

LOTUS DEĞERLEME VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sok. No:237
Akmerkezi Kat:306
34718 Beşiktaş / Kadıköy / İST

Telefon : +90 216 545 43 66 • 67
+90 216 545 95 23
+90 216 545 63 31
Faks : +90 216 339 02 61

ePosta : kizilbuk@bsygd.com.tr
www.lotusgd.com.tr

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Marmaris / MUĞLA
(Otel – Devremülk Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2021 / 524

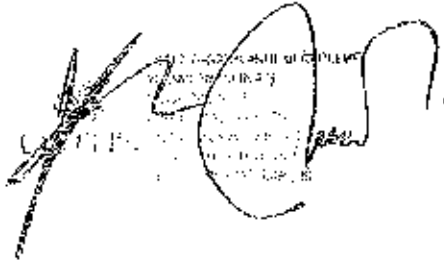
İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	12
11.1.	İMAR DURUMU	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
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	27
12.5.1.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	29
12.5.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	30
12.6.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	31
12.7.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	33
13.	AÇIKLAMALAR	35
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	69
15.	DEĞERLENDİRME	69

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kızılbüük Devremülük ve Otel Projesi, İçmeler Mahallesi, 2518 ve 1598 parseller Marmaris/MUĞLA
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Nisan 2021 tarih ve 1902 - 2021/029 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	29 Nisan 2021
RAPOR TARİHİ	05 Mayıs 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	2 adet parsel üzerinde yer alan Otel+Devremülük projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, 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 devremülük 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, İÇMELEK MAHALLESİ'NDE YER ALAN KIZILBÜK PROJESİNİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	4.510.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400134)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)



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 Marmaris/MUĞLA	
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Nisan 2021 tarih ve 1902 - 2021/029 no ile	
MÜŞTERİ NO	1902	
RAPOR NO	2021/524	
DEĞERLEME TARİHİ	29 Nisan 2021	
RAPOR TARİHİ	05 Mayıs 2021	
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	RAPOR TARİHİ	14.12.2020
	RAPOR NUMARASI	2020/1132
	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Engin AKDENİZ (403030) M. Kıvanç KILVAN (400114)
	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	867.400.000 (Arsa Değeri)

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	600.000,-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	--
FAALİYET KONUSU	Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Rapor'da yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarda sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve müfklere 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 rapor'da belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aleysel 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 (devredilebilirliğine 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,

05.05.2021 tarihli itibarıyla Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden alınan 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)

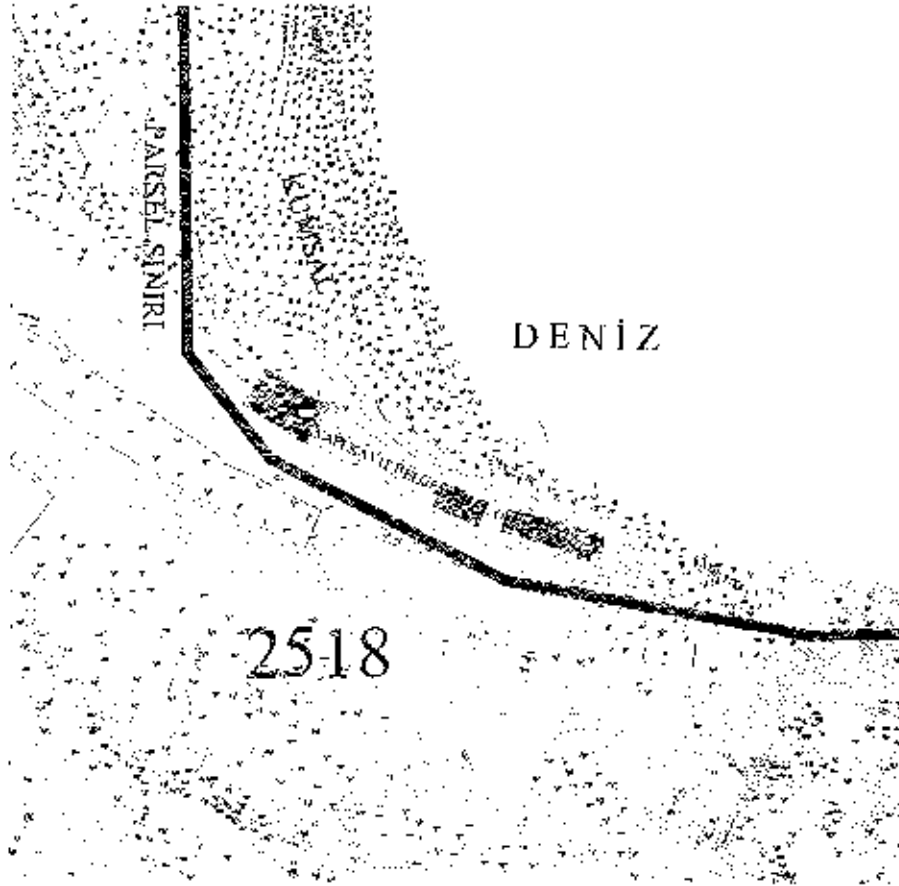
Beyanlar Bölümü (2518 parsel):

- 3194 sayılı kanunun 32. Maddesi gereğince İmar Mevzuatına aykırıdır. (12.03.2021 tarih ve 3313 yevmiye no ile)
- Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Yapı Kayıt Belgesi değerlendirme komisyonunun 01.02.2021 tarih ve 3365 nolu kararı ile 01.01.2020 tarih ve 96DVV4FZ, YK4LLTP, DHV7A4BS, 9K1JLJ1H, CY64DN88 belge nolu yapı kayıt belgesi 3194 sayılı İmar olarak şerh düşülmesi kanunun geçici 16. Maddesi gereğince iptal edilmiştir. (08.02.2021 tarih ve 1517 yevmiye no ile)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Marmaris Belediyesi'nde yapılan görüşmelerde söz konusu beyan notlarının 2518 parselin dışında kalan alanda yapı alan yapılar ilişkin olarak koyulduğu öğrenilmiştir. Belediye yetkilisi, bu notların kıyı kenar çizgisi dışında ve kumsal alanında yapılan ve yapı kayıt belgesi alınan yapılara ait olduğunu belirtmiştir. Bu yapılardan bir kısmının daha önceki dönemde rapora konu 2518 parselle tecavüzlü olduğu ancak daha sonradan yıkıldığı öğrenilmiştir. 2518 parsel dışında kalan ve henüz yıkılmamış olan yapıların ise yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir. Yapı kayıt belgeleri iptal edildikten sonra 3194 sayılı İmar kanunu uyarınca Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ile Marmaris Belediyesi yapı kayıt belgesi iptali hususunda tapu müdürlüğünü bilgilendirmiş, tapu müdürlüğü de bu alanın tapusu olmadığı için sehven komşuluğunda olan 2518 parselin beyanlar hanesine şerh koymuştur.

Kızılbük GYO yetkililerinden beyan notunun tapu sicilinden kaldırılması yönünde Marmaris Belediyesi nezdinde girişimlerle yapıldığı, Marmaris Belediyesi'nin tapu müdürlüğüne yazacağı yazıya istinaden beyan notlarının kaldırılacağı öğrenilmiştir.



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.

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:

2518 PARSEL YAPI RUHSATLARI											
BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YERLİK AMAÇ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDI	KULLANIM AMAÇI	FONKSİYON ALANI (M ²)	ORFAK ALAN	TOPIYAM İNŞAAT ALANI	KAT ADEDI	YAPISI/İNİF	
1. ETAP	OTEL/KONUT	15/3 4414			OTEL	58.528,05					
	14/3	16.04.2021	15/3D	TADİLAT	556	KONUT	49.567,00	9.388,71	117.513,76	8 (1+7)	4C
	14/1	16.04.2021	15/1B	İLAVE	55	MESKEN	3.261,34	1.131,52	4.392,86	8 (1+7)	4A
	14/12	16.04.2021	15/1B	İLAVE	55	MESKEN	3.543,52	1.485,32	5.008,84	8 (1+7)	4A
2. ETAP	İLAVE	15/1B	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	2.441,59	5.807,93	10 (3+7)	4C	
	İSTİFAT	15/1B	İSTİFAT		İSTİFAT						
	DUVARI	16.04.2021	15/1-B1	DUVARI	--		9.000,00	0,00	9.000,00	1	4C
	14/8	16.04.2021	15/1-B	İLAVE	70	MESKEN	3.266,34	2.379,29	5.745,63	10 (3+7)	4C
	14/9	16.04.2021	15/1-B	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	2.419,29	5.785,63	10 (3+7)	4C
	14/4	16.04.2021	15/1-E	İLAVE	40	MESKEN	2.321,74	831,98	3.153,72	6 (1+5)	4A
	14/10	16.04.2021	15/1K	İLAVE	58	MESKEN	3.123,61	2.684,77	5.810,41	10 (3+7)	4C
	14/6	16.04.2021	15/1G	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	2.285,51	5.652,85	10 (3+7)	4C
	14/5	16.04.2021	15/1F	İLAVE	93	MESKEN	1.078,80	4.566,35	6.465,15	5 (1+4)	4A
	14/13	16.04.2021	15/1H	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	2.514,29	5.880,63	10 (3+7)	4C
	14/7	16.04.2021	15/1H	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	1.837,41	5.203,75	9 (2+7)	4A
	14/11	16.04.2021	15/L	İLAVE	55	MESKEN	3.071,50	2.739,47	5.810,97	10 (3+7)	4C
	14/2	16.04.2021	15/1C	İLAVE	62	MESKEN	3.704,08	1.307,08	5.012,06	9 (2+7)	4A
	14/14	16.04.2021	15/1O	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	2.519,29	5.885,63	10 (3+7)	4C
						161.601,85	40.539,25	202.141,10			

(*) Söz konusu ruhsat 28.07.2000 tarihli ilk ruhsat ile 24.05.2018 tarihli yenileme amaçlı 15/1 nolu yapı ruhsatına tadilat ruhsatı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu yapı ruhsatı 24.05.2018 tarihinde otel olarak yapı ruhsatı düzenlenmiş olan yapıda yapılan tadilat, kullanım amacının konuta dönüştürülmesi ve ilave edilen otel kısmı için düzenlenmiştir.

Yerinde yapılan incelemede 2518 parsel üzerinde natamam yapı bulunduğu görülmüş olup bu yapının 28.07.2000 tarihli ilk ruhsat, 12.11.2012 tarih ve 20/34 sayılı ve 24.05.2018 tarih, 15/1 nolu yenileme ruhsatı bulunan 46.484,00 m² kullanım alanlı otel yapısı olduğu tespit edilmiştir. Ekspertiz tarih itibarıyla yapının bir kısmının yıkıldığı ve yapının kalan kısımları üzerinden Kızılbük Projesi 1. etap kapsamında alınan 16.04.2021 tarihli 15/4414 nolu yapı ruhsatına uygun şekilde inşaat işlerinin devam ettiği

görülmüştür.

LOTUS

2020/5/14

Marmaris Kızılbük Projesi 2 adet parsel üzerinde 4 etaptan oluşmaktadır. Projede 1407 adet devre mülk, 205 odalı otel, AVM, 261 adet devremülk villa ünitesi, aça park, macera parkı, 1 ayrı plaj bölgesi, termal, wellness park, açık ve kapalı havuzlar ve aktivite alanı bulunacaktır.

Projenin toplam inşaat alanı 257.250 m² dir. Kızılbük GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre 3. ve 4. Etap için yapı ruhsatı başvuruları yapılmış olup ekspertiz tarihi itibarıyla henüz sonuçlanmamıştır. 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)

Birinci ve ikinci etaplara ilişkin yapı denetimi fenni mesullerce 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 İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

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

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

Herhangi bir 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 itibarıyla yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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 257.250 m² dir. Projede 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde 1407 adet devre mülk, 205 odalı otel, AVM, 261 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 9.000 m² istinat duvarı için yapı ruhsatı alınmıştır.

ETAP	KULLANIM AMACI	BLOK ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	SATILABİLİR ALAN (M2)	EMSAL ALANI (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)
1. ETAP	Devremülk	1	555	57.409,00	86.570,00	117.513,76
	Otel	1	205	34.253,00		
	AVM	1	Otel Alanı İçerisinde Ruhsatlandırılmıştır	5.900,00		
2. ETAP	Devremülk	15	852	59.666,00	52.711,00	75.627,34
3. ETAP	On The Hill Villa	95	95	24.335,00	29.529,00	27.379,00
4. ETAP	Secret Valley Villa	19	166	27.730,00	27.730,00	27.730,00
				209.293,00	196.540,00	248.250,19

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

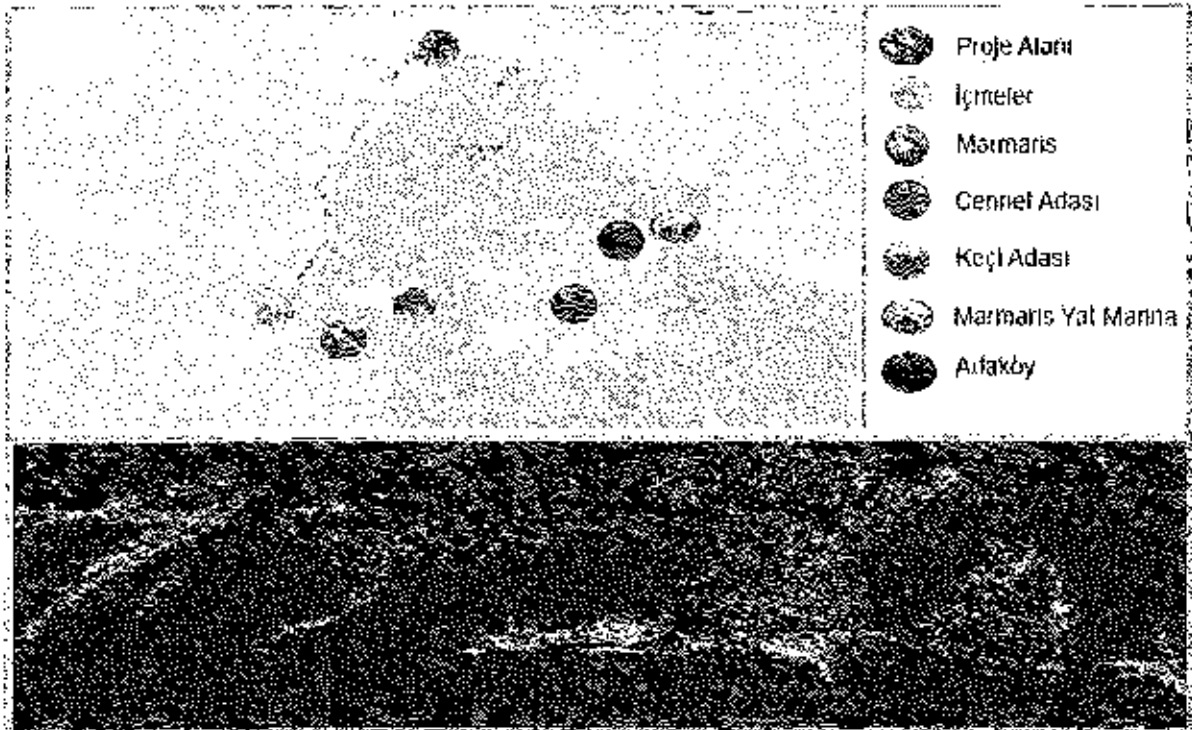
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

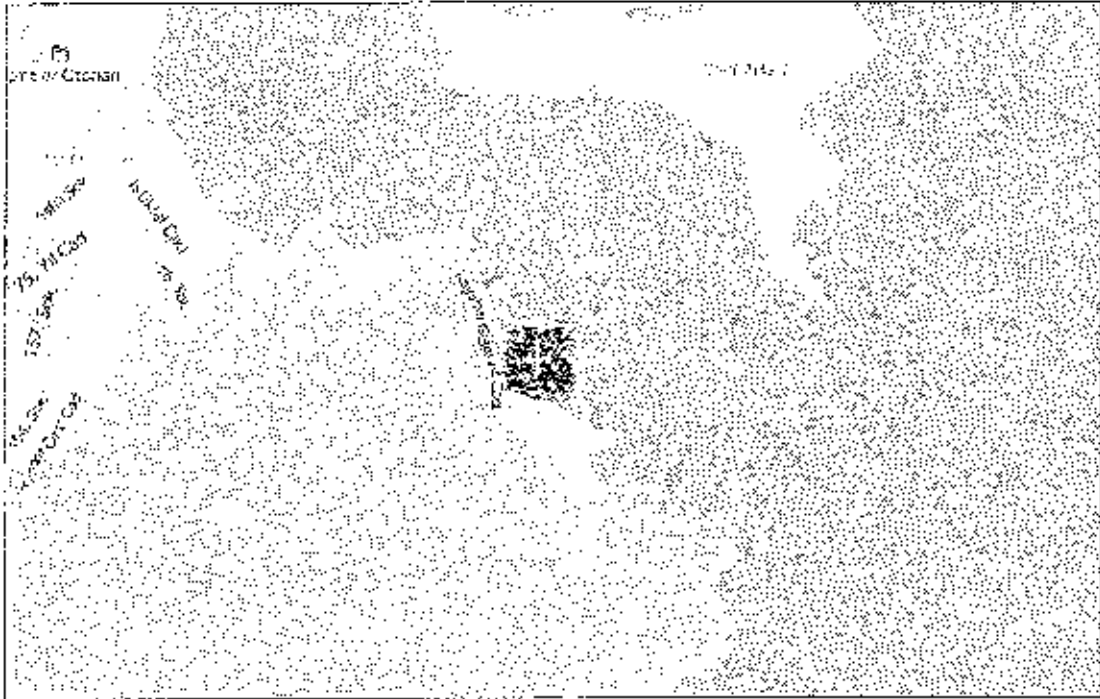
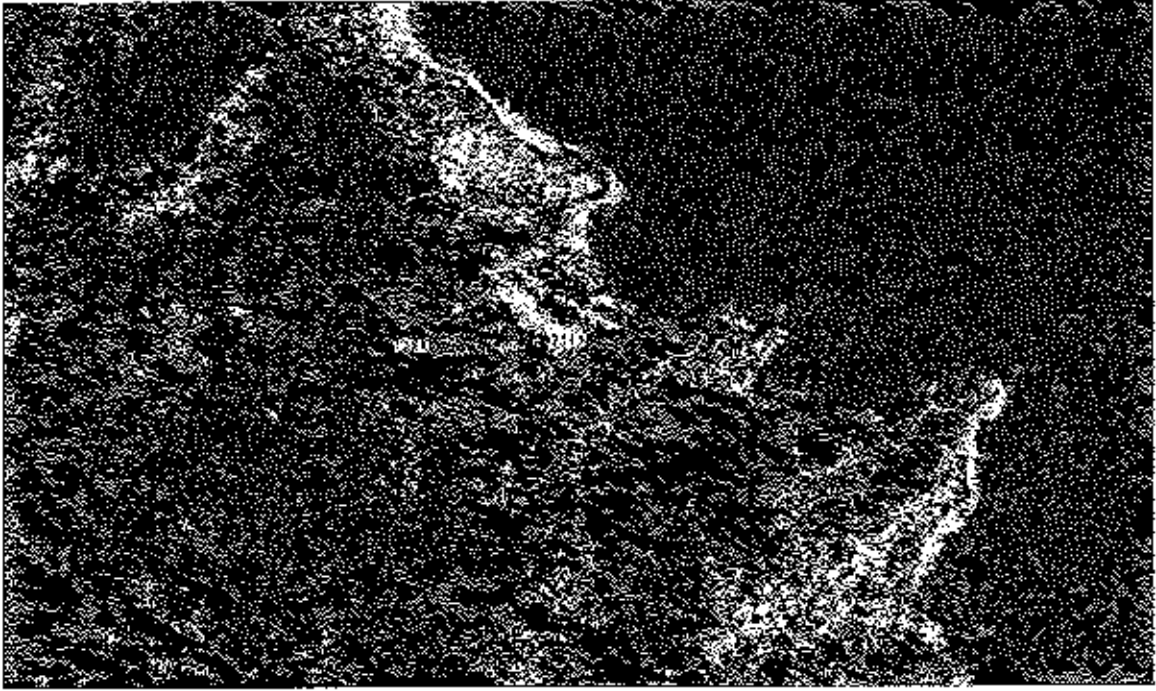
İçmeler Mevkii, Marmaris Koyu'nun güney batısında yer almaktadır. İçmelerde geniş bir halk plajı, farklı segmentlerde çok sayıda otel ve yazlık meskenler bulunmaktadır. Rapora konu taşınmazlar kıyı hattında ve İçmeler Mahallesi'nin doğusunda yer almaktadır. Denize sıfır konumda olan 2518 parselin karşısında 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 bakır yapısı, doğal güzelliği ve deniz kıyısındaki konumu ile dikkat çekmektedir. Bölgede altyapı imkânları sınırlıdır.

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



Konum Krokisi / Google Earth Görüntüsü



Uydu Fotoğrafı/Konum Krokisi

Alan Ziyeleri

DALAMAN
[HAYAT] [SAYI]



Yazı: [Yazı İçeriği]

Yazı: [Yazı İçeriği]

2024

17 EKİM 2024

12.2. Bölge Analizi

Muğla İli:

Muğla, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2019 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 1.000.773'dür. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi: İçinegiren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yuridir. İilde 13 ilçe bulunur.

Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Şehir: İçinde bulunduğu Mentese 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 genelini aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir.

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

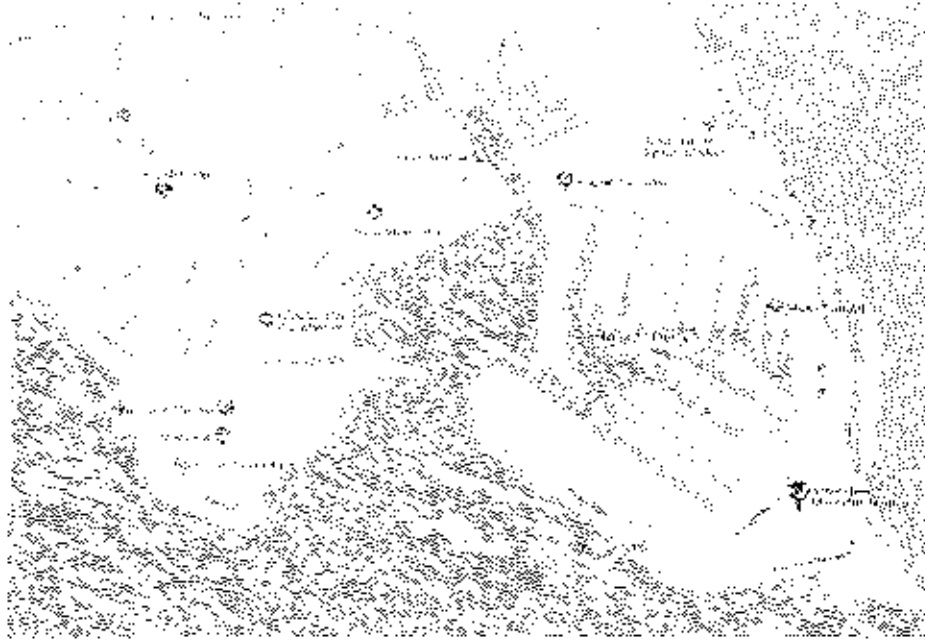
Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Ayrıca Muğla ilinde 2 adet büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki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

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

Marmaris İlçesi:

Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde ise Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya inco bir dilbe bağı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepede üzerine kurulu olan Kale Mahallesi'dir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunca gelişmiştir. Hava ufaşımının 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.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

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 yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Halihazırda Dünya ekonomisi resesyona girmiş olup 2020 yılının ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumsuz sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %4,3 daralma takip etmiştir.

