
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2	-5,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8
TUFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

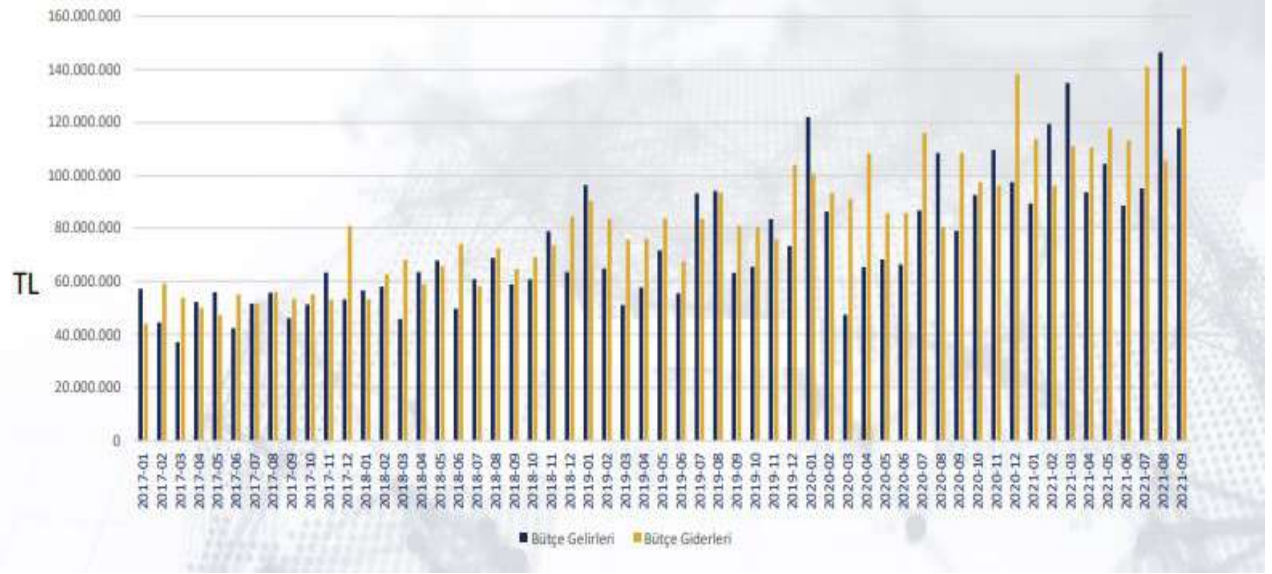
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya	
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6	
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4	
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2	
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6	
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5	
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1	
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0	
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7	
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9	

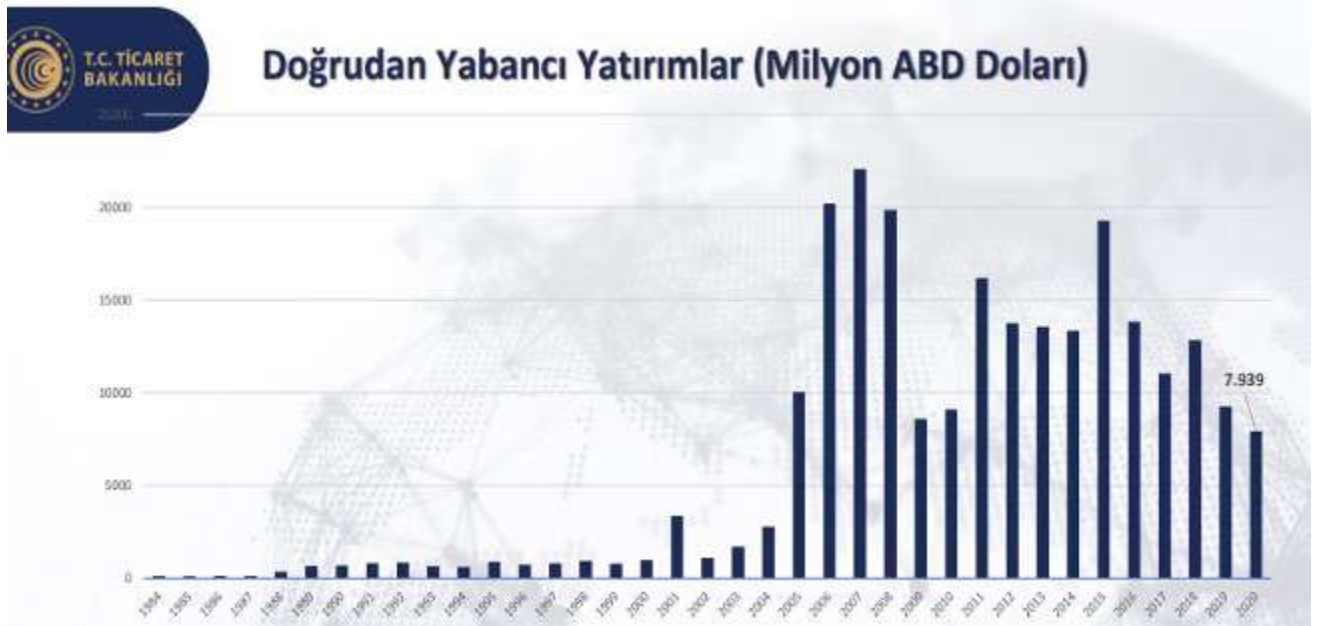
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

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.

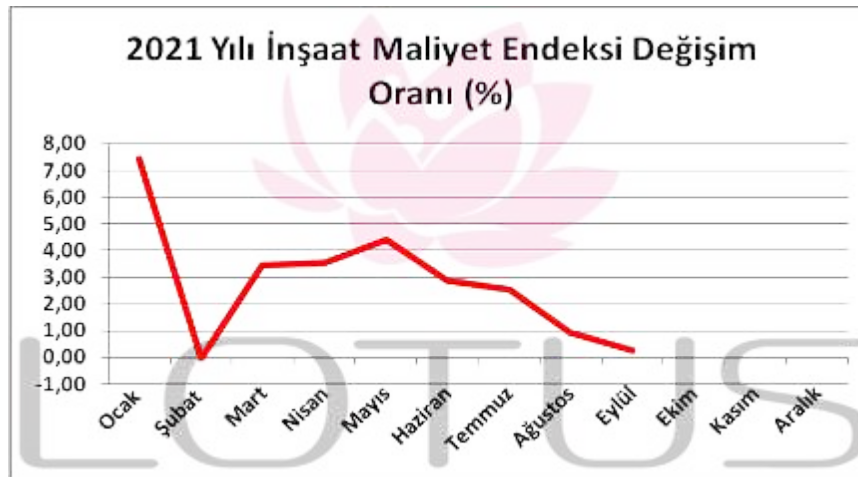
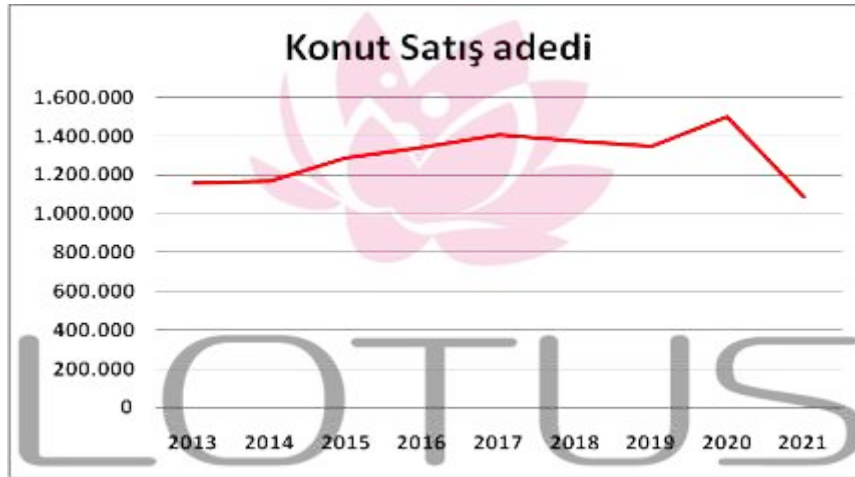
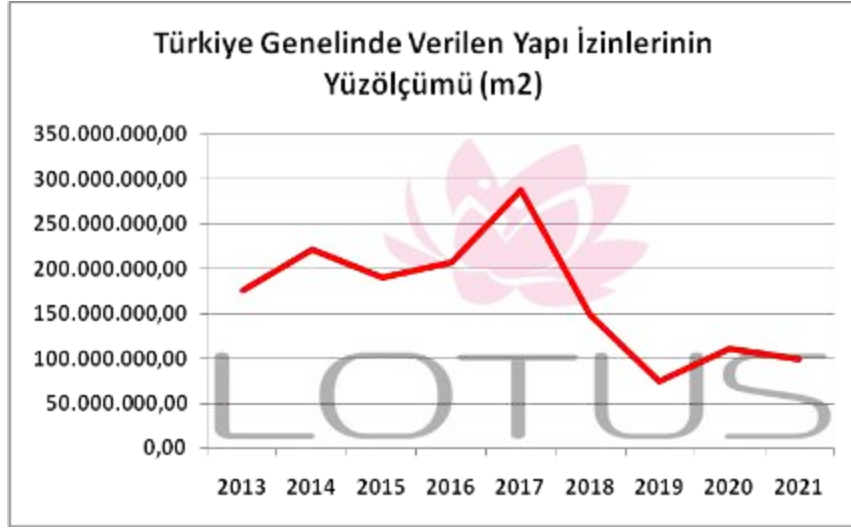
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

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

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

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. Kısa ve orta vadede salgının etkilerinin devam edeceği varsayımıyla sektörün içerisinde geçmekte olduğu darboğazın şirketleri zorlamaya devam edeceği düşünülmektedir.

