LOTUS
Telefon: + 90 216 545 49 66 + 6/
+ 90 216 545 90 29
+ 90 216 545 68 91
Faks: + 90 216 339 02 61
ePosta: bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Marmaris / MUĞLA

(Otel – Devremülk Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2021 / 524

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	12
11.1.	İMAR DURUMU	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	20
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	22
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	27
12.5.1.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ	29
12.5.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	30
12.6.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ	31
12.7.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER	33
13.	AÇIKLAMALAR	35
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	69
15.	DEĞERLENDİRME	69

LOTUS 10/1/024

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	70
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	70
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	72
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	73
17.	FİYATLANDIRMA	75
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	109
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	109
18.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	109
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	109
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	109
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	109
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	110
18.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	110
18.8.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	110
18.9.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	110
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	110
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	110
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	111
19.	SONUÇ	112

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kızılbük Devremülk ve Otel Projesi, İçmeler Mahallesi, 2518 ve 1598 parseller **Marmaris/MUĞLA**
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Nisan 2021 tarih ve 1902 - 2021/029 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	29 Nisan 2021
RAPOR TARİHİ	05 Mayıs 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	2 adet parsel üzerinde yer alan Otel+Devremülk projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesi, 1 Pafta, 1598 ve 2518 nolu parseller.(Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **parseller üzerinde devam eden devremülk ve otel projesinin değer** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu 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 KIZILBÜK PROJESİNİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	**4.510.000.000,-TL**

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kızılbük Devremülk ve Otel Projesi, İçmeler Mahallesi, 2518 ve 1598 parseller **Marmaris/MUĞLA**
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Nisan 2021 tarih ve 1902 - 2021/029 no ile
MÜŞTERİ NO	1902
RAPOR NO	**2021/524**
DEĞERLEME TARİHİ	29 Nisan 2021
RAPOR TARİHİ	05 Mayıs 2021
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **parseller üzerinde devam eden devremülk ve otel projesinin değer** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu 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	RAPOR TARİHİ: 14.12.2020 RAPOR NUMARASI: 2020/1132 RAPORU HAZIRLAYANLAR: Engin AKDENİZ (403030), M. Kıvanç KILVAN (400114) TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ): 867.400.000 (Arsa Değeri)

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PIYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36/1, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 27 00
E-MAIL	--
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	30.03.2021
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.200.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	240.000.000 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	--
FAALİYET KONUSU	Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında 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.

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 değişikliğe 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.

LOTUS ... 2024

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1 hisse)
İLİ- İLÇESİ	Muğla – Marmaris
MAHALLESİ	İçmeler
PAFTA NO	1
NİTELİĞİ	Arsa (Beheri)

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMİYE NO	TAPU TARİHİ
--	2518	163.968,72	35	3412	4863	15.04.2021
--	1598	9.509,00	17	1650	4863	15.04.2021

10.2. Tapu Takyidatı

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

05.05.2021 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 müştereken):

- Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'ne 11/11/2019 tarih 14747 sayı ile yetki verilmiştir.
- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kısmi bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün yeni kurulacak Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrine ilişkin beyan işlenmiştir. (08.04.2021 tarih ve 4582 yevmiye no ile)

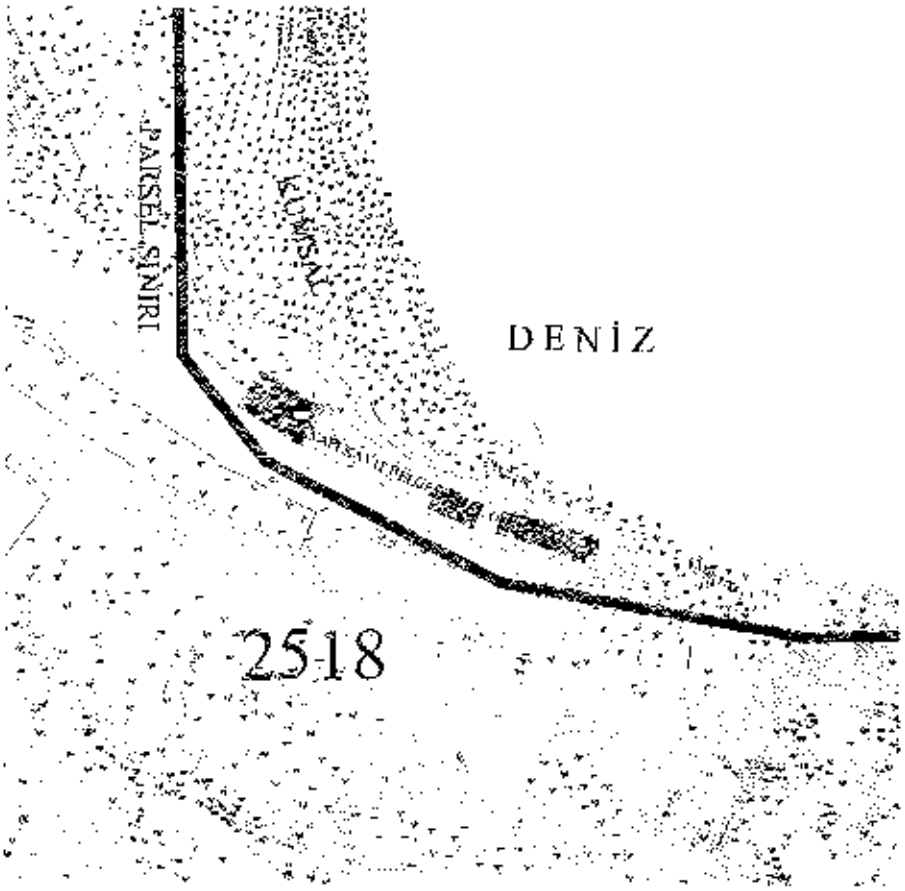
Beyanlar Bölümü (2518 parsel):

- 3194 sayılı kanunun 32. Maddesi gereğince İmar Mevzuatına aykırıdır. (12.03.2021 tarih ve 3313 yevmiye no ile)
- Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Yapı Kayıt Belgesi değerlendirme komisyonunun 01.02.2021 tarih ve 3365 nolu kararı ile 01.01.2020 tarih ve 96DVV4FZ, YK4LLTP, DHV7A48S, 9K1JLU1H, CY64DN88 belge nolu yapı kayıt belgesi 3194 sayılı İmar olarak şerh düşülmesi kanunun geçici 16. Maddesi gereğince iptal edilmiştir. (08.02.2021 tarih ve 1517 yevmiye no ile)

10.3. Takyidat Açıklamaları

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

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



11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

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

0/1598	Turistik Tesis Alanı	1,30	24,50 m.	Yok/Yok	7
0/2518	Turistik Tesis-Öneri Konut-Turistik Tesis+Konut	1,30	24,50 m.	Yok/Yok	7

11.2. İmar dosyası incelemesi

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

2518 Parsel:

	2518 PARSEL YAPI RUHSATLARI										
	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KULLANIM AMACI	KONİSYON ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
1. ETAP	OTEL+KONUT	16.04.2021	15/3 4414 (*)	TADİLAT	556	OTEL	58.538,05				
						KONUT	49.567,00	9.388,71	117.513,76	8 (1+7)	6C
	14/3	16.04.2021	15/3D	İLAVE	55	MESKEN	3.261,34	1.131,52	4.392,86	8 (1+7)	4A
	14/1	16.04.2021	15/1B	İLAVE	55	MESKEN	3.543,52	1.465,32	5.008,84	8 (1+7)	4A
	14/12	16.04.2021	15/1M	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	2.441,59	5.807,93	10 (3+7)	4C
	İSTİNAT	16.04.2021	15/3-İST	İSTİNAT DUVARI	-	İSTİNAT DUVARI	9.000,00	0,00	9.000,00	1	4C
	14/8	16.04.2021	15/3-J	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	2.379,29	5.745,63	10 (3+7)	4C
	14/9	16.04.2021	15/1-J	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	2.419,29	5.785,63	10 (3+7)	4C
2. ETAP	14/4	16.04.2021	15/1-E	İLAVE	40	MESKEN	2.321,74	831,38	3.153,12	6 (1+5)	4A
	14/10	16.04.2021	15/1K	İLAVE	58	MESKEN	3.123,64	2.686,77	5.810,41	10 (3+7)	4C
	14/6	16.04.2021	15/1G	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	2.285,59	5.652,93	10 (3+7)	4C
	14/5	16.04.2021	15/1F	İLAVE	33	MESKEN	1.878,80	4.586,35	6.465,15	5 (1+4)	4A
	14/13	16.04.2021	15/1N	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	2.519,29	5.885,63	10 (3+7)	4C
	14/7	16.04.2021	15/H	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	1.837,41	5.203,75	9 (2+7)	4A
	14/11	16.04.2021	15/L	İLAVE	55	MESKEN	3.071,50	2.739,47	5.810,97	10 (3+7)	4C
	14/2	16.04.2021	15/1C	İLAVE	62	MESKEN	3.764,08	1.307,98	5.072,06	9 (2+7)	4A
	14/14	16.04.2021	15/1O	İLAVE	70	MESKEN	3.366,34	2.519,29	5.885,63	10 (3+7)	4C
							161.601,85	40.539,25	202.141,10		

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

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

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

Projenin toplam inşaat alanı 257.250 m^2 dir. Kızılbük GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre 3. ve 4. Etap için yapı ruhsatı başvuruları yapılmış olup ekspertiz tarihi itibariyle henüz sonuçlanmamıştır. 1., 2. ve 4. etaplar 2518 parsel üzerinde yer alacak olup 3. Etap 1598 parsel ve kısmen 2518 parsel üzerinde yer alacaktır.

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

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede rapora konu 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 denetimi yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Birinci ve ikinci etaplara ilişkin yapı denetimi fenni mesullerce üstlenilmiştir.

Yapı Denetimi Fenni Mesulleri:

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

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

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

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

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

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

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Herhangi bir terk ya da kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Yapıların inşaatı henüz tamamlanmamış olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Projenin halihazır durumu itibarıyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

11.5.6. Proje Bilgileri

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

Projenin toplam inşaat alanı 257.250 m^2 dir. Projede 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde 1407 adet devre mülk, 205 odalı otel, AVM, 261 adet devre mülk villa ünitesi, aqua park, macera parkı, 4 ayrı plaj bölgesi, wellness park, açık ve kapalı havuzlar ve aktivite alanı bulunacaktır.

Kızılbük GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre gerçekleştirilecek projeye ilişkin genel bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir. Ayrıca 2. Etap bünyesinde toplam 9.000 m^2 istinat duvarı için yapı ruhsatı alınmıştır.

ETAP	KULLANIM AMACI	BLOK ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	SATILABİLİR ALAN (M2)	EMSAL ALANI (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)
1. ETAP	Devremülk	1	555	57.409,00	86.570,00	117.513,76
	Otel	1	205	34.253,00		
	AVM	1	Otel Alanı İçerisinde Ruhsatlandırılmıştır	5.900,00		
2. ETAP	Devremülk	15	852	59.666,00	52.711,00	75.627,34
3. ETAP	On The Hill Villa	95	95	24.335,00	29.529,00	27.379,00
4. ETAP	Secret Valley Villa	19	166	27.730,00	27.730,00	27.730,00
				209.293,00	196.540,00	248.250,10

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

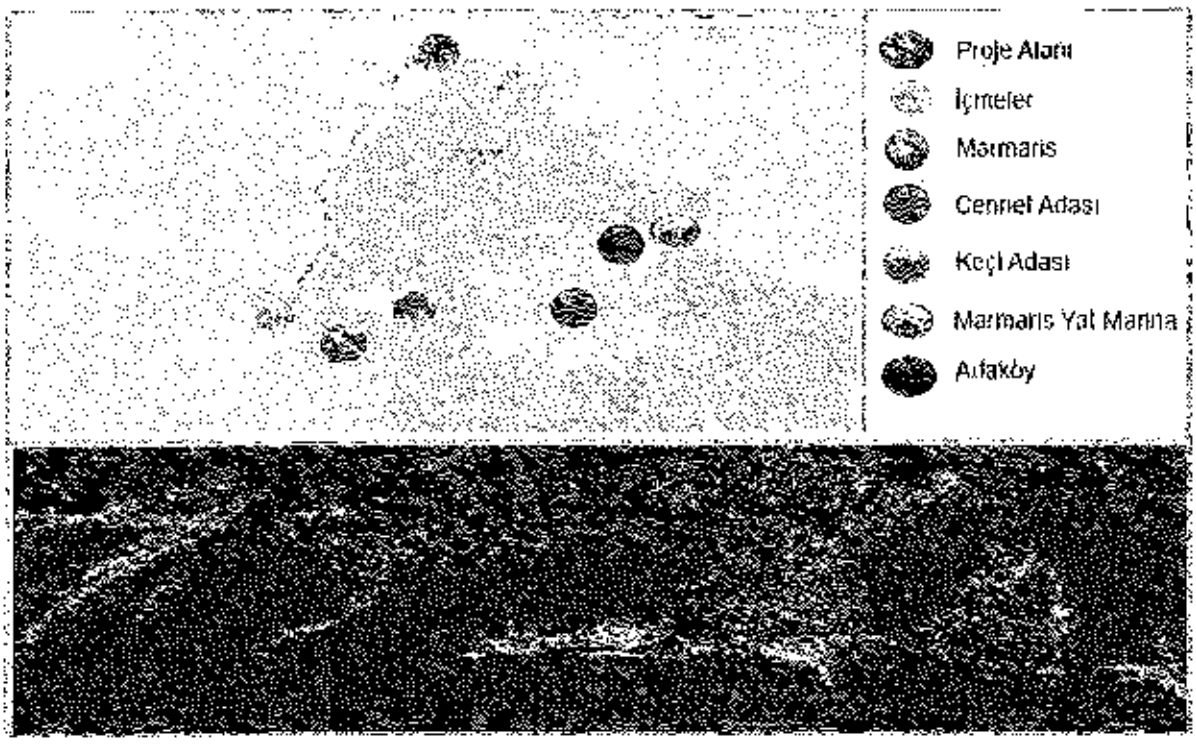
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