G20 Ülkelerinin 2020 4. Çeyrekte Geçen Yılı Aynı Dönemine Büyüme Oranları

Ülke	2020 (Q4)
Çin	2.6
Güney Kore	1.2
ABD	1.00
Endonezya	2.9
Saudi Arabistan	2.8
Fransa	-1.4
Almanya	0.3
İtalya	-1.9
Japanya	2.8
Meksika	3.3
İngiltere	1.00
Türkiye	1.7
Brezilya	3.2
Kanada	2.3
Güney Afrika	1.5
Avrupa Birliği	-0.5
Hindistan	7.9
G20 Ülkeleri Ort.	2.1

Kaynak: *Yurding Economics, GDP Annual Growth Rate*

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.

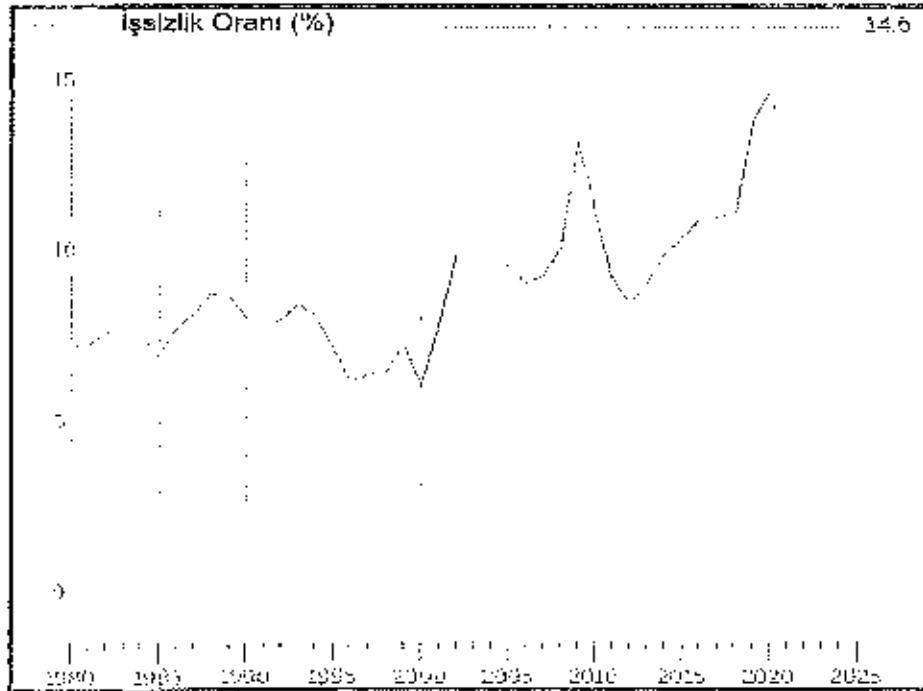
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

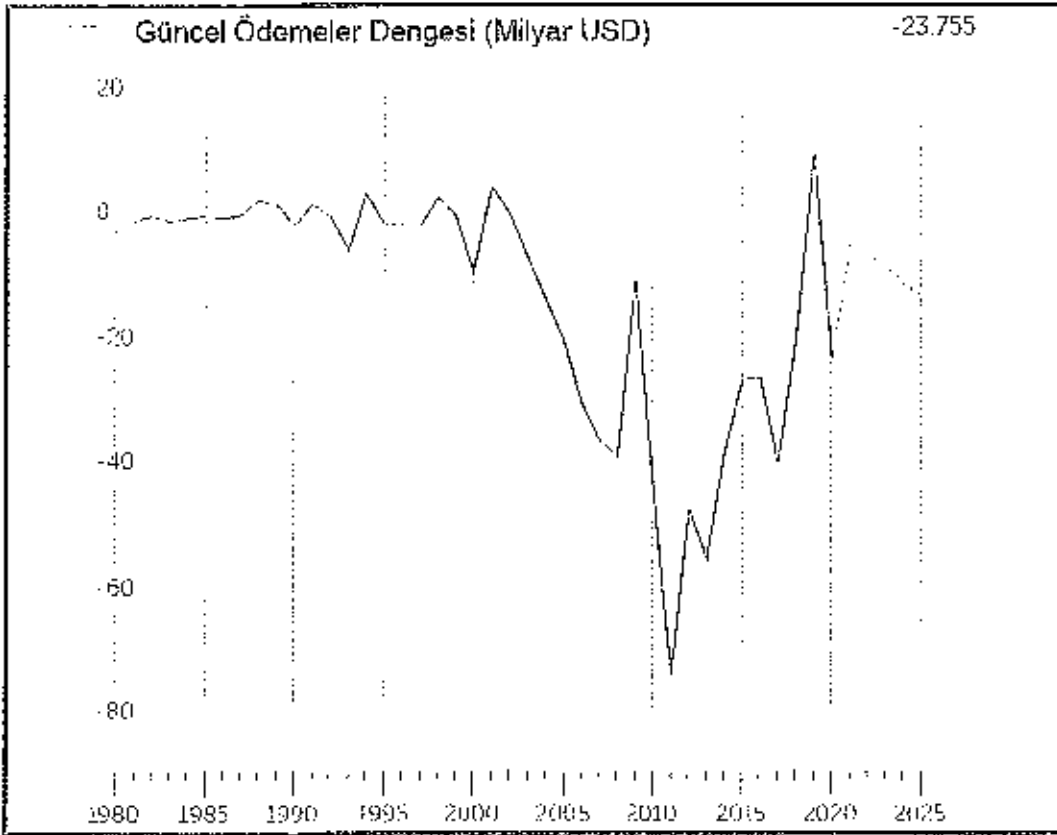
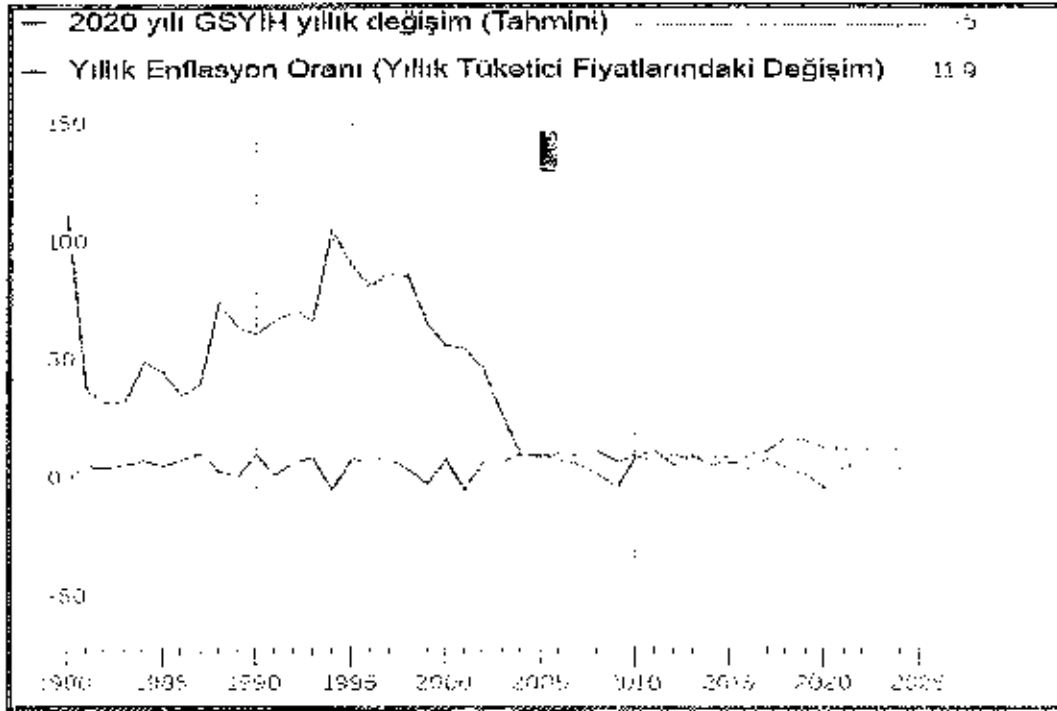
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında ise %14,60 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2021 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,08 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Şubat döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 250 bin kişi artarak 4 milyon 236 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,7 puanlık artış ile %13,4 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 0,7 puanlık artış ile %15,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Şubat döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 22 bin kişi azalarak 27 milyon 477 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık azalış ile %43,4 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak, 2020 yılında ise %85,8 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Şubat ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 37,786,000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)

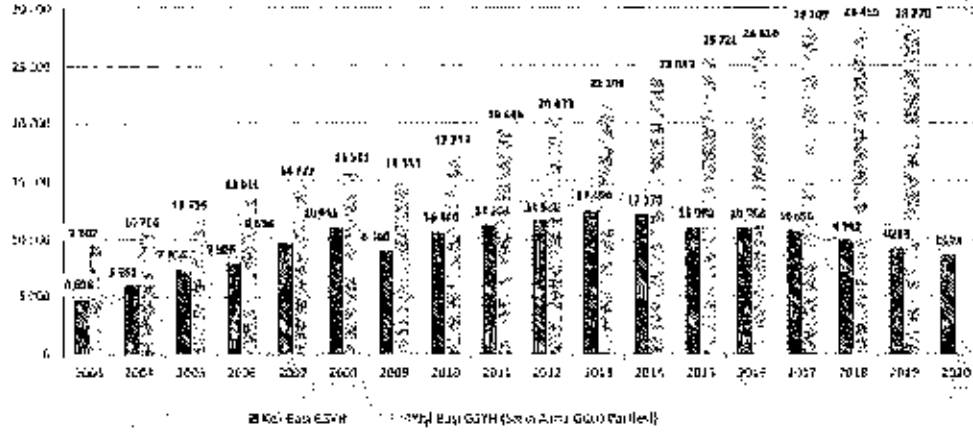




Kişi Bağına Düşen GSYH (USD)



Kişi Bağına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
GSYH ARTIŞI, 2000 Fiyatlarıyla, %	6,2	8,2	5,3	3,0	3,0	7,5	7,0	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	174	1.108	2.350	2.627	3.134	3.758	4.320	4.944	5.568	6.192	6.816	7.440	8.064	8.688	9.312	9.936	10.560	11.184	11.808	12.432	13.056	13.680
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	272	777	557	269	559	797	762	717	772	827	882	937	992	1.047	1.102	1.157	1.212	1.267	1.322	1.377	1.432	1.487
KÜRESİL, Milyar \$	64.269	73.245	78.219	79.278	80.337	81.396	82.455	83.514	84.573	85.632	86.691	87.750	88.809	89.868	90.927	91.986	93.045	94.104	95.163	96.222	97.281	98.340
KİŞİ BAĞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.253	10.625	11.093	10.964	10.964	9.792	9.213	8.595	9.176	9.757	10.338	10.919	11.500	12.081	12.662	13.243	13.824	14.405	14.986	15.567	16.148	16.729
İHRACAT (GYS, FİD DİŞİ, Milyar \$)			153,0	149,2	164,2	177,2	180,8	159,7														
İHRACAT(GYS)/GSYH, %			17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	22,7														
İTHALAT (GTS, C.A.F.), Milyar \$			213,0	202,2	238,2	231,2	210,2	219,2														
İTHALAT(GTS)/GSYH, %			24,6	23,3	27,6	29,6	27,6	26,6														
İHRACATIN İTHALATE KARŞILIKLI OLAN ORANI (GTS)			70,7	73,8	69,8	76,6	85,8	77,3														
SEYAHAT GELİRELERİ, Milyar \$	7,6	27,6	25,6	18,7	22,5	25,2	29,2	10,2														
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (DİA), Milyar \$	1,2	9,2	19,2	23,2	11,7	12,2	9,2	7,2														
CAM İŞLEMLER DEĞERİ (GSYH, %)	-3,2	-2,7	-3,2	-3,1	-4,2	-2,0	1,2	5,2														
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		26,9	52,2	57,2	52,6	53,2	53,8															
İŞSİZLİK ORANI, %		11,7	10,3	10,5	10,0	11,0	13,7															
YATIRIM ORANI, %		41,4	46,0	46,3	47,1	47,4	46,7															
YÜZE, (OH İki ayık ortalamalara göre değişken)		8,6	2,7	7,2	11,1	16,3	15,2	12,28														

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünümü (Şubat 2021)

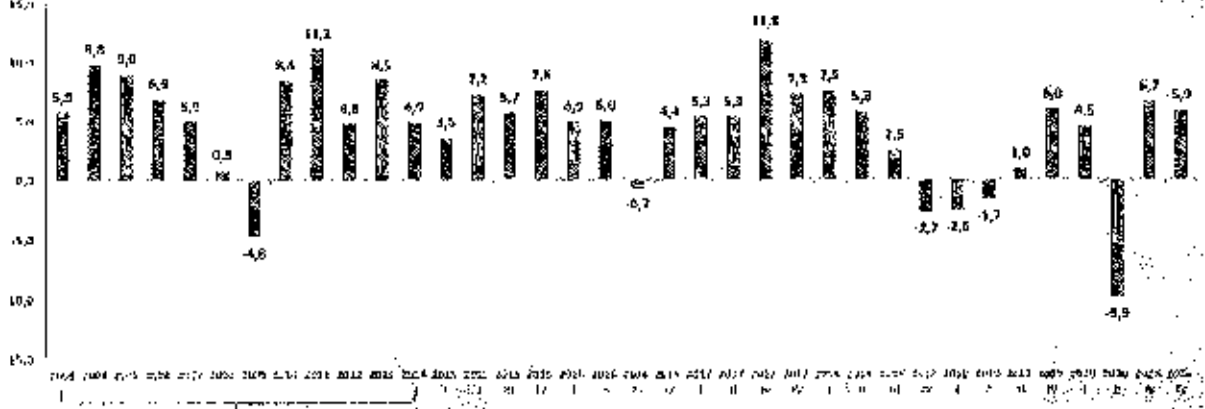
Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin son çeyreğinde %5,9 oranında büyümüşür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,1 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Ortalar

Kaynak: TÜİK

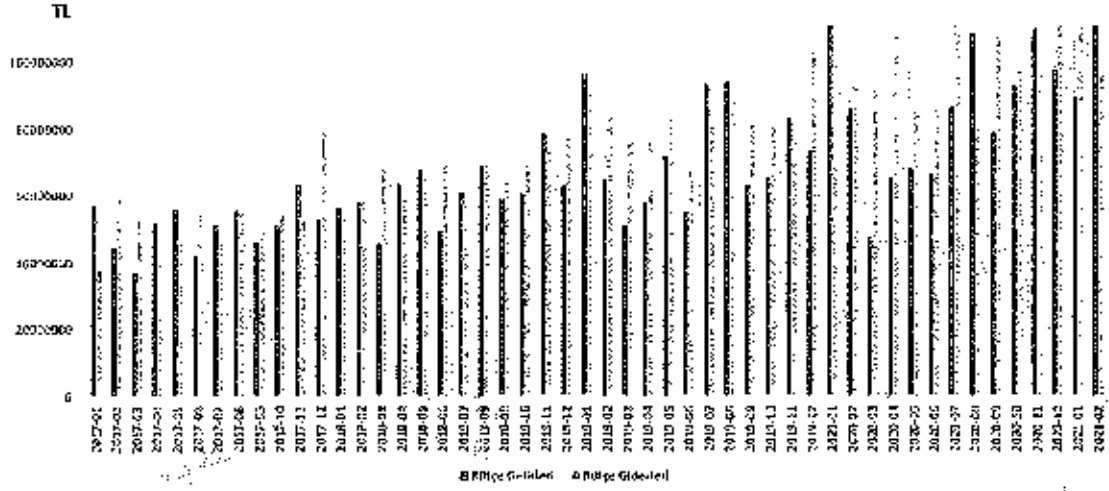
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

		Bazı Ülkeler Üzerine Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	CHC	Japonya
IMF	2020	-3,5	-7,2	-3,0	-4,5	-3,6	-8,0	2,3	-5,1
	2021	5,5	4,2	5,1	3,6	3,0	11,5	8,1	3,1
	2022	4,2	3,6	2,5	2,6	3,9	6,8	5,6	2,4
OECD	2020	-3,0	-6,8	-3,5	-4,4	-3,6	-7,4	2,3	-4,8
	2021	5,6	3,9	6,5	3,7	2,7	12,6	7,8	2,7
	2022	4,0	3,8	4,0	2,7	2,6	5,4	4,9	1,8
Dünya Bankası	2019	2,2	1,3	2,2	1,4	1,3	4,2	6,1	0,3
	2020	-4,3	-7,4	-3,6	-4,5	-4	-9,6	2	-5,3
	2021	4	3,6	3,5	3	2,6	5,4	7,9	2,5

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

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

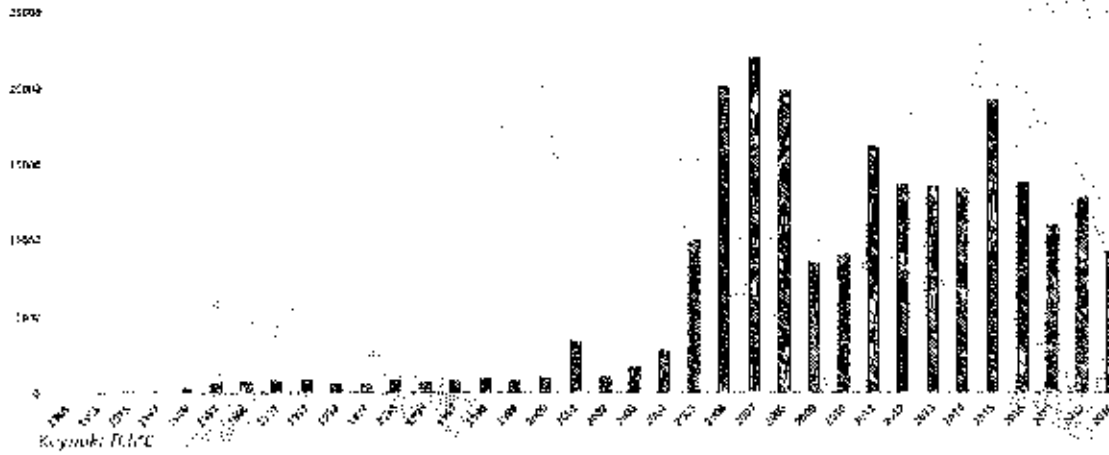
2021 yılı Şubat ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 119,6 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 96,4 milyar TL olmuş ve bütçe 23,2 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon ABD Doları)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 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 eskilye 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 süreç yaşamıştır.

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

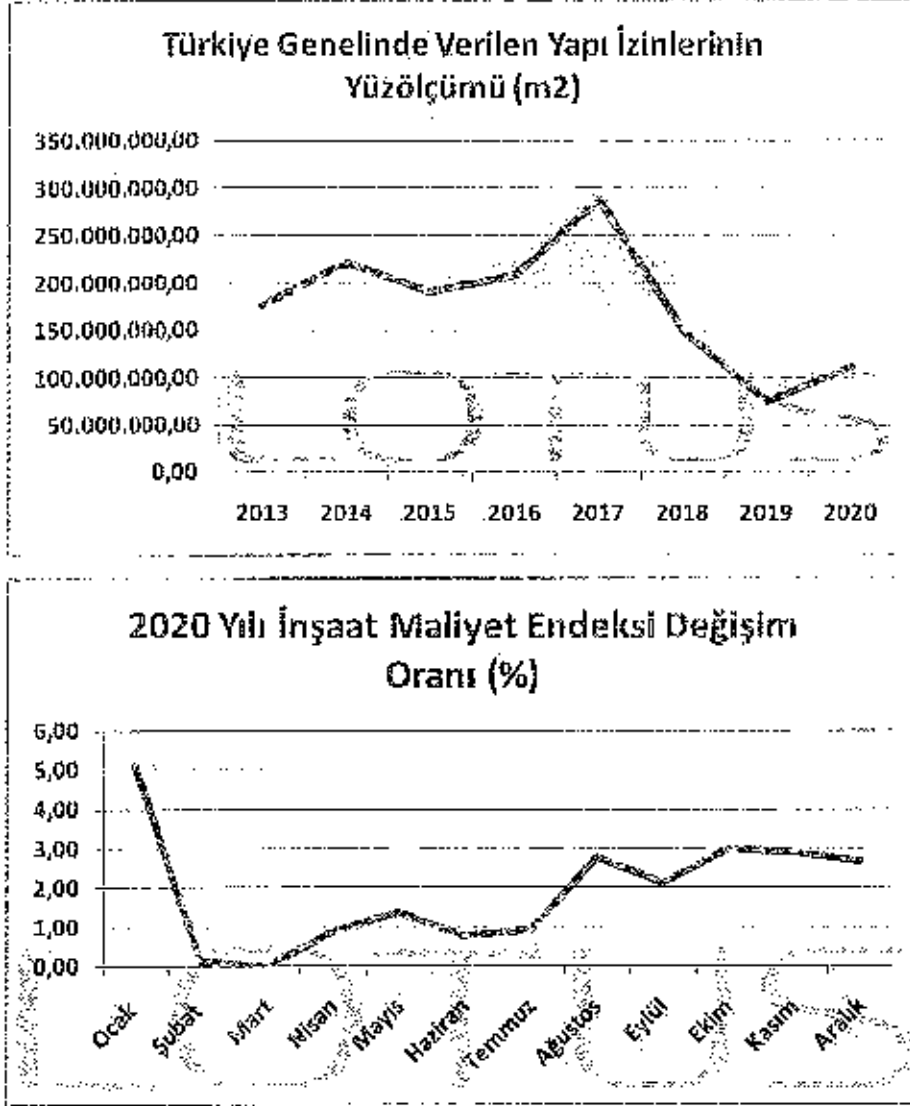
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 "erşilebilir fiyatı" olduğu sürece satılabilenekte 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 yaşamalarına 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.



