Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Görneç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST
Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81
ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Marmaris / MUĞLA

(2 adet parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ

Rapor No: 2020 / 1132

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	12
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	19
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	21
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	26
12.5.1.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	28
12.5.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	29
12.6.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	30
12.7.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	32
13.	AÇIKLAMALAR	34
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	36
15.	DEĞERLENDİRME	36
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	37

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI 37
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI 39
16.3. GELİR YAKLAŞIMI 40
17. FİYATLANDIRMA 42
17.1.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ) 50
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 58
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 58
18.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 58
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 58
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 58
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 58
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 59
18.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 59
18.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 59
18.9. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 59
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 59
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ 59
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 60
19. SONUÇ 61

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İçmeler Mahallesi, 2518 ve 1598 parseller **Marmaris/MUĞLA**
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	10 Aralık 2020
RAPOR TESLİM TARİHİ	14 Aralık 2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	2 adet parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesi, 1 Pafta, 1598 ve 2518 nolu parseller.(Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **1598 ve 2518 parsellerin ve 2518 parsel için alınan yapı ruhsatına göre proje değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
MARMARİS İLÇESİ, İÇMELER MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1598 VE 2518 PARSELLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	**867.400.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

LOTUS 2020/1132

SİNPAŞ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İçmeler Mahallesi, 2518 ve 1598 parseller **Marmaris/MUĞLA**
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
MÜŞTERİ NO	**1189**
RAPOR NO	2020/1132
DEĞERLEME TARİHİ	10 Aralık 2020
RAPOR TESLİM TARİHİ	14 Aralık 2020
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **1598 parselin arsa değeri ve 2518 parselin proje değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından ilk kez değerleme raporu hazırlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 27 00
E-MAIL	info@sinpaş.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.12.2006
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	873.193.431,32 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%25,43
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Sinpaş 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.

b. Şirketimizin değerleme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.

c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.

d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Sinpaş 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	YEVMİYE NO	TAPU TARİHİ
--	2518	163.968,72	35	3412	6714	13.09.2012
--	1598	9.509,00	17	1650	1313	06.02.2009

10.2. Tapu Takyidatı

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

02.12.2020 tarihi itibariyle 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):

- Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'ne 11/11/2019 tarih 14747 sayı ile yetki verilmiştir.

10.3. Takyidat Açıklamaları

02.12.2020 tarihi itibariyle alınan tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Taşınmazların GYO portföyünde yer almasında ya da devredilmesinde tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

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

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

11.2. İmar dosyası incelemesi

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

1598 parsel:

RUHSAT TARİHİ	SAYI	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI	RUHSAT VERİLİŞ AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ
26.11.2012	835-37	5.205,63	4	Apart Otel	4B	Yeni Yapı	1

2518 Parsel:

RUHSAT TARİHİ	SAYI	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI	RUHSAT VERİLİŞ AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ
28.07.2000	15-1	46.484	8	Turistik Tesis	3A	Tadilat	1
12.11.2012	20/34	46.484	8	Turistik Tesis	3A	Yenileme	1
24.05.2018	15-1	46.484	8	Turistik Tesis	3A	Yenileme	1
26.11.2012	835-36	35.507,49	4	Tripleks Konut	4B	Yeni Yapı	39

Yerinde yapılan incelemede 2518 parsel üzerinde natamam yapı bulunduğu görülmüş olup bu yapının 46.484,00 m^2 kullanım alanlı Turistik Tesis için alınmış 12.11.2012 tarih ve 20/34 sayılı yapı ruhsatı ve ruhsat eki mimari projeyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Ekspertiz tarihi itibariyle yapının bir kısmının yıkıldığı ve yıkım çalışmalarının devam ettiği görülmüştür.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Marmaris Kızılbük Projesi 2 adet parsel üzerinde 3 etaptan oluşmaktadır. Projede devre mülkler, 205 odalı otel, çarşı, sosyal donatı alanları ve termal tesis bulunacaktır. Projenin toplam inşaat alanı 192.535 m^2 dir. Sinpaş GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre proje için yapı ruhsatı başvuruları yapılmış olup ekspertiz tarihi itibariyle henüz sonuçlanmamıştır. Değerlemede halihazırda geçerli olan 24.05.2018 tarih ve 15-1 nolu yapı ruhsatı dikkate alınmıştır.

26.11.2012 tarih ve 835-36 nolu ruhsatın süresi dolmuş olduğundan herhangi bir geçerliliği bulunmamaktadır.

1598 parsel için alınmış 26.11.2012 tarih ve 835-37 nolu ruhsatın geçerlilik süresi dolmuş olup herhangi bir imalat yapılmadığından dikkate alınmamıştır.

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

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

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)

2518 nolu parsel üzerinde yer alan ve halihazırda bir kısmının yıkım işleri devam eden mevcut otel yapısının inşasına, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce başlanmıştır. 24.05.2018 tarih 15-1 sayılı yapı ruhsatında yapının denetiminin fenni mesullerce üstlenildiği anlaşılmaktadır.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş alım-satım bulunmamakta olup herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Herhagi bir terk ya da kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

Proje henüz başlangıç aşmasında olduğundan 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

İlgili belediyeye yeni ruhsat ve tadilat ruhsatı başvuruları yapılmış olup başvurular henüz sonuçlanmamıştır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Marmaris Kızılbük Projesi 2 adet parsel üzerinde 3 etaptan oluşmaktadır. Proje bünyesinde devre mülkler, 205 odalı otel, çarşı, sosyal donatı alanları ve termal tesis yer alacaktır. Projenin toplam inşaat alanı **192.535 m²** dir. Sinpaş GYO A.Ş. yetkilileri, proje için ruhsat başvurularının yapıldığını ifade etmiştir.

Sinpaş GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre gerçekleşecek projeye ait imalatlara ait bilgiler aşağıda liste halinde verilmiştir.

Devre Mülk İmalatları				
I.Etap		**Adet**	**Brüt m²**	**Toplam Brüt m²**
1.	Tip 1+0	397	78,92	31.331 m²
2.	Tip 1+1	88	128,08	11.271 m²
3.	Tip 2+1	59	155,45	9.172 m²
4.	Tip 3+1	11	238,04	2.618 m²
Toplam		**555**		**54.392 m²**

II.+ III. Etap		**Adet**	**Brüt m²**	**Toplam Brüt m²**
1.	Tip 1+0	312	62,09	19.372 m²
2.	Tip 1+1	208	98,66	20.521 m²
3.	Tip 2+1	92	152,05	13.989 m²
4.	Tip 3+1	132	197,90	26.123 m²
Toplam		**744**		**80.005 m²**

Otel ve Ortak Alan İmalatları		
1.	Otel (205 Oda)	34.253
2.	Çarşı + Cami +Ortak Alanlar	16.400
4.	Termal	7.485
Toplam		**58.138 m²**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Proje Görselleri

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde konumlu 2518 ve 1598 parsellerdir.

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

Taşınmazların çevresinde yapılaşma bulunmamakta olup genellikle ormanlık ve eğimli araziler ile çevrilidir. Bölgeye özel araç ve deniz yoluyla ulaşılmaktadır. Taşınmazlar bölgenin bakir yapısı, doğal güzelliği ve deniz kıyısındaki konumları 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 105 km. mesafededir.

Konum Krokisi / Google Earth Görüntüsü

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Uydu Fotoğrafı/Konum Krokisi

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

12.2. Bölge Analizi

Muğla İli:

Muğla, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2019 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 983.142 dir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içinegiren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gi bi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.

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

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

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

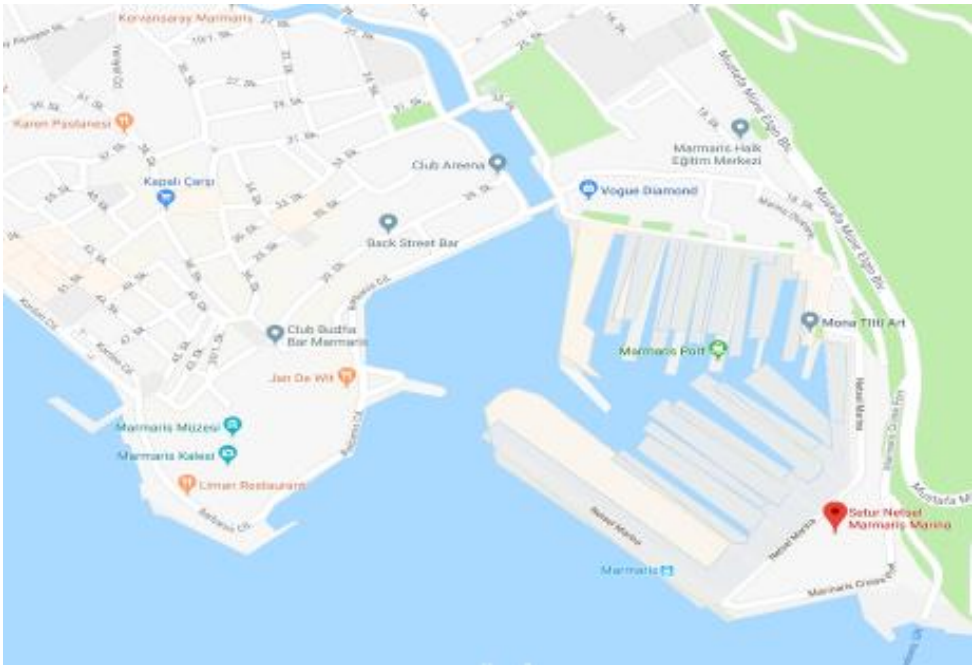
İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Marmaris İlçesi:

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

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



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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 hasılattaki 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 yayılamaya 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.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyon içerisine girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Günek Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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.