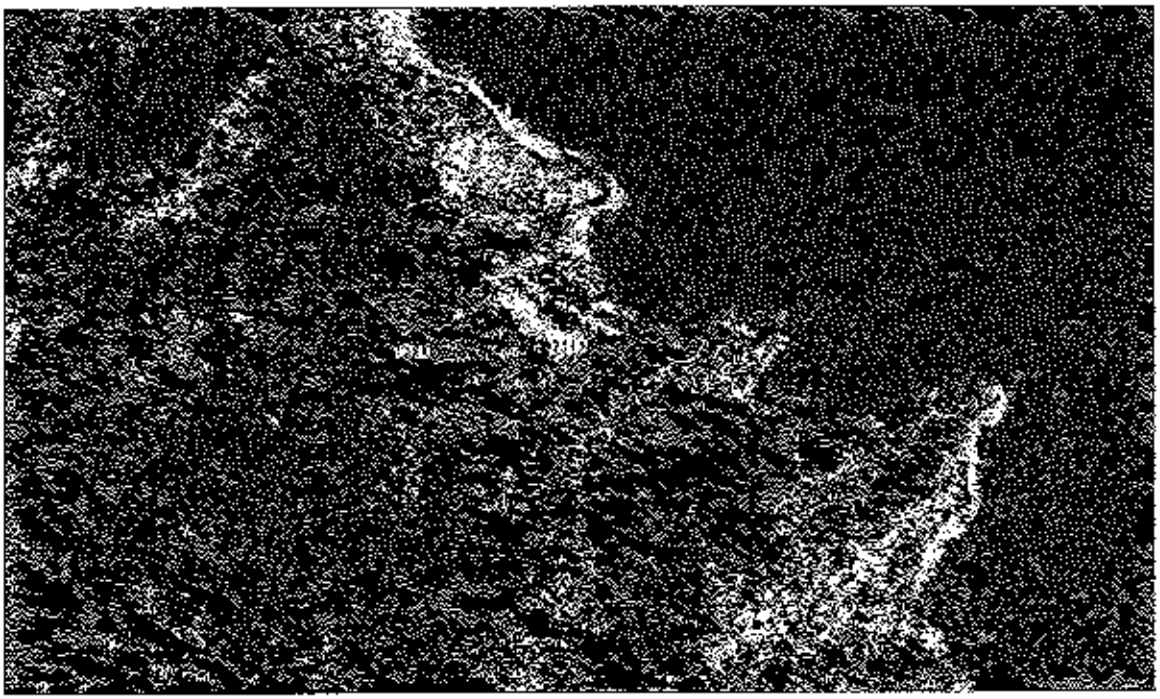
İçmeler Mevkii, Marmaris Koyu'nun güney batısında yer almaktadır. İçmelerde geniş bir halk plajı, farklı segmentlerde çok sayıda otel ve yazlık meskenler bulunmaktadır. Rapora konu taşınmazlar kıyı hattında ve İçmeler Mahallesinin doğusunda yer almaktadır. Denize sıfır konumda olan 2518 parselin karşısında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

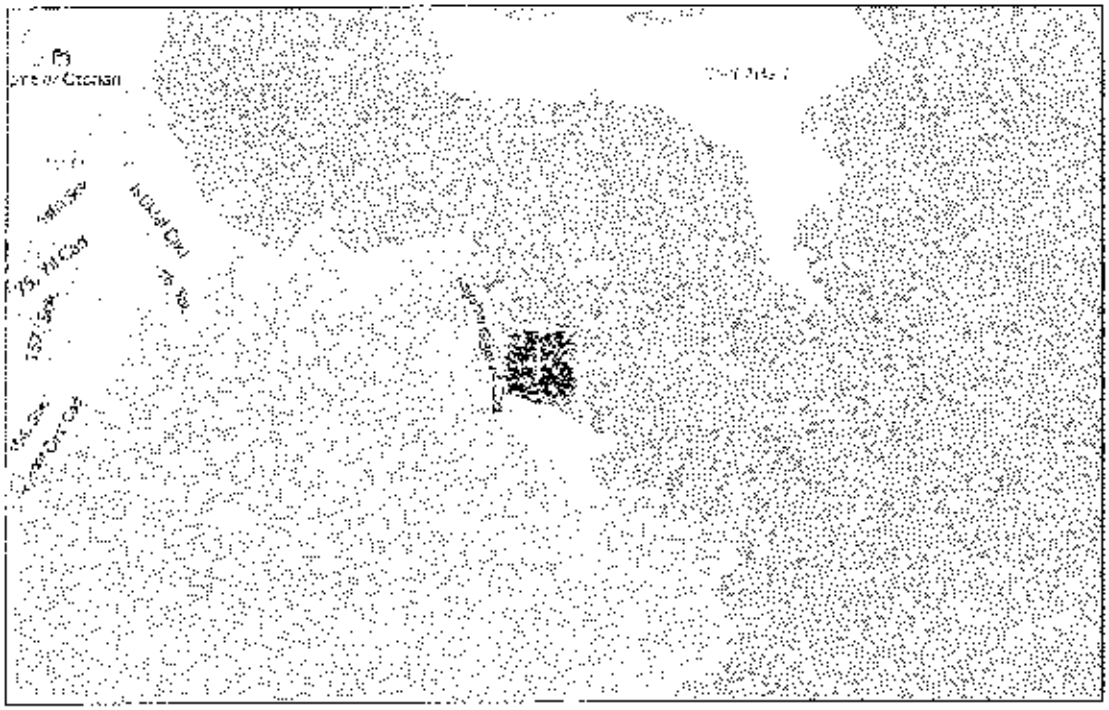
Taşınmazların çevresinde yapılaşma bulunmamakta olup genellikle eğimli araziler ile çevrilidir. Bölgeye özel araç ve deniz yoluyla ulaşılmaktadır. Proje sahası, bölgenin bakir yapısı, doğal güzelliği ve deniz kıyısındaki konumu ile dikkat çekmektedir. Bölgede altyapı imkânları sınırlıdır.

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

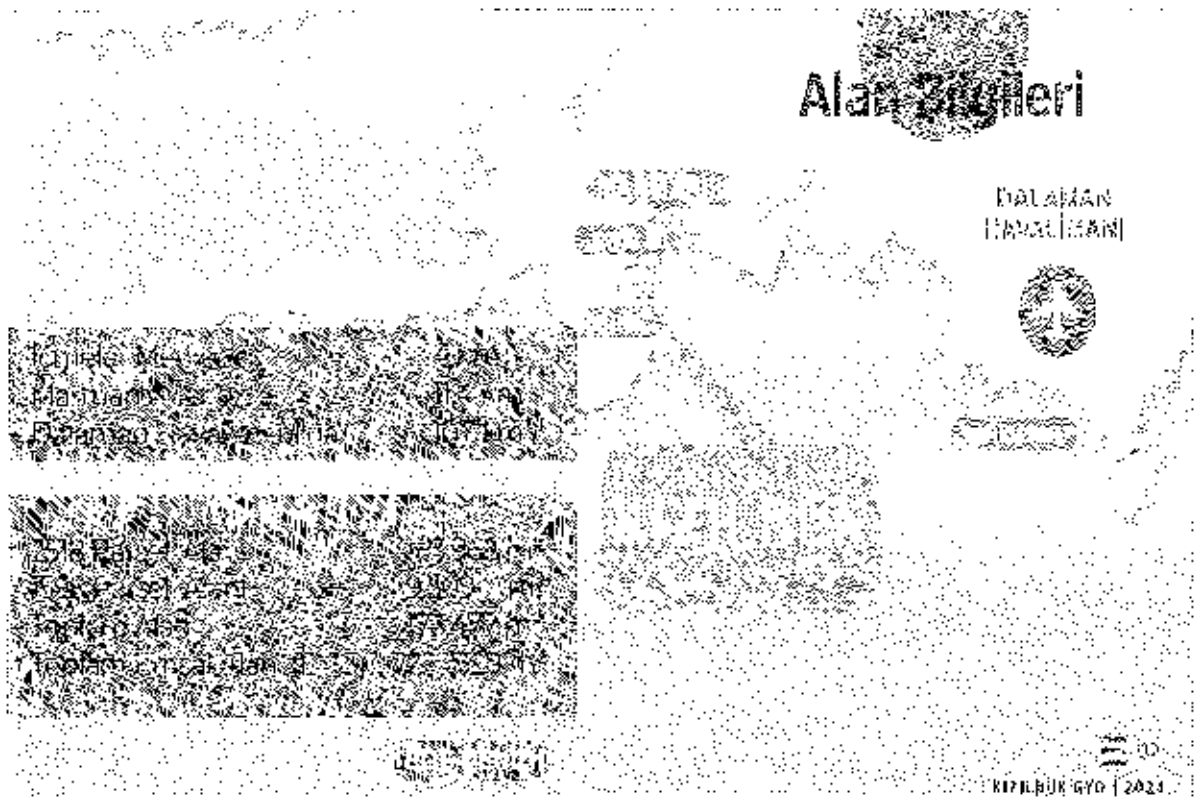


Konum Krokisi / Google Earth Görüntüsü





Uydu Fotoğrafı/Konum Krokisi


Alan Bilgileri
DALAMAN
HAVAALANI
KİPA GYO | 2021

12.2. Bölge Analizi

Muğla İli:

Muğla, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2019 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 1.000.773'dür. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi 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.

Marmaris İlçesi:

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

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

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

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi 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 yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

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

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

Ülke	2020 (Q4)
Çin	2,6
Güney Kore	1,2
ABD	1,00
Endonezya	2,9
Suudi Arabistan	2,8
Fransa	-1,4
Almanya	0,3
İtalya	-1,9
Japonya	2,8
Meksika	3,3
İngiltere	1,00
Türkiye	1,7
Brezilya	3,2
Kanada	2,3
Güney Afrika	1,5
Avrupa Birliği	-0,5
Hindistan	7,9
G20 Ülkeleri Ort.	2,1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

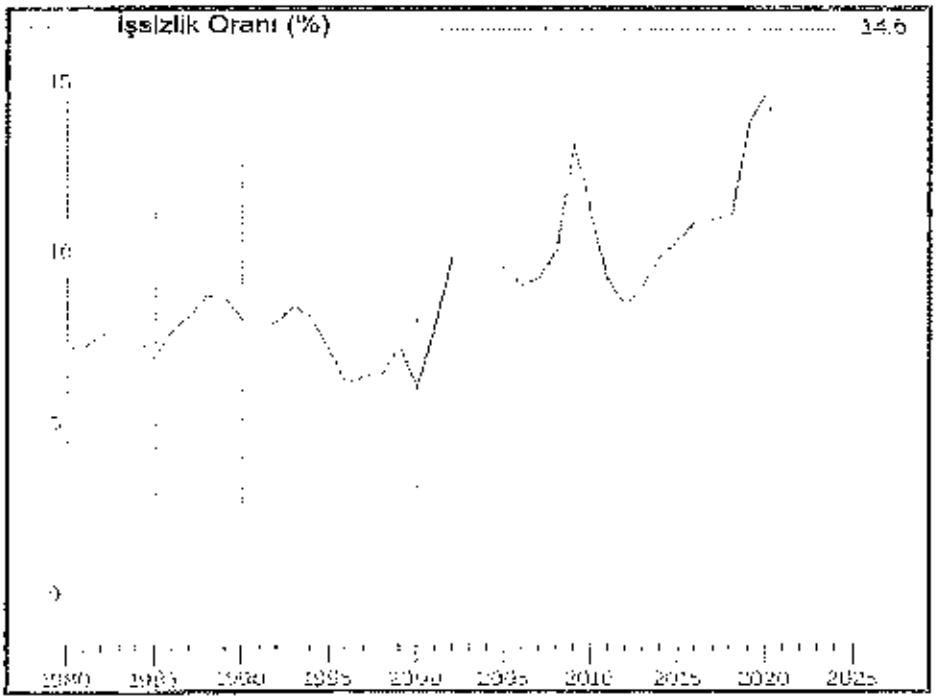
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

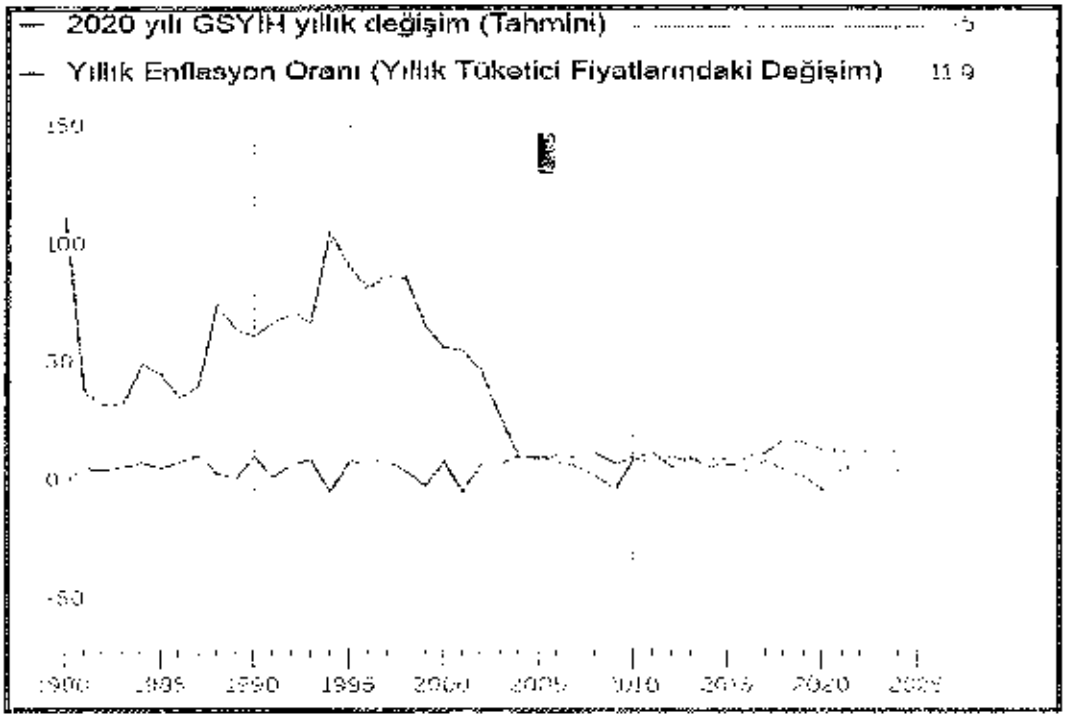
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında ise %14,60 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2021 yılı Mart ayında bir önceki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