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 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. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilmektedir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlarının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Aralık ayında satılan toplam konut adedinin %3'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

1.2.5.1. 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 gelceği 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 itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyıcı olması,
- Covid-19 salgınının kısa ve orta vadede turizm sektörünü etkilemeye devam edecek olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyıcı 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

2020

41,9

MİLYON

TESİSE GELİŞ

%48,2

AZALIŞ

Gözetim Yılı Gözetim

95,3

MİLYON

GECELEME

%54,9

AZALIŞ

Gözetim Yılı Gözetim

Yapılan Gecelemelerin Dağılımı

Yabancı Ziyaretçiler % 42,1

Yerli Ziyaretçiler % 57,9

Ortalama Kalış Süresi

Yabancı Ziyaretçiler 3,1 gün

Yerli Ziyaretçiler 1,9 gün

Tüm Ziyaretçiler 2,3 gün

AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			TOPLAM GECELEME (GÜN)
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	
OCAK	3 278 096	1 380 577	4 658 672	5 893 862	3 684 637	9 578 499	1,03	2,71	2,08	38,23
ŞUBAT	3 025 710	1 171 192	4 196 910	5 263 900	3 205 438	8 475 338	1,74	2,74	2,02	32,45
MART	1 915 034	755 634	2 711 720	3 468 530	2 028 512	5 435 042	1,84	2,55	2,03	19,73
NİSAN	623 627	95 803	719 430	1 328 040	293 410	1 621 450	2,13	3,08	2,28	4,38
MAYIS	768 030	84 132	831 105	1 557 228	183 377	1 740 605	2,03	2,80	2,09	4,35
HAZİRAN	2 100 880	103 197	2 203 877	3 885 451	258 080	4 123 531	1,84	2,50	1,87	9,99
TEMMUZ	3 746 893	760 826	4 507 719	7 955 050	2 265 401	9 781 027	2,00	2,99	2,17	23,42
AĞUSTOS	4 507 914	2 451 226	6 959 139	9 412 401	8 071 007	17 484 098	2,09	3,29	2,51	42,00
EYLÜL	2 988 270	3 483 590	6 471 860	4 582 258	6 794 000	11 346 855	1,94	4,55	2,92	27,28
EKİM	3 041 021	2 690 680	5 931 690	5 637 883	9 194 000	14 832 562	1,85	3,18	2,50	37,10
KASIM	2 210 540	1 054 761	3 274 271	3 885 862	2 735 808	6 721 560	1,80	2,93	2,05	20,88
ARALIK	1 488 035	537 000	2 025 035	2 863 293	1 379 224	4 042 517	1,79	2,57	2,00	14,54
TOPLAM	29 100 813	12 778 621	41 879 434	56 228 050	40 995 043	95 323 093	1,90	3,14	2,28	22,45

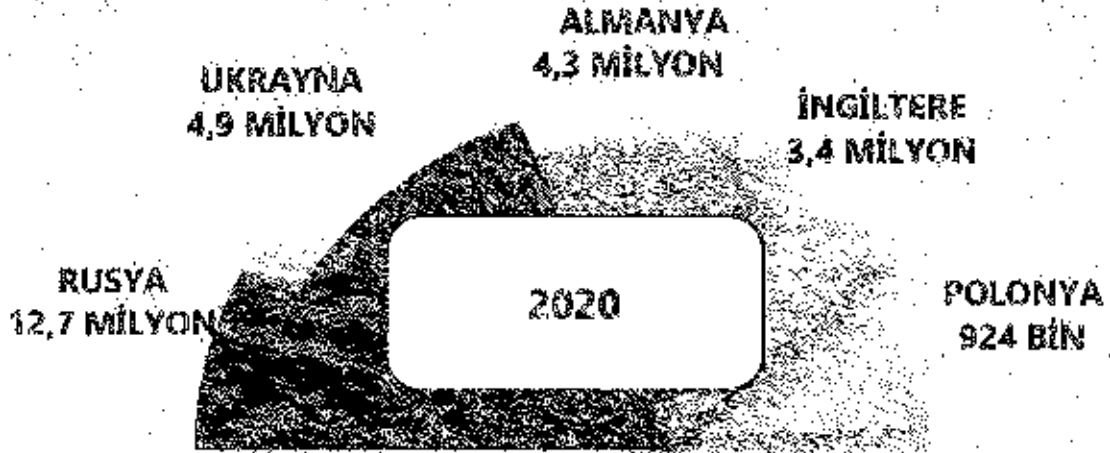
Aylar Göre Tesise Geliş ve Gecelemeler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

LOTUS

[Handwritten Signature]

2021/1/22



En Çok Geceleme Yapan Ülkeler (2020)

YIL	TEKİLLİK SAYI			GECELEME			ORTA MÜDDETLİK HÜKÜM		
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM
2002	16 373 198	12 947 417	29 320 615	76 231 253	52 766 085	128 997 338	1,72	4,08	2,76
2003	16 040 127	11 279 781	27 319 908	26 814 909	50 963 768	77 778 677	1,80	4,52	2,92
2004	17 399 114	14 032 131	31 431 245	31 230 120	61 932 275	93 162 400	1,79	4,83	2,96
2005	18 358 651	16 092 366	34 451 017	31 895 789	70 851 084	102 746 873	1,74	4,40	2,98
2006	19 599 148	18 097 764	37 696 912	34 157 426	66 621 621	100 779 047	1,74	4,07	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	2,84
2009	25 260 739	19 297 033	44 557 772	44 718 277	79 857 725	124 576 002	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	2,60
2011	29 915 245	26 109 264	56 024 509	51 693 603	101 549 258	156 232 861	1,83	3,99	2,79
2012	31 951 528	26 869 835	58 821 363	58 988 300	113 310 240	172 320 540	1,85	4,22	2,91
2013	32 689 293	26 810 895	59 500 188	59 763 370	109 945 539	169 709 108	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	68 238 593	100 241 699	177 480 292	1,60	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	75 740 909	100 052 658	155 809 568	1,84	3,49	2,52
2018	40 822 111	31 135 545	71 957 656	78 411 583	112 245 139	190 656 722	1,92	3,61	2,65
2019	42 012 949	38 853 764	80 866 713	78 478 855	132 098 208	211 287 063	1,67	3,42	2,63
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 Ocak-Mart döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,9 oranında azalarak 2.600.468 kişi olmuştur. Bu sayının %70,2'si yabancı ziyaretçi olup %29,8'i yurtdışı ikametli vatandaşlardan oluşmaktadır.

Yıl - Year	Yıllık - Annual Çeyrek - Quarter	Toplam - Total	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı Number of Departing Visitors		Ortalama Geceleme Sayısı Average Number of Overnights		
			Yabancı Foreigner	Vatandaş (yurt dışında ikamet eden) Citizen (Resident abroad)	Toplam Total	Yabancı Foreigner	Vatandaş (yurt dışında ikamet eden) Citizen (Resident abroad)
2018	Yıllık - Annual	45 628 673	38 951 902	6 676 771	9,9	9,0	15,3
	I	8 122 182	4 908 831	1 213 351	11,1	10,2	14,8
	II	11 067 987	9 855 102	1 212 885	8,6	8,0	13,3
	III	18 786 765	15 904 734	2 882 031	9,4	8,5	14,3
2019	Yıllık - Annual	51 860 042	44 712 970	7 147 072	9,9	8,9	15,9
	I	6 644 391	5 480 380	1 184 011	10,4	9,7	13,6
	II	12 762 346	11 499 211	1 263 135	9,3	8,9	12,2
	III	21 611 904	18 438 139	3 173 825	9,0	8,2	13,9
2020	Yıllık - Annual	15 826 266	12 708 265	3 118 001	12,4	10,2	21,1
	I	5 039 413	4 035 845	1 003 568	10,3	9,7	13,5
	II	-	-	-	-	-	-
	III	5 604 165	4 430 053	1 174 102	11,8	9,3	21,1
2021	Yıllık - Annual	4 502 696	3 042 367	940 331	15,6	12,1	29,2
	I	2 600 468	1 026 227	774 241	16,8	14,5	22,4

Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı ve Ortalama Geceleme Sayısı, 2018 – 2020

2021 yılı Ocak – Mart döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %24,24 (219.458) ile birinci, İran %7,9 (71.517) ile ikinci, Almanya %7,84 (70.969) ile üçüncü sıradadır. Almanya ülkesini Ukrayna ve Bulgaristan izlemektedir.

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

- İstanbul (475.785)
- Şırnak (201.823)
- Edirne (137.935)
- Artvin (25.094)
- Ankara (17.494)

Yıl	Yabancı Ziyaretçi Sayısı	Değişim Oranı (%)	Yabancı Ziyaretçi Sayısı	Değişim Oranı (%)	Yabancı Ziyaretçi Sayısı	Değişim Oranı (%)
2002	13 256 028	14,09	-	-	13 256 028	-
2003	14 029 558	5,84	2 434 065	-	16 463 623	-
2004	17 516 908	24,86	3 236 826	32,98	20 753 734	26,06
2005	21 124 886	20,60	3 920 256	21,11	25 045 142	20,68
2006	19 819 833	-6,18	4 104 190	4,69	23 924 023	-4,48
2007	23 340 911	17,77	3 898 719	-5,01	27 239 630	13,86
2008	26 336 677	12,83	4 801 097	23,15	31 137 774	14,31
2009	27 077 114	2,81	4 682 702	-2,47	31 759 816	2,00
2010	28 632 204	5,74	4 365 104	-6,78	32 997 308	3,90
2011	31 456 076	9,86	5 312 963	21,71	36 769 039	11,43
2012	31 782 832	1,04	5 932 393	11,66	37 715 225	2,57
2013	34 910 098	9,84	4 950 673	-16,55	39 860 771	5,69
2014	36 837 900	5,52	4 789 346	-3,26	41 627 246	4,43
2015	36 244 632	-1,61	4 869 437	1,67	41 114 069	-1,23
2016	25 352 213	-30,05	5 554 467	14,07	30 906 680	-24,83
2017	32 410 034	27,84	5 559 790	0,10	37 969 824	22,85
2018	39 488 401	21,84	6 624 191	19,14	46 112 592	21,45
2019	45 058 286	14,11	6 688 913	0,98	51 747 199	12,22
2020	12 734 213	-71,74	3 236 988	-51,61	15 971 201	-69,14

Aylara Göre Ülkemize Gelen Ziyaretçiler

Yıl	Yabancı Ziyaretçi Sayısı	Değişim Oranı (%)	Yabancı Ziyaretçi Sayısı	Değişim Oranı (%)	Yabancı Ziyaretçi Sayısı	Değişim Oranı (%)
2002	13 256 028	14,09	-	-	13 256 028	-
2003	14 029 558	5,84	2 434 065	-	16 463 623	-
2004	17 516 908	24,86	3 236 826	32,98	20 753 734	26,06
2005	21 124 886	20,60	3 920 256	21,11	25 045 142	20,68
2006	19 819 833	-6,18	4 104 190	4,69	23 924 023	-4,48
2007	23 340 911	17,77	3 898 719	-5,01	27 239 630	13,86
2008	26 336 677	12,83	4 801 097	23,15	31 137 774	14,31
2009	27 077 114	2,81	4 682 702	-2,47	31 759 816	2,00
2010	28 632 204	5,74	4 365 104	-6,78	32 997 308	3,90
2011	31 456 076	9,86	5 312 963	21,71	36 769 039	11,43
2012	31 782 832	1,04	5 932 393	11,66	37 715 225	2,57
2013	34 910 098	9,84	4 950 673	-16,55	39 860 771	5,69
2014	36 837 900	5,52	4 789 346	-3,26	41 627 246	4,43
2015	36 244 632	-1,61	4 869 437	1,67	41 114 069	-1,23
2016	25 352 213	-30,05	5 554 467	14,07	30 906 680	-24,83
2017	32 410 034	27,84	5 559 790	0,10	37 969 824	22,85
2018	39 488 401	21,84	6 624 191	19,14	46 112 592	21,45
2019	45 058 286	14,11	6 688 913	0,98	51 747 199	12,22
2020	12 734 213	-71,74	3 236 988	-51,61	15 971 201	-69,14

Aylara Göre Ülkemize Gelen Ziyaretçiler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

13. AÇIKLAMALAR

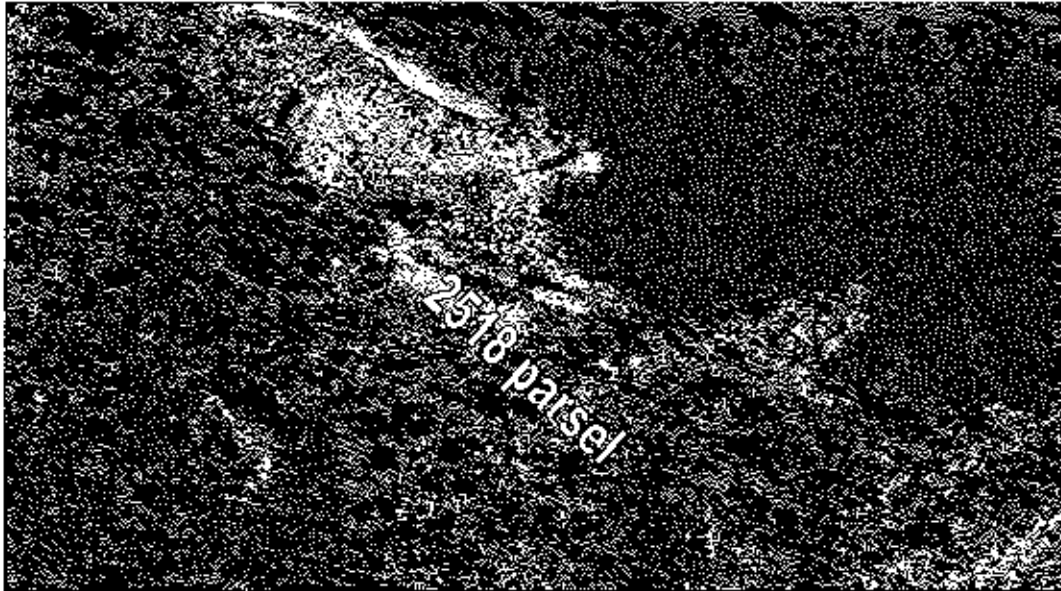
- Rapora konu parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

2518 parsel:

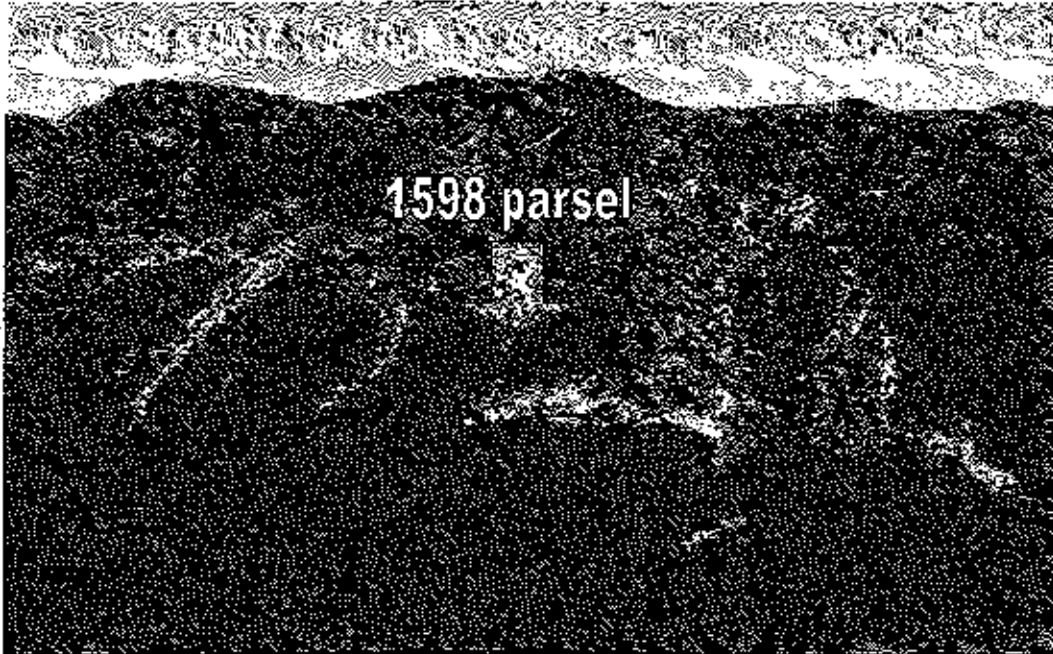
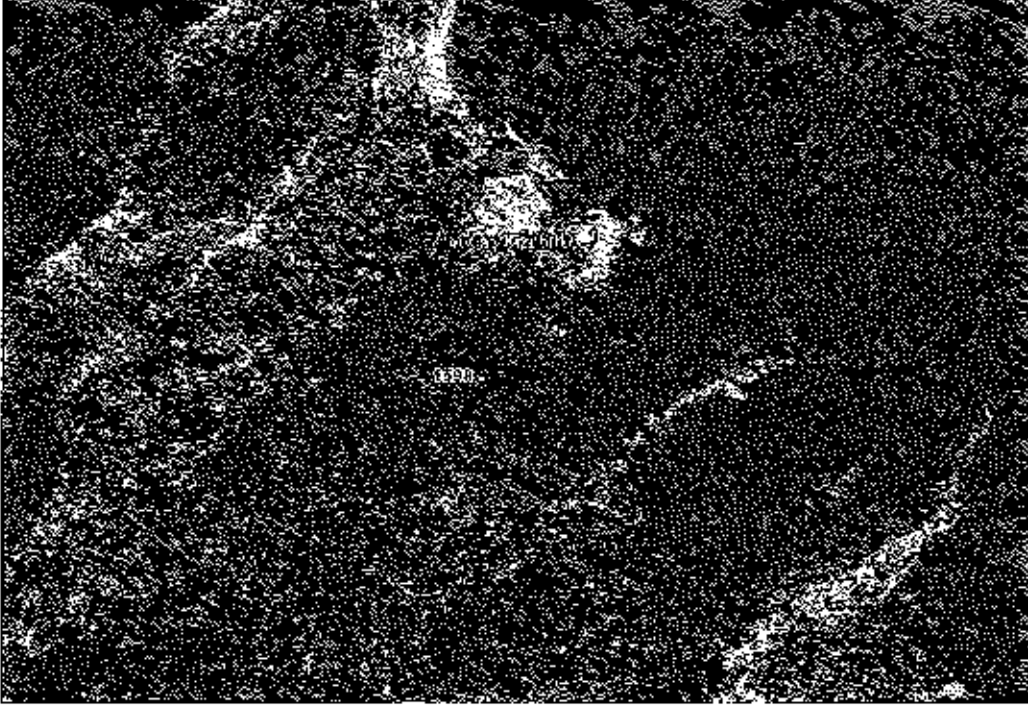
- Amorf bir geometrik şekildedir.
- Kıyı hattından itibaren güneye ve batıya doğru iç kesimlerde eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Denize sıfır konumdadır.



2518 nolu parselin görünümü

1598 parsel:

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

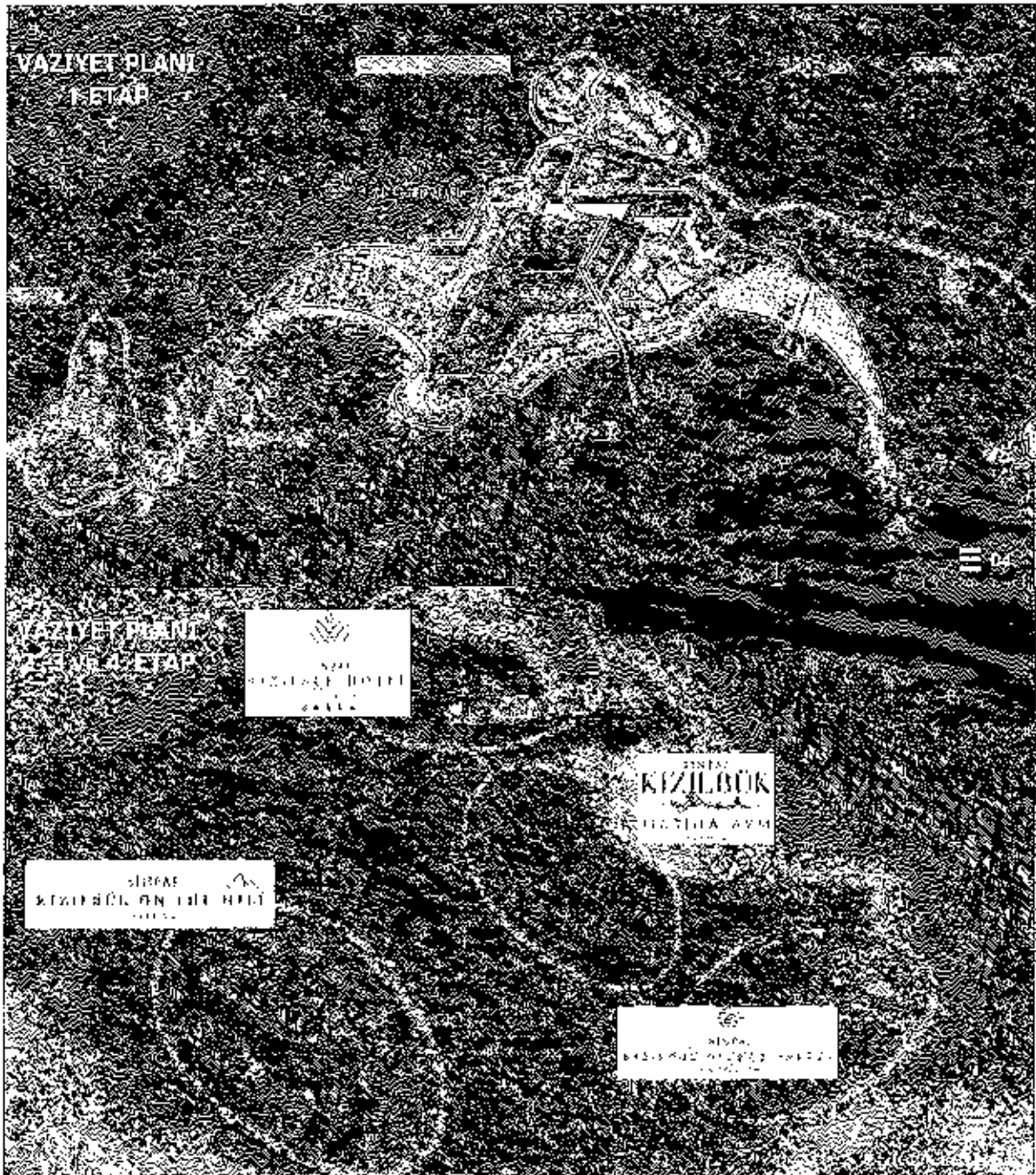


1598 nolu parselin görünümü

Kızılıbük Projesi:

- Kızılıbük projesi toplamda 173.477,72 m² yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje, karma kullanım projesi olarak 4 etaptan oluşacaktır.
- 1., 2. ve 4. Etaplar 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. 3. Etap ise 1598 parsel üzerinde ve kısmen 2518 parsel üzerinde planlanmıştır.
- Etaplarda yer alan tesisler aşağıdaki gibidir.