2020 yılında 12 aylık dönemde toplam turizm geliri 12,06 milyar USD olarak gerçekleşmiş olup bir önceki yıla göre %65 oranında azalmıştır.

12.5.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Covid-19 salgınının kısa ve orta vadede turizm sektörünü etkilemeye devam edecek olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslar arası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artması,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancı turistler için ülkemizdeki tesislerin cazibesinin artması,
- Az kapasite ile çalışan bu dönemin yeni yatırım ve iyileştirmelere fırsat vermesi.

12.6. Türkiye Geneli Konaklama İstatistikleri



AYLAR	TESİSE GELEN SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	
OCAK	3 278 095	1 360 577	4 638 672	5 993 862	3 684 637	9 678 499	1,83	2,71	2,09	36,23
ŞUBAT	3 025 718	1 171 192	4 196 910	5 269 900	3 205 438	8 475 338	1,74	2,74	2,02	32,45
MART	1 916 084	795 636	2 711 720	3 466 530	2 028 512	5 495 042	1,81	2,55	2,03	19,23
NİSAN	623 627	95 803	719 430	1 328 049	293 410	1 621 459	2,13	3,06	2,25	4,39
MAYIS	766 966	64 139	831 105	1 557 228	183 377	1 740 605	2,03	2,86	2,09	4,35
HAZİRAN	2 100 680	103 197	2 203 877	3 865 451	258 080	4 123 531	1,84	2,50	1,87	9,99
TEMMUZ	3 746 893	760 826	4 507 719	7 495 566	2 265 461	9 761 027	2,00	2,98	2,17	23,49
AĞUSTOS	4 507 914	2 451 225	6 959 139	9 412 401	8 071 697	17 484 098	2,09	3,29	2,51	42,00
EYLÜL	2 386 270	1 493 596	3 879 866	4 552 255	6 794 600	11 346 855	1,91	4,55	2,92	27,33
EKİM	3 041 021	2 890 669	5 931 690	5 637 863	9 194 699	14 832 562	1,85	3,18	2,50	37,10
KASIM	2 219 510	1 054 761	3 274 271	3 985 652	2 735 908	6 721 560	1,80	2,59	2,05	20,68
ARALIK	1 488 035	537 000	2 025 035	2 663 293	1 379 224	4 042 517	1,79	2,57	2,00	14,54
TOPLAM	29 100 813	12 778 621	41 879 434	55 228 050	40 095 043	95 323 093	1,90	3,14	2,28	22,45

Aylar Göre Tesise Gelmiş ve Gecelemeler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı



En Çok Geceleme Yapan Ülkeler (2020)

YILLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ		
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM
2002	16 373 138	12 947 417	29 320 555	28 231 253	52 784 088	81 015 341	1,72	4,08	2,76
2003	16 040 127	11 279 781	27 319 908	28 814 909	50 963 768	79 778 677	1,80	4,52	2,92
2004	17 399 114	14 032 131	31 431 245	31 230 128	61 932 275	93 162 403	1,79	4,41	2,96
2005	18 358 651	16 092 366	34 451 017	31 865 789	70 851 088	102 716 877	1,74	4,40	2,98
2006	19 599 148	14 097 764	33 696 912	34 157 426	56 681 621	90 839 047	1,74	4,02	2,70
2007	24 178 439	19 596 923	43 775 362	41 775 470	74 191 840	115 967 310	1,73	3,79	2,65
2008	22 755 200	17 742 938	40 498 138	40 326 871	73 546 329	113 873 200	1,77	4,15	2,81
2009	25 760 739	19 297 033	45 057 772	44 718 277	79 657 725	124 376 002	1,74	4,13	2,76
2010	28 003 792	25 246 314	53 250 106	49 047 190	100 133 520	149 180 710	1,75	3,97	2,80
2011	29 915 244	26 109 264	56 024 508	54 683 603	101 549 258	156 232 861	1,83	3,89	2,79
2012	31 951 528	26 869 835	58 821 363	58 988 300	113 330 240	172 318 540	1,85	4,22	2,93
2013	32 689 293	26 810 805	59 500 098	59 763 570	109 945 539	169 709 109	1,83	4,10	2,85
2014	35 708 163	30 345 177	66 053 340	62 654 349	118 938 892	181 593 241	1,75	3,92	2,75
2015	40 314 135	27 614 421	67 928 556	68 238 993	109 255 699	177 494 692	1,69	3,96	2,61
2016	41 335 993	18 047 869	59 383 862	76 851 564	77 460 364	154 311 928	1,86	4,29	2,60
2017	39 024 237	22 927 768	61 952 005	75 746 900	80 062 668	155 809 568	1,94	3,49	2,52
2018	40 822 111	31 135 545	71 957 656	78 441 583	112 245 139	190 686 722	1,92	3,61	2,65
2019	42 012 998	38 853 764	80 866 762	78 478 855	132 808 208	211 287 063	1,87	3,42	2,61
2020*	29 100 813	12 778 621	41 879 434	55 228 050	40 095 043	95 323 093	1,90	3,14	2,28

Yıllara Göre Konaklama İstatistikleri

(*) Ocak – Aralık 2020

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

12.7. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2021 yılının Temmuz-Eylül döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %143,4 oranında 13.64.672 kişi olmuştur. Bu sayının %84'ü yabancı ziyaretçi olup %16'sı yurtdışı ikametli vatandaşlardan oluşmaktadır.

2021 yılı Ocak-Ekim döneminde ise Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı dönemine göre %87,98 artış göstererek 21.055.764 olmuştur.

Aylara göre turizm geliri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2020 - 2021
Tourism income, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2020 - 2021

Aylar - Months	2020			2021		
	Turizm geliri Tourism income (000 \$)	Ziyaretçi sayısı Number of visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)	Turizm geliri Tourism income (000 \$)	Ziyaretçi sayısı Number of visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)
Toplam - Total	12 059 320	15 826 266	762			
Ocak - January	1 834 008	2 529 423	725	794 908	829 932	958
Şubat - February	1 479 447	2 051 923	721	672 063	727 128	924
Mart - March	787 750	1 058 068	745	985 242	1 043 411	944
Nisan - April	-	-	-	876 871	1 179 562	743
Mayıs - May	-	-	-	757 542	1 025 559	739
Haziran - June	-	-	-	1 369 215	1 861 089	736
Temmuz - July	561 409	777 043	722	3 101 319	3 735 532	830
Ağustos - August	1 622 303	2 192 917	740	4 550 461	5 499 057	827
Eylül - September	1 860 644	2 634 195	706	3 743 337	4 406 083	850
Ekim - October	2 054 889	2 355 124	873			
Kasım - November	1 051 951	1 262 757	833			
Aralık - December	806 918	964 816	836			

2021 yılı Ocak-Ekim döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %20,72 (4 362 238) ile birinci, Almanya %13,04 (2 745 043) ile ikinci, Ukrayna %9,36 (1 971 461) ile üçüncü sıradadır. Ukrayna ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir.