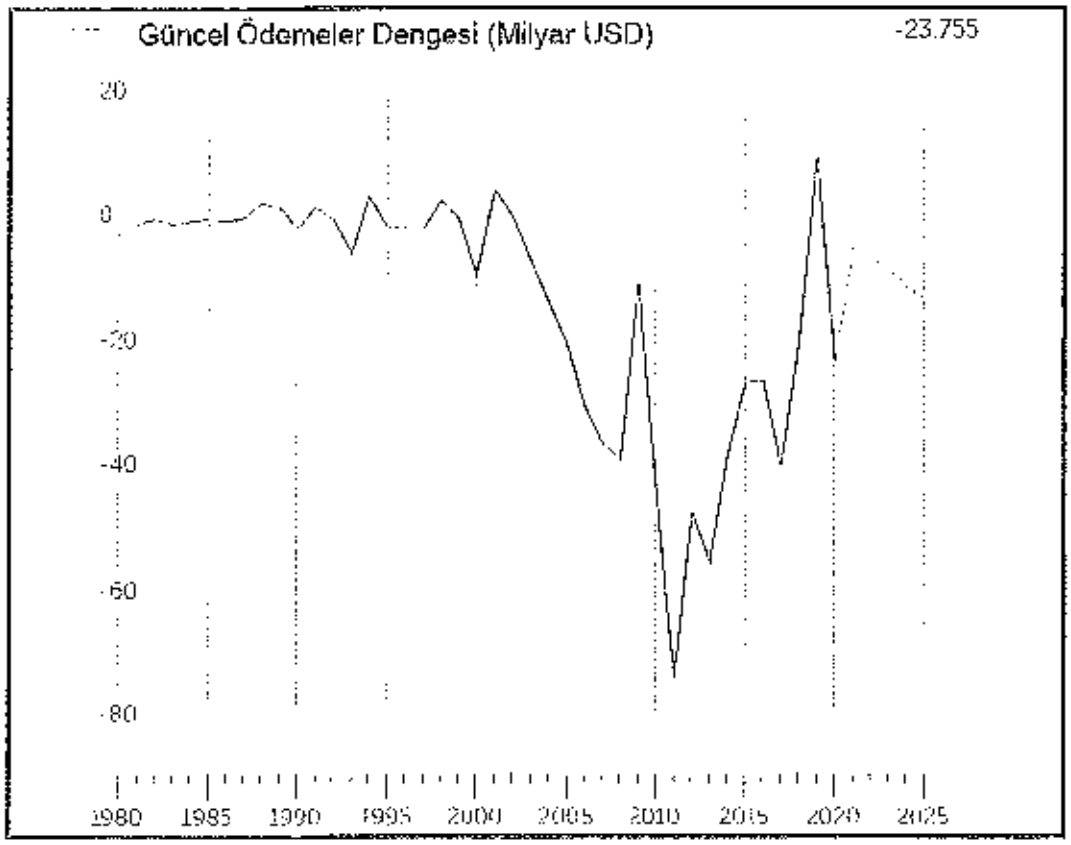
İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Şubat döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 250 bin kişi artarak 4 milyon 236 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,7 puanlık artış ile %13,4 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 0,7 puanlık artış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

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak, 2020 yılında ise %85,8 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Şubat ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 37.786.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

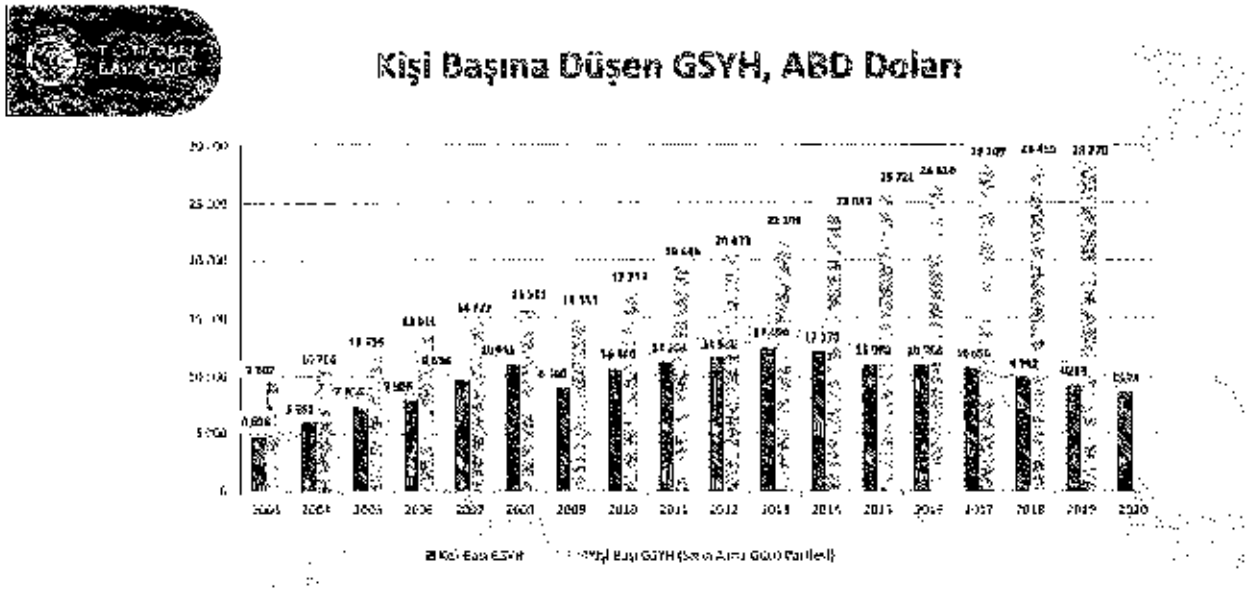
IMF Tahminleri (Türkiye)




2020 yılı GSYİH yıllık değişim (Tahmini)
Yıllık Enflasyon Oranı (Yıllık Tüketici Fiyatlarındaki Değişim)
11.9
150
100
50
0
-50
1980
1985
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025


Güncel Ödemeler Dengesi (Milyar USD)
-23.755
20
0
-20
-40
-60
-80
1980
1985
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

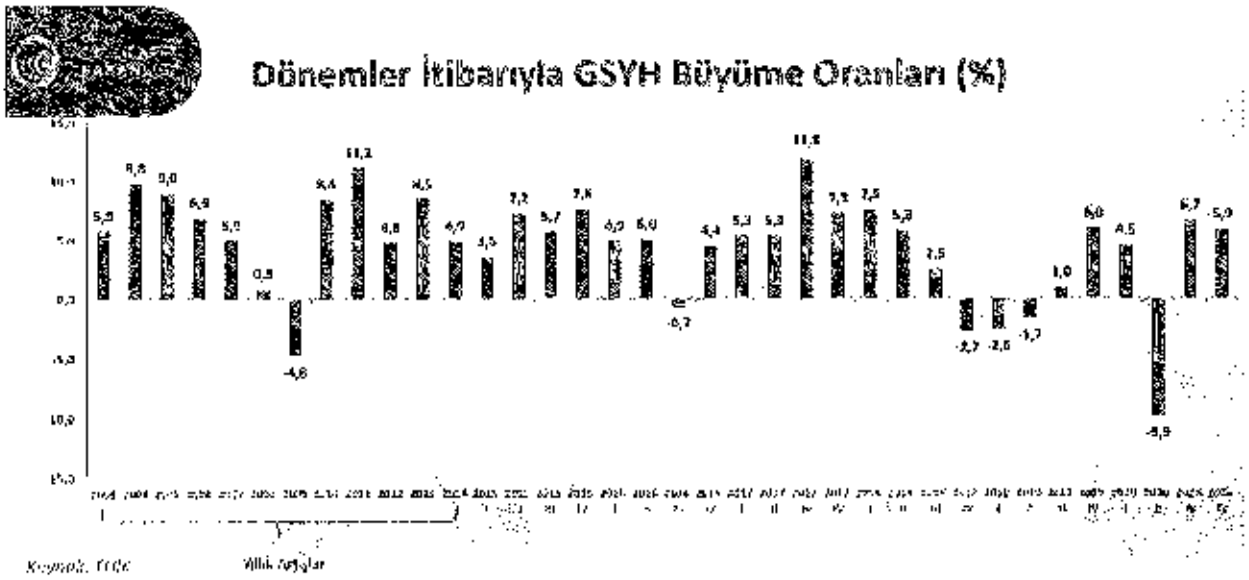
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
GSYH Artışı, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,4	8,4	6,1	3,2	2,9	3,0	0,9	1,6
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	1.196	1.358	1.617	1.827	1.934	2.032	2.338	2.608
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	777	772	867	869	859	797	862	717
NÜFUS, Bin Kişi	69.269	70.245	71.215	72.278	73.239	74.217	75.199	76.196
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, $	9.245	10.629	11.983	10.964	10.606	9.797	9.213	9.599
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyar $			151,8	149,2	151,8	143,8	144,0	142,6
İHRACAT/GSYH, %			17,5	17,2	17,7	18,0	16,7	19,9
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyar $			240,8	236,5	251,7	207,2	185,5	198,6
İTHALAT/GSYH, %			27,8	27,2	29,3	26,0	21,5	27,7
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%, GTS)			63,0	63,1	60,3	69,4	77,6	71,8
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar $	25,0	26,3	28,1	31,5	32,3	34,3	32,1	29,5
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (NET), Milyar $	8,6	9,1	16,1	13,3	12,9	12,8	13,3	11,0
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-2,2	-5,7	-9,7	-6,1	-7,9	-4,5	-4,5	-3,8
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		51,5	52,1	52,4	52,8	53,2	53,6	
İŞSİZLİK ORANI, %		11,9	10,3	10,9	10,3	10,3	10,8	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,5	44,0	44,3	44,7	45,2	45,7	
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	6,5	9,0	7,4	8,1	7,7	11,3

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak; TÜİK

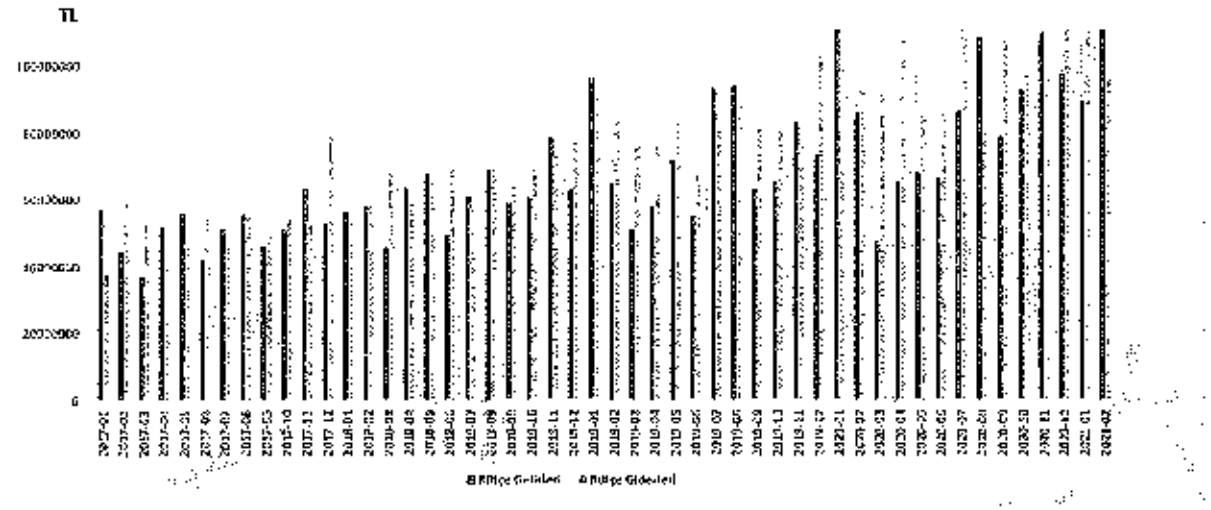
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

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

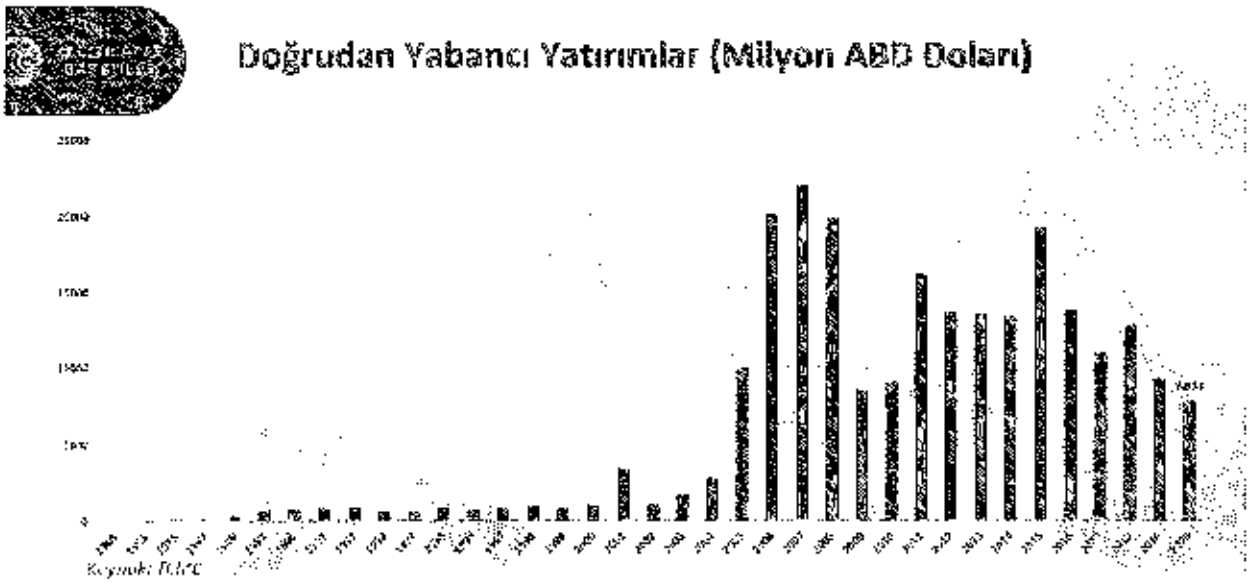
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat2021)

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.