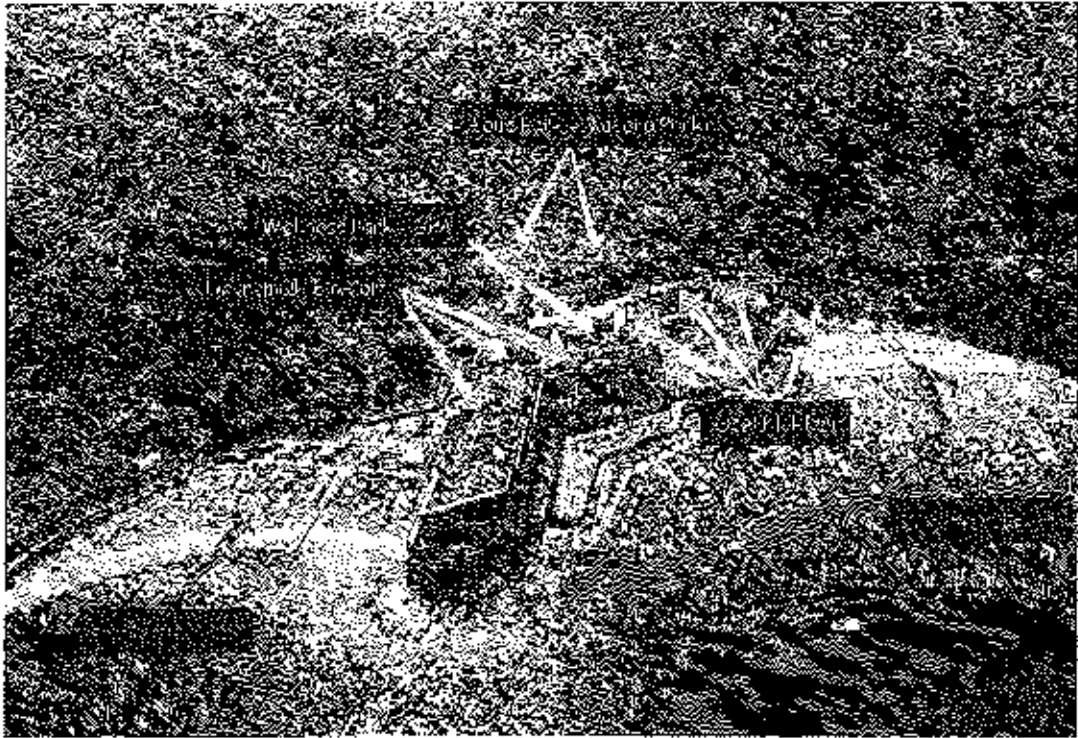
KIZILBÜK PROJESİ		
1. ETAP	OTEL BÖLGESİ	305 ODALI 5 YILDIZLI OTEL
		HAVUZ
		SAHİL-DECK
		BEYAZKUM BEACH
	DEVREMÜLK BÖLGESİ	DEVREMÜLK ÜNİTELERİ (555 ADET)
		WELLNESS PARK
		THERMAL
		HAVUZ
		SAHİL-DECK
		KIZILKUM BEACH
		LADIES POOL CLUB
	SHOP&JOY (AVM)	EXECUTIVE LOUNGE
		RESTORAN-KAFE-FASTANE
		GIYIM
		MARKET
		KUAFÖR
MESCİT		
CLUB PARKY-BABY CLUB-MİNİ CLUB-JUNİOR CLUB		
AKTİVİTE ALANLARI	PLAY&FUN CLUB-TEENAGE CLUB-GAME ROOM-GOLDEN AGE CLUB	
	OYUN KONSOLU-BİLARDO-MASA TENİSİ	
	ZIPLİNE-MACERA PARKURU-TIRMANMA TERASLARI-TEMALİ OYUN-	
	MİNİ VİLLAGE-ETKİNLİK ALANI VE KAFETERYA-ORYANTİRING-DOĞA YÜRÜYÜŞÜ-EKSTREM SU KAYDIRAKLARI-TEMALİ İNTERAKTİF SU PARKI-MİNİ KAYDIRAKLI HAVUZ-SPLASH PARK-SU SPORLARI	
2. ETAP	DEVREMÜLK BÖLGESİ	DEVREMÜLK ÜNİTELERİ (852 ADET)
3. ETAP	KIZILBÜK ON THE HILL VİLLALARI	DEVREMÜLK ÜNİTELERİ (95 ADET)
4. ETAP	KIZILBÜK SECRET VALLEY	DEVREMÜLK ÜNİTELERİ (166 ADET)



I. Etap (Otel ve Devremülk):

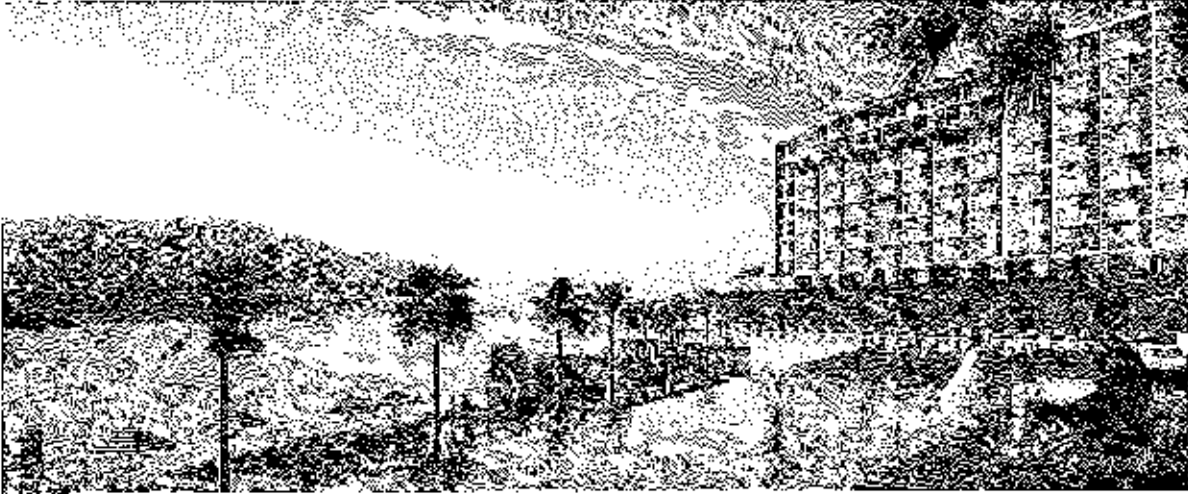
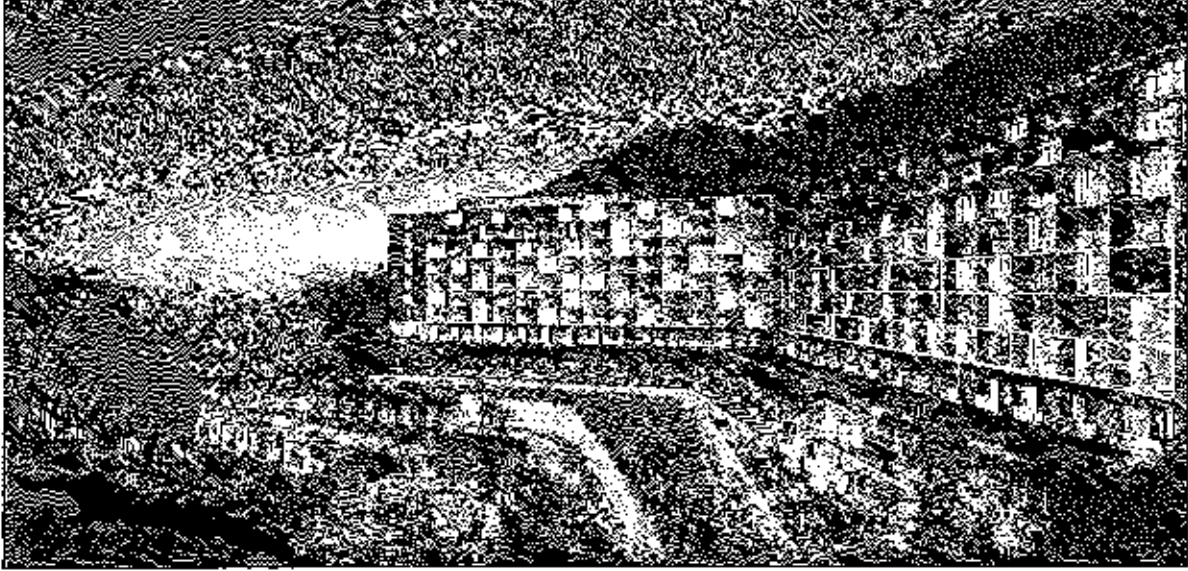
- Projenin 1. Etapı 5 yıldızlı, 205 odalı otel ve 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde toplam 555 üniteli devremülk tesisinden oluşmaktadır.
- Ana Yapı Mimari projesine göre bodrum+zemin+6 normal kat+çatı kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre 58.538,05 m² otel, 49.587,00 m² devremülk ve 9.388,71 m² ortak alandan meydana gelmektedir.
- Etap Bünyesindeki çarşı (AVM) alanındaki dükkanlar otel yapısı içerisinde ruhsatlandırılmıştır.
- 12 ay hizmet vermesi planlanan otele 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 ve satılabilir alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ÜNİTE TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m2)
1+0	397	83,29
1+1	88	135,18
2+1	59	164,06
3+1	11	251,61
TOPLAM	555	57.409

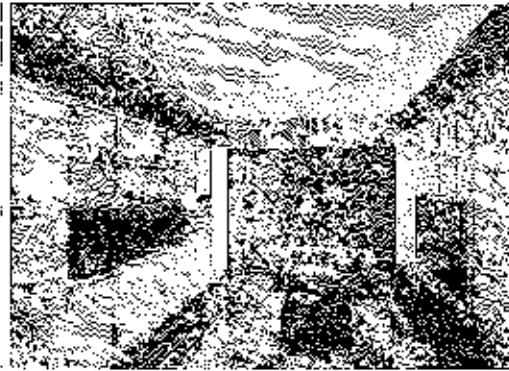




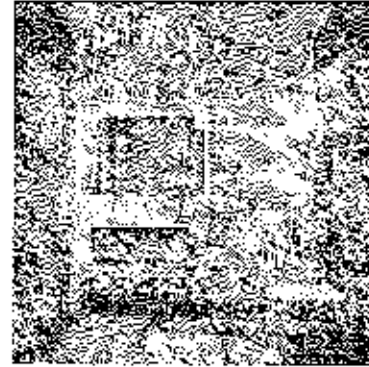
Otel ve Devrenüik Görseileri



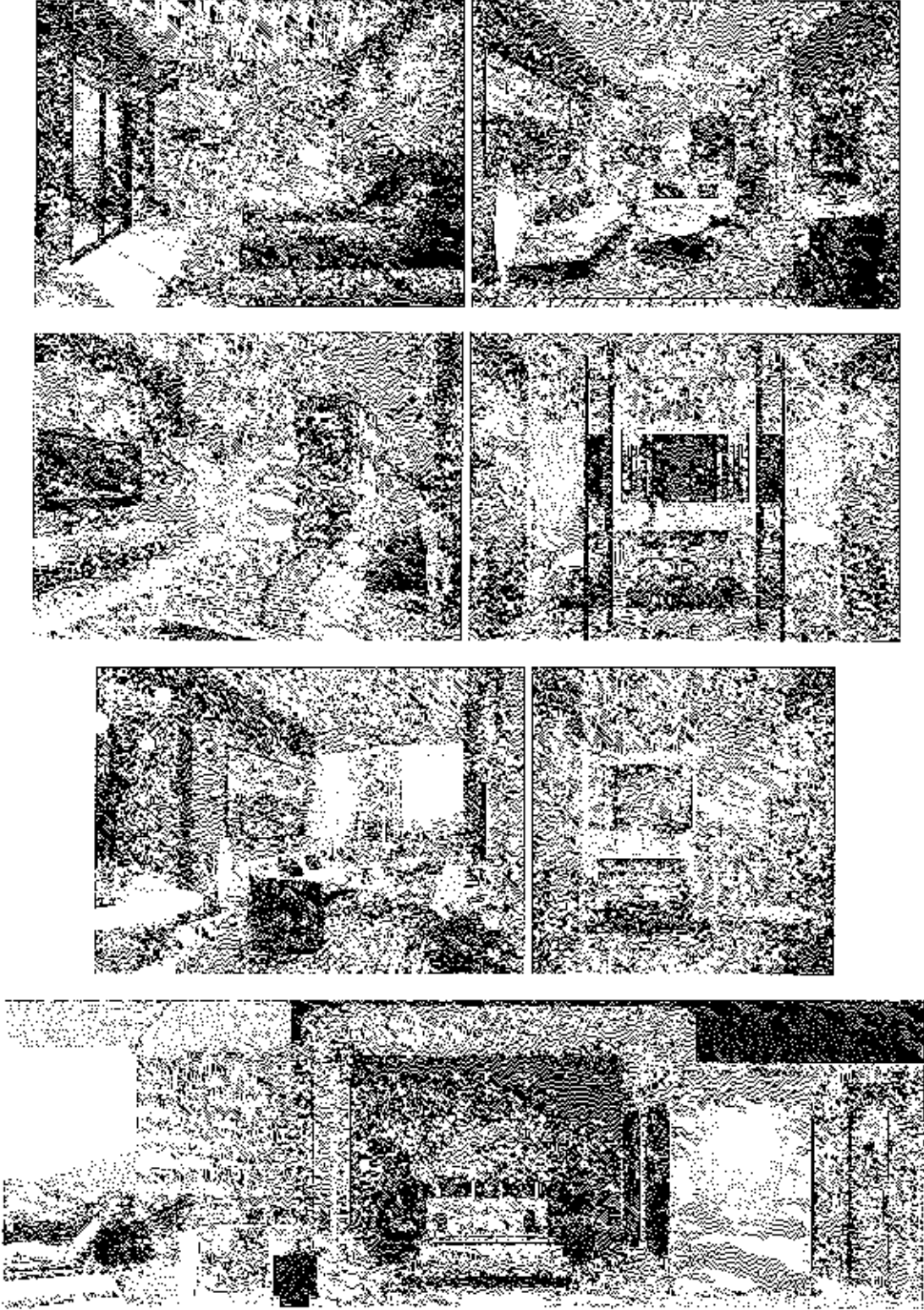
Otel ve Devremülk Görselleri



1+0 Devremülk Görselleri



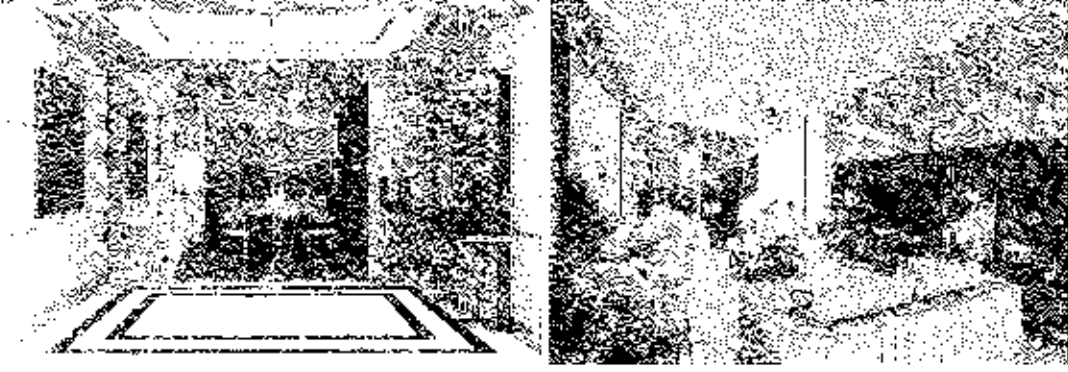
1+1 Devremülk GörSELLERİ



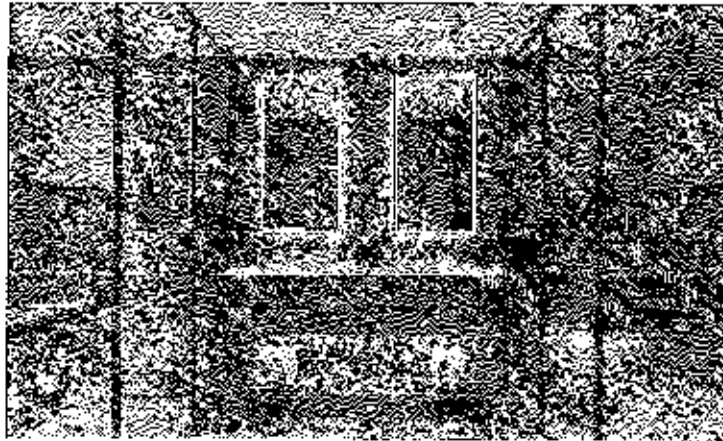
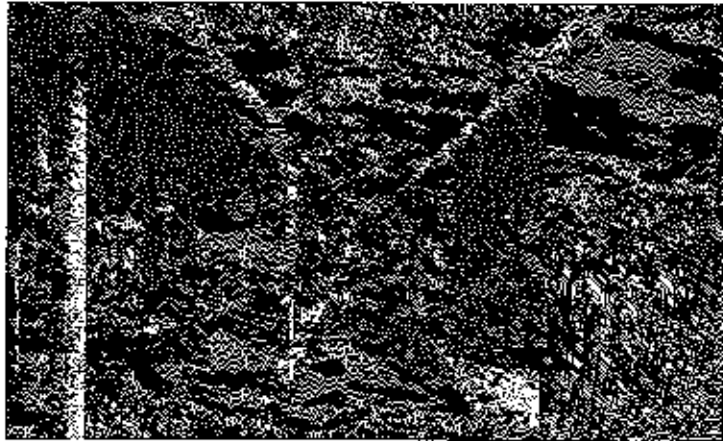
2+1 devremülk görselleri



3+1 devremülk görselleri



3+1 devremülk görselleri

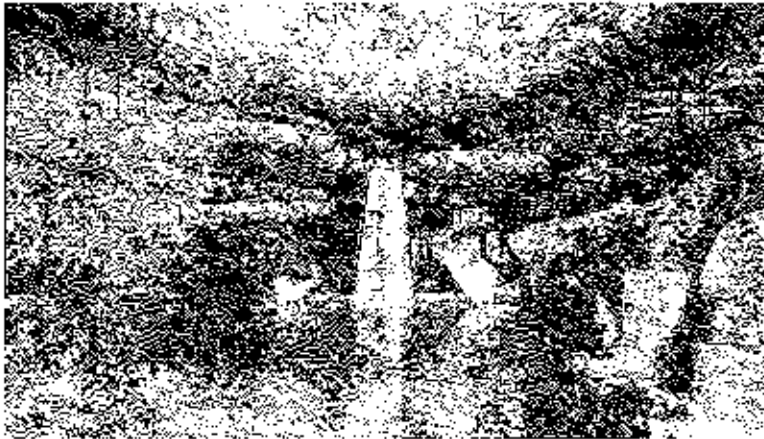
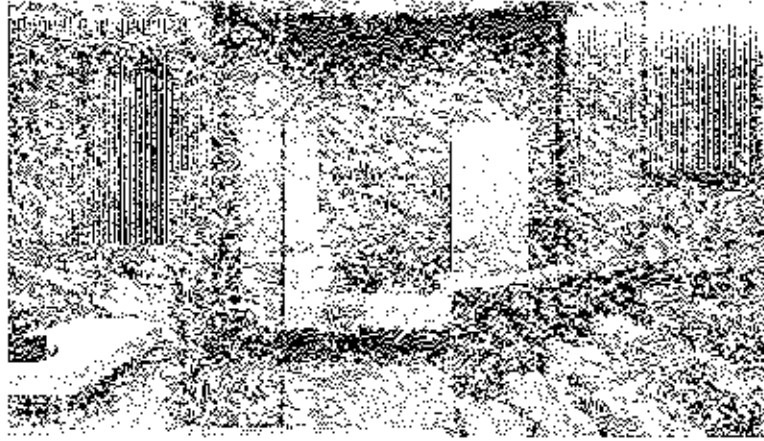


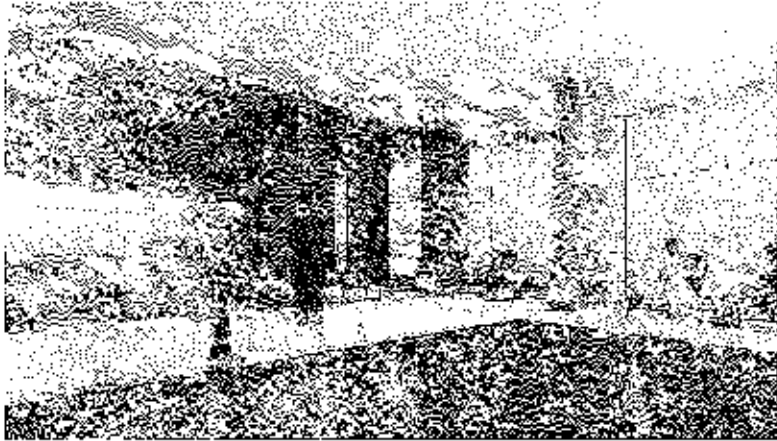
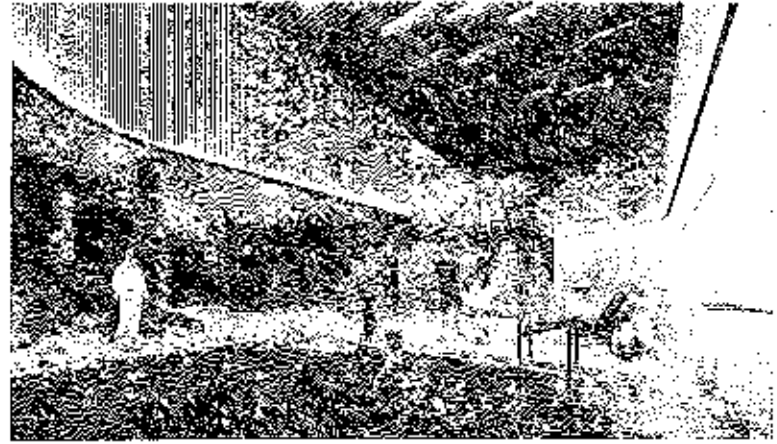