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

- İstanbul
- Şırnak
- Edirne
- Artvin
- Ankara

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2019	2020	2021*	2020/2019	2021/2020
OCAK	1 539 496	1 787 435	509 787	16,11	-71,48
ŞUBAT	1 670 238	1 733 112	537 976	3,76	-68,96
MART	2 232 358	718 097	905 323	-67,83	26,07
NİSAN	3 293 176	24 238	790 687	-99,26	3162,18
MAYIS	4 022 254	29 829	936 282	-99,26	3038,83
HAZİRAN	5 318 984	214 768	2 047 596	-95,96	853,40
TEMMUZ	6 617 380	932 927	4 360 952	-85,90	367,45
AĞUSTOS	6 307 508	1 814 701	3 982 168	-71,23	119,44
EYLÜL	5 426 818	2 203 482	3 513 453	-59,40	59,45
EKİM	4 291 574	1 742 303	3 471 540	-59,40	99,25
KASIM	2 190 622	833 991		-61,93	
ARALIK	2 147 878	699 330		-67,44	
TOPLAM	45 058 286	12 734 213		-71,74	
10 AYLIK TOPLAM	40 719 786	11 200 892	21 055 764	-72,49	87,98

2019-2021 YILLARI EKİM AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2021*	2021 MİL.PAYI %	2020	2020 MİL.PAYI %	2019	2019 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	905 379	28,08	489 836	28,11	791 679	18,46
Almanya	476 370	13,72	124 544	7,15	640 157	14,92
Ukrayna	217 608	6,27	155 254	8,91	137 362	3,20
Bulgaristan	171 601	4,94	232 729	13,36	258 550	6,02
İran	155 714	4,49	33 795	1,94	185 358	4,32
DiĞER	1 544 888	44,50	706 145	40,53	2 278 488	53,09
GENEL TOPLAM	3 471 540	100,00	1 742 303	100,00	4 291 574	100,00

2019-2021 YILLARI OCAK-EKİM DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2021*	2021 MİL.PAYI %	2020	2020 MİL.PAYI %	2019	2019 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	4 362 238	20,72	1 911 264	17,06	6 694 453	16,44
Almanya	2 745 043	13,04	1 037 293	9,26	4 649 494	11,42
Ukrayna	1 971 461	9,36	928 105	8,29	1 462 269	3,59
Bulgaristan	977 629	4,64	997 470	8,91	2 254 444	5,54
İran	884 455	4,11	319 065	2,85	1 825 386	4,48
DiĞER	10 134 938	48,13	6 007 695	53,64	23 833 740	58,53
GENEL TOPLAM	21 055 764	100,00	11 200 892	100,00	40 719 786	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 4 etaptan oluşacaktır.
- 1., 2. ve 4. Etaplar 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. 3. Etap ise 1598 parsel üzerinde ve kısmen 2518 parsel üzerinde planlanmıştır.
- Etaplarda yer alan tesisler aşağıdaki gibidir.

SİNPAŞ KIZILBÜK		
1. ETAP	OTEL BÖLGESİ	205 ODALI 5 YILDIZLI OTEL
		HAVUZ
		SAHİL-DECK
		BEYAZKUM BEACH
	DEVREMÜLK BÖLGESİ	DEVREMÜLK ÜNİTELERİ (555 ADET)
		WELLNESS PARK
		THERMAL
		HAVUZ
		SAHİL-DECK
		KIZILKUM BEACH
		LADIES POOL CLUB
		EXECUTIVE LOUNGE
	SHOP&JOY (AVM)	RESTORAN-KAFE-PASTANE
		GIYİM
		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-ORYANTİRİNG-DOĞA YÜRÜYÜŞÜ-EKSTREM SU KAYDIRAKLARI-TEMALİ İNTERAKTİF SU PARKI-MİNİ KAYDIRAKLI HAVUZ-SPLASH PARK-SU SPORLARI EĞİTİM MERKEZİ-WINDSURF KULÜBÜ-SU ALTI SPORLARI	
2. ETAP	DEVREMÜLK BÖLGESİ	DEVREMÜK ÜNİTELERİ (834 ADET)
3. ETAP	KIZILBÜK ON THE HILL VİLLALARI	DEVREMÜK ÜNİTELERİ (80 ADET)
4. ETAP	KIZILBÜK SECRET VALLEY	DEVREMÜK ÜNİTELERİ (180 ADET)



I. Etap (Otel ve Devremülk):

- Projenin 1. Etapı 5 yıldızlı, 205 odalı otel ve 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde toplam 555 üniteli devremülk tesisinden oluşmaktadır.
- Ana Yapı Mimari projesine göre bodrum+zemin+6 normal kat+çatı kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre 62.861,00 m² otel, 59.593,00 m² mesken (devremülk) alanından meydana gelmektedir.
- Etap Bünyesindeki çarşı (AVM) alanındaki dükkanlar 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.
- 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