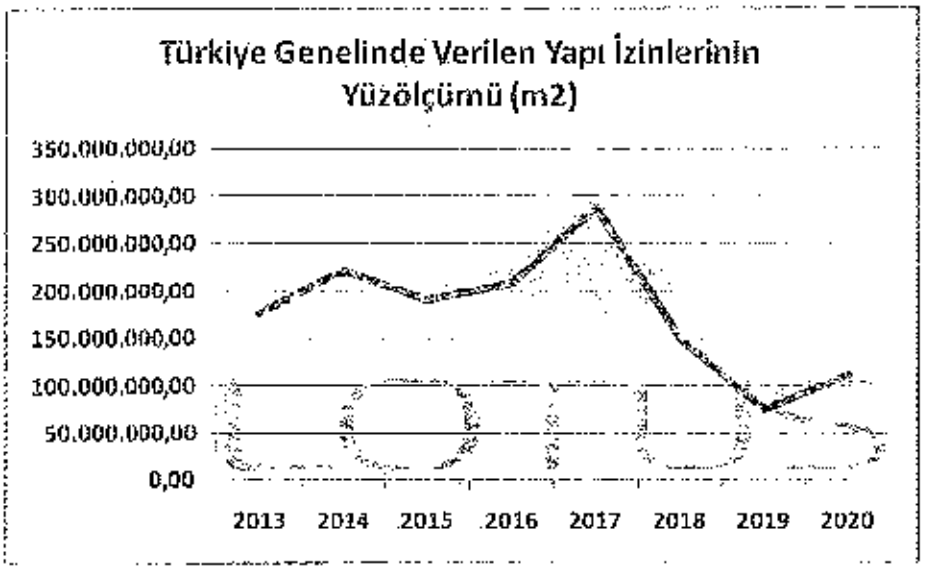
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

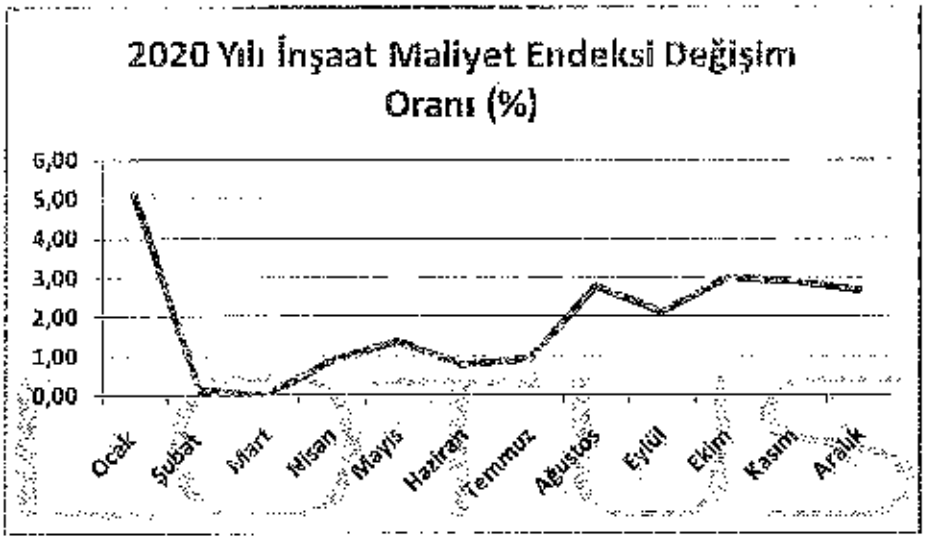
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara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

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





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

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal 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 Aralık ayında satılan toplam konut adedinin %3'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 gelciği 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 12 aylık dönemde toplam turizm geliri 12,06 milyar USD olarak gerçekleşmiş olup bir önceki yıla göre %65 oranında azalmıştır.

12.5.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

12.6. Türkiye Geneli Konaklama İstatistikleri

2020

41,9 MİLYON TESİSE GELİŞ — %48,2 AZALIŞ

95,3 MİLYON GECELEME — %54,9 AZALIŞ

Yapılan Gecelemelerin Dağılımı

Yabancı Ziyaretçiler	% 42,1
Yerli Ziyaretçiler	% 57,9

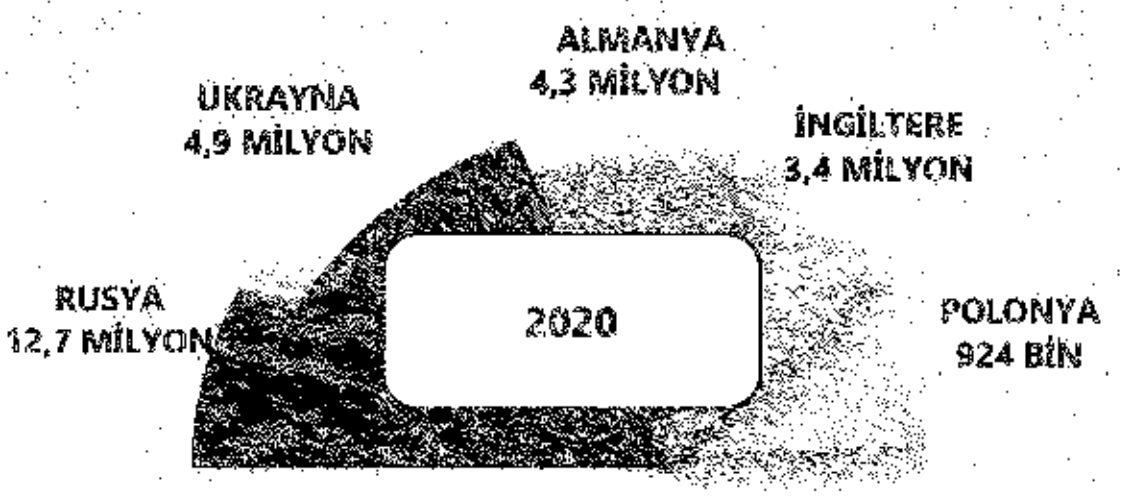
Ortalama Kalış Süresi

Yabancı Ziyaretçiler	3,1 gün
Yerli Ziyaretçiler	1,9 gün
Tüm Ziyaretçiler	2,3 gün

AYLAR	TESİS GELEN SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			GELİRDE PAYI (%)
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	
OCAK	3 278 095	1 360 577	4 638 672	5 993 862	3 684 637	9 678 499	1,83	2,71	2,09	36,23
ŞUBAT	3 025 710	1 171 192	4 196 910	5 269 900	3 205 438	8 475 338	1,74	2,74	2,02	32,45
MART	1 916 054	795 636	2 711 720	3 469 530	2 026 512	5 496 042	1,81	2,55	2,03	19,23
NİSAN	623 627	95 803	719 430	1 328 049	293 410	1 621 459	2,13	3,06	2 25	4,39
MAYIS	768 830	64 332	831 105	1 557 228	183 377	1 740 605	2,03	2,85	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	7 455 560	2 305 467	9 761 027	2,00	2,98	2,17	23,42
AĞUSTOS	4 507 914	2 451 225	6 959 139	9 412 401	8 071 807	17 484 098	2,09	3,29	2,51	42,00
EYLÜL	2 988 270	3 493 580	3 879 856	4 552 255	6 794 600	11 346 855	1,91	4,55	2,92	27,23
EKİM	3 041 021	2 490 680	5 931 690	5 637 863	9 194 699	14 832 562	1,85	3,18	2,50	37,10
KASIM	2 219 510	1 054 761	3 974 271	3 955 052	2 735 808	6 721 500	1,89	2,59	2,05	20,68
ARALIK	1 488 035	537 000	2 025 035	2 663 293	1 379 224	4 042 517	1,79	2,57	2,00	14,54
TOPLAM	29 100 813	12 778 621	41 879 434	56 220 050	40 999 043	95 323 093	1,90	3,14	2 28	22,45

Aylar Göre Tesise Geliş ve Gecelemeler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı



En Çok Geceleme Yapan Ülkeler (2020)

	TESİS/BELGE 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	78 231 253	52 786 088	81 015 341	1,72	4,08	2,76
2003	16 040 127	11 279 781	27 319 908	26 814 909	50 963 768	79 778 677	1,80	4,52	2,92
2004	17 399 314	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	31 865 780	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	41 778 470	74 191 840	115 967 310	1,73	3,79	2,65
2008	22 755 200	17 742 038	40 498 538	40 926 871	73 546 329	114 473 200	1,77	4,15	2,84
2009	25 760 739	19 297 033	45 057 772	54 718 277	79 657 725	134 376 002	1,74	4,13	2,76
2010	28 003 792	25 246 314	53 250 106	49 047 290	100 133 520	149 180 710	1,75	3,97	2,80
2011	29 915 240	26 109 264	56 024 504	54 693 603	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	68 238 593	109 245 699	177 484 292	1,69	3,96	2,61
2016	41 335 093	18 047 869	59 383 862	76 851 564	77 460 364	154 311 928	1,86	4,29	2,60
2017	39 024 237	22 927 768	61 952 005	75 740 909	80 052 658	155 639 568	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	78 978 855	132 308 208	211 287 063	1,87	3,42	2,61
2020*	29 100 813	12 778 621	41 879 434	55 228 050	40 095 043	95 323 093	1,90	3,14	2,28

Yıllara Göre Konaklama İstatistikleri

(*) Ocak – Aralık 2020

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

12.7. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre; 2021 yılının Ocak-Mart döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,9 oranında azalarak 2.600.468 kişi olmuştur. Bu sayının %70,2'si yabancı ziyaretçi olup %29,8'i yurtdışı ikametli vatandaşlardan oluşmaktadır.

		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)
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	13 067 987	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	21 611 904	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[1] - Annual**	**15 826 266**	**12 708 265**	**3 118 001**	**12,4**	**10,2**	**21,1**
	I	5 039 413	4 035 845	1 003 568	10,3	9,7	13,5
	II	-	-	-	-	-	-
	III	5 604 155	4 430 053	1 174 102	11,8	9,3	21,1
	IV	4 502 698	3 042 367	940 331	15,6	12,1	29,2
2021	**Yıllık - Annual**						
	I	2 600 468	1 826 227	774 241	16,8	14,5	22,4

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

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

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

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

Yıllar	Toplam Ziyaretçi (A)	Değişim Oranı (%)	Yurtdışı Yerleşik Ziyaretçi (B)	Değişim Oranı (%)	Turist 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	12 734 213	-71,74	3 236 988	-51,61	15 971 201	-69,14

Aylara Göre Ülkemize Gelen Ziyaretçiler

Yıllar	Toplam Ziyaretçi (A)	Değişim Oranı (%)	Yurtdışı Yerleşik Ziyaretçi (B)	Değişim Oranı (%)	Turist 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	12 734 213	-71,74	3 236 988	-51,61	15 971 201	-69,14

Aylara Göre Ülkemize Gelen Ziyaretçiler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

13. AÇIKLAMALAR

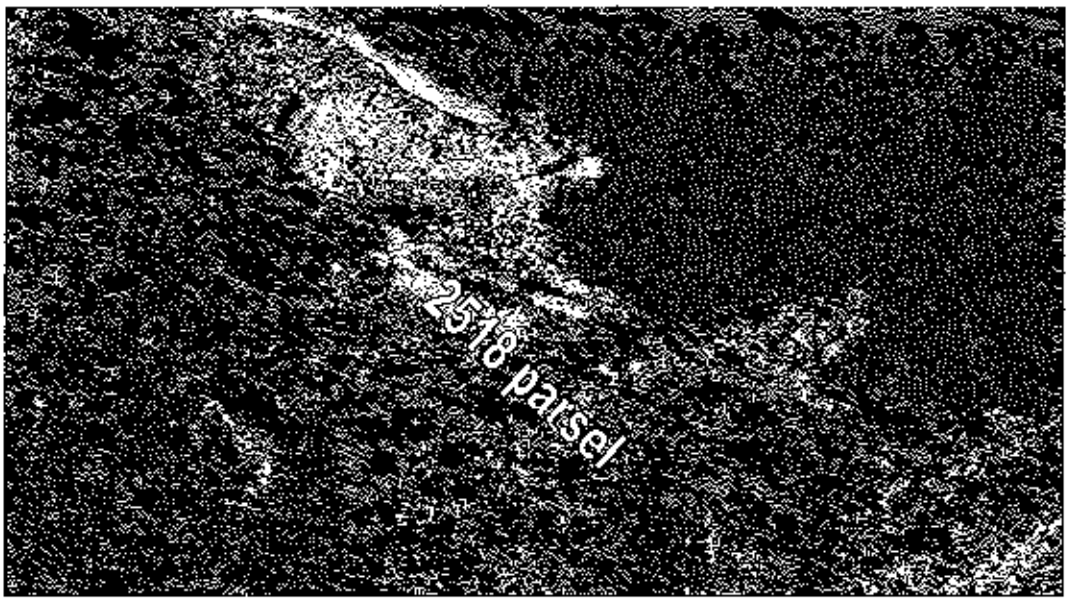
- Rapora konu parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

2518 parsel:

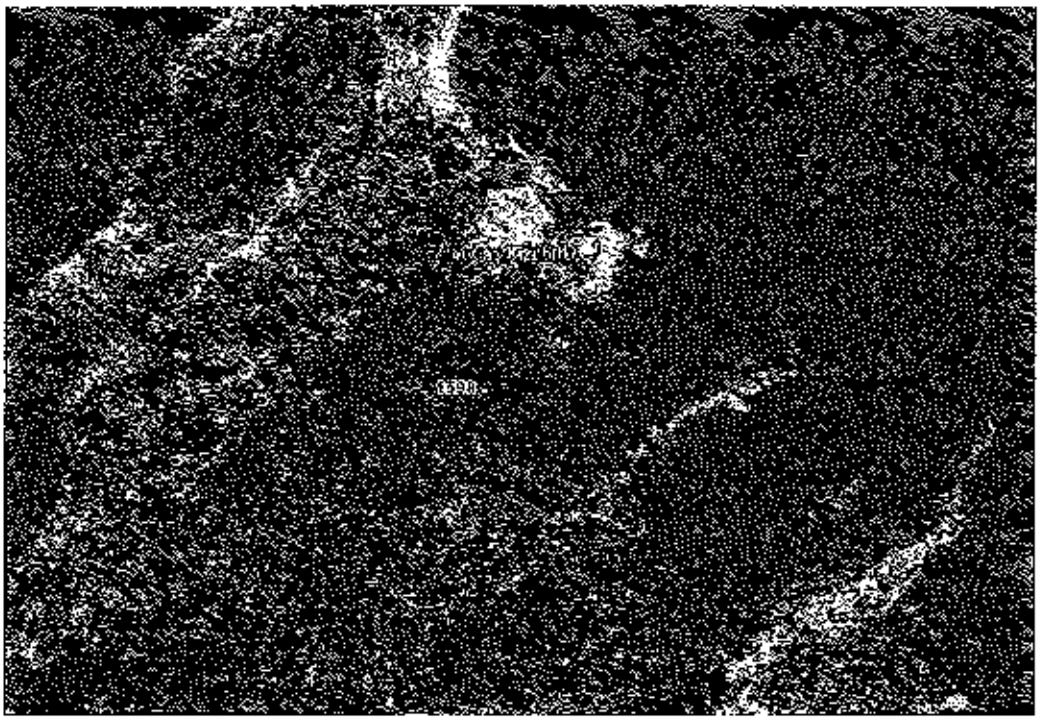
- Amorf bir geometrik şekildedir.
- Kıyı hattından itibaren güneye ve batıya doğru iç kesimlerde eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Denize sıfır konumdadır.