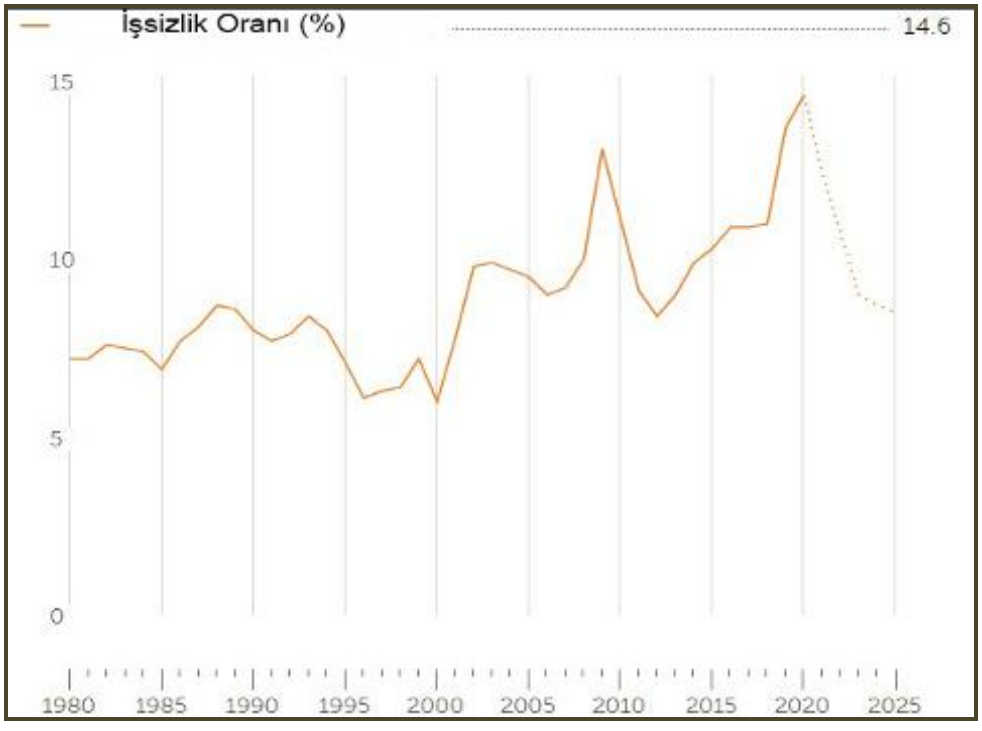
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllk %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

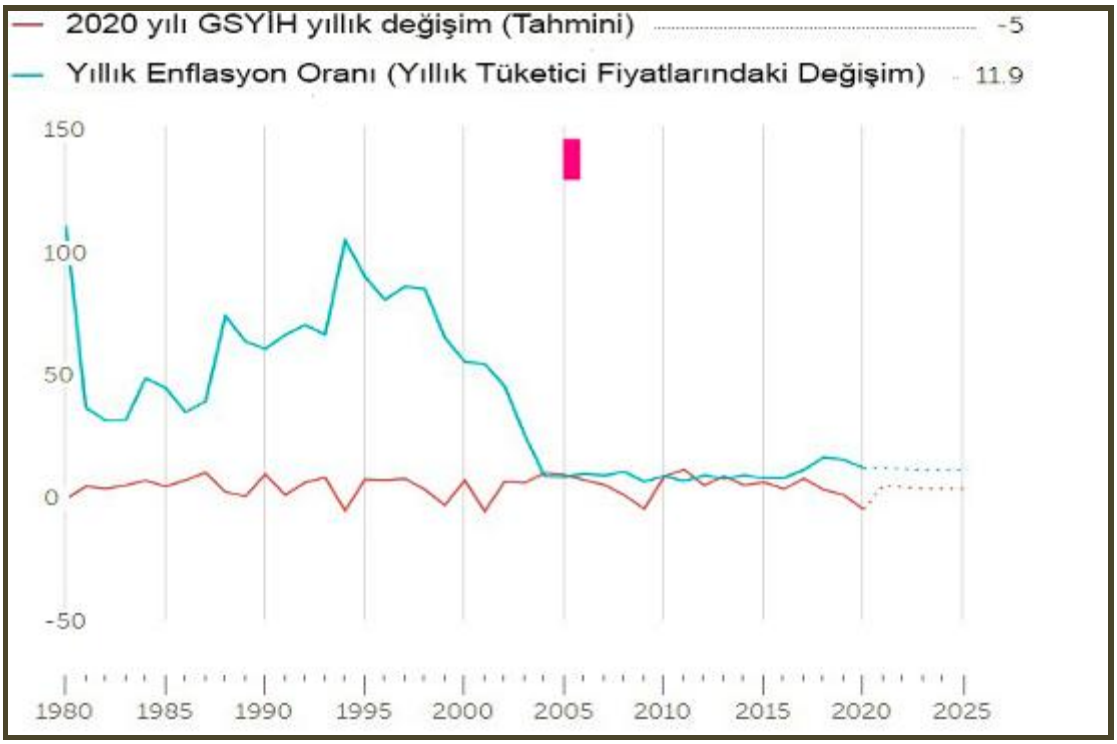
İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

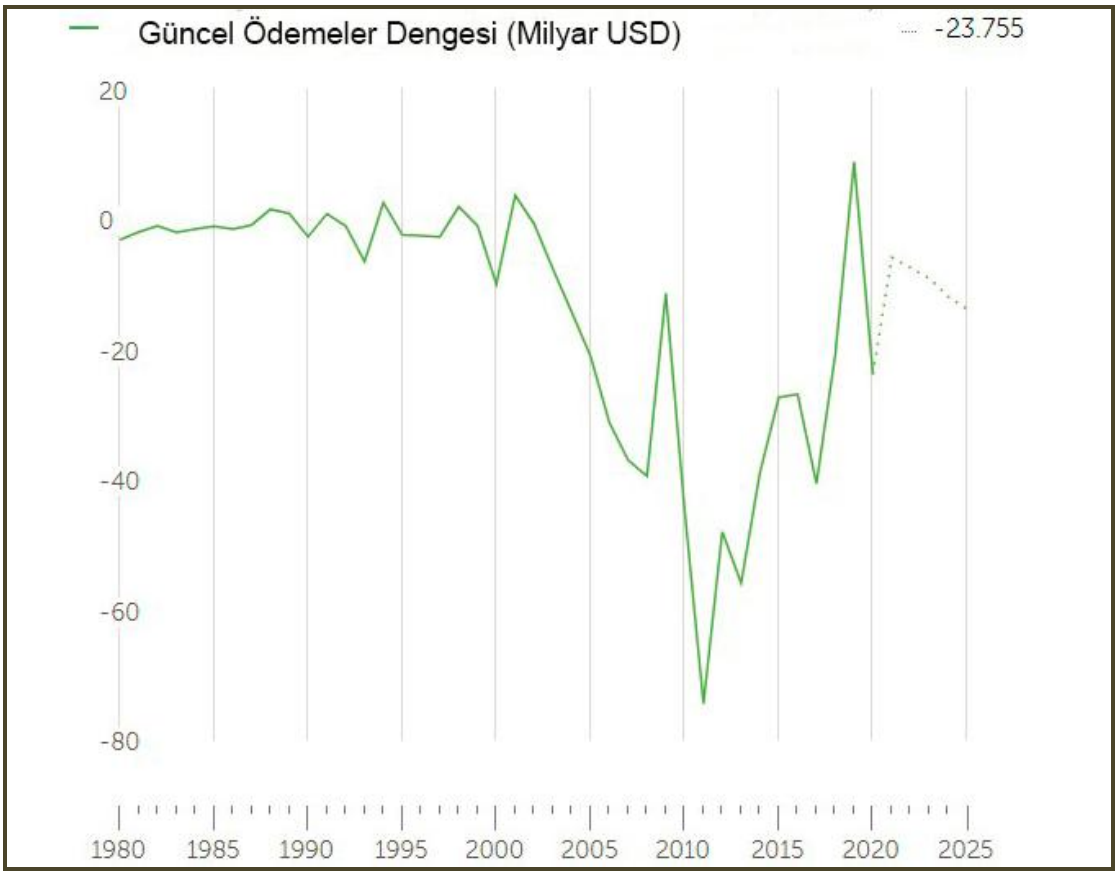
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)



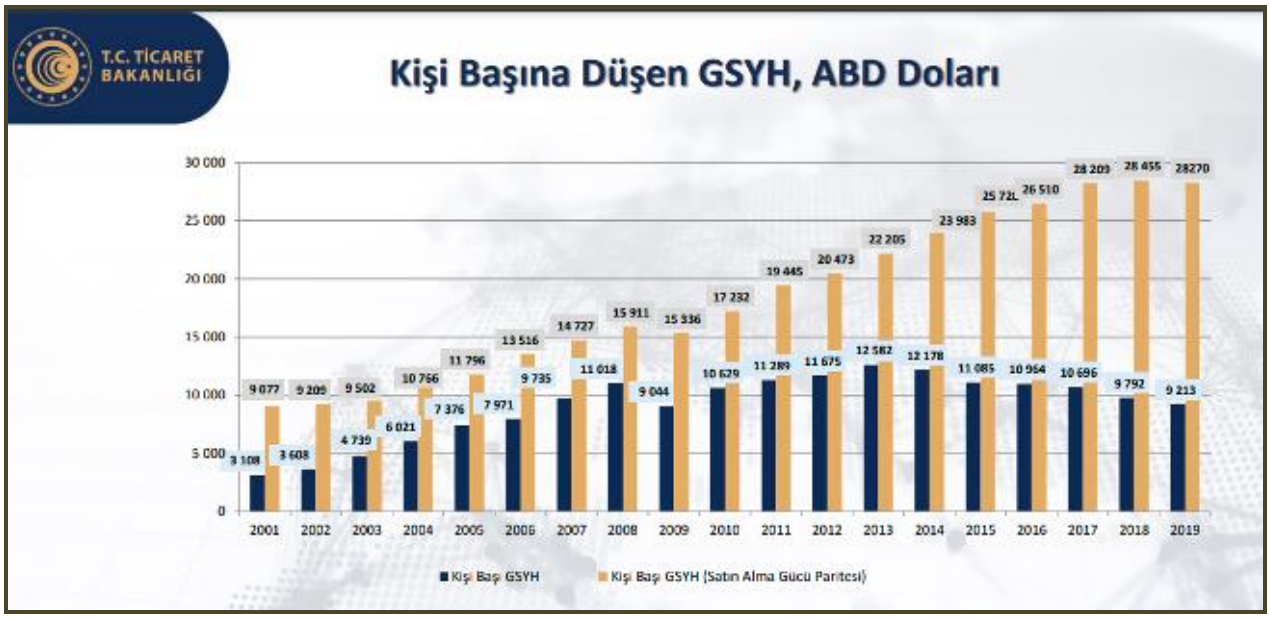
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