Otel Görselleri



Otel Görselleri



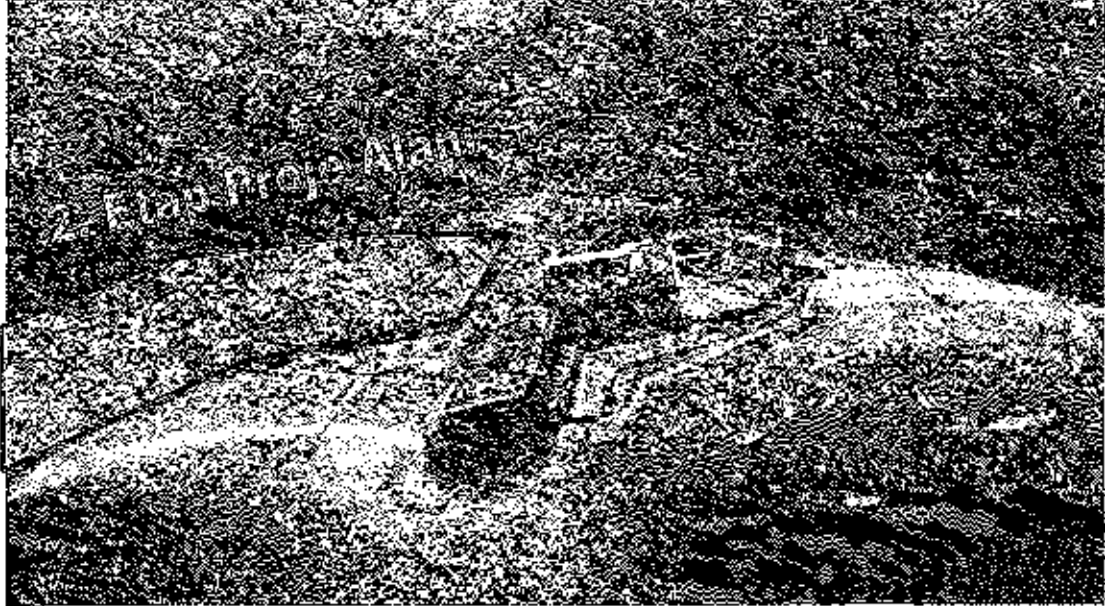


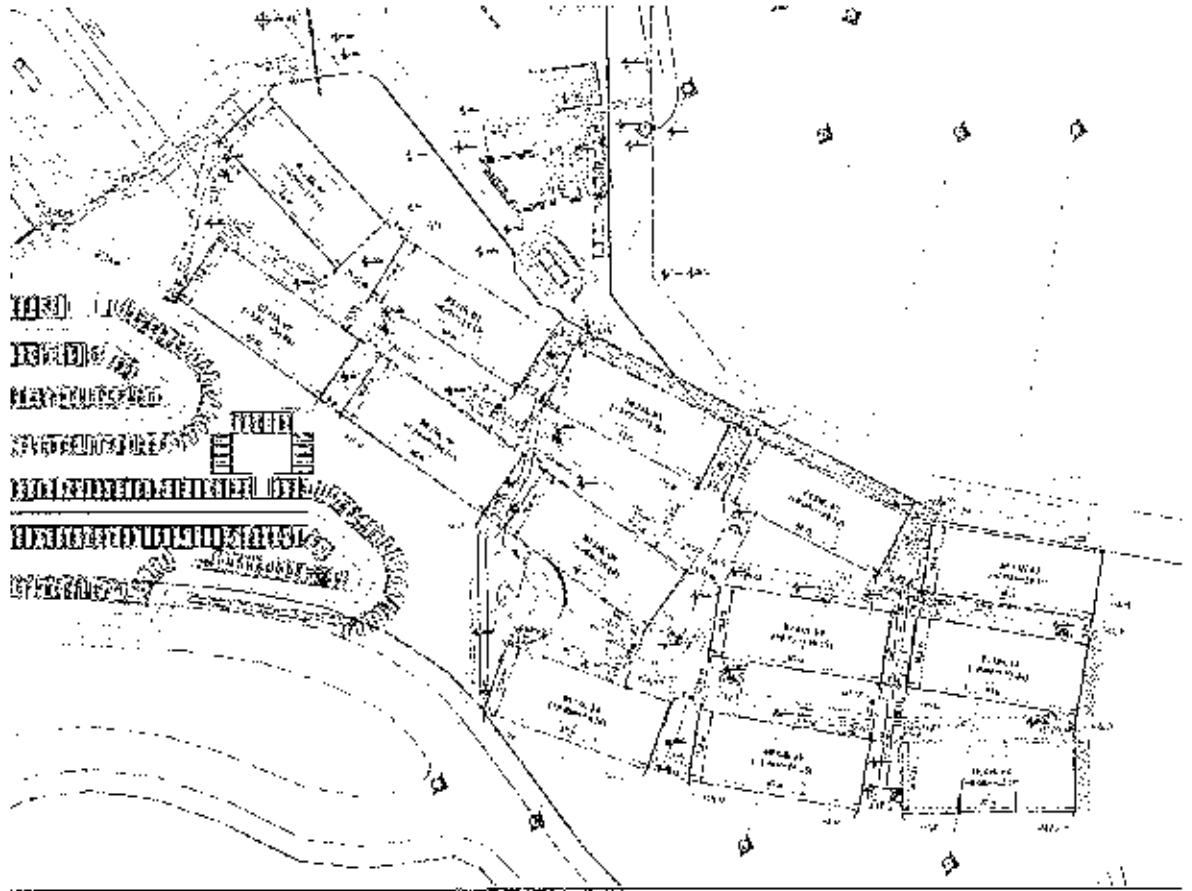
SPA – termal görselleri

II. Etap (Devremülk):

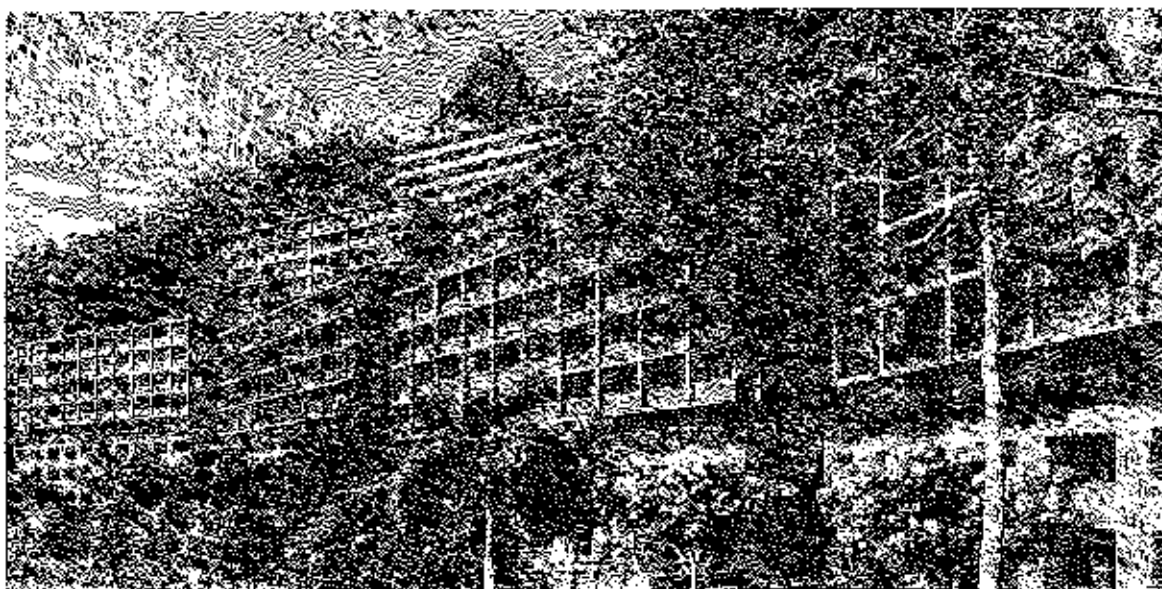
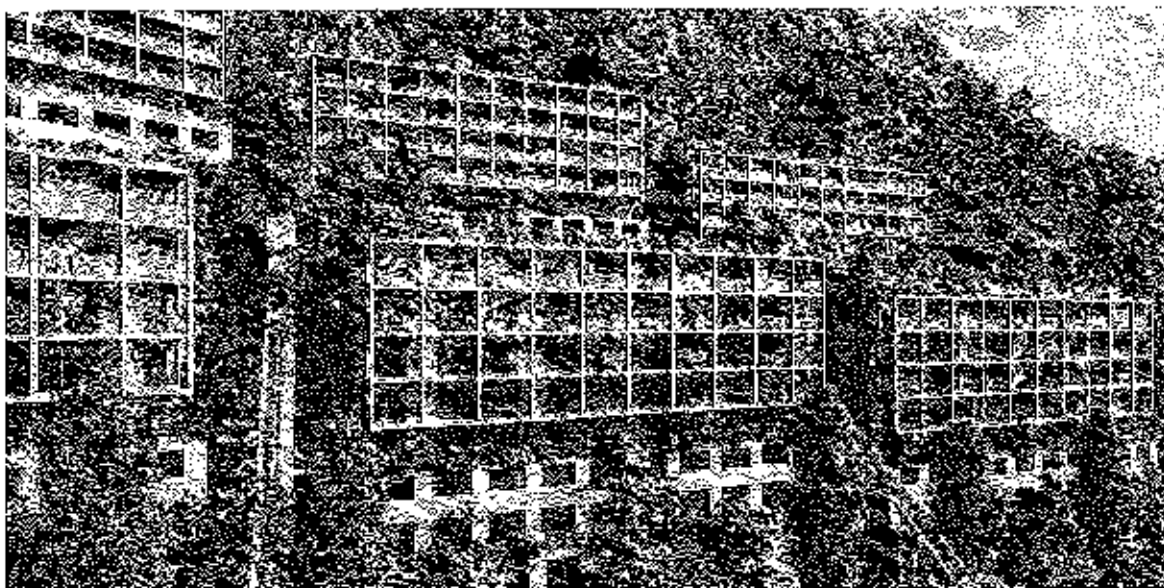
- Projenin 2. Etapı 14 adet blokta, 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde toplam 852 devremülk ünitesinden oluşacaktır.
- Blokların kat adetleri 5 ile 10 arasında değişmektedir.
- Yapı ruhsatına göre 14 blokta toplam 44.476,80 m² bağımsız bölüm (mesken) alanı, 31.150,54 m² ortak alan bulunmaktadır. Ayrıca 9.000 m² lik istinat duvarı ruhsatı alınmıştır.
- Devremülk ünitelerinin tip bazında adetleri ve satılabilir alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

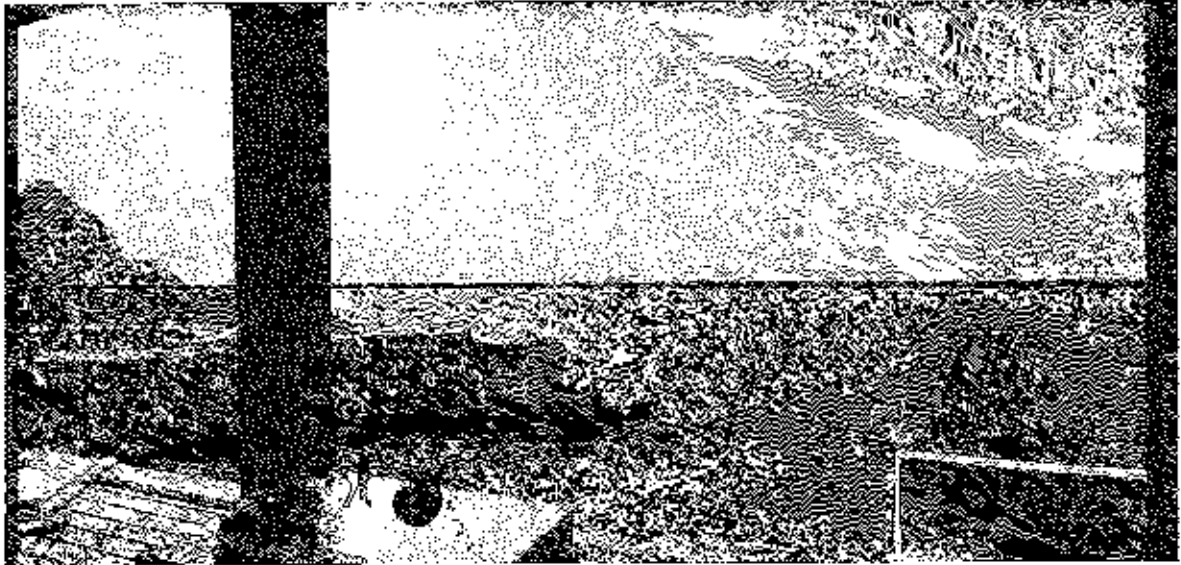
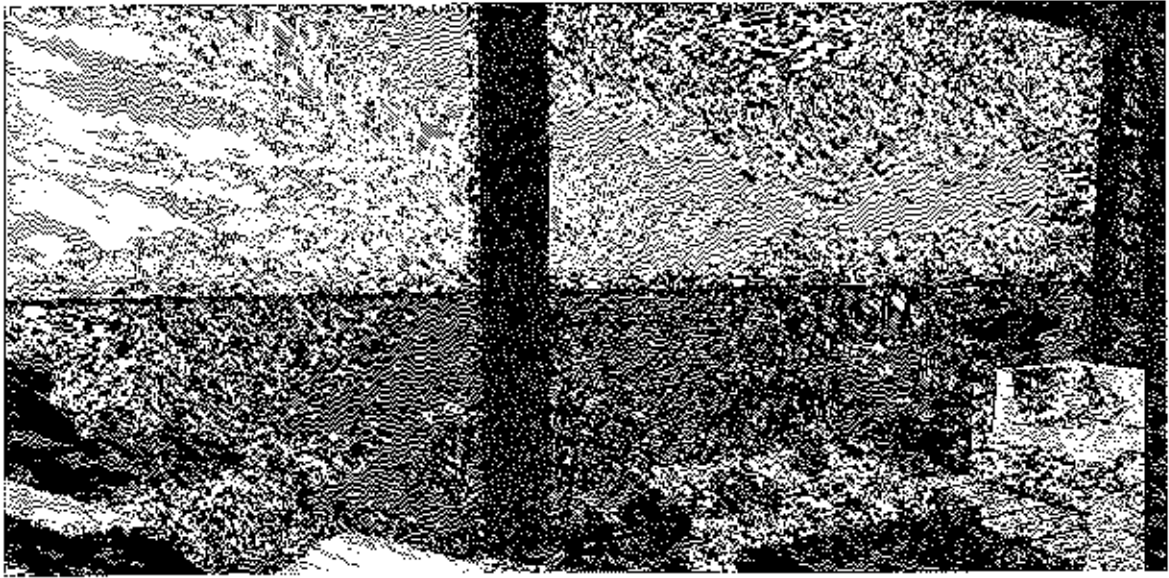
ÜNİTE TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m2)
1+0	593	53
1+1	153	96
2+1	86	117
3+1	20	174
TOPLAM	852	59.666

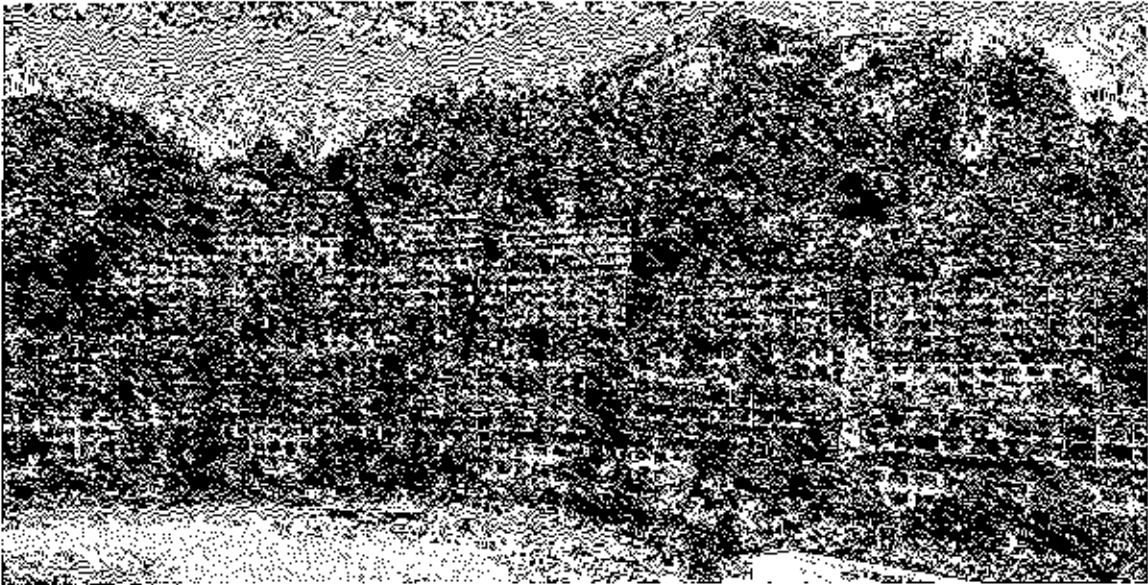




2. Etap Vaziyet Planı





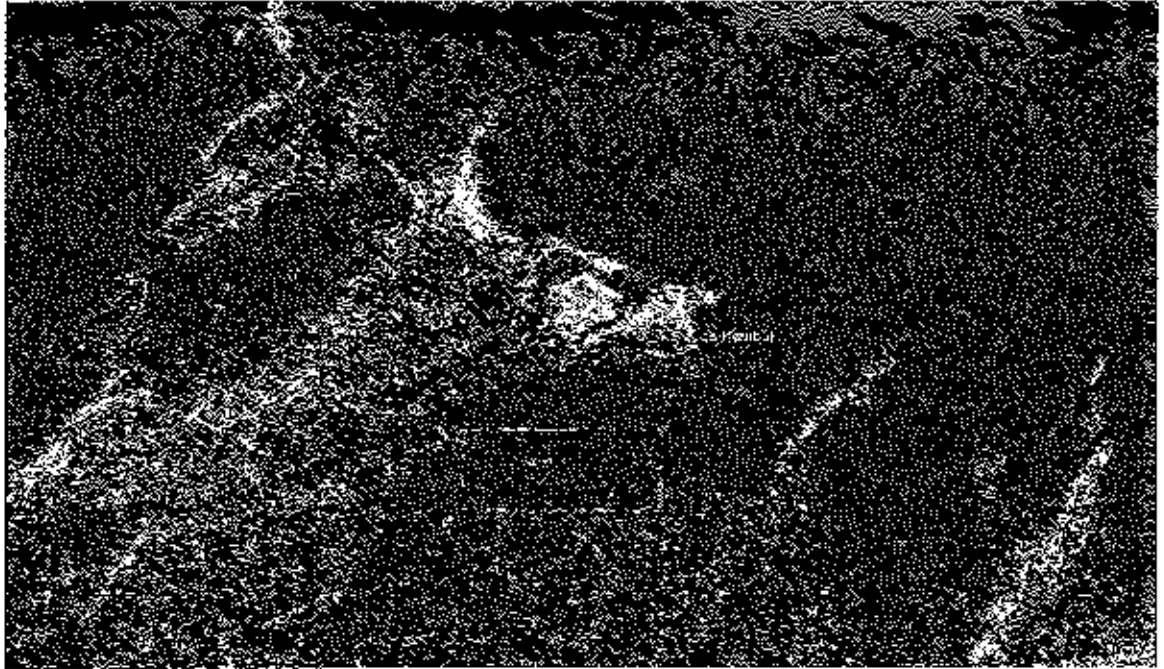


2. Etap Görsefler

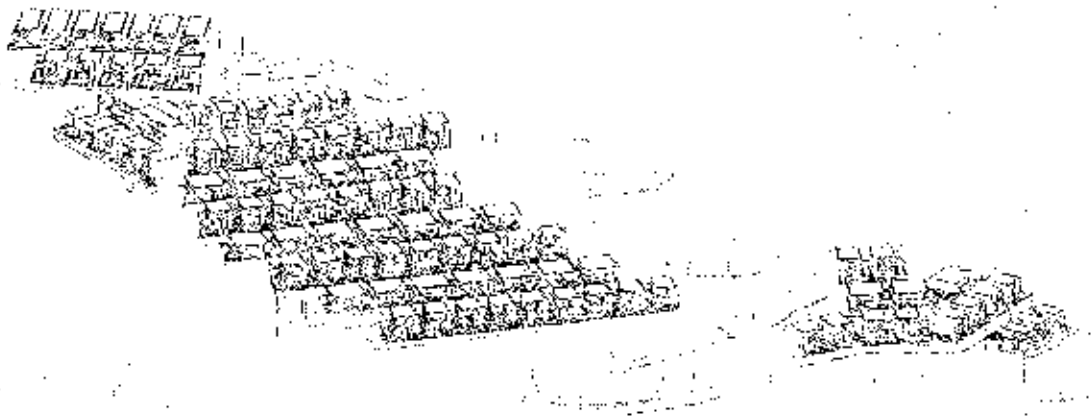
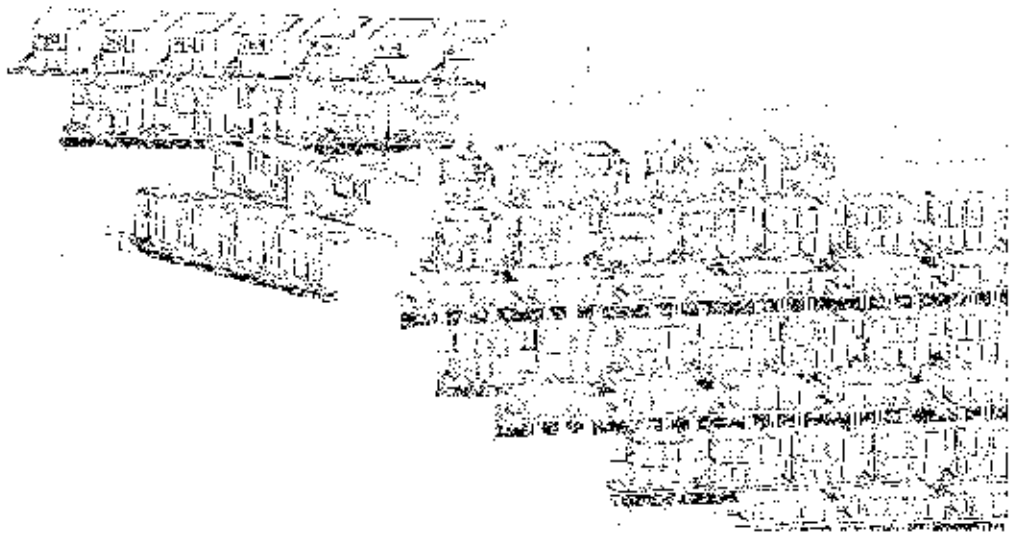
III. Etap (Devremülk - Kızılbük On The Hill):