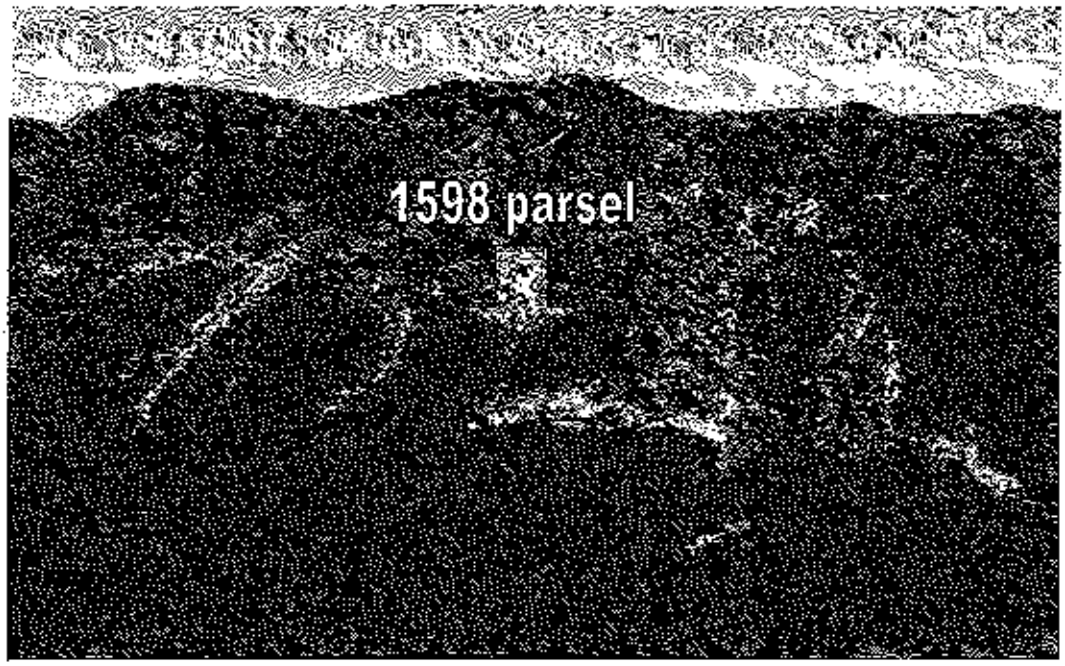


2518 nolu parselin görünümü

1598 parsel:

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





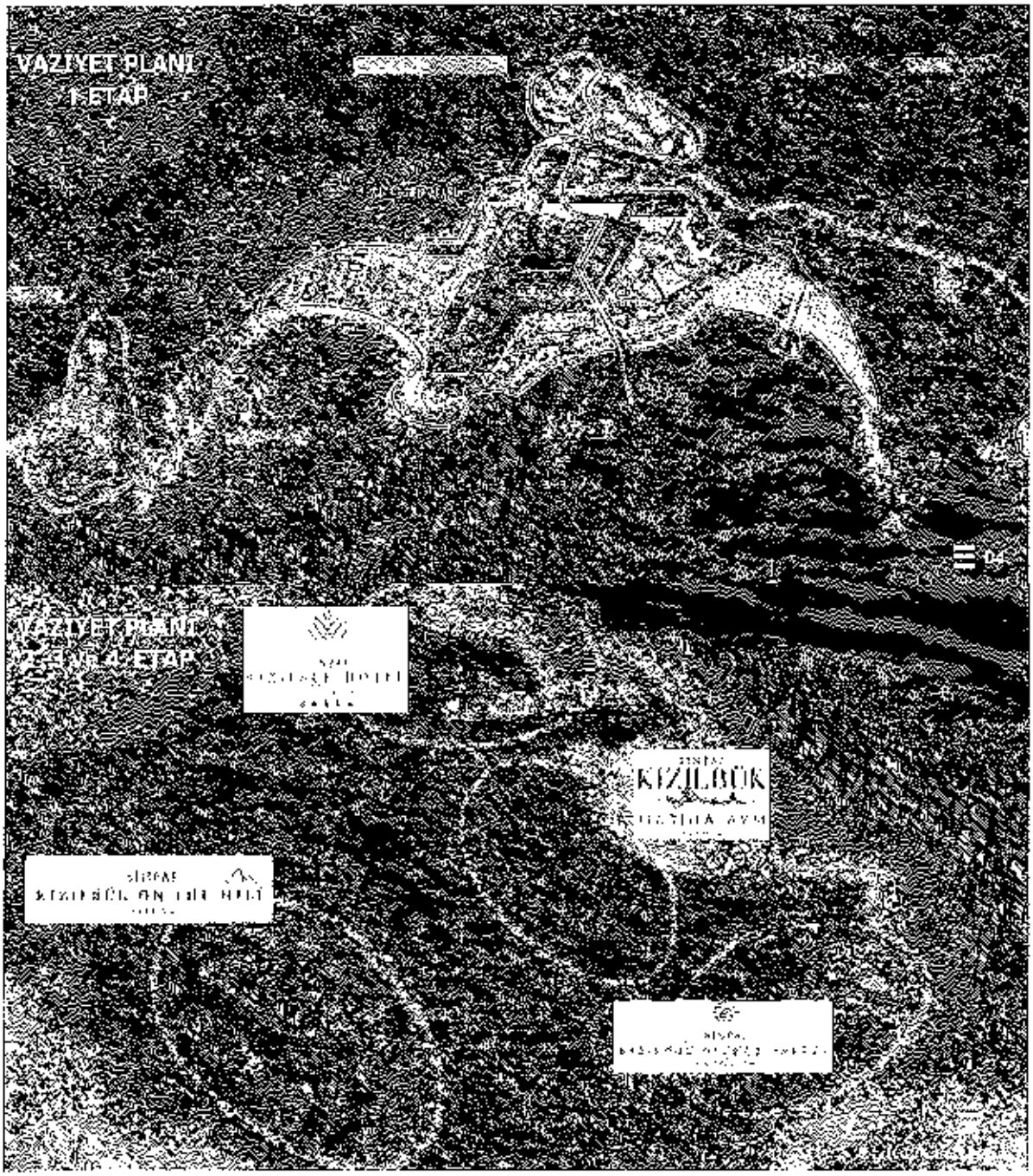
1598 nolu parselin görünümü

LOTUS

Kızılbük Projesi:

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

KIZILBÜK PROJESİ		
1. ETAP	OTEL BÖLGESİ	205 ODALI 5 YILDIZLI OTEL
		HAVUZ
		SAHİL-DECK
		BEYAZKUM BEACH
	DEVREMÜLK BÖLGESİ	DEVREMÜLK ÜNİTELERİ (555 ADET)
		WELLNESS PARK
		THERMAL
		HAVUZ
		SAHİL-DECK
		KIZILKUM BEACH
		LADIES POOL CLUB
		EXECUTIVE LOUNGE
	SHOP&JOY (AVM)	RESTORAN-KAFE-PASTANE
		GİYİM
		MARKET
		KUAFÖR
		MESCİT
		CLUB PARKY-BABY CLUB-MİNİ CLUB-JUNIOR CLUB
		PLAY&FUN CLUB-TEENAGE CLUB-GAME ROOM-GOLDEN AGE CLUB-OYUN KONSOLU-BİLARDO-MASA TENİSİ
	AKTİVİTE ALANLARI	ZİPLİNE-MAÇERA PARKURU-TIRMANMA TERASLARI-TEMALI OYUN-MİNİ VILLAGE-ETKİNLİK ALANI VE KAFETERYA-ORYANTİRİNG-DOĞA YÜRÜYÜŞÜ-EKSTREM SU KAYDIRAKLARI-TEMALI İNTERAKTİF SU PARKI-MİNİ KAYDIRAKLI HAVUZ-SPLASH PARK-SU SPORLARI EĞİTİM MERKEZİ-WINDSURF KULÜBÜ-SU ALTI SPORLARI
2. ETAP	DEVREMÜLK BÖLGESİ	DEVREMÜK ÜNİTELERİ (852 ADET)
3. ETAP	KIZILBÜK ON THE HILL VİLLALARI	DEVREMÜK ÜNİTELERİ (85 ADET)
4. ETAP	KIZILBÜK SECRET VALLEY	DEVREMÜK ÜNİTELERİ (166 ADET)