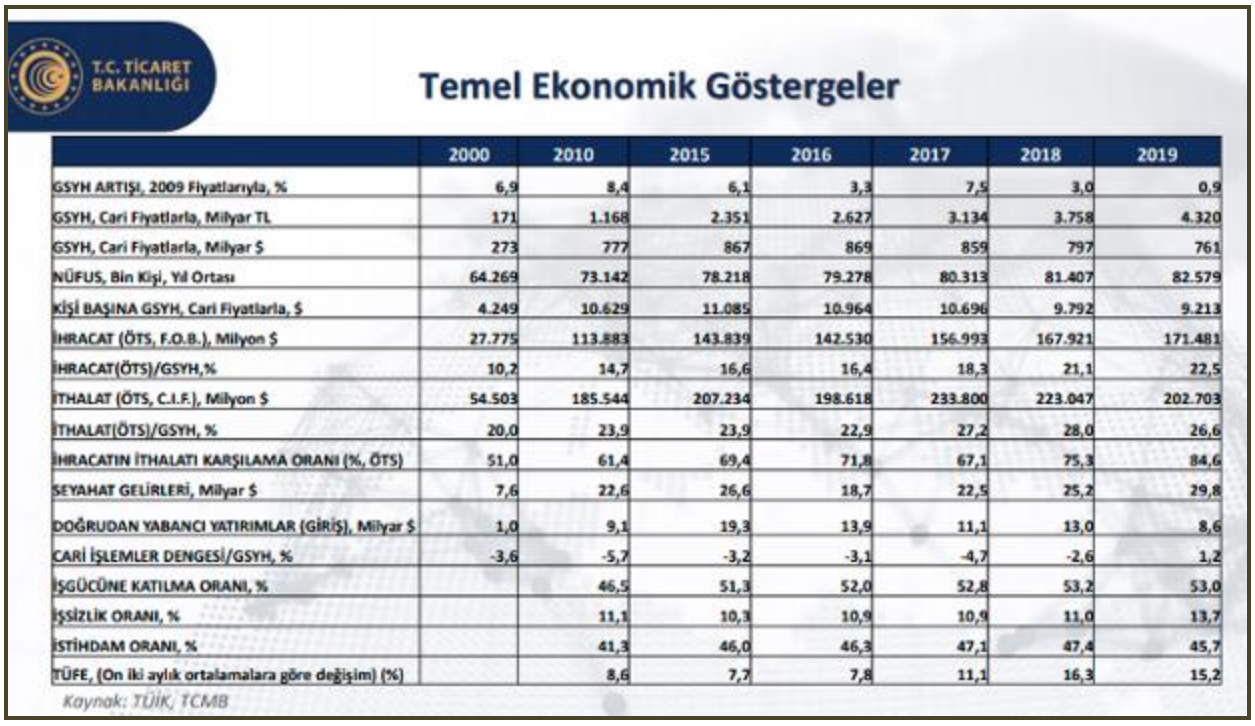




Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)





	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, $	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon $	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH,%	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon $	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%, ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar $	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar $	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

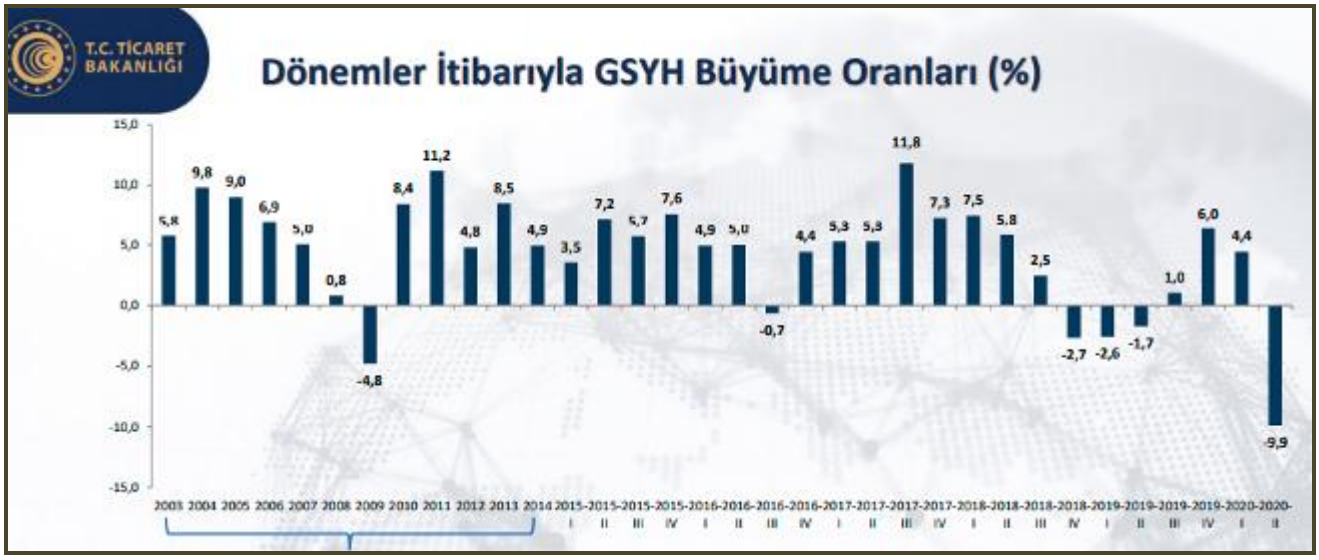
Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)*

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

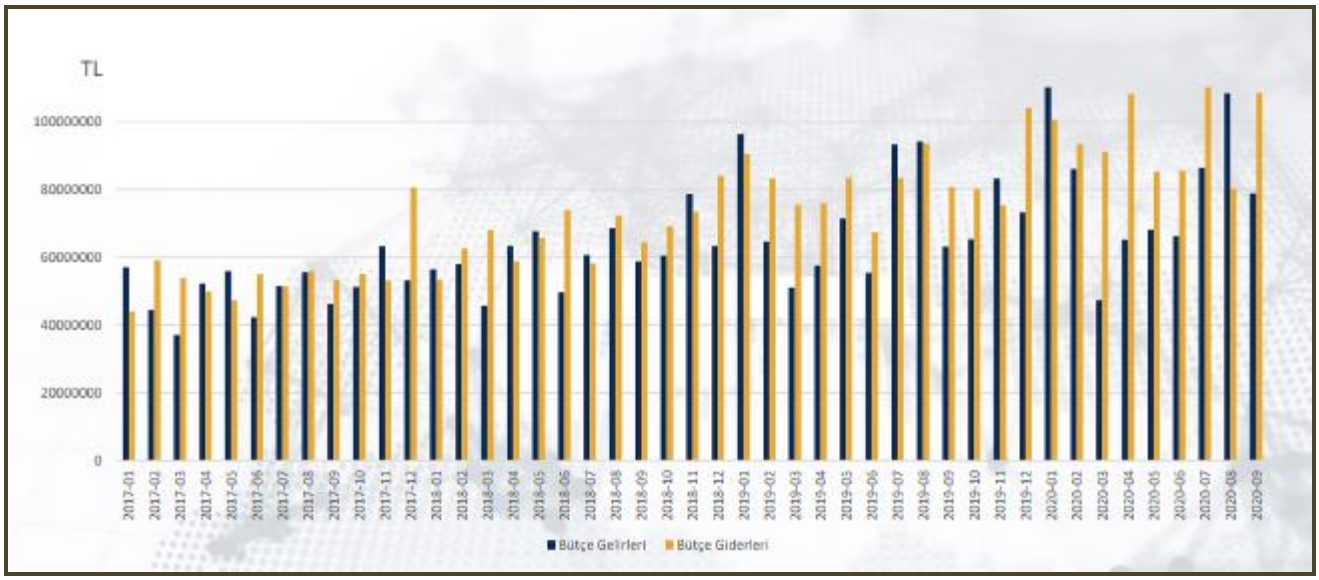
Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)*

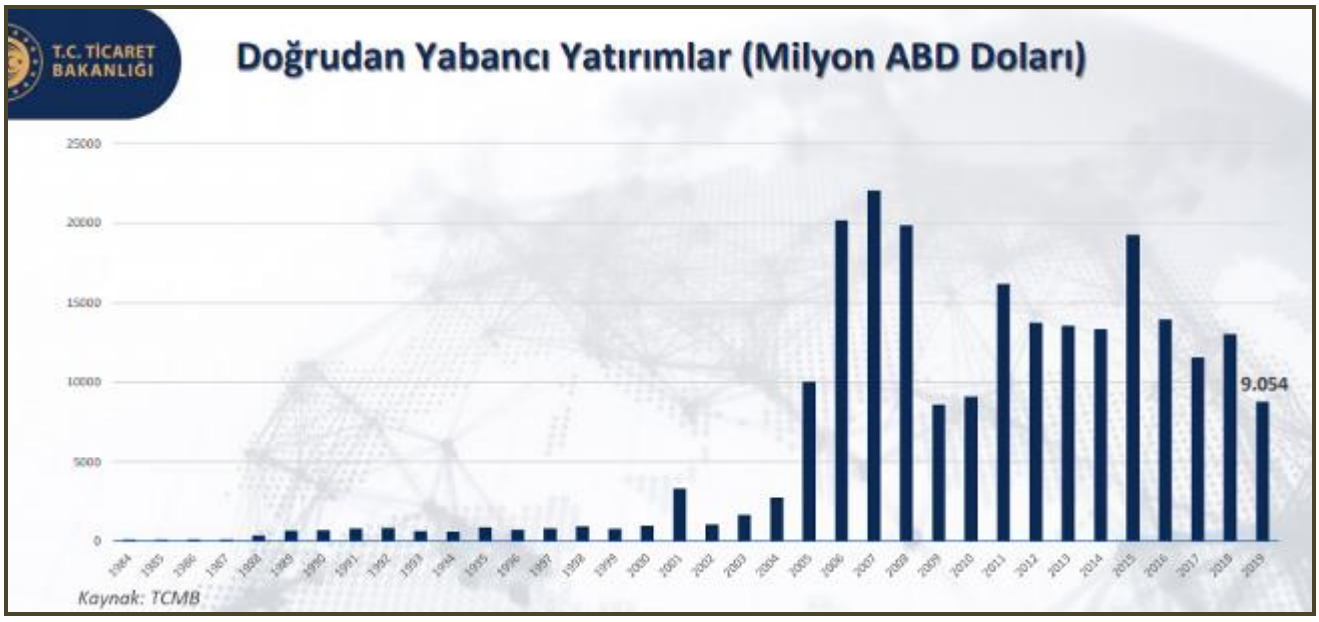
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)*