Otel ve Devremülk Görselleri



Otel ve Devremülk Görselleri



1+0 Devremük Görselleri



1+1 Devremülk Görselleri



2+1 devremülk görselleri



3+1 devremülk görselleri



3+1 devremük görselleri





Otel Görselleri



Otel Görselleri



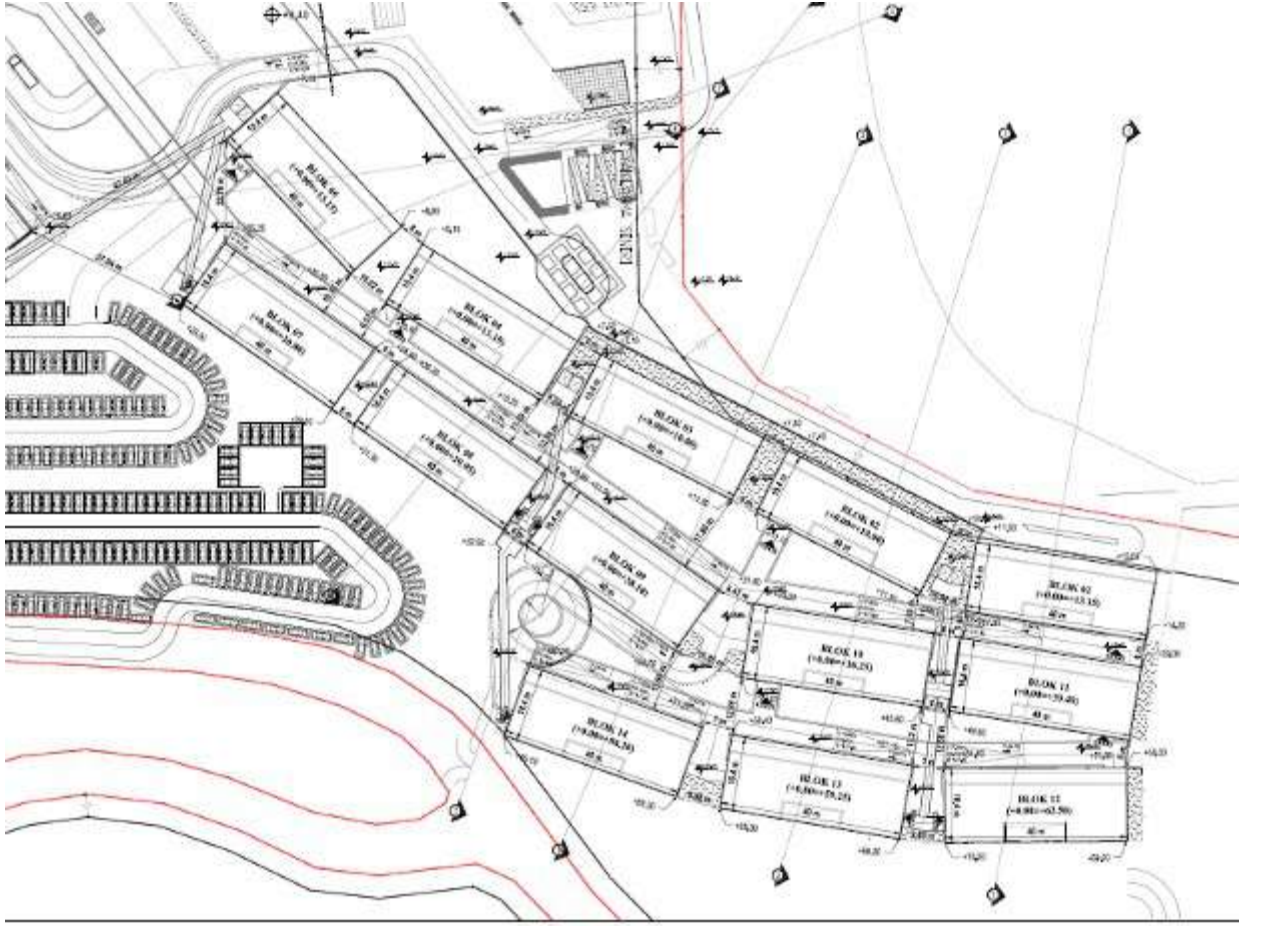


SPA – termal görselleri

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 Vaziyet Planı









2. Etap Görseller



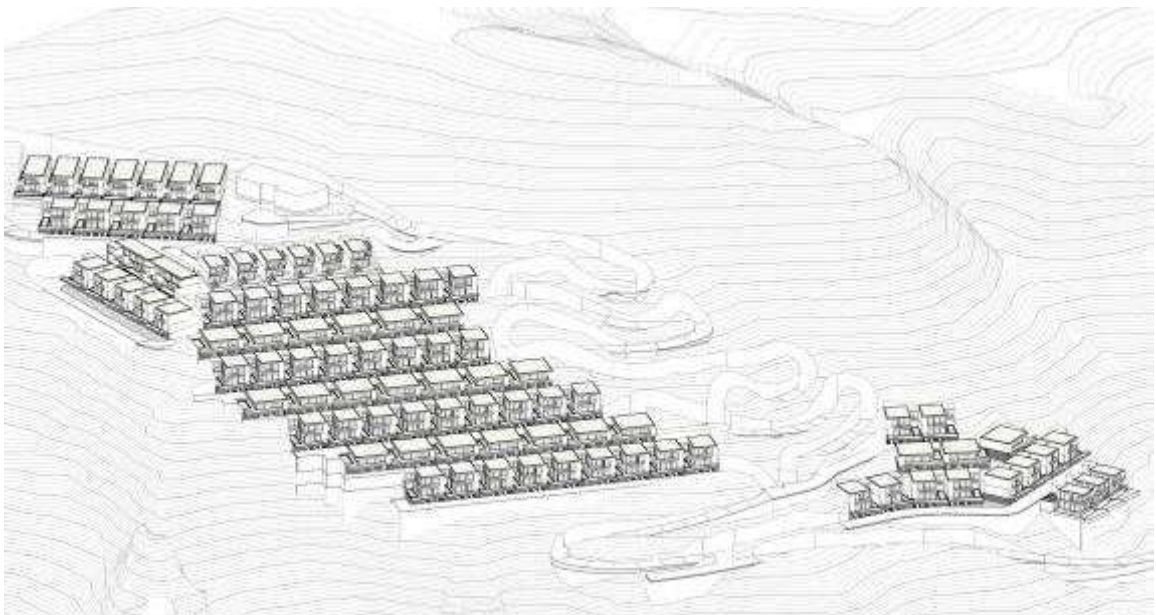
III. Etap (Devremülk - Kızılbük On The Hill):

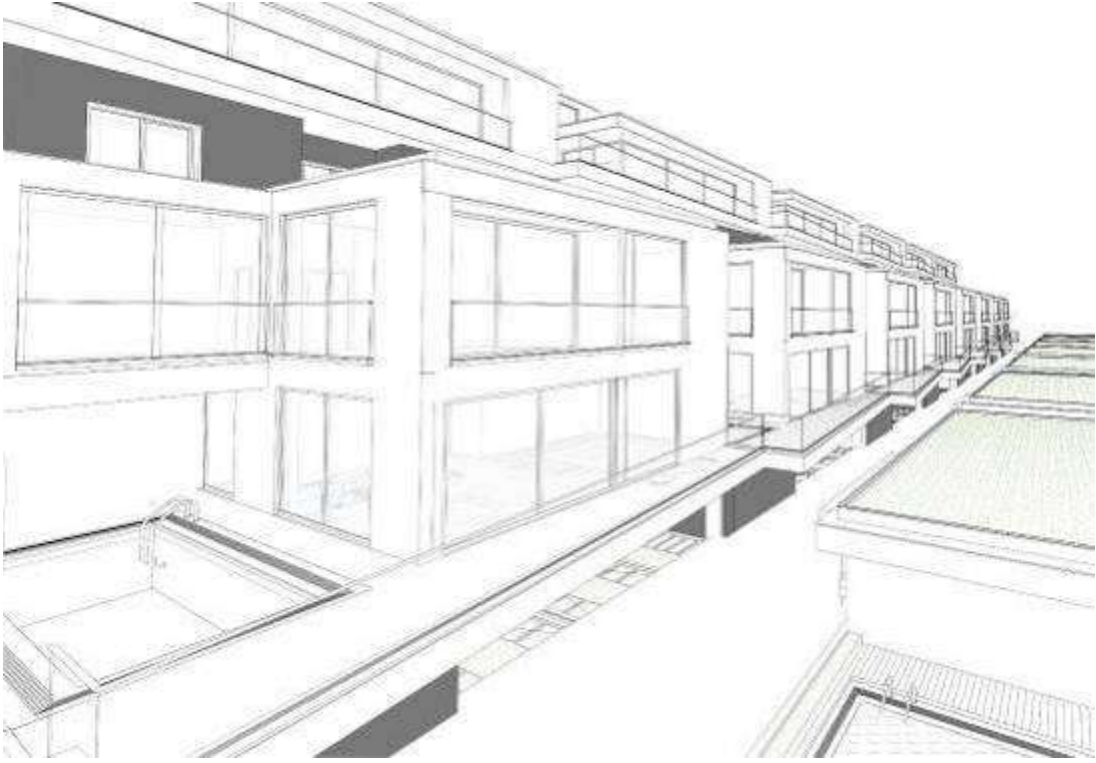
- Projenin 3. Etapı 80 adet villa tipi devremülk ünitesi ve sosyal tesis olarak planlanmıştır. Villalar Tip 1, Tip 2, Tip 2x, Tip 3, Tip 4, Tip 5 ve Tip 6 olarak adlandırılan 7 tip şeklinde projelendirilmiştir.
- Kızılbük GYO yetkililerinden alınan bilgiye ve yapı ruhsatlarına göre toplam inşaat alanı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