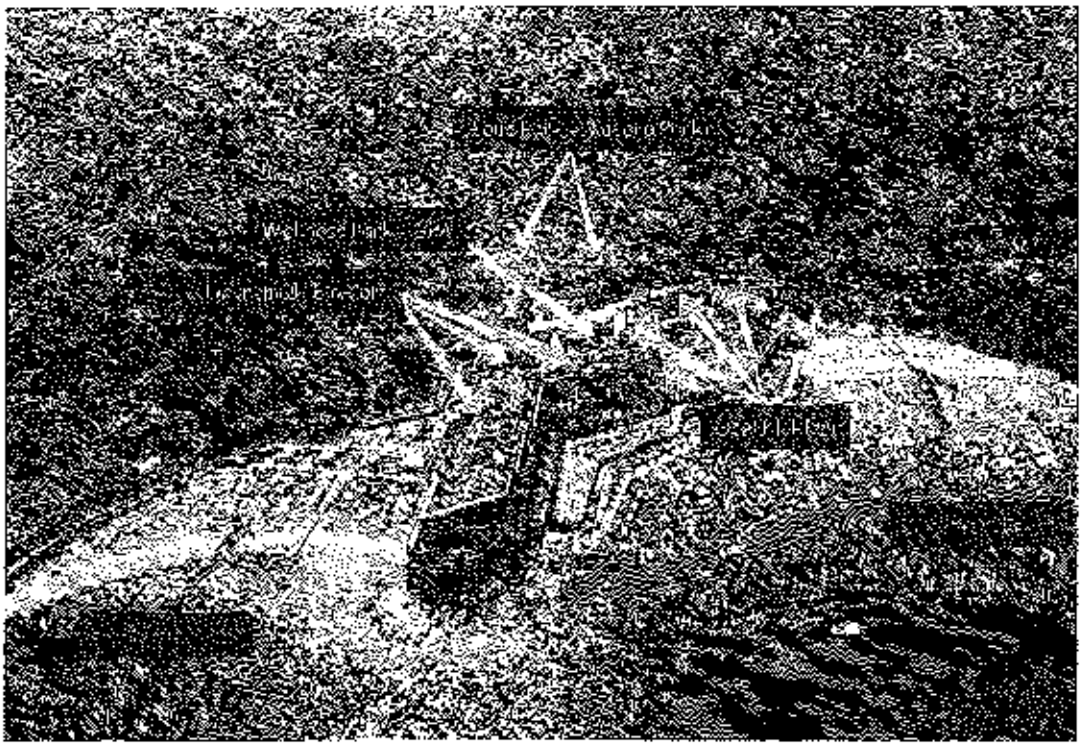


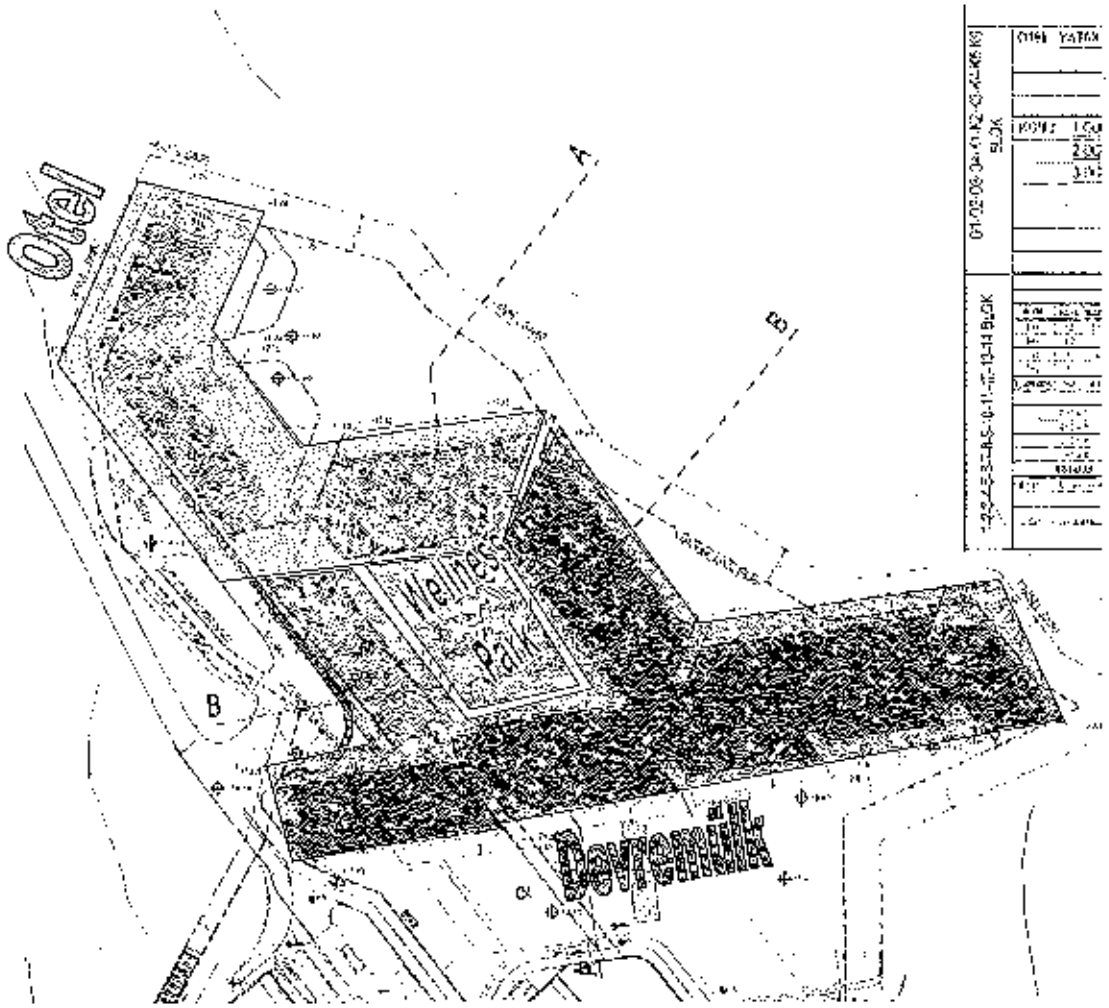
LOTUS

I. Etap (Otel ve Devremülk):

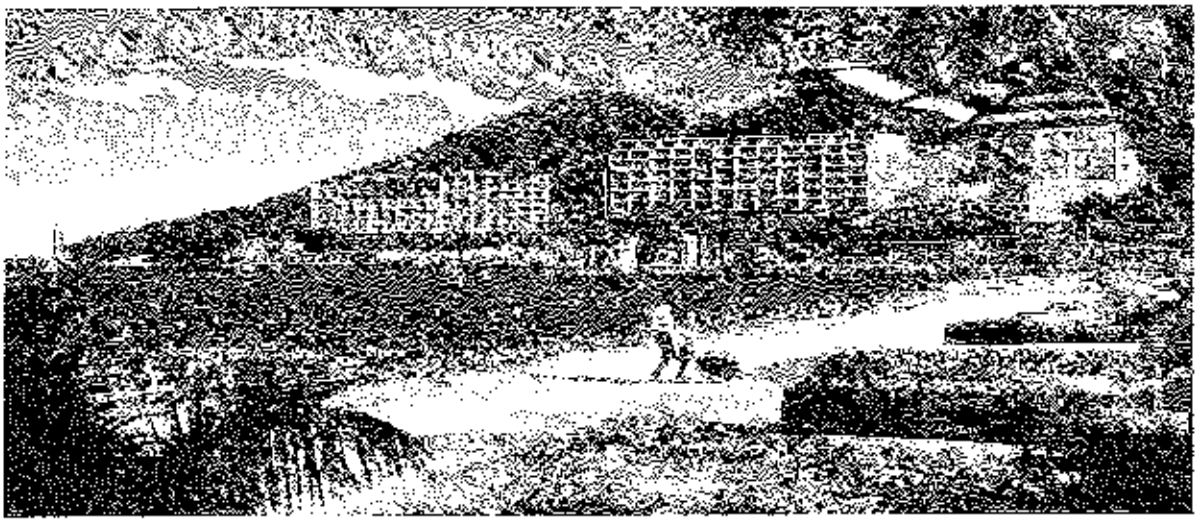
- Projenin 1. Etabı 5 yıldızlı, 205 odalı otel ve 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde toplam 555 üniteli devremülk tesisinden oluşmaktadır.
- Ana Yapı Mimari projesine göre bodrum+zemin+6 normal kat+çatı kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre 58.538,05 m^2 otel, 49.587,00 m^2 devremülk ve 9.388,71 m^2 ortak alandan meydana gelmektedir.
- Etap Bünyesindeki çarşı (AVM) alanındaki dükkanlar otel yapısı içerisinde ruhsatlandırılmıştır.
- 12 ay hizmet vermesi planlanan otelin tatil, toplantı, sağlık, kongre merkezi ve spor amaçlı misafirlere ev sahipliği yapması planlanmaktadır.
- Etap bünyesinde yer alan Wellness Parkta SPA ve termal hizmetleri yer almaktadır.
- Devremülk ünitelerinin tip bazında adetleri ve satılabilir alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