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

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

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

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

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

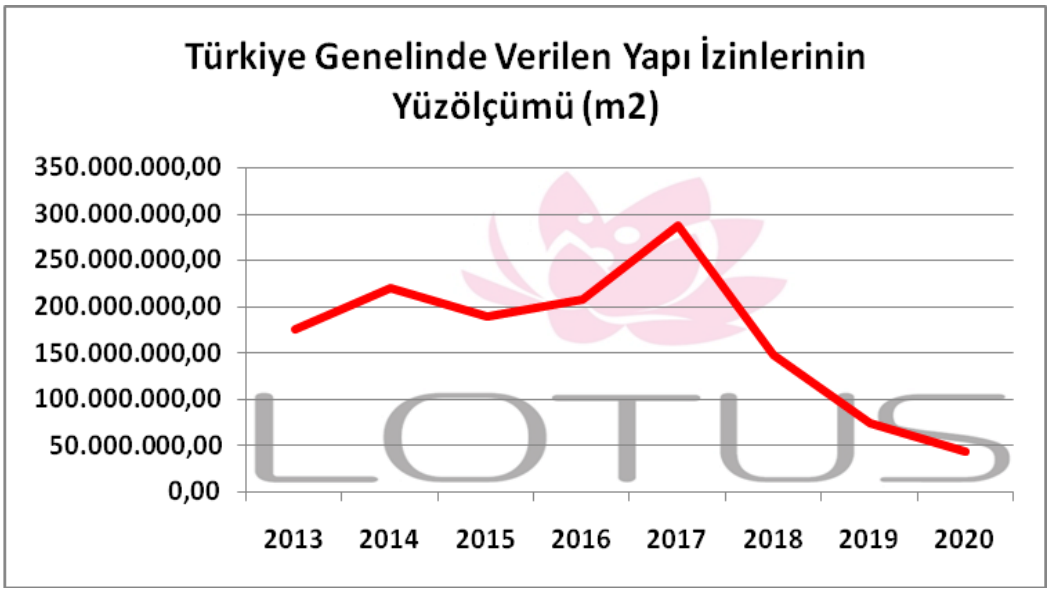
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara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

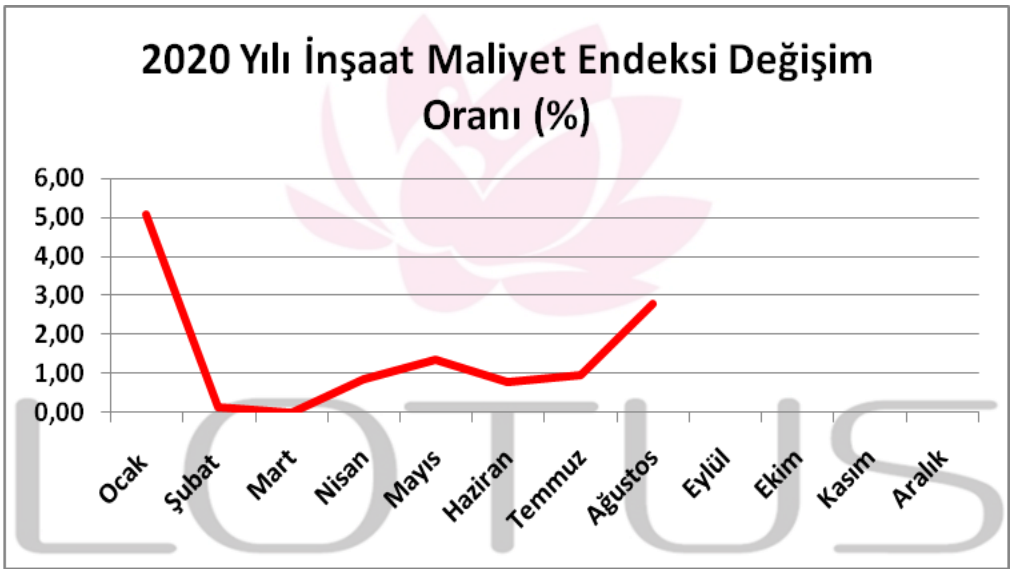
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her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

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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





Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 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 öngörülebilir. 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 fiyatlamanın optimal oluştuğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

12.5.1. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine etkisi

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

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

2020 yılında 9 aylık dönemde toplam turizm geliri 8,15 milyar USD olarak gerçekleşmiş olup üçüncü çeyrekte bir önceki yıla göre %71,2 oranında azalmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 artıyor olması,
- Covid-19 salgınının kısa ve orta vadede turizm sektörünü derinden etkilemeye devam edecek olması

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

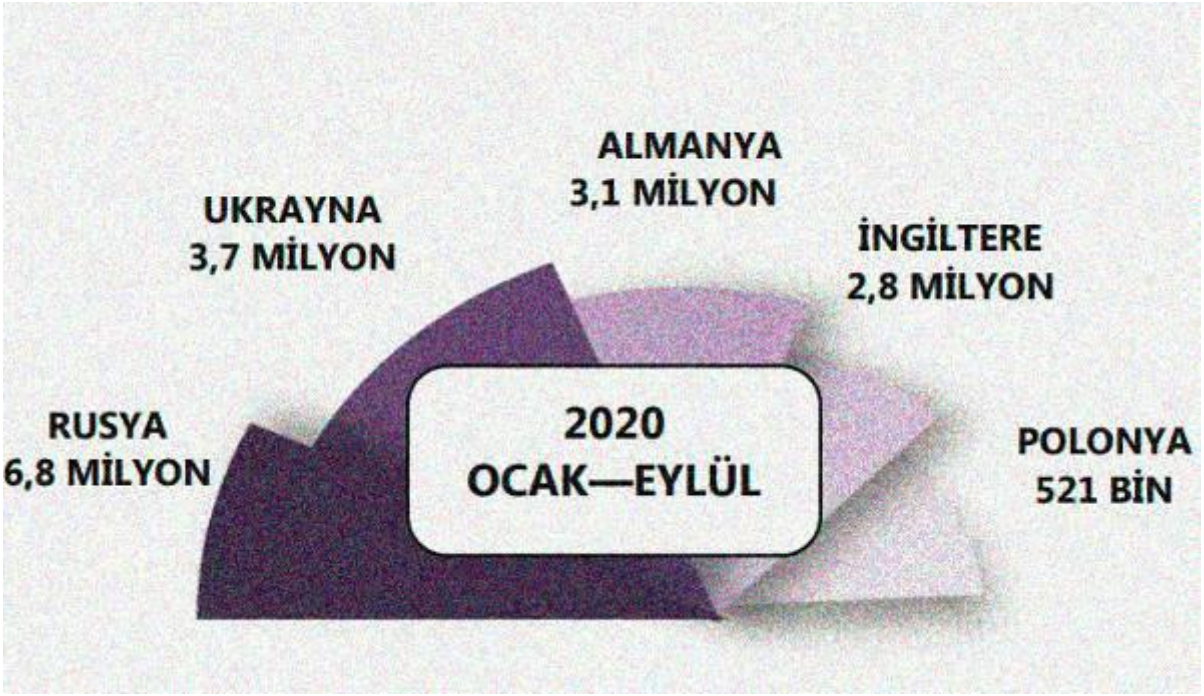
12.6. Türkiye Geneli Konaklama İstatistikleri

	TESİSE GELEN SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)
AYLAR	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	
OCAK	3 278 095	1 360 577	4 638 672	5 993 862	3 684 637	9 678 499	1,83	2,71	2,09	36,2286
ŞUBAT	3 025 718	1 171 192	4 196 910	5 269 900	3 205 438	8 475 338	1,74	2,74	2,02	32,454
MART	1 916 084	795 636	2 711 720	3 466 530	2 028 512	5 495 042	1,81	2,55	2,03	19,2261
NİSAN	623 627	95 803	719 430	1 328 049	293 410	1 621 459	2,13	3,06	2,25	4,39
MAYIS	766 966	64 139	831 105	1 557 228	183 377	1 740 605	2,03	2,86	2,09	4,35
HAZİRAN	2 100 680	103 197	2 203 877	3 865 451	258 080	4 123 531	1,84	2,50	1,87	9,99
TEMMUZ	3 746 893	760 826	4 507 719	7 495 566	2 265 461	9 761 027	2,00	2,98	2,17	23,49
AĞUSTOS	4 507 914	2 451 225	6 959 139	9 412 401	8 071 697	17 484 098	2,09	3,29	2,51	42,00
EYLÜL	2 386 270	1 493 596	3 879 866	4 552 255	6 794 600	11 346 855	1,91	4,55	2,92	27,33
TOPLAM	**22.352.247**	**8.296.191**	**30.648.438**	**42.941.242**	**26.785.212**	**69.726.454**	**1,92**	**3,23**	**2,28**	**21,50**

Aylar Göre Tesise Geliş ve Gecelemeler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



En Çok Geceleme Yapan Ülkeler (Ocak-Eylül 2020)

	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ		
YILLAR	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM
2002	16 373 138	12 947 417	29 320 555	28 231 253	52 784 088	81 015 341	1,72	4,08	2,76
2003	16 040 127	11 279 781	27 319 908	28 814 909	50 963 768	79 778 677	1,80	4,52	2,92
2004	17 399 114	14 032 131	31 431 245	31 230 128	61 932 275	93 162 403	1,79	4,41	2,96
2005	18 358 651	16 092 366	34 451 017	31 865 789	70 851 088	102 716 877	1,74	4,40	2,98
2006	19 599 148	14 097 764	33 696 912	34 157 426	56 681 621	90 839 047	1,74	4,02	2,70
2007	24 178 439	19 596 923	43 775 362	41 775 470	74 191 840	115 967 310	1,73	3,79	2,65
2008	22 755 200	17 742 938	40 498 138	40 326 871	73 546 329	113 873 200	1,77	4,15	2,81
2009	25 760 739	19 297 033	45 057 772	44 718 277	79 657 725	124 376 002	1,74	4,13	2,76
2010	28 003 792	25 246 314	53 250 106	49 047 190	100 133 520	149 180 710	1,75	3,97	2,80
2011	29 915 244	26 109 264	56 024 508	54 683 603	101 549 258	156 232 861	1,83	3,89	2,79
2012	31 951 528	26 869 835	58 821 363	58 988 300	113 330 240	172 318 540	1,85	4,22	2,93
2013	32 689 293	26 810 805	59 500 098	59 763 570	109 945 539	169 709 109	1,83	4,10	2,85
2014	35 708 163	30 345 177	66 053 340	62 654 349	118 938 892	181 593 241	1,75	3,92	2,75
2015	40 314 135	27 614 421	67 928 556	68 238 993	109 255 699	177 494 692	1,69	3,96	2,61
2016	41 335 993	18 047 869	59 383 862	76 851 564	77 460 364	154 311 928	1,86	4,29	2,60
2017	39 024 237	22 927 768	61 952 005	75 746 900	80 062 668	155 809 568	1,94	3,49	2,52
2018	40 822 111	31 135 545	71 957 656	78 441 583	112 245 139	190 686 722	1,92	3,61	2,65
2019	42 012 998	38 853 764	80 866 762	78 478 855	132 808 208	211 287 063	1,87	3,42	2,61
2020*	**22.352.247**	**8.296.191**	**30.648.438**	**42.941.242**	**26.785.212**	**69.726.454**	**1,92**	**3,23**	**2,28**

Yıllara Göre Konaklama İstatistikleri

(*) Ocak-Eylül 2020

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

12.7. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre; 2020 yılının Ocak-Eylül döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %71,3 oranında azalarak 11,9 milyon seviyesinde geçekleşmiştir. Bu sayının %79'u yabancı ziyaretçi olup %21'i yurtdışı ikametli vatandaşlardan oluşmaktadır.

		Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı Number of Departing Visitors			Ortalama Geceleme Sayısı Average Number of Overnights		
Yıl - Year	Yıllık - Annual Çeyrek - Quarter	Toplam -Total	Yabancı Foreigner	Vatandaş (yurt dışında ikamet eden) Citizen (Resident abroad)	Toplam Total	Yabancı Foreigner	Vatandaş (yurt dışında ikamet eden) Citizen (Resident abroad)
2017	**Yıllık** - Annual	**38 620 346**	**32 079 527**	**6 540 819**	**10,9**	**9,6**	**16,9**
	I	4 844 761	3 772 293	1 072 468	13,1	12,2	16,2
	II	8 863 391	7 675 032	1 188 359	9,7	8,9	14,9
	III	16 663 265	13 770 308	2 892 957	9,9	8,8	15,1
	IV	8 248 929	6 861 894	1 387 035	12,7	10,6	22,9
2018	**Yıllık** - Annual	**45 628 673**	**38 951 902**	**6 676 771**	**9,9**	**9,0**	**15,3**
	I	6 122 182	4 908 831	1 213 351	11,1	10,2	14,6
	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
	IV	9 651 740	8 283 235	1 368 505	11,8	10,5	19,9
2019	**Yıllık** - Annual	**51 860 042**	**44 712 970**	**7 147 072**	**9,9**	**8,9**	**15,9**
	I	6 644 391	5 460 380	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	21 611 964	18 438 139	3 173 825	9,0	8,2	13,9
	IV	10 841 340	9 315 240	1 526 100	11,9	9,8	24,6
2020	**Yıllık** - Annual						
	I	5 639 413	4 635 845	1 003 568	10,3	9,7	13,5
	II	-	-	-	-	-	-
	III	5 604 155	4 430 053	1 174 102	11,8	9,3	21,1

Kaynak: TÜİK Çıkış Yapan Ziyaretçiler Anketi

Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı ve Ortalama Geceleme Sayısı, 2017 - 2020

2020 yılı Ocak - Eylül döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %30,1 (1.421.428) ile birinci, Almanya %19,8 (912.749) ile ikinci, Ukrayna %16,8 (772.851) ile üçüncü sıradadır. Ukrayna ülkesini Bulgaristan ve İngiltere izlemektedir.

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

- İstanbul %38,28 (3.620.616)
- Antalya %25,56 (2.417.448)
- Edirne %13,16 (1.244.521)
- Muğla %6,22 (588.662)
- Artvin %4,19 (396.297)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Yıllar	Yabancı Ziyaretçi (A)	Değişim Oranı (%)	Yurtdışı İkametli Vatandaş Ziyaretçiler (B)	Değişim Oranı (%)	Toplam Ziyaretçi (A+B)	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**	9 458 589	-74,03	2 451 749	-52,27	11 910 338	-71,34

Yıllara Göre Ülkemize Gelen Ziyaretçiler

Yıllar	Yabancı Turist	Yurtdışı İkametli Vatandaş Turist	Toplam Turist (A)	Yabancı Günübirlikçi	Yurtdışı İkametli Vatandaş Günübirlikçi	Toplam Günübirlikçi (B)	Toplam Ziyaretçi (A+B)
2006	18 916 436	4 104 189	23 020 625	903 397	1	903 398	23 924 023
2007	22 248 328	3 898 719	26 147 047	1 092 583		1 092 583	27 239 630
2008	24 994 007	4 798 098	29 792 105	1 342 670	2 999	1 345 669	31 137 774
2009	25 505 784	4 680 830	30 186 614	1 571 330	1 872	1 573 202	31 759 816
2010	26 999 809	4 364 195	31 364 004	1 632 395	909	1 633 304	32 997 308
2011	29 343 196	5 310 680	34 653 876	2 112 880	2 283	2 115 163	36 769 039
2012	29 769 386	5 928 514	35 697 900	2 013 446	3 879	2 017 325	37 715 225
2013	32 846 560	4 948 348	37 794 908	2 063 538	2 325	2 065 863	39 860 771
2014	35 024 592	4 786 650	39 811 242	1 813 308	2 694	1 816 002	41 627 244
2015	34 612 187	4 866 186	39 478 373	1 632 445	3 250	1 635 695	41 114 068
2016	24 736 736	5 552 052	30 288 788	615 477	2 414	617 891	30 906 679
2017	32 043 173	5 558 073	37 601 246	366 861	1 717	368 578	37 969 824
2018	39 146 171	6 621 543	45 767 714	342 230	2 648	344 878	46 112 592
2019	44 519 568	6 672 314	51 191 882	538 718	16 599	555 317	51 747 199
2020*	9 407 173	2 441 698	11 848 871	51 416	10 051	61 467	11 910 338

Yıllara Göre Ülkemize Gelen Ziyaretçiler

(Turist + Günübirlik = Ziyaretçi)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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.

2518 nolu parselin görünümü

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

- Marmaris Kızılbük Projesi 2 adet parsel üzerinde 3 etaptan oluşmaktadır. Projede 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 daire tiplerinde 1.299 adet devre mülk, 205 odalı otel, çarşı, cami, sosyal donatı alanları ve termal tesis bulunacaktır. Projenin toplam inşaat alanı 192.535 m^2 dir. Sinpaş GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre proje için ruhsat başvuruları yapılmıştır.

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

- 1598 parsel için alınmış 26.11.2012 tarih ve 835-37 nolu ruhsatın geçerlilik süresi dolmuş olup herhangi bir imalat yapılmadığından dikkate alınmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerleme 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)

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

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- **Mevcut imar durumu** - **Ayrıcalıklı konum** - **Turistik noktalara yakınlığı** - **Manzaralarının bulunması** - **Denize sıfır konum** - **Yapı ruhsatının bulunması (2518 parsel)** - **Proje alanının yüzölçümü büyüklüğü** - **Özel sahilinin bulunması (2518 parsel)** - **Taşınmazların bulunduğu bölgenin doğal güzelliği** - **Bölgenin turizm potansiyeli**	- **2518 sayılı parsel üzerinde yer alan eski ve natamam yapı** - **Gayrimenkul piyasasında yaşanmakta olan durgunluk**
Fırsatlar	**Tehditler**
- **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**	- **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**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

(b) değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

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

(b) değerleme 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 değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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 sayısallaştırıldıklarına 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin 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 ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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:

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

17. FİYATLANDIRMA

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

1. **Arsaların değeri**
2. **2518 parseldeki ruhsatlı projenin halihazır durum değeri**
3. **2518 parseldeki ruhsatlı projenin bitmiş durum değeri**
4. **2518 ve 1598 Parsellerde Planlanan Projenin tamamlanmış olması durumundaki değeri (bilgi için)**

17.1. Arsaların değeri

Arsaların değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsa Emsalleri

1-Emsal: **Göcek Rentals Emlak - SATILIK – 532 361 38 05**

Marmaris Adaköy'de, taşınmazın karşısında yer alan, denize sıfır, Turizm İmarlı (E:0,05) olduğu belirtilen toplam 31.068 m² yüzölçümlü iki parsel toplam 75.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 2.414, TL/m²)

2-Emsal: **Ayhan İnşaat Emlak - SATILIK – 546 594 25 02**

Marmaris Osmaniye'de, Kumlubük'te denize sıfır konumda yer alan, Turizm İmarlı olduğu belirtilen 7.666 m² yüzölçümlü parsel 47.750.000,-TL bedelle satılıktır.

(~ 6.230, TL/m²)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

3-Emsal: **Mal Sahibi - SATILIK – 545 266 62 05**

Marmaris Osmaniye'de, Kumlubük'te denize sıfır konumda yer alan, Turizm İmarlı olduğu belirtilen 15.000 m² yüzölçümlü parsel 175.500.000,-TL bedelle satılıktır.

(11.700, TL/m²)

4-Emsal: **Ayhan İnşaat Emlak - SATILIK – 546 594 25 02**

Marmaris Osmaniye'de, Kumlubük'te denize sıfır konumda yer alan, Turizm İmarlı olduğu belirtilen 19.648 m² yüzölçümlü parsel 96.700.000,-TL bedelle satılıktır.

(4.922, TL/m²)

5-Emsal: **Emlak Ofisi - SATILIK – 532 731 10 02**

Marmaris Çiftlik koyunda, denize sıfır konumda yer alan, Turizm İmarlı olduğu belirtilen 1.697 m² yüzölçümlü parsel 12.000.000,-TL bedelle satılıktır. (7.071, TL/m²)

6-Emsal: **Dart Gayrimenkul - SATILIK – 532 653 50 16**

Marmaris İçmeler'de, doğa manzaralı, Konut İmarlı/E:0,40 olduğu belirtilen 355 m² yüzölçümlü parsel 1.550.000,-TL bedelle satılıktır.

(4.366, TL/m²)

7-Emsal: **Azizoğlu Emlak - SATILIK – 531 209 72 27**

Marmaris İçmeler'de, denize 100 m. mesafede yer alan, Konut İmarlı/E:0,40 olduğu belirtilen 1.080 m² yüzölçümlü parsel 4.500.000,-TL bedelle satılıktır.