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



Proje Konumu





Proje Çizimleri



3. Etap Vaziyet Planı



3. Etap Görseller



3. Etap Görseller



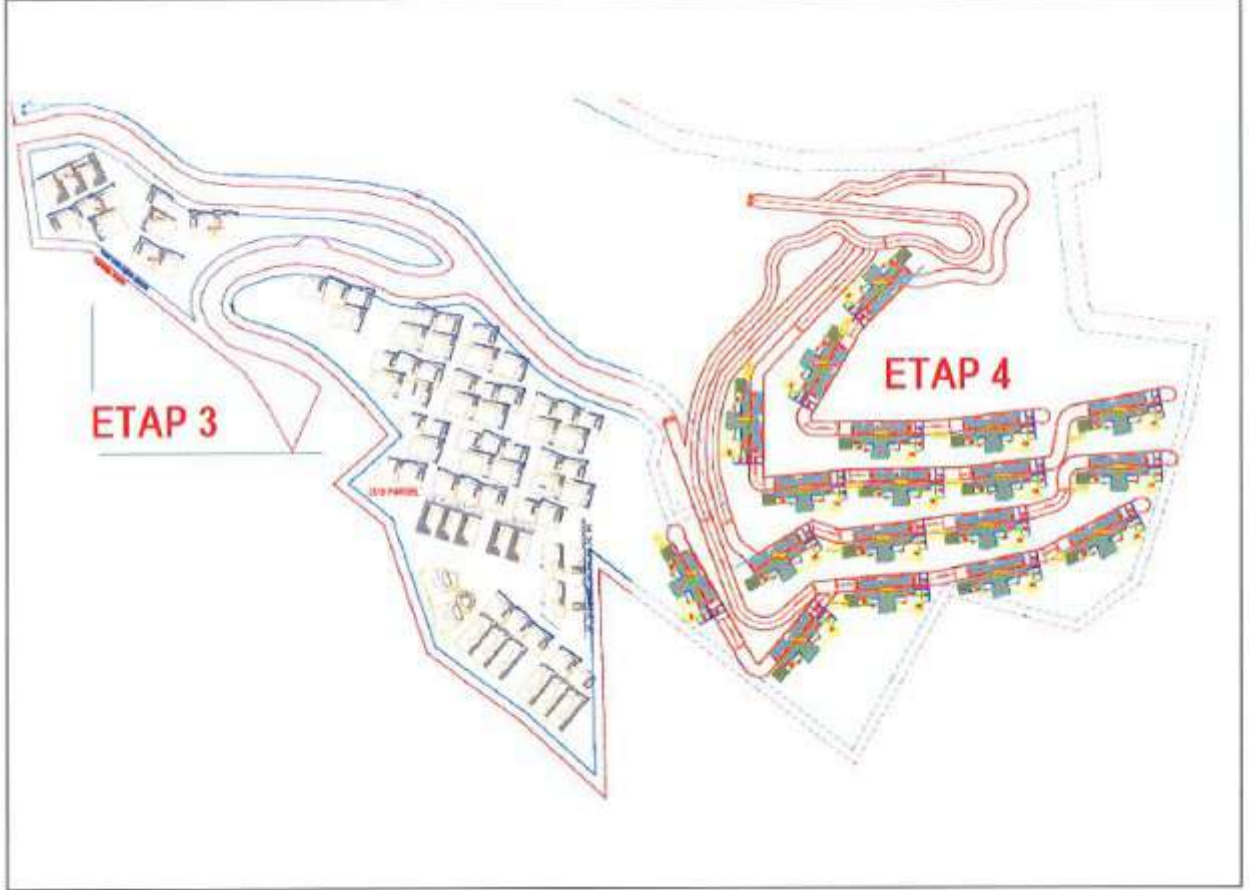
3. Etap Görseller

IV. Etap (Devremülk - Secret Valley):

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

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





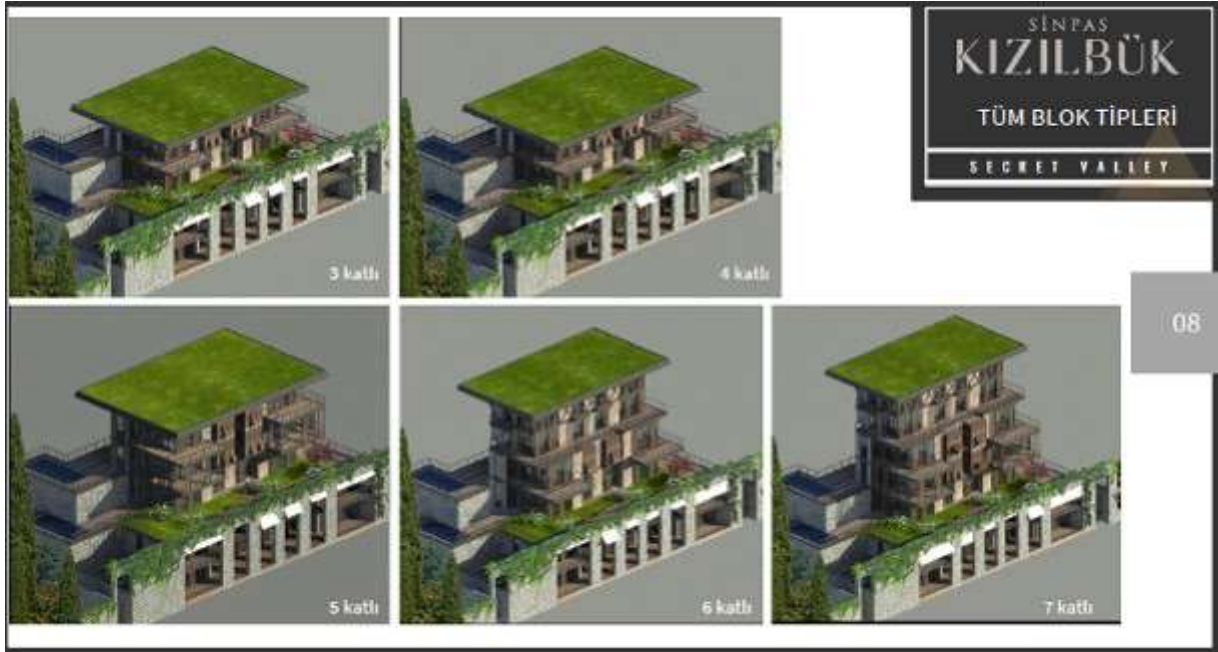
3. ve 4. Etap Vaziyet Planı



4. Etap Görselleri



4. Etap Görselleri



4. Etap Görselleri



4. Etap Görselleri

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Mevcut imar durumu- Ayrıcalıklı konum- Turistik noktalara yakınlığı- Manzaralarının bulunması- Denize sıfır konum- Yapı ruhsatının bulunması- Proje alanının yüzölçümü büyüklüğü- Özel sahilinin bulunması (2518 parsel)- Taşınmazların bulunduğu bölgenin doğal güzelliği- Bölgenin turizm potansiyeli	<ul style="list-style-type: none">- Gayrimenkul piyasasında yaşanmakta olan durgunluk
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Proje alanının Marmaris Körfezinde nadir bulunan bir yüzölçümü büyüklüğünde olması ve karma kullanımlara imkân veren yapısı- Arazideki eğimin yüksek noktalarda manzara görüşünü artıracak olması- İmar planının turizm ve konut fonksiyonlarına yer veriyor olması	<ul style="list-style-type: none">- Artan inşaat maliyetleri,- Ülkemizin jeopolitik konumu nedeniyle oluşabilecek güvenlik endişelerinin turizm sektörü üzerinde zaman zaman yarattığı baskı- Covid-19 salgınından kaynaklı olarak turizm sektörüne yaşanan daralma- Salgından kaynaklanan zorlukların ne kadar daha devam edeceğine ilişkin belirsizlik

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

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

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

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

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

17. FİYATLANDIRMA

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

17.1. Projenin Halihazır Durum Değeri

17.1.1. Gelir indirgeme yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

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

17.2. Projenin bitmiş durum değeri

17.1. Projenin Halihazır Durum Değeri

Projenin halihazır durumuyla satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığı altında yer alan 10.4. maddesi "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" hükmü gereğince tek bir değerlendirme yönteminin kullanılması uygun görülmüş ve projenin halihazır durumuyla değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kapsamında İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır.

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

Piyasa Bilgileri

Otel Piyasası Araştırması :

MARMARİS D-MARIS BAY HOTEL (MARMARİS-HİSARÖNÜ)



ODA ADEDİ : 196

YILDIZ SAYISI: 5

SEZON ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 8.000-15.000 TL

Hisarönü'nde yer alan ve denize sıfır konumda olan tesis 196 odalıdır. Tesisin kendine ait iskelesi ve özel kum plajı mevcuttur.

ANGEL'S MARMARİS HOTEL (MARMARİS-BURUNUCU)



ODA ADEDİ : 182

YILDIZ SAYISI: 5

SEZON ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 15.000-18.000 TL

Turgut Köyü, Burunucu mevkiinde yer alan tesis 182 odalıdır. Tesisin kendine ait özel kum plajı mevcuttur. Otel bloğu ve villalardan oluşmaktadır.

TURUNC RESORT HOTEL (MARMARİS-TURUNÇ)



ODA ADEDİ: 320

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 2.000-3.000 TL

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

MARTI HEMITHEA OTEL (MARMARİS-ORHANIYE)



ODA ADEDİ : 32

YILDIZ SAYISI: 5

SEZON ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 12.500-15.000 TL

Orhaniye'de yer alan tesis 32 odalıdır.

BALDAN RESORT HOTEL (MARMARİS-BOZBURUN)



ODA ADEDİ: 127

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 3.000-3.700 TL

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

GRAND YAZICI PALACE (MARMARİS-KUMLUBÜK)



ODA ADEDİ: 35

YILDIZ SAYISI: 4

SEZON ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 2.500-3.000 TL

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

ELEGANCE INTERNATIONAL (İÇMELER)



ODA ADEDİ: 193

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.500-2.000 TL arası değişmekte

500 kişilik kongre salonu; kültür, eğlence, sportif gösteri hizmetleri verebilen çok amaçlı salonlar, hotel bünyesinde faaliyet göstermektedir.

SENTİDO ORKA LOTUS BEACH (İÇMELER)



ODA ADEDİ : 444

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 3.000-4.000 TL arası değişmekte

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

Emsal Kroki Tablosu (Otel Emsalleri):



Otel Piyasası Emsal Analizi

Bölgede yer alan 4 ve 5 yıldızlı oteller üzerinden yapılan incelemede yaz sezonu günlük konaklama oda fiyatlarının genellikle 3.000,-TL ile 18.000,-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Kızılıbük projesi kapsamında inşa edilecek 5 yıldızlı otelin konumu, manzarası, sosyal tesisleri ve aqua park, wellness park ve kendine özel plajı gibi imkanları ve ayrıca termal turizm fonksiyonlu olarak tüm yıl açık olacağı da dikkate alınarak 2022 yılı için ortalama günlük oda fiyatı 1.500,-TL olarak belirlenmiştir.

Ticari Ünite Piyasası Araştırması:

Kiralık Dükkan Emsalleri:

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

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

Emsal-2 Önder Emlak-Tel: 532 725 94 54

Kemeraltı'nda yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 180 m² kullanım alanlı dükkan 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (111,-TL/m²)

Emsal-3 Türkel Emlak-Tel: 533 410 48 48

Kemeraltı'nda yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 90 m² kullanım alanlı dükkan 11.000,- TL/ay bedelle kiralıktır. (122,-TL/m²)

Emsal-4 Mal Sahibi

Marmaris merkezde yer alan, 135 m² kullanım alanlı dükkan 45.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (333,-TL/m²)

Emsal-5 Su Gayr.-Tel: 533 242 55 34

Çıldır Mahallesi'nde yer alan, merkezi konumlu, 106 m² kullanım alanlı dükkan 25.000,- TL/ay bedelle kiralıktır. (235,-TL/m²)

Emsal-6 Marmaris Net.-Tel: 252 455 20 26

İçmeler Mahallesi'nde yer alan, merkezi konumlu, 30 m² kullanım alanlı dükkan 15.000,- TL/ay bedelle kiralıktır. (500,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Ticari Üniteler):