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



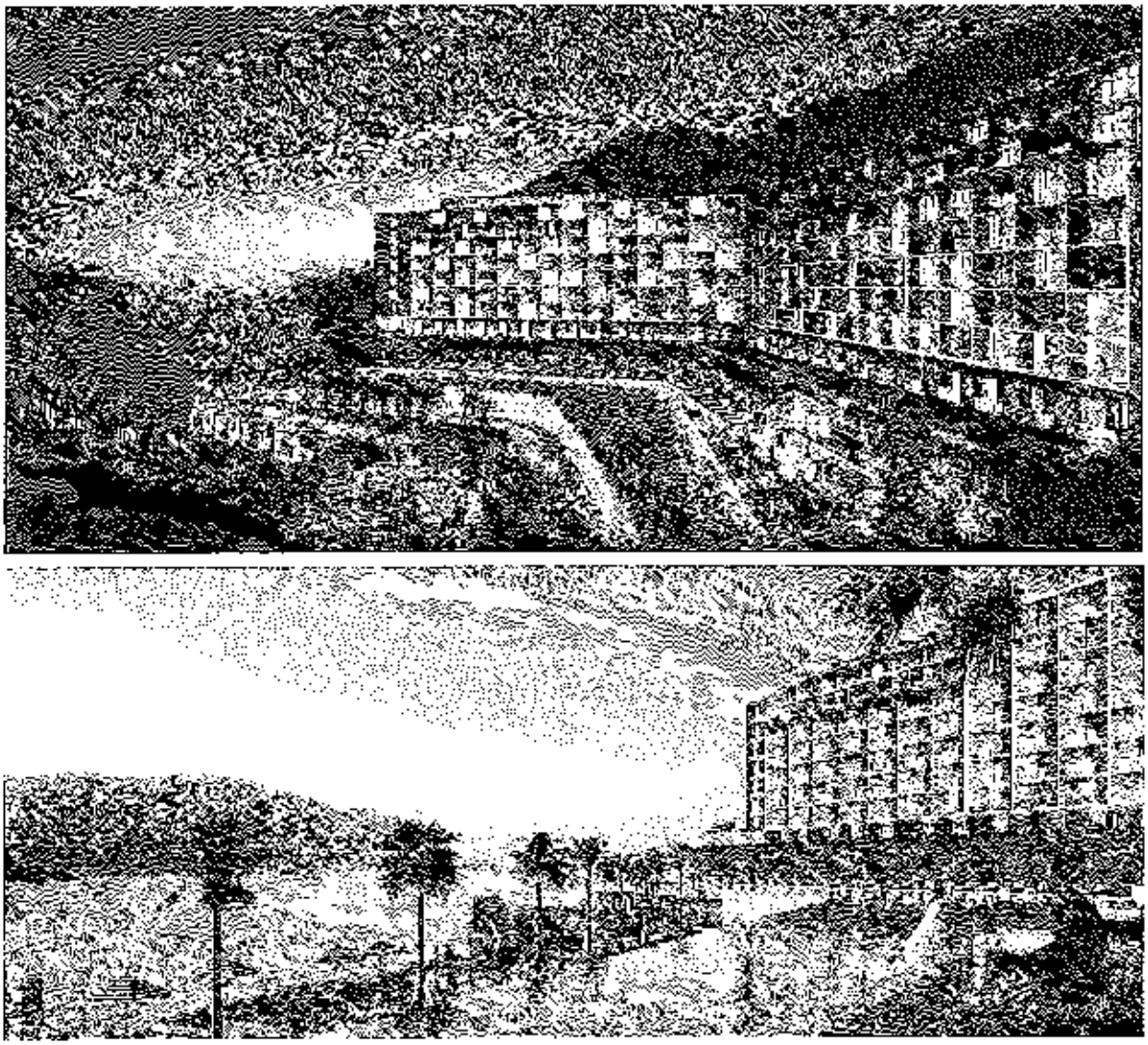


1. Etap Vaziyet Planları

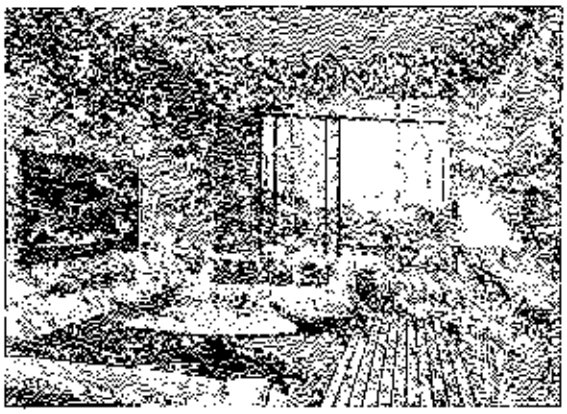


Otel ve Devremülk Görselleri

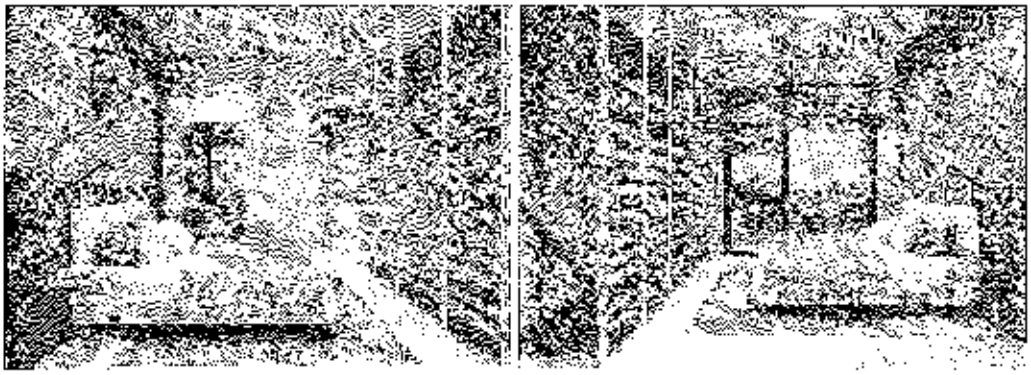
LOTUS 2021/5.24



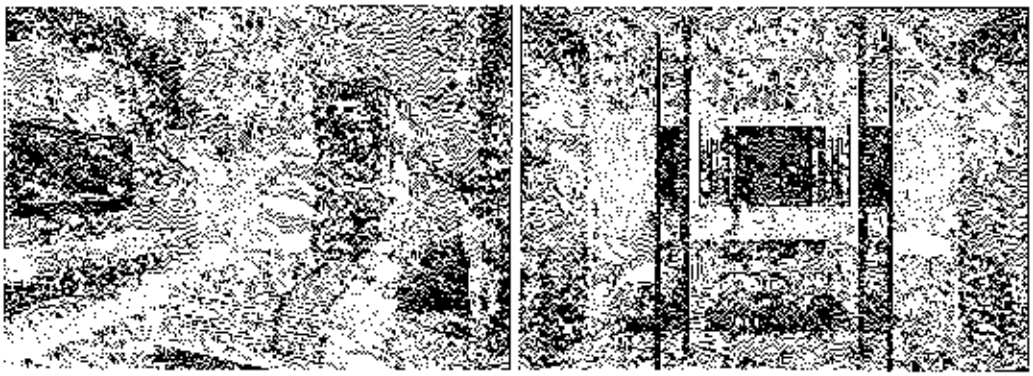
Otel ve Devremülk Görselleri

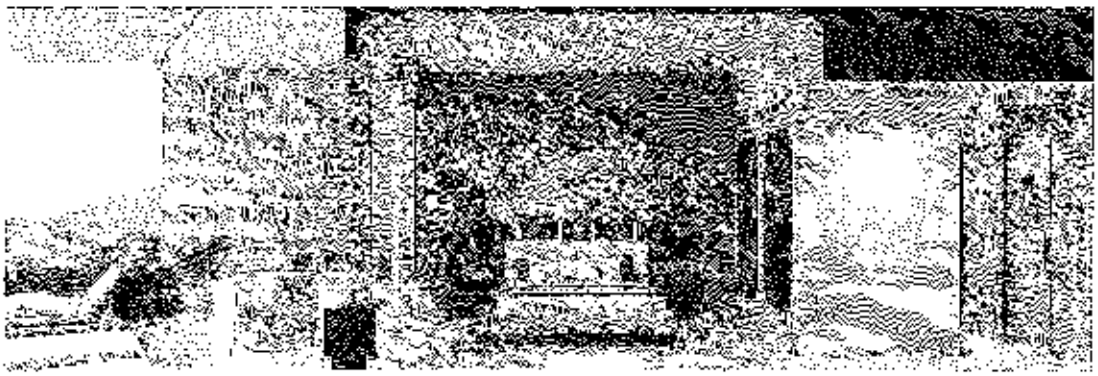


1+0 Devremülk Görselleri

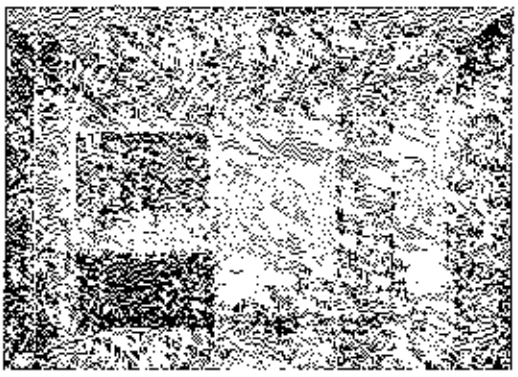


1+1 Devremülk Görselleri

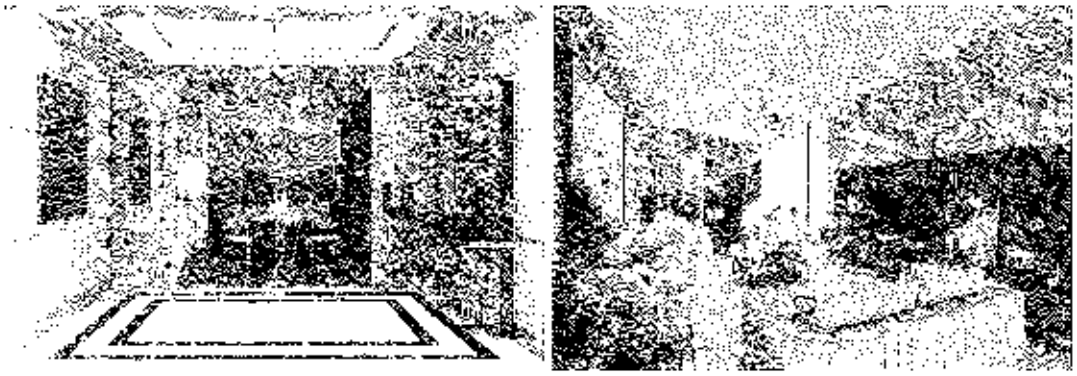




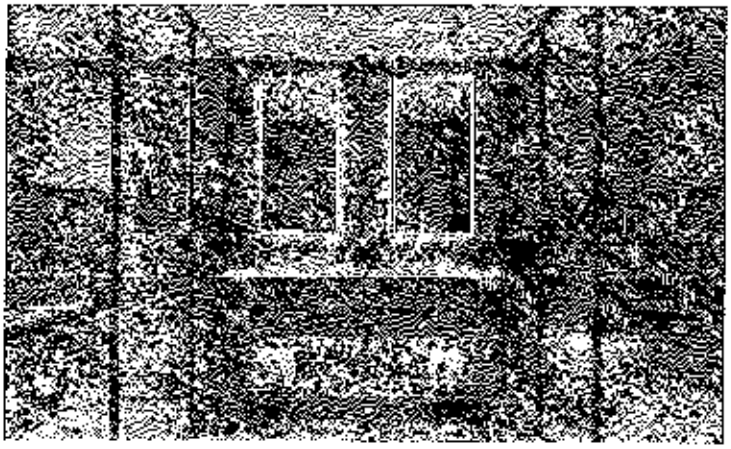
2+1 devremülk görselleri



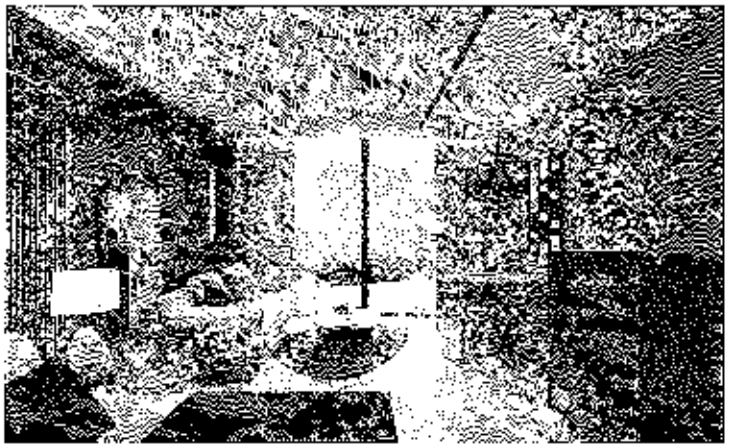
3+1 devremülk görselleri



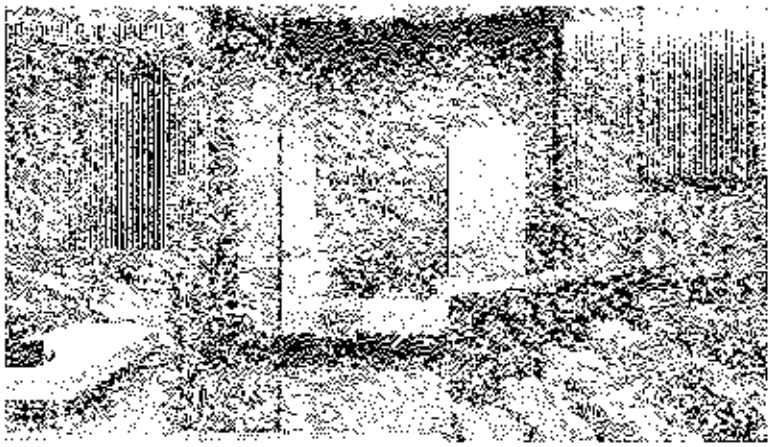
3+1 devremülk görselleri

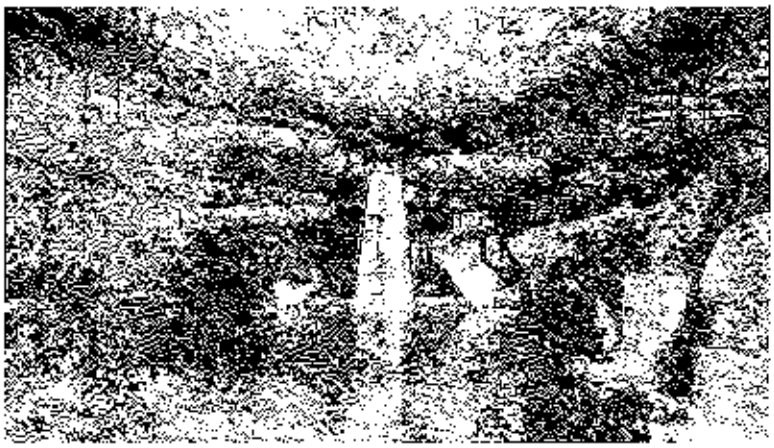


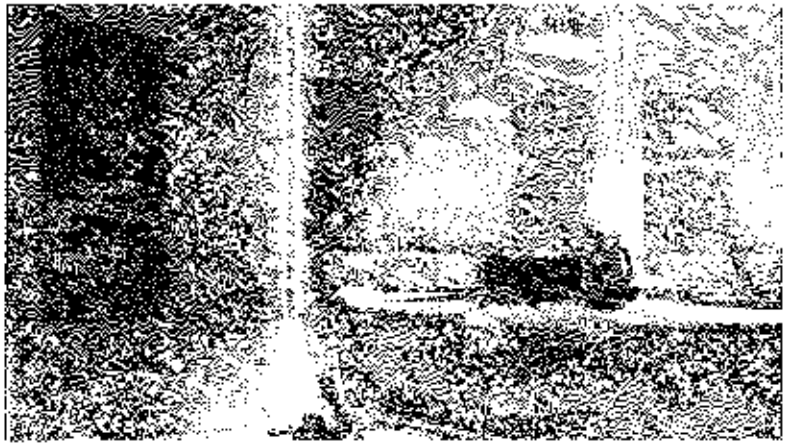
Otel Görselleri

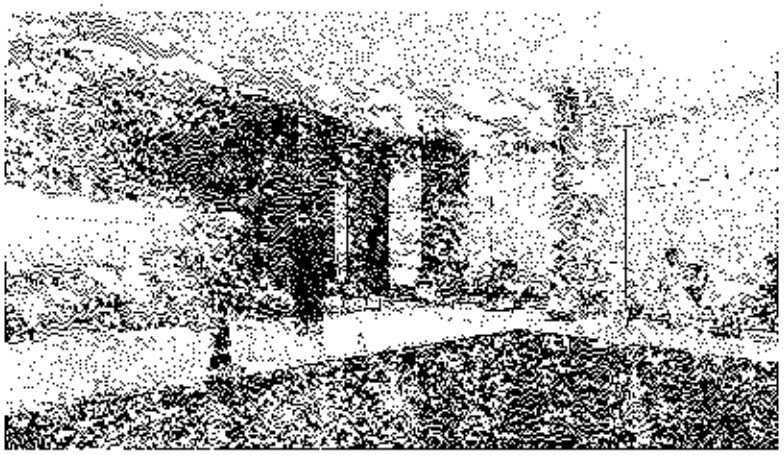