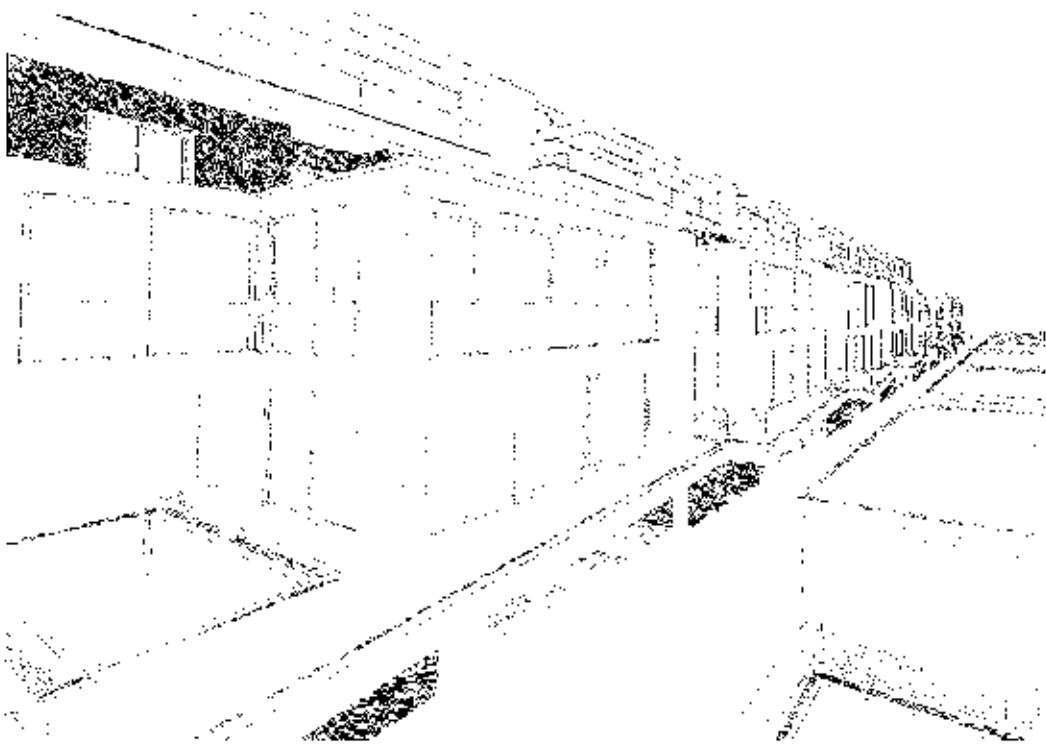
- Projenin 3. Etapı 95 adet villa tipi devremülk ünitesi olarak planlanmıştır. Villalar Tip 1, Tip 2, Tip 2x, Tip 3, Tip 4 ve Tip 5 olarak adlandırılan 6 tip şeklinde projelendirilmiştir.
- Yapı ruhsatı başvuruları yapılmış olup henüz ruhsatlar alınmamıştır.
- Kızılbük GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre toplam İnşaat alanı 33.116 m², satılabilir alan 29.529 m² dir.
- Villaların tip bazında adetleri ve satılabilir alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

VİLLA TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m2)
Tip1	7	258
Tip2	6	257
Tip2x	3	218
Tip3	54	329
Tip4	23	310
Tip5	2	300
TOPLAM	95	29.529



Proje Konumu

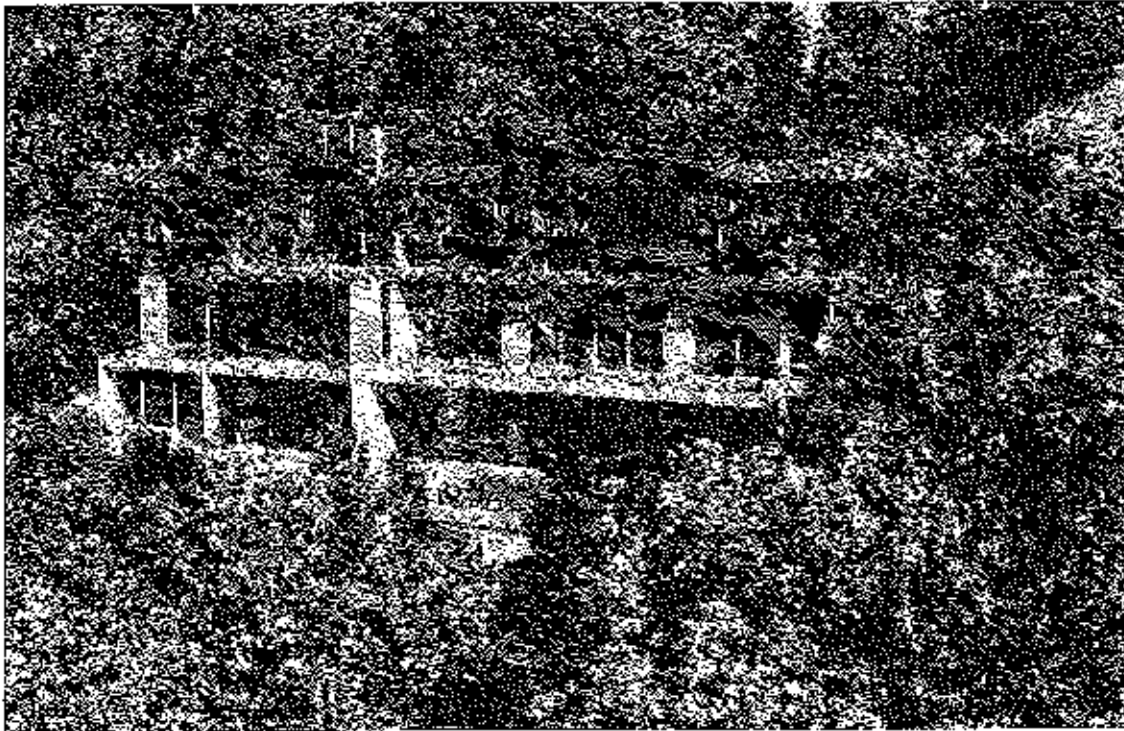
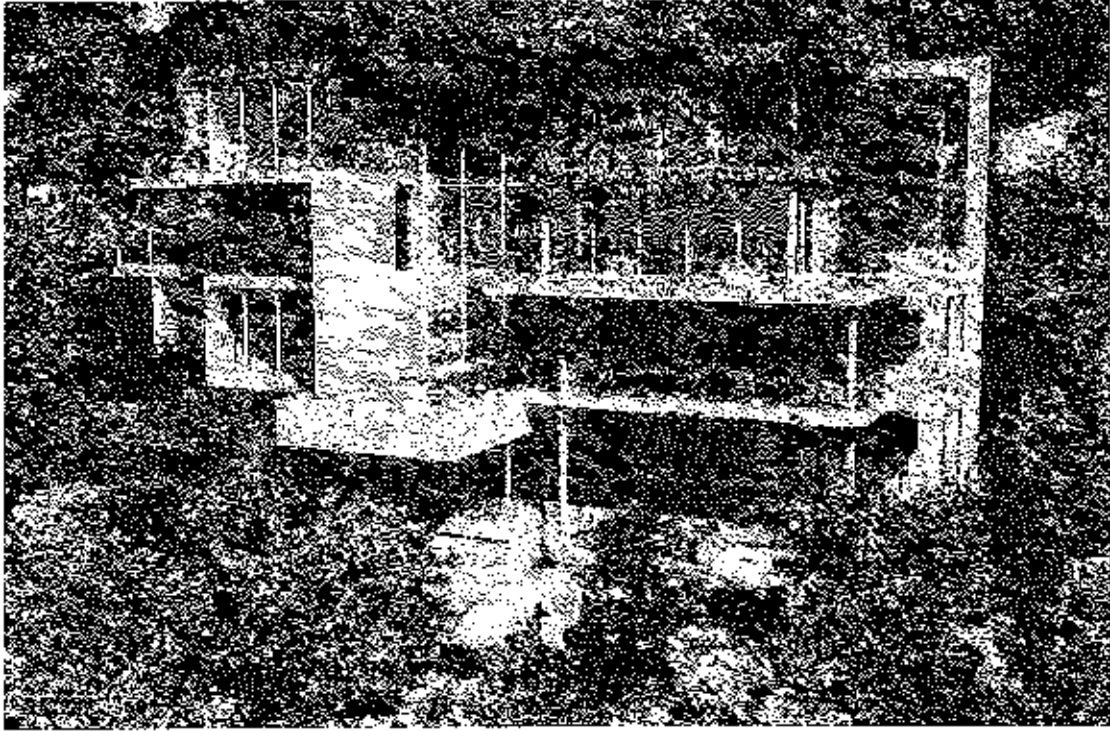




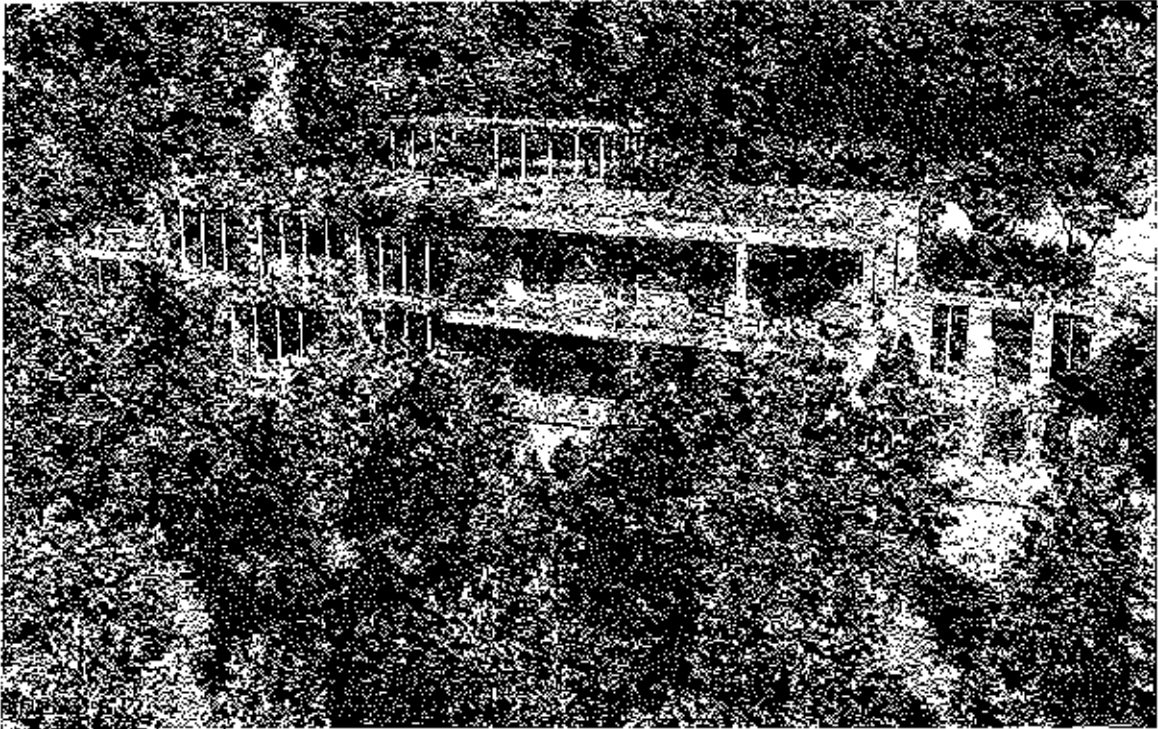
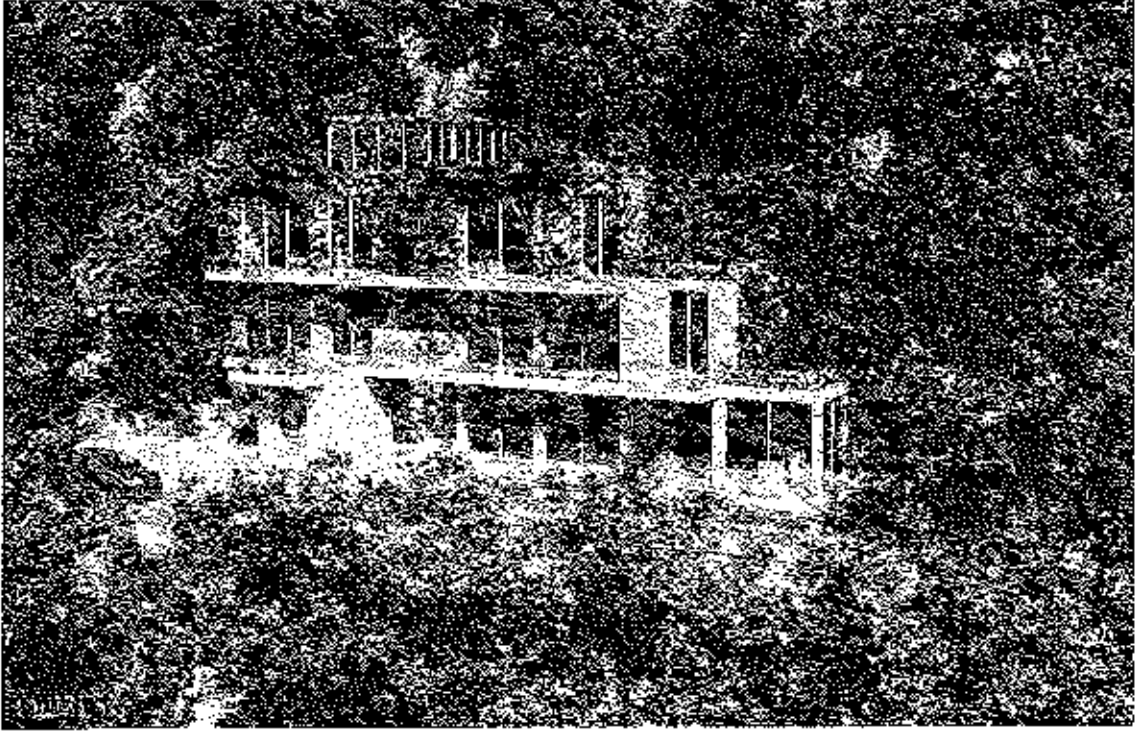
Proje Çizimleri



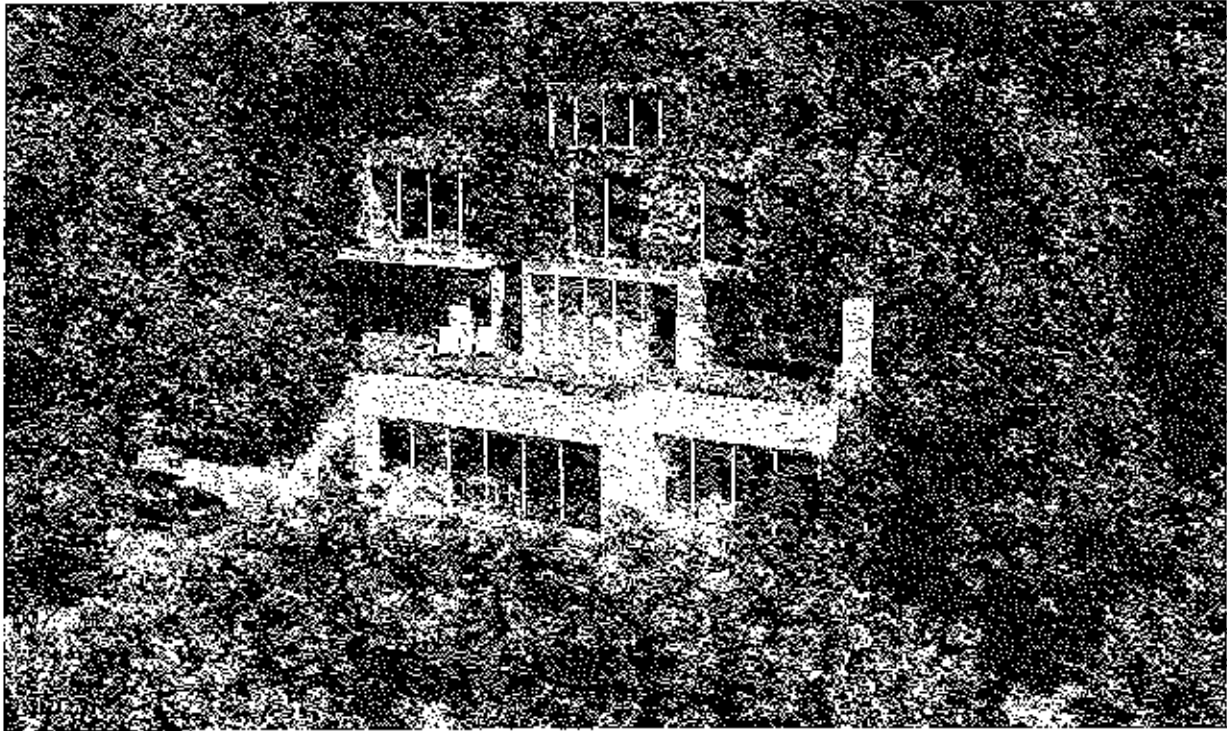
3. Etap Vaziyet Planı



3. Etap Görseller



3. Etap Görseiler

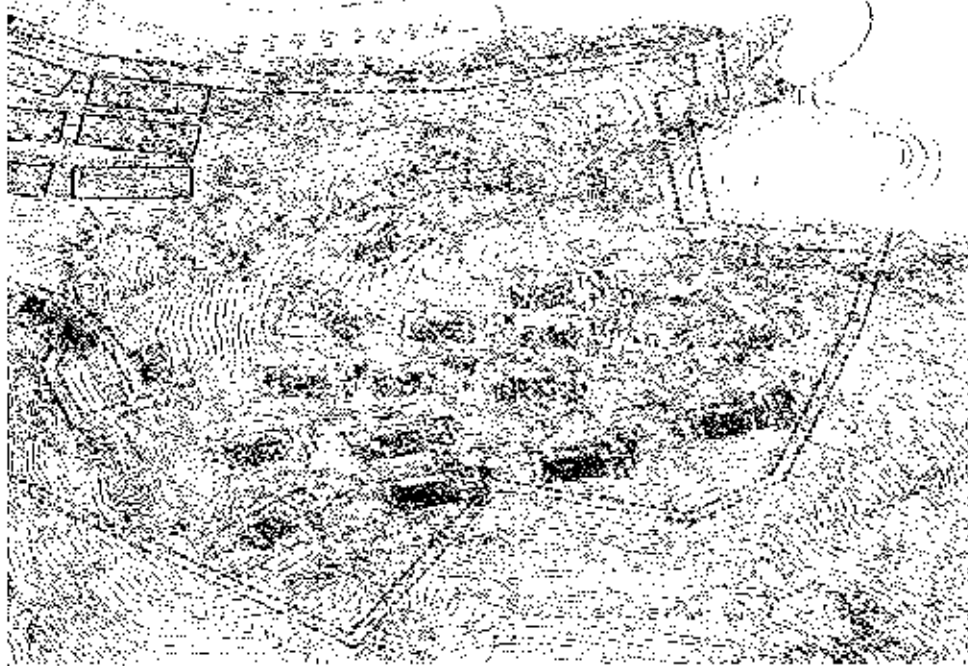
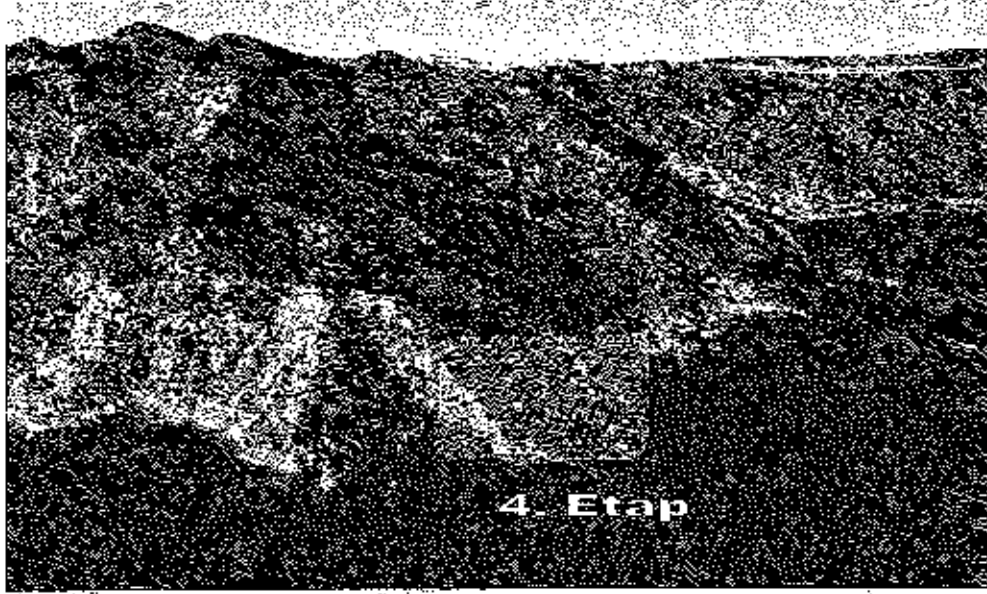


3. Etap Görseller

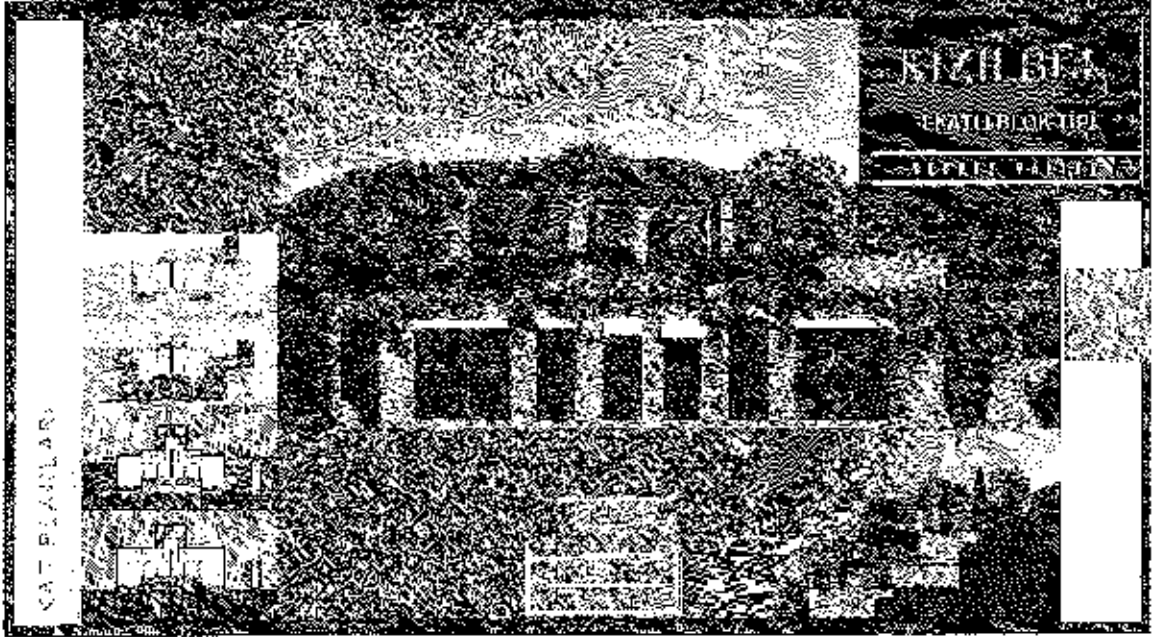
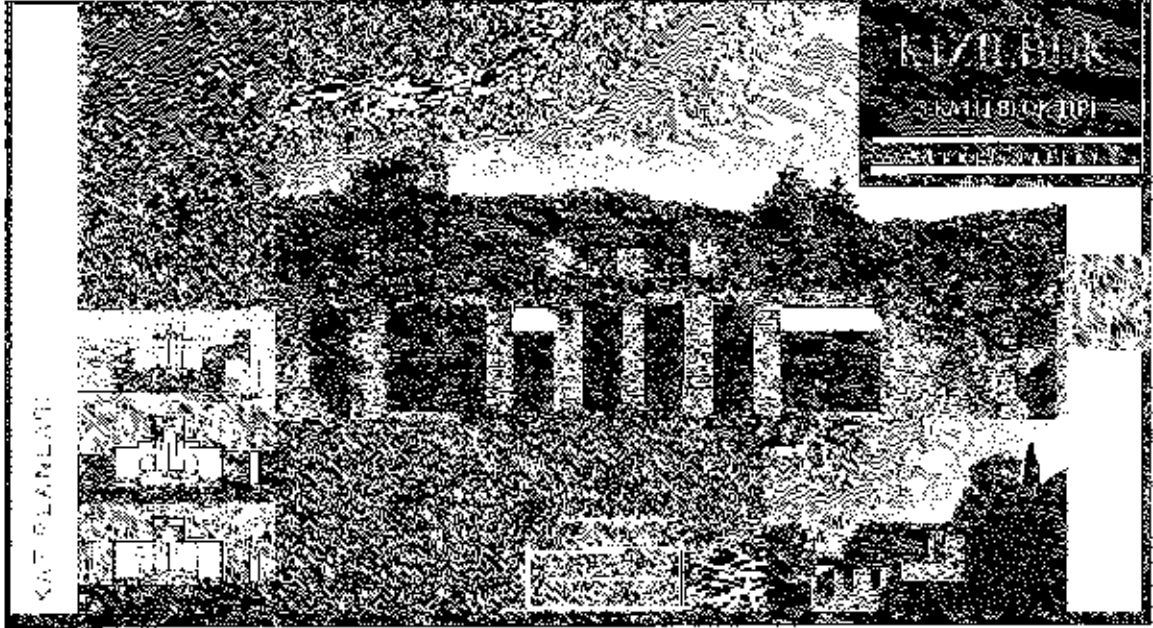
IV. Etap (Devremülk - Secret Valley):