Piyasa bilgilerinden hareketle yapılan emsal analizine istinaden proje bünyesinde yer alacak ticari ünitelerin (AVM) ortalama m² birim kira değeri 2022 yılı için 270 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konu	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yapı Kalitesi/ Mimari Tasarım		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
Konu Mülk							Kızılbük			273
Emsal 1	142	-10%	60	0%	Daha Kötü	30%	Daha İyi	-10%	10%	156
Emsal 2	111	-10%	180	0%	Daha Kötü	30%	Daha İyi	-10%	10%	122
Emsal 3	122	-10%	90	0%	Daha Kötü	30%	Daha İyi	-10%	10%	134
Emsal 4	333	-10%	135	0%	Daha Kötü	30%	Daha İyi	-10%	10%	366
Emsal 5	235	-10%	106	0%	Daha Kötü	30%	Daha İyi	-10%	10%	259
Emsal 6	500	-10%	30	0%	Daha Kötü	40%	Daha İyi	-10%	20%	600

Devremülk Piyasası Araştırması:

İhlas Armutlu Tatil Köyü (Yalova)

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

FİYATLAR	Ev Tipi	1+1
	Dönem	15 Gün
	Termal Dönem	--
	Yaz Dönemi	57.500 – 80.000 TL
	Ev Tipi	2+1
	Dönem	15 Gün
	Termal Dönem	17.000 - 40.000 TL
	Yaz Dönemi	69.000 - 92.000 TL



Hattuşa Vacation Thermal Club (Balıkesir - Güre)

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

FİYATLAR	Devre Tatil Evi	470 Adet
	Faaliyete Geçtiği Dönem	2009
	Plaj	400 m.
	Dönem	33 Yıllık Devreler
	Ev Tipi	1+1
	Dönem Süresi	1 Hafta
	Termal Dönem	43.700 TL
	Yaz Dönemi	92.000 TL
	Ev Tipi	İkra Evleri (2-3 Katlı Ahşap Evler)
	Dönem	1 Hafta
	Termal Dönem	71.300 TL
	Bahar Dönemi	91.300 TL
	Yaz Dönemi	143.750 TL



Körfez Termal Club (Balıkesir - Güre)

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

FİYATLAR	Ev Tipi	2+1
	Dönem Süresi	15 Gün
	Termal Dönem	19.000-29.000 TL
	Yaz Dönemi	172.000 TL
	Ev Tipi	3+1
	Dönem Süresi	14 Gün
	Termal Dönem	19.000 TL - 29.000 TL
	Yaz Dönemi	97.000 TL - 207.000 TL



Narven Termal Kasaba (Bolu – Demirciler)

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

FİYATLAR	Ev Tipi	2+1
	Dönem Süresi	1 Hafta
	Termal Dönem	50.000 TL
	Yaz Dönemi	55.000 TL
	Ev Tipi	3+1
	Dönem Süresi	1 Hafta
	Termal Dönem	60.000 TL
	Yaz Dönemi	60.000-TL



Heramis Tatil Köyü (Balıkesir – Güre)

Proje Balıkesir Güre’de yer almaktadır. Devremülk şeklinde işletme modeli bulunmaktadır. 60.000 m² arazi üzerinde yer alan projede 1+1, 2+1 tiplerde 380 ünite yer almaktadır. Proje bünyesinde açık-kapalı termal ve tatlı su havuzları, Türk hamamı, buhar odaları, saunalar, tuz odaları, masaj üniteleri, aquapark, maliklere ait mavi bayraklı plaj ve kadinkara özel kapalı sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Proje satışına 2015 yılından bu yana devam edilmektedir.

FİYATLAR	Devre Tatil	
	Ev Tipi	1+1
	Dönem Süresi	1 Hafta
	Termal Dönem	43.000 TL
	Yaz Dönemi	37.750,-TL
	Ev Tipi	2+1
	Dönem Süresi	14 Gün
	Termal Dönem	55.000 TL - 105.000 TL
	Yaz Dönemi	77.000 TL
	Devremülk	
	Ev Tipi	1+1
	Dönem Süresi	15 Gün
	Yaz Dönemi Devremülk Fiyatı	80.000-120.000 TL
	Sonbahar Dönemi Devremülk Fiyatı	30.000-40.000 TL



İhlas Kuzuluk Devremülk (Sakarya)

Kuzuluk Kaplıca Evleri 200.000 m²'lik alanda 1.kısımda 20 bloktan oluşan 1.120 daire ve 2.kısımda 7 bloktan oluşan 350 daireyle hizmet vermektedir. Termal tatil sitesi 1996 yılında yapılan ilk bölümden sonra gelen yoğun talepler üzerine 1998'de 2.etap inşasına başlandı. Bu kısımda da 7 blok 350 daire inşa edildi. Proje muhafazakar tatil imkanı sunmaktadır. Plaj imkanı yoktur. Doğa ile iç içe bir konsept sunulmaktadır. Stok satışları bittiği için ikinci el satış, kiralama imkanları bulunmaktadır.

Standart Oda 67-75 m² Satılık Fiyatı: 15 gün yaz dönemi 5,750 TL – Kış: 7,000-8,000 TL

Bahçe Katı 58-62 m² Satılık Fiyatı: Yaz 2,000-3000 TL, Kış 4,750 TL

Yıllık Aidat: 820 TL

Gecelik kişi başı konaklama ücreti 80 TL- 150



Club Dedeman (Bodrum – Bitez)

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

Halihazırda sadece 2.El satışları mevcut

1+1 55 m2 Termal dönem: 35.000 TL - 64.000 TL

1+1 65 m2 Yaz dönemi: 75.000 TL - 97.000 TL

Kiralama: 7 günlük ortalama 4.000 – 15.000 TL



Merada (İzmir - Dikili)

Devre tatil sistemi üzerine bir işletmedir. Satışlarını 40 yıl üzerinden gerçekleştirmektedirler. Konum olarak İzmir Dikilide'dir. 64 ünite. 1+1 standart 64 m², 5 kişilik dairelerden oluşmaktadır. Proje plaj kullanımı olarak Hayıtlı Koyunu kullanmaktadır. Devreler 1 hafta olarak sunulmaktadır.

Fiyatlar: Yaz-sömestr, bayram tatilleri vadeli 63.000 TL Peşin 49.000 TL, Kış (aradönem) vadeli 55.000 TL, Peşin 42.000 TL.



Taraklı Termal (Sakarya - Taraklı)

Taraklı Termal projesi etaplar şeklinde planlanmış ve temelleri 2011 yılında atılmıştır. Proje de 30.360'ı devre mülk, 11.232'si devre tatil olmak üzere toplamda 41.592 adet devre bulunmaktadır. Hali hazırda 430 dairede ve sosyal tesislerde her on beş günde bir yaklaşık 1.200 ila 1.500 kişi arası kişi konaklamaktadır.

SAFİR EVLER (15 GÜN) YAZ DÖNEMİ: 1+1 88.550TL, 2+1 114.000TL

KIŞ DÖNEMİ: 1+1 48.300TL, 2+1 57.500TL

7 GECE KİRA GETİRİSİ: 1500 TL -2000 TL

ZÜMRÜT-MERCAN EVLER (15 GÜN): 2023 TARİHİNDE TESLİM

YAZ DÖNEMİ: 1+1 77.000TL, 2+1 102.000TL

KIŞ DÖNEMİ: 1+1 36.800TL, 2+1 46.000TL



Devremülk Piyasası Emsal Analizi

Rapor konusu Kızılbük Projesine konum ve konsept olarak benzer bir devremülk projesi bulunmamakla birlikte Türkiye genelinde emsal alınabilecek Termal turizmi de barındıran devremülk ve devre tatil projelerinin genel bilgileri ve mevcut pazarlama fiyatları yaklaşık olarak yukarıda verilmiştir. Piyasa bilgilerinden de görüleceği üzere devremülk/devre tatil modellerinde devre fiyatları, yaz sezonu ve termal sezona ve ünite tiplerine göre değişiklik arz etmektedir. Yanı sıra projenin konumu ve bünyesinde barındırdığı aktiviteler de fiyatlarda belirleyici bir rol oynamaktadır. Rapor konusu projenin satış pazarlama departmanı ile yapılan görüşmelerde halihazırda satışta olan 1. Etapın güncel devremülk satış fiyatları ile 2., 3. Ve 4. Etapların satışa başlanması düşünülen yıllar için öngörülen ortalama satış fiyatları aşağıda tablo halinde sunulmuştur. I. Etap halihazırda satışta. II. Etapın 2022 yılında, III. Etapın 2024 yılında, IV. Etapın ise 2025 yılında satışa çıkarılması planlanmaktadır.

	I. ETAP	II. ETAP	III. ETAP	IV. ETAP
Yıl	2022		2024	2025
Ortalama Devre Fiyatı (TL)	165.829	118.401	887.630	548.598
Ortalama m2 Fiyatı (TL)	81.696	81.154	137.070	157.637

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

	TAKDİR OLUNAN m2 BİRİM DEĞERİ (TL/m2)			
ETAP ADI	2022	2023	2024	2025
I. ETAP	71.000			
II. ETAP	72.000			
III. ETAP			115.000	
IV. ETAP				130.000

Aquapark Piyasa Araştırması:

AQUADREAM WATER PARK (MARMARİS-İÇMELER)



GİRİŞ ÜCRETİ : 22 -24 USD

MARMARİS ATLANTİS WATERPARK



GİRİŞ ÜCRETİ : 14-16 USD

Bölgede yapılan incelemede mevcut aqua parklarda kişi başı giriş fiyatlarının 14-24 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 2022 yılı için kişi başı ücretin 260 TL mertebesinde olacağı tahmin edilmiştir.