(4.166, TL/m²)

Villa ve Daire Emsalleri

1-Emsal: **Property Turkey - SATILIK – 507 471 01 34**

Marmaris Osmaniye'de denize sıfır konumda, 20-25 yıllık, 4+1, 320 m² kullanım alanlı müstakil villa 9.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 29.690, TL/m²)

2-Emsal: **Tempo Gayrimenkul - SATILIK – 543 288 39 57**

Marmaris İçmelerde, yeni, 4+1, doğa manzaralı, 250 m² kullanım alanlı havuzlu müstakil villa 4.250.000,-TL bedelle satılıktır. (17.000, TL/m²)

3-Emsal: **Yakut Emlak - SATILIK – 252 412 10 30**

Marmaris İçmelerde, yeni, 4+1, doğa manzaralı, 225 m² kullanım alanlı havuzlu müstakil villa 4.475.000,-TL bedelle satılıktır. (19.888, TL/m²)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

4-Emsal: **Marmaris Gayrimenkul - SATILIK – 532 613 41 56**

Marmaris İçmelerde, yeni, 5+1, doğa manzaralı, 300 m² kullanım alanlı havuzlu müstakil villa 3.300.000,-TL bedelle satılıktır. (11.000, TL/m²)

5-Emsal: **Mal Sahibi - SATILIK – 501 913 14 41**

Marmaris Turunçta, yeni, 5+1, panoramik deniz ve doğa manzaralı, 300 m² kullanım alanlı yüksek standartlar ve kalitede inşa edilmiş havuzlu müstakil villa 7.000.000,-TL bedelle satılıktır. (23.333, TL/m²)

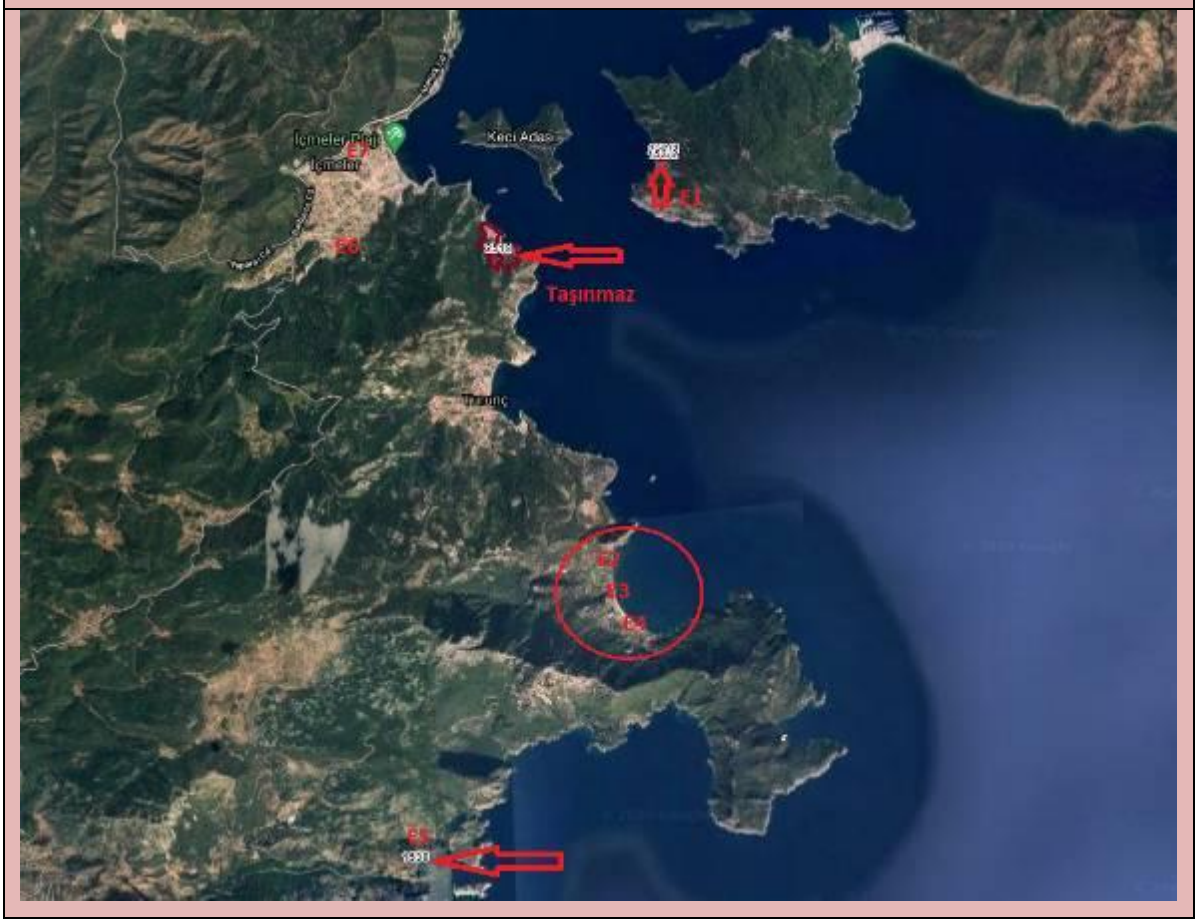
6-Emsal: **Finans Emlak - SATILIK – 542 417 04 46**

Marmaris Turunçta, yeni, 3+1, site içerisinde, panoramik deniz ve doğa manzaralı, 170 m² kullanım alanlı havuzlu tripleks villa 1.850.000,-TL bedelle satılıktır.
(10.882, TL/m²)

7-Emsal: **Concept Real Estate - SATILIK – 530 487 29 27**

Marmaris Turunçta, denize sıfır konumda, 16-20 yıllık yeni, 3+1, 180 m² kullanım alanlı daire 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (6.666, TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Arsa Emsalleri):



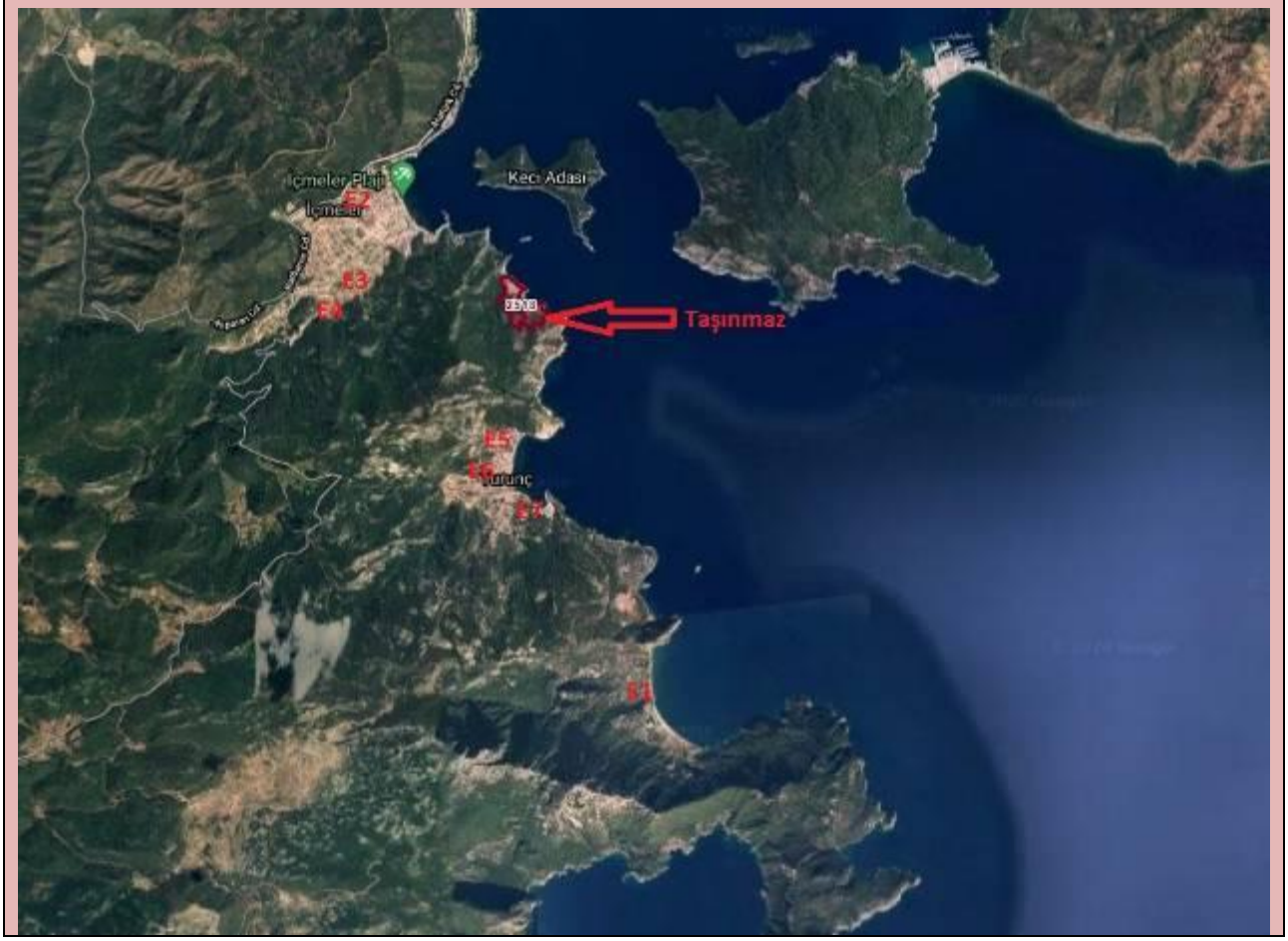
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Emsal Analizi

Arsa Emsallerine göre:

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			173477,72 m2		Turizm Alanı / E:1.30		Denize sıfır			5.000
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Lejant	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	2.414	-20%	31.068	-30%	Turizm/Daha Kötü	100%	Benzer	0%	50%	3.621
Emsal 2	6.230	-20%	7.666	-50%	Turizm/Daha Kötü	50%	Benzer	0%	-20%	4.984
Emsal 3	11.700	-25%	15.000	-40%	Turizm/Daha Kötü	50%	Benzer	0%	-15%	9.945
Emsal 4	4.922	-20%	19.648	-40%	Turizm/Daha Kötü	50%	Benzer	0%	-10%	4.430
Emsal 5	7.071	-20%	1.697	-60%	Turizm/Daha Kötü	50%	Benzer	0%	-30%	4.950
Emsal 6	4.366	-20%	355	-80%	Konut Alanı/Daha Kötü	50%	Daha Kötü	25%	-25%	3.275
Emsal 7	4.166	-20%	1.080	-60%	Konut Alanı/Daha Kötü	50%	Daha Kötü	25%	-5%	3.958

Emsal Kroki Tablosu (Villa-Konut Emsalleri):



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Villa-Daire Emsallerine göre :

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		İnşai Kalite ve Sosyal İmkanlar		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Devremük									14.650
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	29.690	-15%	320	0%	Daha iyi (Villa)	-10%	Daha kötü	20%	Daha iyi	-20%	Benzer	0%	-25%	22.268
Emsal 2	17.000	-15%	250	0%	Daha iyi (Villa)	-10%	Daha kötü	10%	Daha kötü	10%	Benzer	0%	-5%	16.150
Emsal 3	19.888	-15%	225	0%	Daha iyi (Villa)	-10%	Daha kötü	10%	Daha kötü	10%	Daha kötü	10%	5%	20.882
Emsal 4	11.000	-15%	300	0%	Daha iyi (Villa)	-10%	Daha kötü	10%	Daha kötü	10%	Daha kötü	10%	5%	11.550
Emsal 5	23.333	-15%	300	0%	Daha iyi (Villa)	-20%	Daha kötü	-10%	Benzer	0%	Daha kötü	10%	-35%	15.166
Emsal 6	10.882	-15%	170	0%	Daha iyi (Villa)	-10%	Benzer	5%	Benzer	0%	Daha kötü	10%	-10%	9.794
Emsal 7	6.666	-15%	180	0%	Daha kötü	15%	Daha kötü	20%	Daha iyi	-20%	Benzer	0%	0%	6.666

Otel Piyasası Araştırması :

MARTI RESORT HOTEL (İÇMELER)

ODA ADEDİ : 283

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.200 -1.400 TL arası değişmekte

Martı Resort Hotel'de 11'i Süit (51-81 m^2),12'si Delüks Villa (51-160 m^2) ve 3'ü Lüks Süit olmak üzere 283 adet oda bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

QUADAS HOTEL (İÇMELER)
ODA ADEDİ : 84
YILDIZ SAYISI: 4
ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.000 -1.800 TL arası değişmekte
İçmelerde yer alan Quadas Hotel Adults Only All Inclusive Hotelde 84 oda bulunmaktadır. Tesiste 24-saat resepsiyon, çamaşır yıkama hizmeti, oda servisi vardır.