- Projenin 4. Etapı 19 adet kent villası tipinde az katlı bloklarda toplam 166 adet devremülk ünitesi olarak planlanmıştır. Üniteler 1+1+ ve 2+1 tiplerinde projelendirilmiştir.
- Yapı ruhsatı başvuruları yapılmış olup henüz ruhsatlar alınmamıştır.
- Kızılbük GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre toplam inşaat alanı ve toplam satılabilir alan 27.730 m² dir.
- Devremülk ünitelerinin tip bazında adetleri ve satılabilir alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

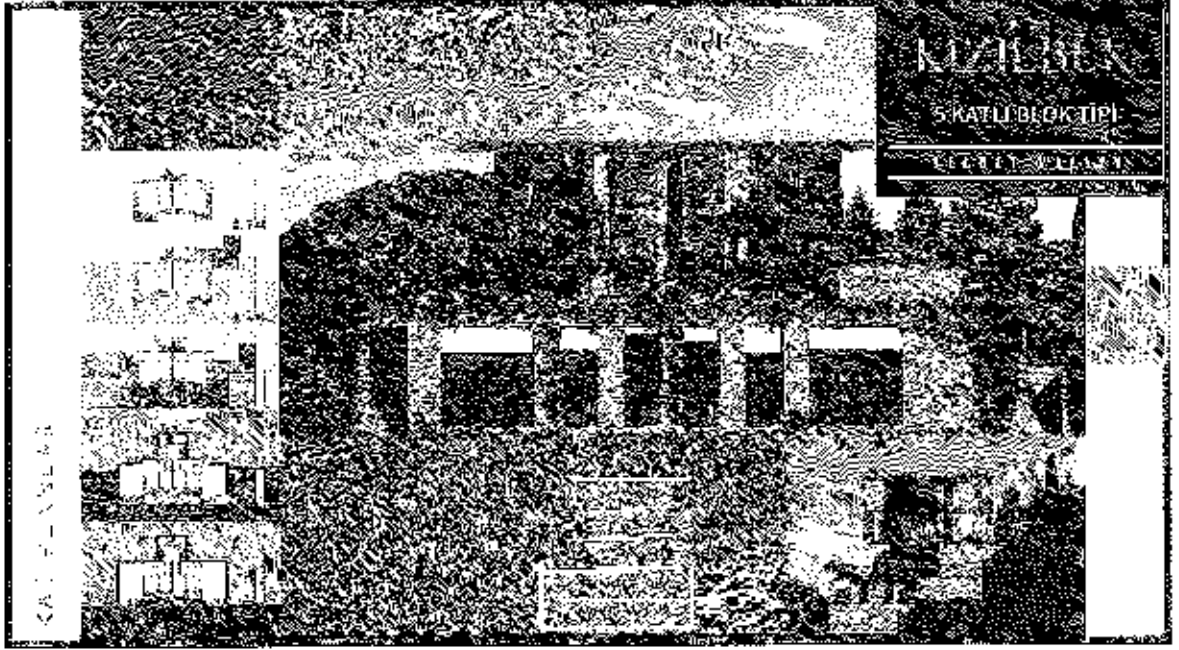
ÜNİTE TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m ²)
1+1	78	157
2+1	88	176
TOPLAM	166	27.730



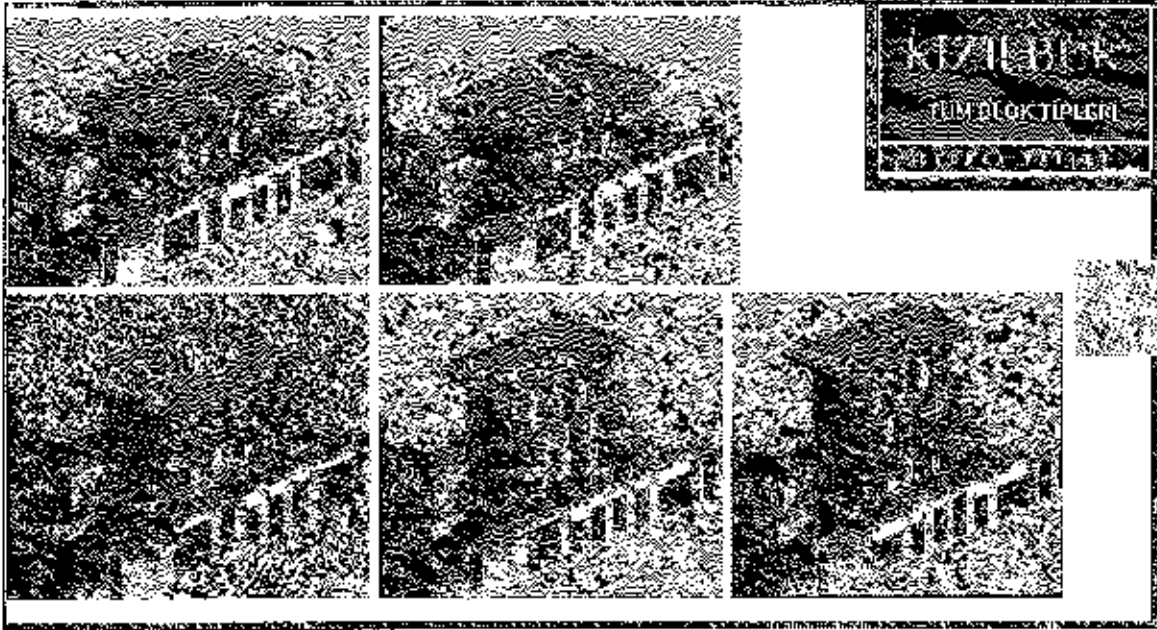
4. Etap Vaziyet Planı



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 ulaştırın 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 değerlendirilme 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 İmar durumu- Ayrıcalıklı konum- Turistik noktalara yakınlığı- Manzaralarının bulunması- Denize sıfır konum- Yapı ruhsatının bulunması (2518 parsel, 1. ve 2. Etap)- 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 artırabilecek 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 yaratığı 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) elastik 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/voya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/voya 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 alınması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate alınarak, yeleri 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/voya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılık, 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 benzeriye 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 olma 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 kriterlerle karşılanamadığı 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 ağırlıklandırıp ağırlıklandırmayacağını 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, değerlendirme işleminin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığına 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 yapip yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlanmadığındaki 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 görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alınması 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 temellini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklentileri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değeri aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

17.1. Projenin Halihazır Durum Değeri

17.1.1. Ruhsat alınan I. ve II. etapların halihazır durum değeri

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

17.2. Tüm etaplar için ruhsat alınması durumunda projenin halihazır durum değeri (Bilgi için)

17.3. Projenin bitmiş durum değeri (Bilgi için)

17.1. Projenin Halihazır Durum Değeri

Projenin halihazır durumuyla değeri aşağıda belirtilen iki ana başlık altında belirlenmiştir.


17.1.1. Ruhsat alınan I. ve II. etapların halihazır durum değeri


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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62,1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığı altında yer alan 10.4. maddesi "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" hükmü gereğince tek bir değerlendirme yönteminin kullanılması uygun görülmüş ve projenin halihazır durumuyla değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kapsamında İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır.

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

Otel Piyasası Arastırması :

MARMARIS D-MARIS BAY HOTEL (MARMARIS-HISARONU)

ODA ADEDİ : 196
YILDIZ SAYISI: 5
ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 3.500-11.000 TL
Hisaronu'nde yer alan ve denize sıfır konumda olan tesis 196 odalıdır. Tesisin kendine ait iskelesi ve özel kum plajı mevcuttur.

ANGEL'S MARMARIS HOTEL (MARMARIS-BURUNUCU)

ODA ADEDİ : 182
YILDIZ SAYISI: 5
ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 3.000-6.000 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 (MARMARIS-TURUNC)



ODA ADEDİ : 320

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.250-2.500 TL

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

MARTI HEMITHEA OTEL (MARMARIS-ORHANIYE)



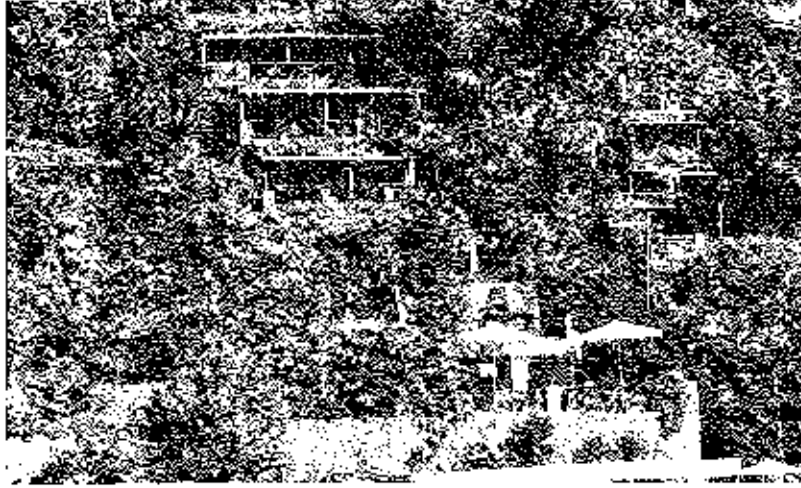
ODA ADEDİ : 32

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 2.500-5.000 TL

Orhaniye'de yer alan tesis 32 odalıdır.

BALDAN RESORT HOTEL (MARMARIS-BOZBURUN)



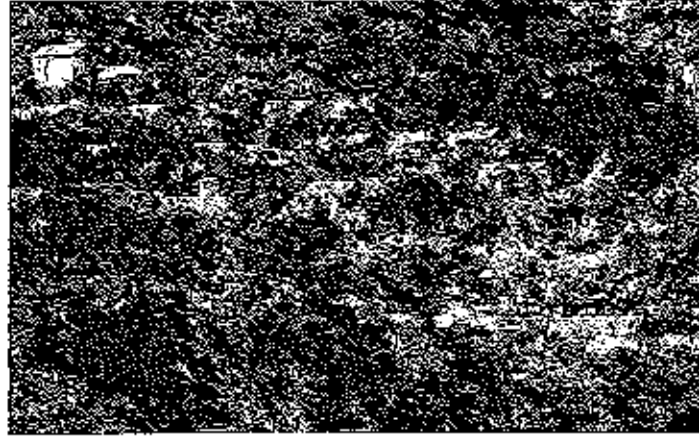
ODA ADEDİ : 127

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.750-3.750 TL

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

VILLA FLORYA HOTEL (MARMARIS-KUMLUBÜK)



ODA ADEDİ : 35

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.500-3.500 TL

Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan tesisin denize kıyısı mevcuttur.

ELEGANCE INTERNATIONAL (IÇMELER)



ODA ADEDİ : 193

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.300-2.500 TL arası değişmekte

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

SENTIDO ORKA LOTUS BEACH (IÇMELER)



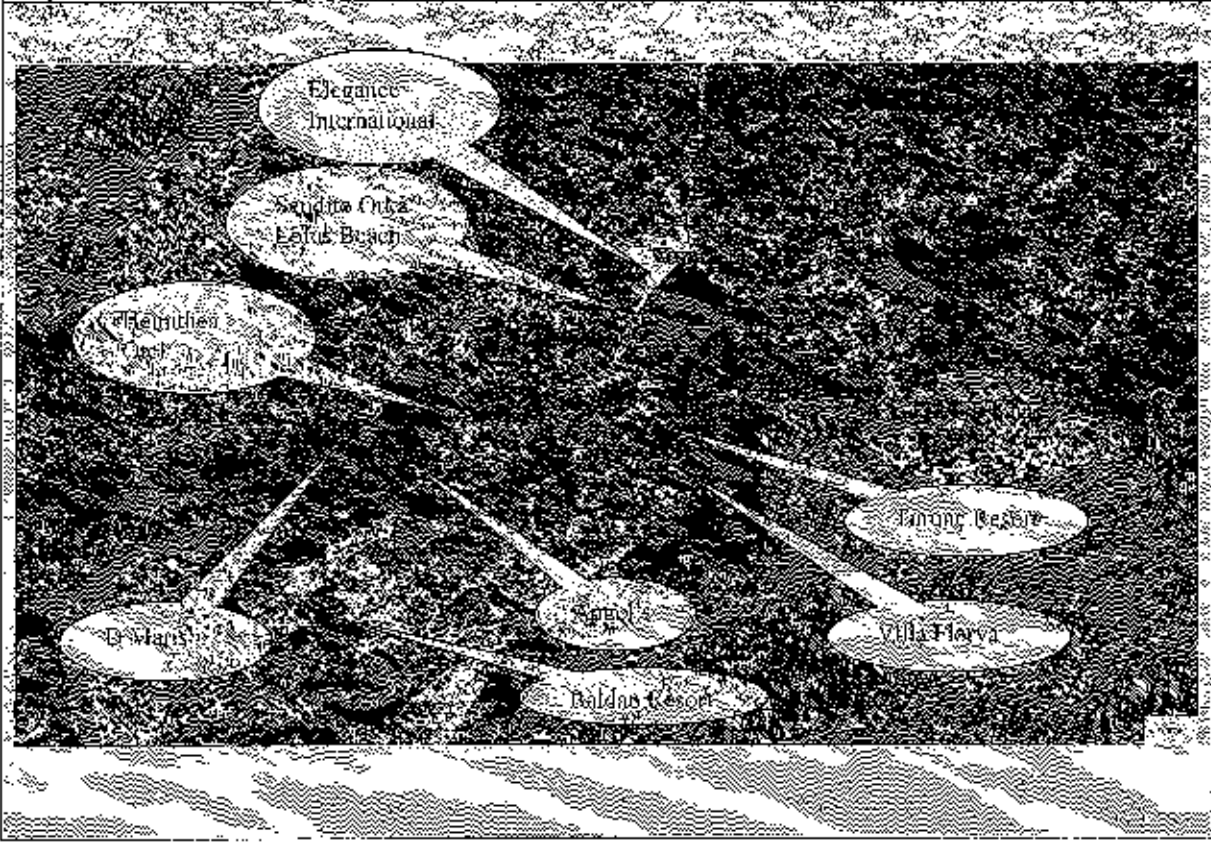
ODA ADEDİ : 444

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 2.000-3.500 TL arası değişmekte

Marmaris koyu sahilinde İçmeler Parnucak 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 fiyatlarının 1.250,-TL ile 11.000,-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Kızılbük projesi kapsamında inşa edilecek 5 yıldızlı otelin konumu, manzarası, sosyal tesisleri ve aqua park, wellness park ve kendine özel plajı gibi imkanları ve ayrıca termal turizm fonksiyonlu olarak tüm yıl açık olacağı da dikkate alınarak 2021 yılı için ortalama günlük oda fiyatı 950,-TL olarak belirlenmiştir.

Ticari Ünite Piyasası Araştırması :

Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal-1 Remax Emlak-Tel: 537 443 41 11

Marmaris merkezde yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 100 m² kullanım alanlı dükkan 300.000,-TL/yıl bedelle kiralıktır. (250,-TL/m²)

Emsal-2 Mavi Marmaris Emlak-Tel: 532 708 27 12

İçmeler merkezde yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 25 m² kullanım alanlı dükkan 55.000,-TL/yıl bedelle kiralıktır. (183,-TL/m²)

Emsal-3 Su Emlak-Tel: 533 242 55 34

İçmeler merkezde yer alan, Kemal Seyfettin Elgin Bulvarı'na cepheli 106 m² kullanım alanlı dükkan 18.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (174,-TL/m²)

Emsal-4 Step İn Emlak-Tel: 537 330 00 66

Marmaris merkezde yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 110 m² kullanım alanlı dükkan 150.000,-TL/yıl bedelle kiralıktır. (114,-TL/m²)

Emsal-5 TT Emlak-Tel: 533 454 80 06

İçmeler merkezde yer alan 15 m² kullanım alanlı dükkan 3.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (233,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri)



Emsal Analizi (Ticari Üniteler):

Konaş Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alan	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
										220
Emsal 1	250	-5%	100	0%	Daha Kötü	25%	Daha İyi	-10%	10%	275
Emsal 2	183	5%	25	0%	Daha Kötü	25%	Daha İyi	-5%	15%	210
Emsal 3	174	-5%	105	0%	Daha Kötü	25%	Daha İyi	-5%	15%	200
Emsal 4	114	-5%	110	0%	Daha Kötü	25%	Daha İyi	-10%	10%	125
Emsal 5	233	-5%	15	0%	Daha Kötü	25%	Daha İyi	-5%	15%	268

Piyasa bilgilerinden hareketle yapılan emsal analizine istinaden proje bünyesinde yer alacak ticari ünitelerin (AVM) ortalama m² birim kira değeri 2021 yılı için 220 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Hattuşa Vacation Thermal Club (Balıkesir- Güre)

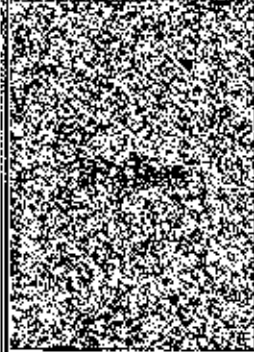
Hattuşa Kaz Dağları olarak isimlendirilen proje Balıkesir Güre’de yer almaktadır. Devre Tatil şeklinde işletme modeli bulunmaktadır. Proje devre tatil üniteleri ve otelden oluşmaktadır. 95.000 m² arazi üzerinde yer alan projede 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 tiplerde 470 ünite yer almaktadır. Proje bünyesinde plaj 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.

FIYATLAR	EV TİPİ	1+0
	DÖNEM SÜRESİ	1 HAFTA
	TERMAL DÖNEM	29.325 TL
	YAZ DÖNEM	46.990 TL
	EV TİPİ	1+1
	DÖNEM SÜRESİ	1 HAFTA
	TERMAL DÖNEM	42.295
	YAZ DÖNEM	75.790 TL
	EV TİPİ	2+1
	DÖNEM SÜRESİ	1 HAFTA
	TERMAL DÖNEM	55.720
	YAZ DÖNEM	107.625 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 müşteriler kitlesine hitap etmektedir.

	EV TİPİ	2+1
	DÖNEM SÜRESİ	14 GÜN
	TERMAL DÖNEM	25.000 TL
	YAZ DÖNEMİ	150.000 TL
	EV TİPİ	3+1
	DÖNEM SÜRESİ	14 GÜN
	TERMAL DÖNEM	35.000 TL - 45.000 TL
	YAZ DÖNEMİ	90.000 TL-180.000 TL



Narvan Termal Kasaba (Bölü – Demirciler)

Proje Bölü 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, aqapark, 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.

FİYAT	EV TİPİ	1+1
	DÖNEM SÜRESİ	1 HAFTA
	TERMAL DÖNEM	TAKSİTLİ: 31.400 TL NAKİT: 27.900 TL
	YAZ DÖNEMİ	TAKSİTLİ: 92.000 TL NAKİT: 80.000 TL
	EV TİPİ	2+1
	DÖNEM SÜRESİ	1 HAFTA
	TERMAL DÖNEM	TAKSİTLİ: 36.500 TL NAKİT: 34.450 TL
	YAZ DÖNEMİ	TAKSİTLİ: 53.000 TL NAKİT: 47.000 TL



Hıramıs 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 alt mavi bayraklı plaj ve kadinkare özel kapalı sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Proje satışına 2015 yılından bu yana devam edilmektedir.