SPA Piyasa Araştırması:

Tesis bünyesinde planlanan Wellness Park için öngörülen işletme verileri, SPASOUL firması tarafından tesis için hazırlanan fizibilite raporuna istinaden belirlenmiş olup İNA yönteminde kullanılan varsayımlar altında belirtilmiştir.

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, 2021 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2022 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı ve Satışa Esas Alanlar:

Yapı ruhsatlarına göre Etapların toplam inşaat alanı 280.374 m² dir. Ruhsat alanının ve satışa/kiralamaya esas alanların etap ve fonksiyon bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur

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

1. Etapın satışa esas toplam devremülk alanı 59.593 m² olup yukarıda belirtildiği üzere satılan 27.402,17 m² düşülerek hesaplama ~ 32.191 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 2021 yılı 5C grubu birim maliyet değeri 4.000,-TL/m² dir. 2. Etap bünyesindeki devremülk bloklarının yapı ruhsatları ise kat adetlerine göre 4A ve 4C olup 2021 yılı birim maliyet değerleri sırasıyla 1.920,-TL/m² ve 2.480,-TL/m² dir.

Projenin etap bazında inşaatlarının 3 yıl süreceği, etap bazında inşaat imalatlarının 1. Yıl % 30, 2. Yıl % 40, 3. Yıl % 30 oranlarıyla gerçekleşeceği kabul edilmiştir. Ancak halihazırda 1. Etap inşaatı devam etmekte olup fiziksel gerçekleşme oranı (2021 yılı içerisinde yapılan işlerle) % 15 mertebesindedir. Bu etabın geri kalan % 85 lik imalatlarının % 50 sinin 2022, % 50 sinin ise 2023 yılında yapılacağı kabul edilmiştir. 2. Etap imalatlarına da başlanmış olup halihazırda fiziksel gerçekleşme oranı % 2 mertebesindedir. Bu etabın geri kalan % 98 lik kısmının yukarıda verilen oranlarla 2022 ila 2024 yıllarında tamamlanacağı varsayılmıştır. 3. Etabın 2024 ve 4. Etabın 2025 yılında başlayacağı kabul edilmiştir.

İnşaat maliyetlerinin 2022 yılında % 40, 2023 yılı ve sonrasında bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı öngörülmüştür.

Projenin fiziksel olarak tamamlanan kısmının inşai değeri 158.606.420 TL olarak hesaplanmış olup bu bedel arsa birim değerinin tespitinde halihazır durum değerinden düşülmüştür.

	İnşaat Alanı (m2)	Birim Maliyet (TL/m2)	31.12.2021 İtibariyle Toplam Maliyet (TL)	YILLIK MALİYET ARTIŞI						
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
				1,40	1,20	1,16	1,12	1,10	1,08	1,08
1. Etap	122.454	7.966	975.481.000	580.411.195	696.493.434					
Devremülk	59.593	7.500	446.947.500							
Otel	34.253	9.500	325.403.500							
AVM	14.193	6.000	85.158.000							
SPA	10.915	6.800	74.222.000							
Aquapark	3.500	12.500	43.750.000							
2. Etap	82.991	7.401	614.213.500	252.810.277	404.496.443	351.911.905				
Devremülk	73.952	8.000	591.616.000							
İstinat Duvarı	9.039	2.500	22.597.500							
3. Etap	32.016	8.500	272.132.515			159.099.554	237.588.667	196.010.650		
4. Etap	42.913	8.500	364.758.120				238.842.450	350.302.260	283.744.830	
TOPLAM	280.373		2.226.585.135	833.221.472	1.100.989.877	511.011.459	476.431.116	546.312.910	283.744.830	0

Satış Pazarlama Giderleri:

Projenin satış, pazarlama, reklam, harçlar vs. giderleri için her yıl devremülk satış gelirleri ile otel brüt geliri toplamı üzerinden % 5 masraf yapılacağı kabul edilmiştir.

Devremülk Varsayımları

Satış Bedelleri ve Satış Süresi

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

ETAP ADI	TAKDİR OLUNAN m2 BİRİM DEĞERİ (TL/m2)			
	2022	2023	2024	2025
I. ETAP	71.000			
II. ETAP	72.000			
III. ETAP			115.000	
IV. ETAP				130.000

I. etabın 27.402,17 m² lik kısmı satılmış olup geri kalan devremülk satılabilir alanının 2022 ila 2025 yıllarında ve sırasıyla %30, %30, % 20, % 20 oranlarıyla satılacağı öngörülmüştür. 2. etabın satışlarının 2022 den başlamak üzere 5 yıl süreceği ve %10, %25, % 25, % 25 ve % 15 şeklinde gerçekleşeceği varsayılmıştır. 3. ve 4. Etabların 3'er yılda satılacağı ve 3. Etap için 2024 yılından başlamak üzere % 60, % 20 ve % 20; 4. Etap için ise 2025 yılından başlamak üzere % 60, % 20 ve % 20 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 2023 yılında faaliyete geçeceği varsayılmış ve 2024 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 ortalama oda fiyatının 2022 yılı için ortalama 1500,-TL/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

AVM Varsayımları

Proje bünyesindeki AVM'nin toplam kiralanabilir alanı 9.870 m² dir. Ticari ünitelerin 2023 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 270 TL/m² olarak belirlenmiştir. Kira gelirlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Wellness Park - SPA Varsayımları

Proje bünyesindeki Wellness Park – SPA ünitesinin tüm yıl açık olacağı ve 2023 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2023 yılından itibaren İNA tablosunda belirtilen adetlerde günlük bakım yapılacağı ve bakım ücretlerinin 2021 yılı için 450 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 2023 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2023 yılından itibaren günlük 200 kişinin giriş yapacağı ve giriş ücreti ile içeride yapılacak harcamalara (yeme-içme) istinaden ortalama kişi başı ücretin 2022 yılı için 260 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.

Girişimci Karı :

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %25 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 94 ila 96'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere

1. Projenin 1. Ve 2. etaplarının halihazır durum değeri yaklaşık **4.215.000.000,-TL**
2. Projenin tüm etaplarının mevcut ruhsatlara göre inşa edilmesi durumunda halihazır durum değeri yaklaşık 7.040.000.000,-TL (Arsa birim değerinin tespitine yönelik olarak hesaplanmıştır)
3. Projenin tüm etaplarının mevcut ruhsatlara göre bitmiş durum değeri yaklaşık **10.000.000.000,-TL**
4. Arsa m² birim değeri ise **29.522 TL/m²** olarak bulunmuştur.

MARMARİS KIZILBÜK PROJESİ

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	205
Sezonluk Oda Sayısı	74.825
Gelir Dağılımı (2023 ve sonrası)	
Oda	70%
Yiyecek – İçecek	25%
Kira	0%
Diğer	5%
Gider Oranları (2023 ve sonrası)	
Oda	35,0%
Yiyecek – İçecek	60,0%
Kira	0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2023 ve sonrası)	18%

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı		50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	1.500	1.800	2.088	2.339	2.572	2.778	2.945	3.092	3.247	3.409	3.580	3.759

AVM Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	9.870												
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)		270	324	376	421	463	500	530	557	584	614	644	677
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)	27.402,17						
1. Etap Kalan Devremülk Ortalama m2 Satış değeri (TL)		71.000	85.200	98.832	110.692		
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		30%	30%	20%	20%		
2. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	57.234,00						
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		72.000	86.400	100.224	112.251	123.476	
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		10%	25%	25%	25%	15%	
3. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	24.768,30						
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		0	0	115.000	128.800	141.680	
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		0%	0%	60%	20%	20%	
4. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	34.299,36						
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		0	0	0	130.000	143.000	154.440
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		0%	0%	0%	60%	20%	20%

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)		450	540	626	702	772	833	883	928	974	1.023	1.074	1.128
Ortalama Gider Oranı	60%												

Aquapark Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	210												
Ortalama Günlük Kişi Sayısı	260												
Ortalama Günlük Kişi Başı Giriş+F&B Geliri (TL)		260	312	362	405	446	482	510	536	563	591	620	651
Ortalama Gider Oranı	50%												

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	20%	16%	12%	10%	8%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
İskonto Oranı	28,0%	24,0%	20,0%	18,0%	16,0%	14,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
1 / İskonto Faktörü	1,13	1,43	1,74	2,07	2,42	2,78	3,16	3,57	4,03	4,56	5,15	5,82	6,61
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%												