ELEGANCE INTERNATIONAL (İÇMELER)
ODA ADEDİ : 193
YILDIZ SAYISI: 5
ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.700-3.000 TL arası değişmekte
500 kişilik kongre salonu; kültür, eğlence, sportif gösteri hizmetleri verebilen çok amaçlı salonlar, hotel bünyesinde faaliyet göstermektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

SENTİDO ORKA LOTUS BEACH (İÇMELER)
ODA ADEDİ : 444
YILDIZ SAYISI: 5
ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.700-3.000 TL arası değişmekte
Marmaris koyu sahilinde İçmeler Pamucak çam ormanlarının içinde yer alan Sentıdo Lotus Beach tesisinin 650 Metre uzunluğundaki kumsalı bulunmaktadır.

ELITE WORLD MARMARİS HOTEL (CUMHURİYET)
ODA ADEDİ : 93
YILDIZ SAYISI: 4
ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.500-2.300 TL arası değişmekte

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Ulaşılan Sonuç

Arsa emsal analizinden hareketle rapora konu parsellerin lokasyonu, yüzölçümü büyüklükleri ve imar durumları dikkate alınarak takdir olunan **arsa m² birim değerleri ve toplam değerleri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur. 1598 parsel denize 2. Sırada konumlu olmasına karşın yüzölçümünün küçük olması ve geliştirilen projenin her iki parsel üzerinde ve bütünlük arz etmesi sebepleriyle birim değerde bir farklılaştırma yapılmamıştır.

	2518 Parsel	1598 parsel
Yüzölçümü	163.968,72	9.509,00
Takdir edilen m² birim değer (TL/m²)(*)	5.000	5.000
Arsa Değeri (TL)	819.850.000	47.550.000
Toplam (TL)	867.400.000	

Buna göre rapora konu taşınmazların toplam değeri **867.400.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

17.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

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

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

Rapor konusu arsalardan 2518 parsel üzerindeki otel binası için yapı ruhsatı alınmış olup bu ruhsata ilave olarak tadilat ruhsatları alınarak Marmaris Kızılbük Projesi 3 etap halinde inşa edilecektir. Parsellerin yapılaşma haklarına ve Sinpaş GYO yetkililerinden temin edilen avan projeye göre yapılan kabullere istinaden aşağıdaki varsayımlarda bulunulmuş ve gelir indirgeme yaklaşımı rapora konu parsellerin tamamını kapsar şekilde uygulanmıştır.

Varsayımlar

Toplam İnşaat Alanı:

Avan Projeye göre toplam inşaat alanı 192.535 m^2 dir. Bu alanın 34.253 m^2'sini Otel, 54.392 m^2'sini birinci etapta yer alacak devremülkler, 80.005 m^2'sini ikinci ve üçüncü etapta yer alacak devremülkler oluşturmaktadır. Ayrıca otel kompleksinde yer alacak 16.400 m^2 çarşı, cami ve ortak alan ile 7.485 m^2 lik termal tesisi bulunmaktadır.

Otel oda sayısı

Planlanan projeye göre Otel 205 odalı olacaktır.

İnşaat Maliyeti:

Toplam inşaat alanı üzerinden projenin ortalama inşaat maliyeti 5.150 TL/m^2 olarak belirlenmiştir. Bu bedel, otelin 5 yıldızlı olacağı, devremülklerin de lüks yapı malzemeleriyle inşa edileceği varsayımıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2020 yılı 5C grubu birim maliyet değeri (3.250,-TL/m^2) üzerinden ve sahil şeridinde olmasından kaynaklanacak muhtemel maliyet artışı da (%10) dikkate alınarak belirlenmiştir.

Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Projenin yüklenici karı olarak yine inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 15-25 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle proje geliştirme maliyetleri de dahil toplam inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmış olup toplam inşaat ortalama m^2 maliyeti (3.250 TL x 1,10 x 1,20 x 1,20) 5.150 TL şeklinde hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Proje inşaatının 3 yıl süreceği kabul edilmiş olup toplam inşaat maliyetinin aşağıda yer alan tablodaki gibi gerçekleşeceği kabul edilmiştir. İnşaatın %30 luk bölümünün 2021 yılında %40 lık bölümünün 2022 yılında, geri kalan % 30'luk kısmının ise 2023 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır. 2022 ve 2023 yılları için bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında maliyet artışı öngörülmüştür.

Proje Toplam İnşaat Alanı (m^2)	192.535
m^2 Birim İnşai Maliyet	**5.150 TL/m^2**
Toplam İnşat Maliyeti	**991.555.250**
2021 yılı toplam inşai maliyeti	198.311.050
2022 yılı toplam inşai maliyeti	355.373.402
2023 yılı toplam inşai maliyeti	591.696.714

Ayrıca otelin 2023 yılında faaliyete geçeceği varsayılmış ve 2024 yılından itibaren her yıl toplam cironun %3'ü oranında genel bakım/onarım gideri öngörülmüştür.

İnşaat Süresi:

Proje inşaatının 3 yıl süreceği, 2021 yılında % 30'unun, 2022 yılında % 40'ının, 2023 yılında ise geri kalan % 30'unun yapılacağı varsayılmıştır. Otelin 2023 yılında hizmete gireceği kabul edilmiştir.

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.

Otel Departman Giderleri / Toplam Gelir:

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranının % 16'sı mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Otel ortalama doluluk oranları:

Ortalama doluluk oranı faaliyete geçilen ilk yıl için % 50, 2. Yıl için % 70, 3. Yıl için % 80, takip eden yıllarda ise % 85 olarak alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Otel ortalama oda fiyatları:

Otelin sezonluk olarak hizmete açık olacağı kabul edilmiş olup 180 gün işletileceği varsayılmıştır. Konu otele benzer konumda ve nitelikte olan 4 ve 5 yıldızlı otellere ilişkin bilgiler ve ortalama sezonluk oda fiyatları sayfa 49'dan itibaren verilmiştir. Fiyatların ağırlıklı olarak 1.000-2.500 TL aralığında olduğu görülmüştür. Otelin sezonluk oda fiyatının 2021 yılı için ortalama 1.100,-TL/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Devremülk satış varsayımları

Proje bünyesinde 11.5.6. Proje bilgileri bölümünde belirtilen adet ve toplam alanda devremülk inşa edilmesi planlanmıştır. Devremülklerin birer haftalık devreler halinde ve toplam 48 hafta üzerinden satışı planlanmaktadır. Bölgedeki konut fiyatlarından hareketle rapor içeriğinde yapılan emsal analizi ve GYO yetkililerinden temin edilen devremülk liste satış fiyatları dikkate alınarak, projedeki tüm devremülk inşaat alanı üzerinden ortalama m^2 satış değeri 2021 yılı için 18.200 TL/m^2 olarak belirlenmiştir. Satış fiyatlarının 2022 yılı ve takip eden yıllarda bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Devremülklerin (birer haftalık devrelerin) 2021-2026 yılları arasında satılacağı varsayılmış olup satış gerçekleşmesinin 2021 yılında toplam inşaat alanı üzerinden % 10, 2022 yılında % 15, 2023 ila 2025 yıllarında % 20, 2026 yılında ise % 15 olarak kabul edilmiştir.

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2020 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.

Girişimci Karı:

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

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 55 ve 56'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere arsaların toplam değeri yaklaşık **936.380.000,-TL** (~ 5.400 TL/m^2) olarak bulunmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

MARMARİS PROJESİ - ARSA DEĞERİ

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	205
Sezonluk Oda Sayısı	36.900
Gelir Dağılımı (2023 ve sonrası)	
Oda	80%
Yiyecek – İçecek	10%
Kira	5%
Diğer	5%
Gider Oranları (2023 ve sonrası)	
Oda	30,0%
Yiyecek – İçecek	50,0%
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%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Ortalama Oda Ücreti (TL)		1.100	1.232	1.355	1.491	1.610	1.739	1.826	1.917	2.013	2.113	2.219	2.330

Devremülk Daireleri Varsayımları

Devremülk Toplam Satılabir Alan (m2)	134.397,00						
Birim Satış değeri (TL)		18.200	20.020	22.022	24.224	26.162	28.255
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		10%	15%	20%	20%	20%	15%

Yılık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

İskonto Oranı	20,0%	18,0%	18,0%	16,0%	16,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,39	2,70	3,05	3,45	3,90	4,40	4,98