HıRAMIS TATİL KÖYÜ		
BALIKESİR / GÜRE		
DEVREMÜLK		
DEVRE MÜLK ÜNİTELERİ		
60.000 M2		
1+1-2+1		
380		
EV TİPİ	1+1	
DÖNEM SÜRESİ	14 GÜN	
TERMAL DÖNEM	Kara Cephe:45.000 TL	Deniz Cephe: 65.000 TL
YAZ DÖNEMİ	Kara Cephe:118.000 TL	Deniz Cephe: 195.000 TL
EV TİPİ	2+1	
DÖNEM SÜRESİ	14 GÜN	
TERMAL DÖNEM	KARA CEPHE:65.000 TL	DENİZ CEPHE:100.000 TL
YAZ DÖNEMİ	KARA CEPHE:140.000 TL	DENİZ CEPHE:260.000 TL



Devremülk Piyasası Emsal Analizi

Rapor konusu Kızılbük Projesine konum ve konsept olarak benzer bir devremülk projesi bulunmamasıyla birlikte Türkiye genelinde emsal alınabilecek Termal turizmi de barındıran devremülk ve devre tatil projelerinin genel bilgileri ve mevcut pazarlama fiyatları 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 satış fiyatları aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

I. Etap – Halihazırda Satışta

I. ETAP			1 HAFTALIK DEVRE FİYATI (TL)				DÖNEM	ORTALAMA m2 FİYATI (TL/m2)
ÜNİTE TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m2)	İLKBAHAR	YAZ	SONBAHAR	KIŞ		
1+0	397	83,29	59.172	106.402	68.638	45.550	İLKBAHAR	34.101
1+1	88	135,18	96.037	172.691	111.399	73.928	YAZ	61.319
2+1	59	164,06	116.554	209.585	135.198	89.722	SONBAHAR	39.556
3+1	11	251,61	178.753	321.429	207.346	137.601	KIŞ	26.250
TOPLAM	555	57.409	ORTALAMA					40.307

II. Etap – 2022 Yılında Satışa Çıkarılması Planlanmaktadır

II. ETAP			1 HAFTALIK DEVRE FİYATI (TL)				DÖNEM	ORTALAMA m2 FİYATI (TL/m2)
ÜNİTE TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m2)	İLKBAHAR	YAZ	SONBAHAR	KIŞ		
1+0	593	53	48.860	87.859	56.676	37.612	İLKBAHAR	44.244
1+1	153	96	88.273	158.731	102.394	67.952	YAZ	79.559
2+1	86	117	108.247	194.647	125.562	83.327	SONBAHAR	51.327
3+1	20	174	160.417	288.457	186.077	123.487	KIŞ	34.059
TOPLAM	852	59.666	ORTALAMA					52.296

III. Etap – 2024 Yılında Satışa Çıkarılması Planlanmaktadır

III. ETAP			1 HAFTALIK DEVRE FİYATI (TL)				DÖNEM	ORTALAMA m2 FİYATI (TL/m2)
VİLLA TİPİ	ADEDİ	KULLANIM ALANI (m2)	İLKBAHAR	YAZ	SONBAHAR	KIŞ		
Tip1	7	258	487.747	877.054	565.768	375.461	İLKBAHAR	90.635
Tip2	6	257	485.651	873.286	563.337	373.848	YAZ	162.977
Tip2x	3	218	411.330	739.644	477.128	316.637	SONBAHAR	105.133
Tip3	54	329	622.113	1.118.668	721.628	478.894	KIŞ	69.769
Tip4	23	310	585.613	1.053.086	679.290	450.797		
Tip5	2	300	566.335	1.018.369	656.927	435.957		
TOPLAM	95	29.529	ORTALAMA					107.129

IV. Etap – 2025 Yılında Satışa Çıkarılması Planlanmaktadır


IV. ETAP			1 HAFTALIK DEVRE FİYATI (TL)				DÖNEM	ORTALAMA m2 FİYATI (TL/m2)
ÜNİTE TİPİ	ADEDİ	KULLANIM ALANI (m2)	İLKBAHAR	YAZ	SONBAHAR	KIŞ		
1+1	78	157	268.013	481.935	310.885	206.313	İLKBAHAR	82.182
2+1	88	176	301.952	542.963	350.253	232.439	YAZ	147.777
							SONBAHAR	95.328
							KIŞ	63.263
TOPLAM	166	27.730	ORTALAMA					97.137

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

ETAP ADI	TAKDİR OLUNAN m2 BİRİM DEĞERİ (TL/m2)				
	2021	2022	2023	2024	2025
I. ETAP	38.000				
II. ETAP		48.000			
III. ETAP				100.000	
IV. ETAP					90.000


Aquapark Piyasa Araştırması:

AQUADREAM WATER PARK (MARMARIS-İÇMELER)



GİRİŞ ÜCRETİ : 22 -24 USD

MARMARIS ATLANTIS WATERPARK



GİRİŞ ÜCRETİ : 14-16 USD

Bölgede yapılan incelemede mevcut aqua parklarda kişi başi giriş fiyatlarını 14-24 USD aralığında olduğu görölmüş 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 2021 yılı için kişi başi ücretin 200 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. Ruhsat alınan I. ve II. etapların halihazır durum değeri

Rapor konusu projenin ruhsatları alınmış olan 1. Ve 2. Etaplarının halihazır durum değerinin tespitinde İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği sorbest (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 2021 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı ve Satışa Esas Alanlar:

Yapı ruhsatlarına göre 1. Ve 2. etapların toplam inşaat alanı 202.141 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	117.513	111.977
Devremülk	58.975	57.409
Otel	34.253	34.253
AVM	9.870	5.900
SPA	10.915	10.915
Aquapark	3.500	3.500
2. Etap	84.628	59.666
Devremülk	75.628	59.666
İstinat Duvarı	9.000	0
TOPLAM	202.141	171.643

İnşaat Maliyeti ve İnşaat Süresi:

Projenin 1. Ve 2. 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, alıf yapı ve çevre düzenlenmesi 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 devremülük 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, halihazırda devam eden 1. Etapın ve 2022 yılında başlanıncı planlanan 2. Etap inşaat imalatlarının 1. Yıl % 30, 2. Yıl % 40, 3. Yıl % 30 oranlarıyla gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

İnşaat maliyetlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı öngörülmüştür.

	İnşaat Alanı (m2)	Birim Maliyet (TL/m2)	2021 Yılı Toplam Maliyet (TL)	YILLIK MALİYET ARTIŞI			
				2021	2022	2023	2024
1. Etap	117.513	6.478	761.225.750	228.367.725	344.074.039	286.441.637	
Devremülük	58.975	6.000	353.850.000				
Otel	34.253	7.750	265.460.750				
AVM	9.870	4.750	46.882.500				
SPA	10.915	5.500	60.032.500				
Aquapark	3.500	10.000	35.000.000				
2. Etap	84.628	5.915	500.582.000		169.697.298	251.152.001	207.200.401
Devremülük	75.628	6.500	491.582.000				
İstinat Duvarı	9.000	1.000	9.000.000				

Satış Pazarlama Giderleri:

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

Devremülük Varsayımları

Satış Bedelleri ve Satış Süresi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtildiği üzere 1. Etap bünyesindeki devremülüklerin satışa esas toplam alanı üzerinden 2021 yılı için ortalama satış bedeli 38.000 TL/m² ; 2. Etapın satışa esas toplam devremülük alanı üzerinden 2022 yılı için ortalama satış bedeli 48.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Satış bedellerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Satışların her bir etap için 5 yıl süreceği ve 1. Etap için 2021 yılından başlamak üzere %30, %30, % 20, % 10 ve % 10 şeklinde ; 2. Etap için ise 2022 yılından başlamak üzere %25, %25, % 25, % 15 ve % 10 şeklinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Satışa Esas Alanlar

Yukarıda belirtildiği üzere 1. Etabın satışa esas toplam devremülk alanı 57.409 m² ; 2. Etabın satışa esas toplam devremülk alanı ise 59.666 m² dir.

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 zindir 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 2021 yılı için ortalama 950,-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 5.900 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 bedelli emsal bilgilerinden ve emsal anaizinden hareketle 220 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 350 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 2021 yılı için 200 TL olacağı ve bu bedelin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Gider oranının (genel giderler, personel giderleri, bakım giderleri vs.) ise % 50 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 95 ile 97'de yer alan indirgenmiş nakit akışları tablosundan da görüleceği üzere projenin yapı ruhsatları alınan 1. Ve 2. Etaplarının halihazır durum değeri yaklaşık **3.210.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

MARMARIS KIZILBUK PROJESİ -11.VE 12.ETAPLAR HALI HAZIR DURUM

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı:	205
Yıllık 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	5%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2023 ve sonrası)	18%

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Yıllık Ortalama Dohufuk Oranı			50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	950	1.074	1.192	1.311	1.418	1.525	1.621	1.702	1.787	1.875	1.970	2.068

AVM Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	5.900
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)	220
Doluuluk Oranı	0%
Devremülk Daireleri Varsayımları	
1. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	57.459,00
Ortalama m2 Satış değeri (TL)	38.000
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	30%
2. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	59.663,00
Ortalama m2 Satış değeri (TL)	0
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	0%

1. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	57.459,00
Ortalama m2 Satış değeri (TL)	38.000
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	30%

2. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	59.663,00
Ortalama m2 Satış değeri (TL)	0
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	0%



LOTUS

10.02.2024

Davremlik Satış Geliri: 854.462.600 1.468.623.990 1.361.698.793 1.180.547.462 897.326.316 407.873.991 0

1. Etap 854.462.600 752.831.990 556.947.673 336.321.220 330.828.316
2. Etap 0 715.992.000 794.761.120 874.228.232 588.488.538 407.873.991

SFA Geliri 0 0 2.243.316 3.172.699 5.330.118 8.223.610 9.589.730 10.983.434 11.532.627 12.109.253 12.714.721 13.350.497
Araçpark Geliri 0 0 5.268.060 5.794.666 6.253.455 6.759.132 7.164.680 7.522.514 7.899.959 8.294.012 8.703.743 9.144.148

İnşaat Maliyetleri 248.367.725 516.822.337 642.109.119 210.925.672 0 0 0 0 0 0 0 0

1. Etap 228.997.725 344.074.039 266.441.637
2. Etap 172.748.298 255.667.481 210.625.672

Özel Genel Bakım Çınamı Giderleri 2.521.934 3.177.676 3.677.024 3.897.845 4.052.527 4.287.134 4.512.011 4.737.512 4.974.493

Satış-Pazarlama-Reklam-Harc vs Giderleri 32.723.130 73.431.200 70.769.238 63.233.846 50.162.400 26.522.322 6.496.375 6.820.879 7.161.623 7.526.019 7.896.020 8.290.821

Serbest Nakit Akımı 389.371.745 878.370.454 781.574.885 961.506.383 918.631.946 468.756.952 84.895.015 90.059.255 94.562.218 99.260.329 104.254.845 109.467.567

Uç Değer 1.433.782.082

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri 389.475.848 887.534.419 516.266.051 542.656.717 447.208.800 197.552.636 31.659.485 29.720.157 27.516.075 25.660.954 23.844.260 22.159.161

Uç Değerin Bugünkü Değeri: 290.799.615

1051050031 İhtiyaç Na Toplamı 3.219.305.000
Proje Başlatıldı



LOTUS

[Handwritten signature]

0000/0000

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

Projenin yapı ruhsatı başvuruları yapılmış ancak rapor tarihi itibarıyla henüz ruhsatları alınmamış olan 3. Ve 4. Etaplarının halihazır durum değerleri olarak arsa/arsa payı değerleri takdir edilmiştir.

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 % 90'ı kullanılmış olup kullanılmayan emsal hakkı da kullanım oranları nispetinde etaplar dağılılarak 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	0,406128118	0,452427275	74.183,92
2. Etap	0,247283187	0,275473806	45.169,09
4. Etap	0,13008954	0,144919924	23.762,33
3. Etap	0,114164129	0,127178995	20.853,38
TOPLAM	0,897664975	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 44.615,71 m² ve 1598 parselin tamamı (9.509 m²) olmak üzere toplam 54.124,71 m² dir.

Arsa/arsa payı birim değeri ise 17.2. bölümünde projenin tamamının halihazır durum değeri için hazırlanan İNA tablosunda hesaplanmış olup 23.980 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 Değer (TL)
2598 Parsel	44.615,71	23.980	1.070.000.000
1598 Parsel	9.509		230.000.000
TOPLAM	54.124,71		1.300.000.000

17.1.3. Ulaşılan Sonuç

Projenin yapı ruhsatı alınmış olan 1. Ve 2. Etaplarının toplam halihazır durum değeri 3.210.000.000 TL, henüz ruhsatları alınmamış olan 3. Ve 4. Etapların toplam arsa/arsa payı değeri ise 1.300.000.000 TL olarak belirlenmiş olup **projenin halihazır durum değeri toplam 4.510.000.000 TL** olarak belirlenmiştir.

17.2. Tüm Etaplar İçin Ruhsat Alınması Durumunda Projenin Halihazır Durum Değeri (Bilgi İçin)

Rapor konusu projenin, tüm etaplar için yapı ruhsatları alınması halinde halihazır durum değerinin tespitinde İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır.

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

Projeksiyonlardan eklenilen 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 sonrasında ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2021 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı ve Satışa Esas Alanlar:

Yapı ruhsatlarına göre 1. Ve 2. etapların toplam inşaat alanı 202.141 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	117.513	111.977
Devremülk	58.975	57.409
Otel	34.253	34.253
AVM	9.870	5.900
SPA	10.915	10.915
Aquapark	3.500	3.500
2. Etap	84.628	59.666
Devremülk	75.628	59.666
İstinat Duvarı	9.000	0
3. Etap	33.116	29.529
4. Etap	27.730	27.730
TOPLAM	262.987	228.902

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 iso kat adetlerine göre 4A ve 4C olup 2021 yılı birim maliyet değerleri sırasıyla 1.920,-TL/m² ve 2.480,-TL/m² dir. 3. Ve 4. Etaplarda henüz ruhsat alınmamış olmakla birlikte planlanan yapıların özellikleri dikkate alınarak yapı sınıflarının 4B (2.300 TL/m²) ya da daha üstünde olacağı düşünülmektedir.

Projenin etap bazında inşaatlarının 3 yıl süreceği, Etap bazında inşaat imalatlarının 1. Yıl % 30, 2. Yıl % 40, 3. Yıl % 30 oranlarıyla gerçekleşeceği kabul edilmiştir. Halihazırda 1. Etap inşaatı devam etmekte olup, 2. Etapın 2022, 3. Etapın 2024 ve 4. Etapın 2025 yılında başlayacağı kabul edilmiştir.

İnşaat maliyetlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı öngörülmüştür.

	İnşaat Alanı (m2)	Birim Maliyet (TL/m2)	2021 Yılı Toplam Maliyet (TL)	YILLIK MALİYET ARTIŞI							
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
1. Etap	117.513	6.428	761.775.750								
Devremülk	58.975	6.000	352.850.000								
Otel	34.253	7.750	265.146.750								
AVM	9.870	4.720	46.622.000								
SPA	10.915	5.260	57.191.500								
Aquapark	3.500	10.000	35.000.000								
2. Etap	84.628	6.021	509.582.000		177.749.298	255.687.491	210.935.612				
Devremülk	75.628	6.160	465.092.000								
İstinat Duvarı	9.000	7.000	63.000.000								
3. Etap	33.116	7.000	231.812.000				95.951.180	148.170.000	211.017.200		
4. Etap	27.730	7.000	194.110.000					86.773.682	123.953.815	99.114.781	
TOPLAM	262.987		1.696.279.750	228.347.729	916.832.337	342.159.119	206.877.063	226.943.435	236.071.517	99.338.289	

Satış Pazarlama Giderleri:

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

Devremülk Varsayımları

Satış Bedelleri ve Satış Süresi

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

ETAP ADI	TAKDİR OLUNAN m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)				
	2021	2022	2023	2024	2025
I. ETAP	38.000				
II. ETAP		48.000			
III. ETAP				100.000	
IV. ETAP					90.000

Satış bedellerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Satışların 1. Ve 2. etaplar için 5'er yıl süreceği ve 1. Etap için 2021 yılından başlamak üzere %30, %30, % 20, % 10 ve % 10 ; 2. Etap için ise 2022 yılından başlamak üzere %20, %25, % 25, % 20 ve % 10 şeklinde gerçekleşeceği varsayılmıştır. 3. Ve 4. Etapların 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.

Satış Esas Alanlar

Yukarıda belirttiği üzere 1. Etapın satış esas toplam devremülk alanı 57.409 m², 2. Etapın satış esas toplam devremülk alanı 59.666 m², 3. Etapın satış esas toplam devremülk alanı 29.529 m² ve 4. Etapın satış esas toplam devremülk alanı ise 27.730 m² dir.

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 2021 yılı için ortalama 950,-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 5.900 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 220 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 350 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 2021 yılı için 200 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 ife sayfa 103 İla 105'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin tamamının halihazır durum değeri bilgi için yaklaşık **5.545.000.000,-TL** ; proje arsasının değeri ise **4.160.000.000,-TL** (~ 23.980 TL/m²) olarak bulunmuştur.

MARMARİS KIZILBÜK PROJESİ - TÜM PROJE HALİHAZIR DURUM

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	205
Yıllık Oda Sayısı	74.825
Gelir Dağılımı: (2023 ve sonrası)	
Oda	70%
Yiyecek - İçecek	25%
Kira	0%
Diğer	5%
Gıda: Oranlar: (2023 ve sonrası)	
Oda	35,0%
Yiyecek - İçecek	60,0%
Kira	0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2023 ve sonrası)	18%

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı			50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Değeri (TL)	950	1.074	1.192	1.311	1.416	1.529	1.621	1.702	1.787	1.876	1.970	2.068

AVM Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	5.900
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)	220
Doluluk Oranı	0%

Devremülk Daireleri Varsayımları

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	57.409											
Ortalama m2 Satış Değeri (TL)	38.000	43.700	48.507	53.358	57.626							
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	30%	30%	20%	10%	10%							
2. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	59.666											
Ortalama m2 Satış Değeri (TL)	0	48.000	53.280	58.008	63.297	68.360						
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	0%	25%	25%	25%	15%	10%						
3. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	29.529											
Ortalama m2 Satış Değeri (TL)	0	0	0	100.000	106.000	116.640						
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	0%	0%	0%	60%	20%	20%						
4. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	27.730											
Ortalama m2 Satış Değeri (TL)	0	0	0	0	90.000	97.200	103.032					
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	0%	0%	0%	0%	60%	20%	20%					



LOTUS

2024.03.14

İNANIRIMARİS KIZILBÜK PROJESİ - TÜM PROJE BİTİMİŞ DURUM

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	205
Yıllık Oda Seyrisi	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)	16%

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	950	1.074	1.192	1.311	1.418	1.529	1.621	1.702	1.787	1.876	1.970	2.058

AVM Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	8.900
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)	220
Doluluk Oranı	50%

Devremülk Daireleri Varsayımları

1. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	57.408
Ortalama m2 Satış Değeri (TL)	38.000
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	30%

2. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	59.688
Ortalama m2 Satış Değeri (TL)	42.500
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	25%

3. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	29.528
Ortalama m2 Satış Değeri (TL)	72.475
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	60%

4. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	27.730
Ortalama m2 Satış Değeri (TL)	60.400
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)	60%




LOTUS

0321530

Devremlik Satış Geliri	3.577.417.515	2.331.188.321	2.309.143.200	831.130.155	708.669.351	0	0	0
1. Etap	654.482.500	752.637.990	556.947.673	306.321.220	330.826.918			
2. Etap	633.901.250	716.364.913	795.165.053	524.808.935	377.862.433			
3. Etap	1.284.069.565	483.665.826	536.969.067	0	0			
4. Etap	1.014.935.200	378.525.592	420.163.407	0	0			
SPA Geliri	1.788.500	2.598.495	4.486.631	7.050.420	8.375.899	9.868.332	10.460.432	12.106.258
Aquapark Geliri	4.200.000	4.746.000	5.268.050	5.794.865	6.266.455	6.766.132	7.164.660	8.294.012
Öte Gecei Bakım, Onarım Gidortleri		2.065.491	2.674.810	3.152.455	3.404.352	3.877.024	3.897.845	4.512.011
Satış-Pazarlama-Reklam-Harc vs Giderleri	181.409.566	120.001.900	119.915.277	46.810.600	41.108.897	5.128.373	6.496.075	7.520.019
Serbest Nakit Akımı	3.430.094.172	2.256.325.656	2.249.557.221	857.535.756	747.415.449	80.915.773	85.770.719	95.290.329
Uç Değer								1.436.762.083
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	3.227.728.474	1.766.113.240	1.425.933.231	484.155.086	363.777.911	342.472.775	31.984.549	25.860.954
Uç Değerin Bugünkü Değeri								250.799.615

30.05.2024 Hissas No: 7.803.000.000
 Prens 100 Bütüns Değeri (TL)

LOTUS  30.05.2024

17.3. Projenin Bitmiş Durum Değeri (Bilgi İçin)

Yukarıdaki varsayımlar altında, devremülk salısları ve diğer tüm faaliyetler bugünden başlamak üzere nakit giriş ve çıkışlarına istinaden sayfa 106 ila 108'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere **projenin bitmiş durum değeri (bilgi için) yaklaşık 7.800.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın değeri 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 4.510.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Proje bünyesinde yalnızca AVM için kiralama yapılması söz konusu olup ticari ünitelerin ortalama m² kira değeri 220 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 değeri dolaylı olarak ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. Değerieme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değeri Dolaylı Olarak 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 4.510.000.000 TL, henüz yapı ruhsatları alınmayan 3. Ve 4. Etapların boş arazi değeri ise 2518 parselde kalan kısım için 1.070.000.000,-TL ve 1598 parsel için 230.000.000,-TL olmak üzere toplam 1.300.000.000,-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, 2518 parsel üzerinde geliştirilecek 1. ve 2. Etapları için yapı ruhsatları alınmıştır. Projesinin bu bölümü için bugünkü aşama itibarıyla alınması gerekli izin ve belge bulunmaktadır. Kızılbük GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre 3. ve 4. Etaplar için yapı ruhsatı başvurusunda bulunulmuştur.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına 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. Etapının inşaatı devam olmaktadır. Aynı parselde 2022 yılında yapımına başlanması planlanan 2. Etap için de yapı ruhsatları alınmış olup 1598 ve 2518 parseller üzerinde yer alacak 3. ve 4. Etaplar için ruhsat başvurusunda bulunulmuştur.

18.12.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili 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) Poriföylerine 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 maddde hükümleri saklıdır.

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

2518 parselin tapu sicilindeki niteliği "Arsa" olup üzerinde yer alacak otel+devremülk projesinin 1. Ve 2. etapları için yapı ruhsatları alınmıştır. GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasına Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

1598 parselin tapu sicilindeki niteliği "Arsa" olup mevcut durumda üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasına Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kızılbük 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;

4.510.000.000,-TL (Dörtmilyarbeşyüzonmilyon Türk Lirası);

(4.510.000.000,-TL ÷ 9,9837 TL/Euro (*) = **451.736.000,-Euro**)

(4.510.000.000,-TL ÷ 8,3091 TL/USD (*) = **542.778.000,-USD**)

2. Tüm etaplar için ruhsat alınması durumunda bilgi amaçlı halihazır durum değeri için;

5.545.000.000,-TL (Beşmilyarbeşyüzkırkbeşmilyon Türk Lirası);

(5.545.000.000,-TL ÷ 9,9837 TL/Euro (*) = **555.405.000,-Euro**)

(5.545.000.000,-TL ÷ 8,3091 TL/USD (*) = **667.341.000,-USD**)

3. Projenin bilgi amaçlı bitmiş durum değeri için ise ;

7.800.000.000,-TL (Yedimilyarsekizyüzümilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(7.800.000.000,-TL ÷ 9,9837 TL/Euro (*) = **781.273.000,-Euro**)

(7.800.000.000,-TL ÷ 8,3091 TL/USD (*) = **938.730.000,-USD**)

(*) 05.05.2021 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,9837 TL; 1,- USD = 8,3091 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Projenin KDV dahil halihazır durum değeri 5.321.800.000 ₺L dir.

Taşınmazlarından 2518 parselin GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında 1598 parselin ise "Arsalar" başlığı altında yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanılması halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

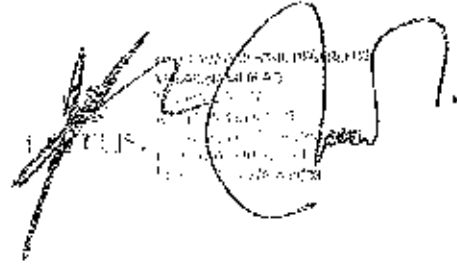
Bilgilerinize sunar. 05 Mayıs 2021

(Değerleme tarihi: 29 Nisan 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.
M. KİVANÇ KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

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



Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400030)