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Otel Gelirleri	0	96.203.571	133.915.371	174.982.752	206.229.672	222.728.046	236.091.729	247.896.315	260.291.131	273.305.687	286.970.972	301.319.520
Oda Satışından Gelen Gelir	0	67.342.500	93.740.760	122.487.926	144.360.770	155.909.632	165.264.210	173.527.420	182.203.791	191.313.981	200.879.680	210.923.664
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	24.050.893	33.478.843	43.745.688	51.557.418	55.682.011	59.022.932	61.974.079	65.072.783	68.326.422	71.742.743	75.329.880
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	0	4.810.179	6.695.769	8.749.138	10.311.484	11.136.402	11.804.586	12.394.816	13.014.557	13.665.284	14.348.549	15.065.976
Otel Giderleri	0	57.722.143	80.349.223	104.989.651	123.737.803	133.636.827	141.655.037	148.737.789	156.174.678	163.983.412	172.182.583	180.791.712
Oda Giderleri	0	23.569.875	32.809.266	42.870.774	50.526.270	54.568.371	57.842.473	60.734.597	63.771.327	66.959.893	70.307.888	73.823.282
Yiyecek İçecek Giderleri	0	14.430.536	20.087.306	26.247.413	30.934.451	33.409.207	35.413.759	37.184.447	39.043.670	40.995.853	43.045.646	45.197.928
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	0	2.405.089	3.347.884	4.374.569	5.155.742	5.568.201	5.902.293	6.197.408	6.507.278	6.832.642	7.174.274	7.532.988
Departman Giderleri	0	17.316.643	24.104.767	31.496.895	37.121.341	40.091.048	42.496.511	44.621.337	46.852.404	49.195.024	51.654.775	54.237.514
Otel Nakit Akımı	0	38.481.429	53.566.149	69.993.101	82.491.869	89.091.218	94.436.691	99.158.526	104.116.452	109.322.275	114.788.389	120.527.808
AVM Geliri	0	19.187.280	31.160.143	44.870.606	54.841.851	59.229.199	62.782.951	65.922.099	69.218.204	72.679.114	76.313.070	80.128.723

Devremülk Satış Geliri	1.097.749.479	2.059.052.015	3.779.364.626	5.632.175.645	2.742.849.778	1.059.438.632	0						
1. Etap	685.664.679	822.797.615	636.296.822	712.652.441	0								
2. Etap	412.084.800	1.236.254.400	1.434.055.104	1.606.141.716	1.060.053.533	0							
3. Etap	0	0	1.709.012.700	638.031.408	701.834.549	0							
4. Etap	0	0	0	2.675.350.080	980.961.696	1.059.438.632	0						
SPA Geliri	0	2.759.400	4.115.448	7.170.025	11.267.182	13.385.412	15.478.404	16.252.324	17.064.940	17.918.187	18.814.097	19.754.802	
Aquapark Geliri	0	8.517.600	9.880.416	11.066.066	12.172.673	13.146.486	13.935.275	14.632.039	15.363.641	16.131.823	16.938.414	17.785.335	
İnşaat Maliyetleri	833.221.472	1.100.989.877	511.011.459	476.431.116	546.312.910	283.744.830	0						
1. Etap Devremülk + Otel + AVM + SPA + Aqua Park	580.411.195	696.493.434											
2. Etap Devremülk + İstinat Duvarı	252.810.277	404.496.443	351.911.905										
3. Etap Devremülk			159.099.554	237.588.667	196.010.650								
4. Etap Devremülk				238.842.450	350.302.260	283.744.830							
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri			4.017.461	5.249.483	6.186.890	6.681.841	7.082.752	7.436.889	7.808.734	8.199.171	8.609.129	9.039.586	
Satış-Pazarlama-Reklam-Harç vs Giderleri	54.887.474	107.762.779	195.664.000	290.357.920	147.453.972	64.108.334	11.804.586	12.394.816	13.014.557	13.665.284	14.348.549	15.065.976	
Serbest Nakit Akımı	209.640.533	919.245.068	3.167.393.862	4.993.236.924	2.203.669.580	879.755.942	167.745.984	176.133.283	184.939.947	194.186.945	203.896.292	214.091.106	
Uç Değer													2.809.945.772
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	185.297.804	644.926.906	1.821.712.310	2.413.394.223	910.379.718	316.050.794	53.095.188	49.336.236	45.843.406	42.597.855	39.582.077	36.779.806	
Uç Değerin Bugünkü Değeri													482.734.959
31/12/2021 İtibarı İle I.ve II. Etapların Halihazır Değeri (TL)	4.215.000.000												
31/12/2021 İtibarı İle Projenin Halihazır Değeri (TL)	7.040.000.000												
31/12/2021 İtibarı İle Projenin Bitmiş Değeri (TL)	10.000.000.000												
Tamamlanan Kısım İnşai Değeri (TL)	158.606.420												
Girişimci Karı (%25) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	5.121.400.000												
Arsa m2 Birim Değeri (TL/m2)	29.522												

17.1.2. III. ve IV. Etapların Arsa/Arsa Payı Değeri

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

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

2518 PARSEL ETAP BAZINDA PARSEL KULLANIMI

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

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

Arsa/arsa payı birim değeri ise 17.1.1 bölümünde yer alan İNA tablosundaki projenin tamamının halihazır durum değeri üzerinden hesaplanmış olup 29.522 TL/m² olarak belirlenmiştir.

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

Parsel No	3.ve 4. Etaplar Arsa/Arsa Payı Miktarı (m ²)	Takdir Olunan m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
2598 Parsel	46.416,45	29.522	1.370.000.000
1598 Parsel	9.509		280.000.000
TOPLAM	55.925,45		1.650.000.000

17.1.3. Ulaşılan Sonuç

Projenin halihazırda inşaat yapım işleri devam eden ve yapı ruhsatı alınmış olan 1. Ve 2. Etaplarının toplam halihazır durum değeri 4.215.000.000 TL, mevcut ruhsatlarının değişeceği belirtilen ve henüz inşai faaliyetlere başlanmamış olan 3. Ve 4. Etapların toplam arsa/arsa payı değeri ise 1.650.000.000 TL olarak belirlenmiş olup **projenin halihazır durum değeri toplam 5.865.000.000 TL** olarak belirlenmiştir.

17.2. Projenin Bitmiş Durum Değeri

Projenin, devremülk satışları ve diğer tüm faaliyetler bugünden başlamak üzere nakit giriş ve çıkışlarına istinaden sayfa 94 ila 96'da yer alan İNA tablosundan da görüleceği üzere **bitmiş durum değeri yaklaşık 10.000.000.000,-TL** olarak hesaplanmış olup 3. Ve 4. Etapların mevcut yapı ruhsatları ile inşa edileceği kabul edilmiştir.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Buna göre **projenin halihazır durum değeri 5.865.000.000,-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 270 TL/m² olarak belirlenmiştir.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri hesaplamalarında gelir indirgeme yaklaşımı altında İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır. Projenin halihazır durumuyla değeri 5.865.000.000 TL, arsa değeri 5.121.400.000,-TL, tamamlanması durumundaki değeri ise 10.000.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

18.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu Kızılbük Projesinin yapı ruhsatları alınmıştır. Bugünkü aşama itibariyle alınması gerekli izin ve belge bulunmamaktadır. Ancak Kızılbük GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre 3. Ve 4. Etap ruhsatlarında değişikliğe gidilmesi söz konusu olabilecektir. Bu sebeple 3. ve 4. Etaplar yalnızca arsa/arsa payı değeri olarak halihazır durum değerine yansıtılmıştır.

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 Kızılbük Projesinin gerçekleştirildiği 1598 ve 2518 parseller 15.04.2021 tarihinde Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup 2518 parsel üzerinde Kızılbük Projesi 1. Etabının inşaatı devam etmektedir. Projenin diğer etapları için de yapı ruhsatları alınmıştır.

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

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

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

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

Rapora konu 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. Halihazır durum değeri için;

5.865.000.000,-TL (Beşmilyarsekizyüzaltmışbeşmilyon Türk Lirası);

(5.865.000.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **388.753.000,-Euro**)

(5.865.000.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **440.018.000,-USD**)

2. Projenin bitmiş durum değeri için ise;

10.000.000.000,-TL (Onmilyar Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir

edilmiştir.

(10.000.000.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **662.835.000,-Euro**)

(10.000.000.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **750.244.000,-USD**)

(*) 31.12.2021 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 13,3290 TL; 1,- USD = 15,0867 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Projenin KDV dahil halihazır durum değeri 6.920.700.000 TL dir.

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

İşbu rapor, **KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve üç (3) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Mayıs 2021

(Değerleme tarihi: 27 Mayıs 2021)

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

Eki:

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

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sicil Sicil No: 37
Kocaeli / Gebze / Katıköy / 35
Kocaeli / D. 000 031 9170
Tic. Sicil No: 542767490538

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400030)