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%

LOTUS 2020/1132

SİNPAŞ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Otel Gelirleri	**0**	**0**	**31.254.300**	**48.131.622**	**59.408.173**	**68.170.879**	**71.579.423**	**75.158.394**	**78.916.314**	**82.862.130**	**87.005.236**	**91.355.498**
Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	25.003.440	38.505.298	47.526.539	54.536.703	57.263.538	60.126.715	63.133.051	66.289.704	69.604.189	73.084.398
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	3.125.430	4.813.162	5.940.817	6.817.088	7.157.942	7.515.839	7.891.631	8.286.213	8.700.524	9.135.550
Kira Gelirleri	0	0	1.562.715	2.406.581	2.970.409	3.408.544	3.578.971	3.757.920	3.945.816	4.143.106	4.350.262	4.567.775
Diğer Gelirler	0	0	1.562.715	2.406.581	2.970.409	3.408.544	3.578.971	3.757.920	3.945.816	4.143.106	4.350.262	4.567.775
Otel Giderleri	**0**	**0**	**14.845.793**	**22.862.520**	**28.218.882**	**32.381.168**	**34.000.226**	**35.700.237**	**37.485.249**	**39.359.512**	**41.327.487**	**43.393.861**
Oda Giderleri	0	0	7.501.032	11.551.589	14.257.962	16.361.011	17.179.062	18.038.015	18.939.915	19.886.911	20.881.257	21.925.319
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	1.562.715	2.406.581	2.970.409	3.408.544	3.578.971	3.757.920	3.945.816	4.143.106	4.350.262	4.567.775
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	0	0	781.358	1.203.291	1.485.204	1.704.272	1.789.486	1.878.960	1.972.908	2.071.553	2.175.131	2.283.887
Departman Giderleri	0	0	5.000.688	7.701.060	9.505.308	10.907.341	11.452.708	12.025.343	12.626.610	13.257.941	13.920.838	14.616.880
Otel Nakit Akımı	**0**	**0**	**16.408.508**	**25.269.102**	**31.189.291**	**35.789.711**	**37.579.197**	**39.458.157**	**41.431.065**	**43.502.618**	**45.677.749**	**47.961.636**
Devremülk Satış Geliri	**244.602.540**	**403.594.191**	**591.938.147**	**651.131.961**	**703.222.518**	**569.610.240**						
İnşaat Maliyetleri	**297.466.575**	**310.951.726**	**513.070.349**									
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri				**1.443.949**	**1.782.245**	**2.045.126**	**2.147.383**	**2.254.752**	**2.367.489**	**2.485.864**	**2.610.157**	**2.740.665**
Serbest Nakit Akımı	**-52.864.035**	**92.642.465**	**95.276.306**	**674.957.114**	**732.629.564**	**603.354.825**	**35.431.814**	**37.203.405**	**39.063.575**	**41.016.754**	**43.067.592**	**45.220.971**
Uç Değer												**593.525.250**
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	**-48.258.041**	**71.070.251**	**61.941.348**	**375.061.015**	**350.955.615**	**252.448.230**	**13.119.416**	**12.190.607**	**11.327.556**	**10.525.605**	**9.780.429**	**9.088.009**
Uç Değerin Bugünkü Değeri												**119.280.123**

31/12/2020 İtibarı İle Proje Halihazır Durum Değeri (TL)	**1.248.500.000**
Girişimci Karı (%25) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	**936.380.000**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

17.2. 2518 Parseldeki Ruhsatlı Projenin Halihazır Durum Değeri

2518 parsel üzerinde natamam otel binası bulunmaktadır. Bu yapıya ilişkin yapı ruhsatı bulunmakta olup yapının güncel ihtiyaçlara cevap verecek niteliklere sahip olması için yapılması planlanan renovasyonlar göz önünde bulundurularak parasal bir değerlemeye tabi tutulmamış, projenin halihazır durumu değeri olarak arsa değeri (819.850.000,-TL) dikkate alınmıştır.

17.3. 2518 ve 1598 Parsellerde Planlanan Projenin halihazır ve tamamlanmış olması durumundaki değerleri (bilgi için)

Sayfa 53-54'de ve 56-57'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablolarından da görüleceği üzere 1598 ve 2518 parsellerde gerçekleştirilmesi planlanan, ancak yapı ruhsatları henüz alınmamış olan projenin, arsaların gelir yöntemiyle değer tespiti için kullanılan varsayımları altında bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile bilgi için hesaplanan halihazır proje değeri yaklaşık **1.248.500.000,-TL** ; tamamlanmış olması halindeki bilgi için değeri ise **2.128.600.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

MARMARİS PROJESİ - TAMAMLANMIŞ HALİ

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	205
Sezonluk Oda Sayısı	36.900
Gelir Dağılımı (2023 ve sonrası)	
Oda	80%
Yiyecek – İçecek	10%
Kira	5%
Diğer	5%
Gider Oranları (2023 ve sonrası)	
Oda	30,0%
Yiyecek – İçecek	50,0%
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%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Ortalama Oda Ücreti (TL)		1.100	1.232	1.355	1.491	1.610	1.739	1.826	1.917	2.013	2.113	2.219	2.330

Devremülk Daireleri Varsayımları

Devremülk Toplam Satılabir Alan (m2)	134.397,00						
Birim Satış değeri (TL)		18.200	20.020	22.022	24.224	26.162	28.255
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		10%	15%	20%	20%	20%	15%

Yılık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

İskonto Oranı	20,0%	18,0%	18,0%	16,0%	16,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,39	2,70	3,05	3,45	3,90	4,40	4,98

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%

LOTUS 2020/1132

SİNPAŞ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Otel Gelirleri	**25.368.750**	**39.778.200**	**50.006.880**	**58.445.541**	**63.121.184**	**68.170.879**	**71.579.423**	**75.158.394**	**78.916.314**	**82.862.130**	**87.005.236**	**91.355.498**
Oda Satışından Gelen Gelir	20.295.000	31.822.560	40.005.504	46.756.433	50.496.947	54.536.703	57.263.538	60.126.715	63.133.051	66.289.704	69.604.189	73.084.398
Yiyecek İçecek Gelirleri	2.536.875	3.977.820	5.000.688	5.844.554	6.312.118	6.817.088	7.157.942	7.515.839	7.891.631	8.286.213	8.700.524	9.135.550
Kira Gelirleri	1.268.438	1.988.910	2.500.344	2.922.277	3.156.059	3.408.544	3.578.971	3.757.920	3.945.816	4.143.106	4.350.262	4.567.775
Diğer Gelirler	1.268.438	1.988.910	2.500.344	2.922.277	3.156.059	3.408.544	3.578.971	3.757.920	3.945.816	4.143.106	4.350.262	4.567.775
Otel Giderleri	**12.050.156**	**18.894.645**	**23.753.268**	**27.761.632**	**29.982.563**	**32.381.168**	**34.000.226**	**35.700.237**	**37.485.249**	**39.359.512**	**41.327.487**	**43.393.861**
Oda Giderleri	6.088.500	9.546.768	12.001.651	14.026.930	15.149.084	16.361.011	17.179.062	18.038.015	18.939.915	19.886.911	20.881.257	21.925.319
Yiyecek İçecek Giderleri	1.268.438	1.988.910	2.500.344	2.922.277	3.156.059	3.408.544	3.578.971	3.757.920	3.945.816	4.143.106	4.350.262	4.567.775
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	634.219	994.455	1.250.172	1.461.139	1.578.030	1.704.272	1.789.486	1.878.960	1.972.908	2.071.553	2.175.131	2.283.887
Departman Giderleri	4.059.000	6.364.512	8.001.101	9.351.287	10.099.389	10.907.341	11.452.708	12.025.343	12.626.610	13.257.941	13.920.838	14.616.880
Otel Nakit Akımı	**13.318.594**	**20.883.555**	**26.253.612**	**30.683.909**	**33.138.622**	**35.789.711**	**37.579.197**	**39.458.157**	**41.431.065**	**43.502.618**	**45.677.749**	**47.961.636**
Devremülk Satış Geliri	**244.602.540**	**403.594.191**	**591.938.147**	**651.131.961**	**703.222.518**	**569.610.240**						
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri		**1.193.346**	**1.500.206**	**1.753.366**	**1.893.636**	**2.045.126**	**2.147.383**	**2.254.752**	**2.367.489**	**2.485.864**	**2.610.157**	**2.740.665**
Serbest Nakit Akımı	**257.921.134**	**423.284.400**	**616.691.552**	**680.062.504**	**734.467.505**	**603.354.825**	**35.431.814**	**37.203.405**	**39.063.575**	**41.016.754**	**43.067.592**	**45.220.971**
Uç Değer												**593.525.250**
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	**235.448.705**	**324.720.729**	**400.925.558**	**377.897.984**	**351.836.054**	**252.448.230**	**13.119.416**	**12.190.607**	**11.327.556**	**10.525.605**	**9.780.429**	**9.088.009**
Uç Değerin Bugünkü Değeri												**119.280.123**

31/12/2020 İtibarı İle Projenin Bitmiş Durum Değeri (TL)	**2.128.600.000**

LOTUS 2020/1132

SİNPAŞ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Arsa Değeri:

Görüleceği üzere boş arsa değeri için kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

MARMARİS İÇMELERDE YER ALAN 3 ADET PARSELİN ARSA DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	867.400.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	936.380.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerin alınması uygun görülmüş ve parsellerin toplam arsa değeri **867.400.000,-TL** olarak belirlenmiştir. 2518 parsel üzerindeki ruhsatlı projenin halihazır durumu değeri olarak arsa değeri **(819.850.000,-TL)** dikkate alınmıştır.

18.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazların mevcut durumda gelir getirici niteliği bulunmamakta olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

Boş arazi değeri için emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan toplam tutar (867.400.000 TL) dikkate alınmıştır.

18.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 2518 parsel üzerinde yapı ruhsatı alınmış natamam otel binası bulunmaktadır. Ekspertiz tarihi itibariyle yapının bir kısmı yıkılmış olup yıkımı devam etmektedir. Sinpaş GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre yapının bir bölümünün yıkımı tamamlandıktan sonra tadilat ruhsatları alınarak otel, devremülk, çarşı, cami ve ortak alanlardan oluşan bir turistik kompleks inşa edilecektir. Projenin devamı için ilgili belediyesine ruhsat başvuruları yapılmıştır.

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

Rapora konu taşınmazlardan 1598 parsel 06.02.2009 tarihinde, 2518 parsel ise 13.09.2012 tarihinde edinilmiştir. 2518 parsel üzerinde ruhsatlı yapı bulunmaktadır. Parseller üzerinde gerçekleştirilecek otel, devremülk, çarşı, cami ve ortak alanlardan oluşan bir turistik kompleks için ilgili belediyesine ruhsat başvuruları yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

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

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

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

2518 parselin tapu sicilindeki niteliği "Arsa" olup üzerinde yer alan otel inşaatı için yapı ruhsatı 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 üzerine yapılaşma bulunmamaktadır. Daha öncesinde alınmış olan yapı ruhsatının geçerliliği bulunmamaktadır. GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasına Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **2 adet parsel**in yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam arsa değeri için,**

867.400.000,-TL (Sekizyüzaltmışyedimilyondörtyüzbin Türk Lirası)

(867.400.000,-TL ÷ 9,6241 TL/Euro (*) ≅ **90.128.000,-Euro**)
(867.400.000,-TL ÷ 7,9349 TL/USD (*) ≅ **109.315.000,-USD**)

(*) 14.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,6241 TL; 1,- USD = 7,9349 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Arsaların KDV dahil değeri 1.023.532.000 TL dir.

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

Bilgilerinize sunulur. 10 Aralık 2020
(Değerleme tarihi: 14 Aralık 2020)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)