Otel Görselleri







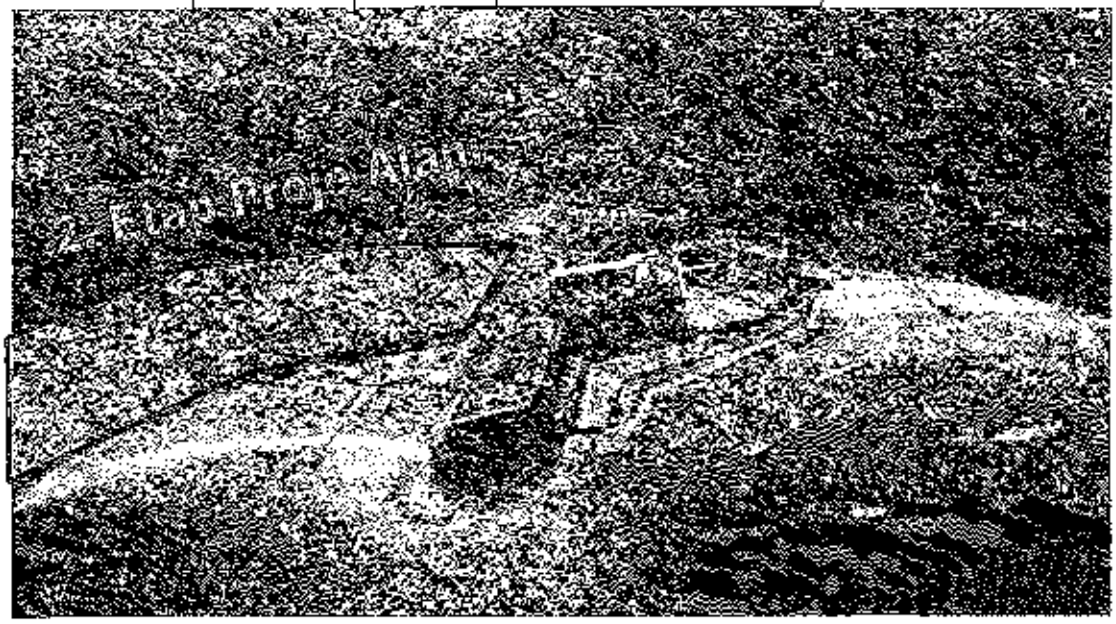


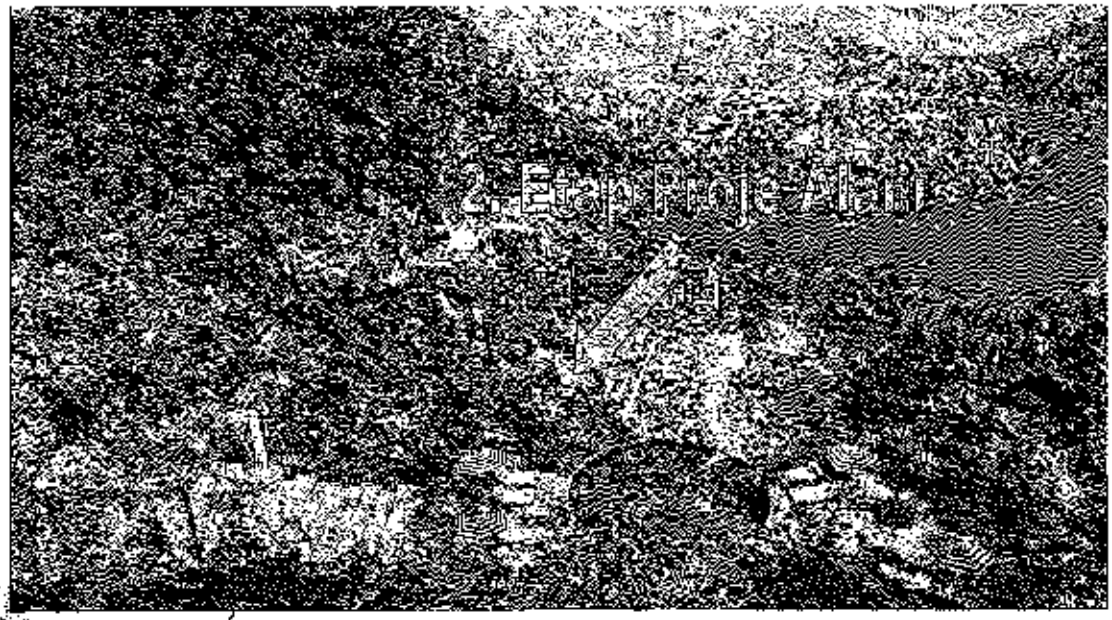
SPA – termal görselleri

II. Etap (Devremülk):

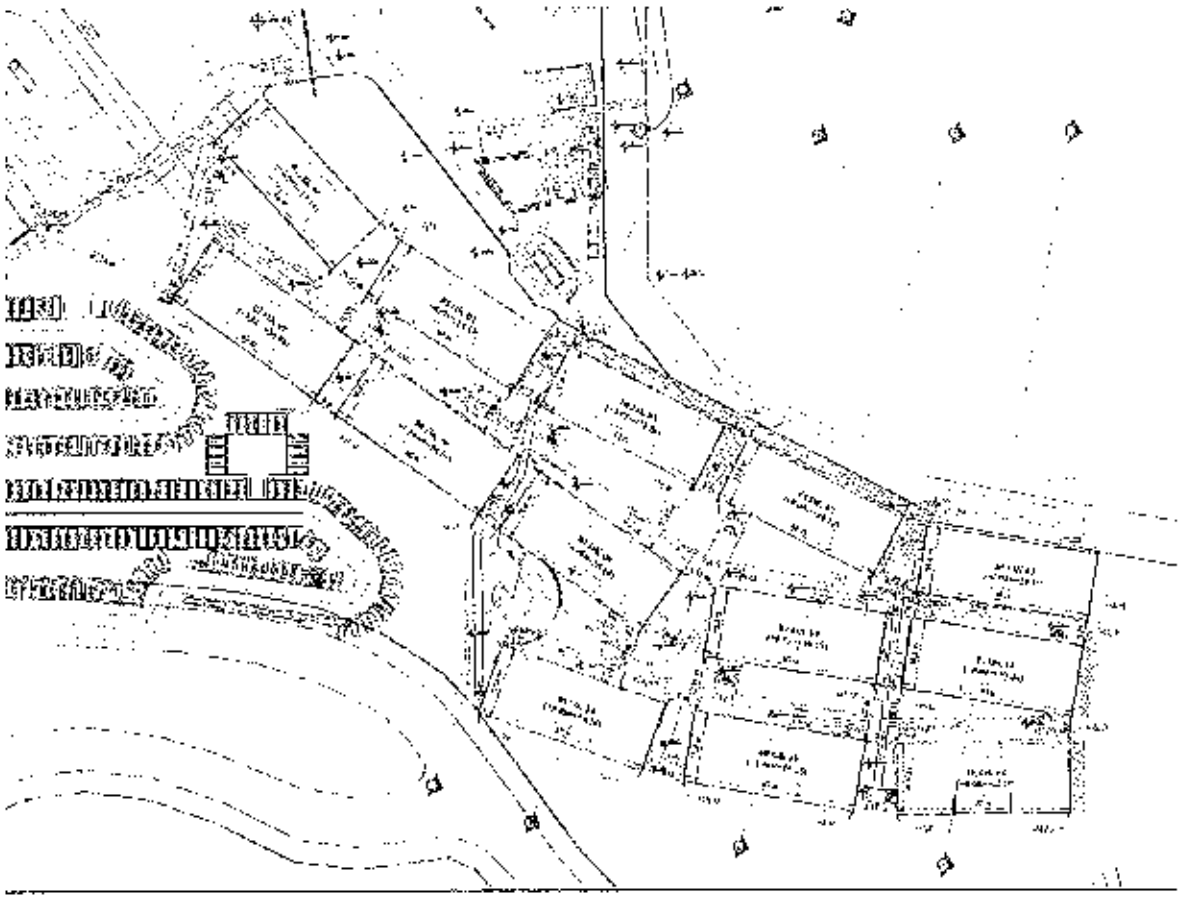
- Projenin 2. Etabı 14 adet blokta, 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde toplam 852 devremülk ünitesinden oluşacaktır.
- Blokların kat adetleri 5 ile 10 arasında değişmektedir.
- Yapı ruhsatına göre 14 blokta toplam 44.476,80 m^2 bağımsız bölüm (mesken) alanı, 31.150,54 m^2 ortak alan bulunmaktadır. Ayrıca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

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

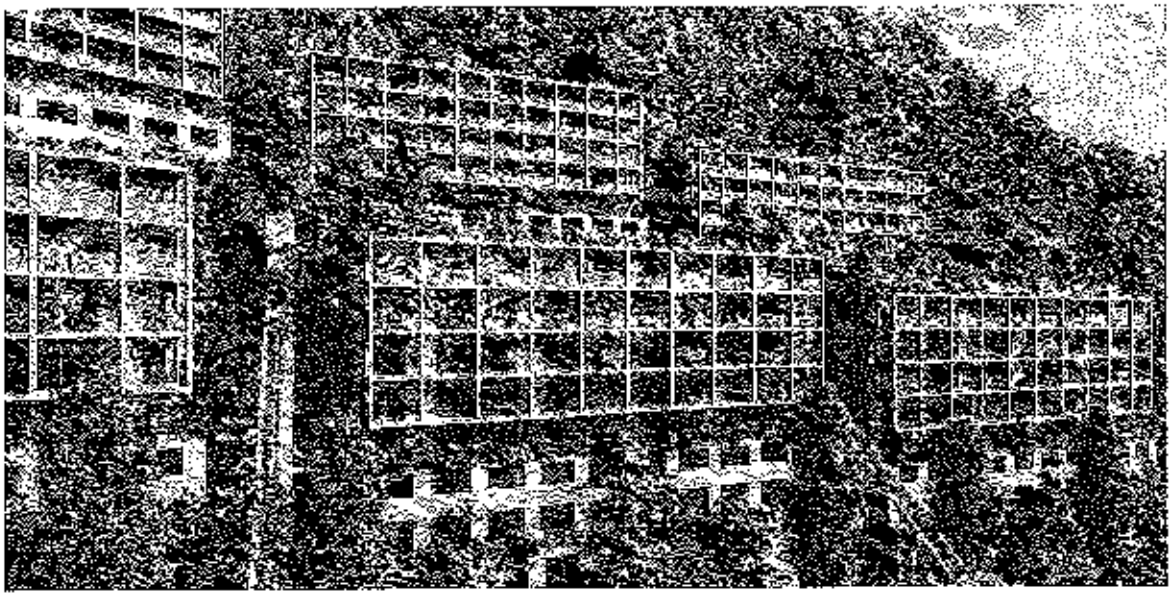


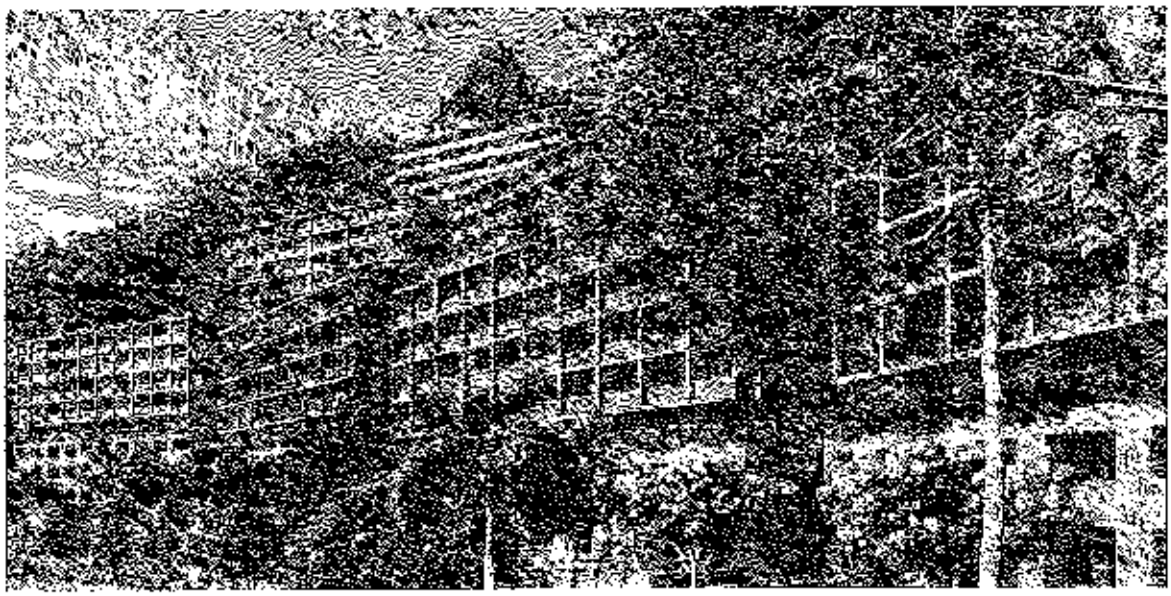


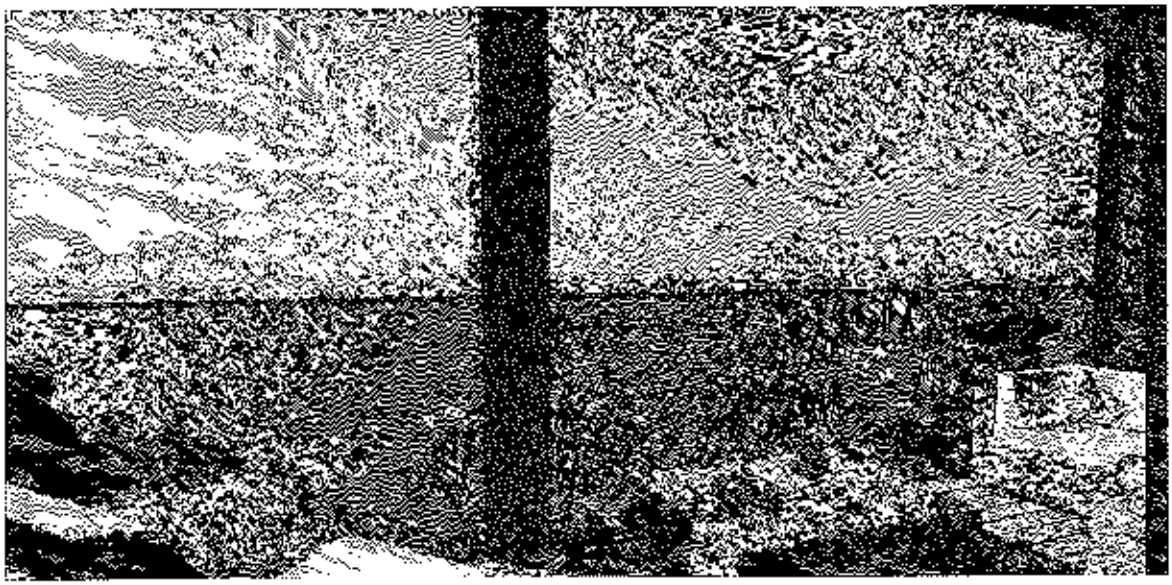
LOTUS 2024/0221

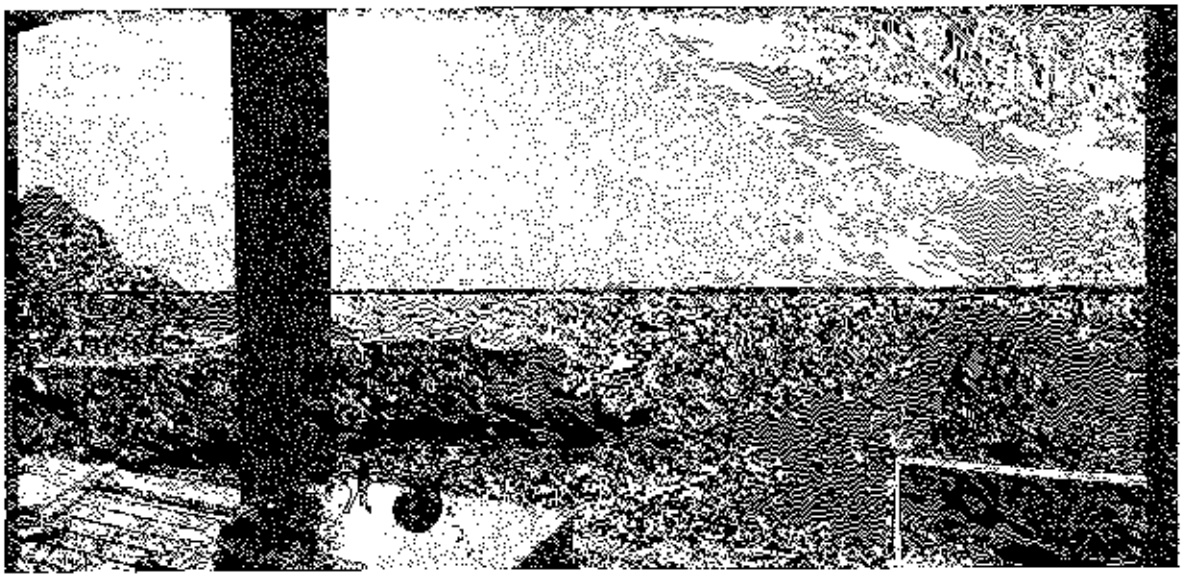


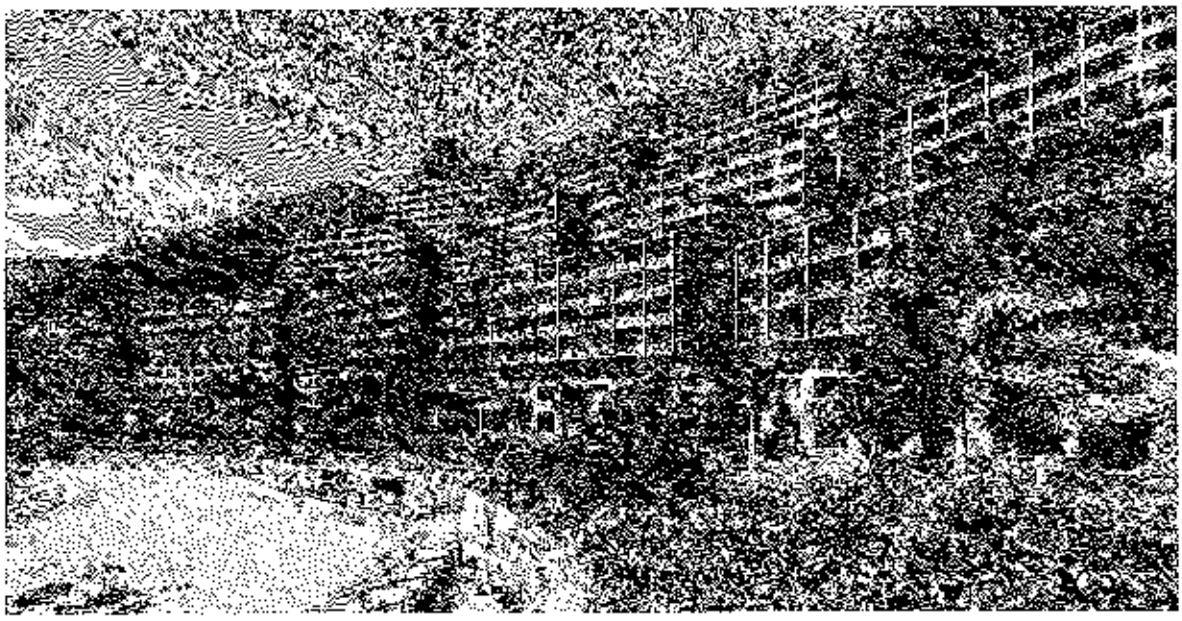
2. Etap Vaziyet Planı

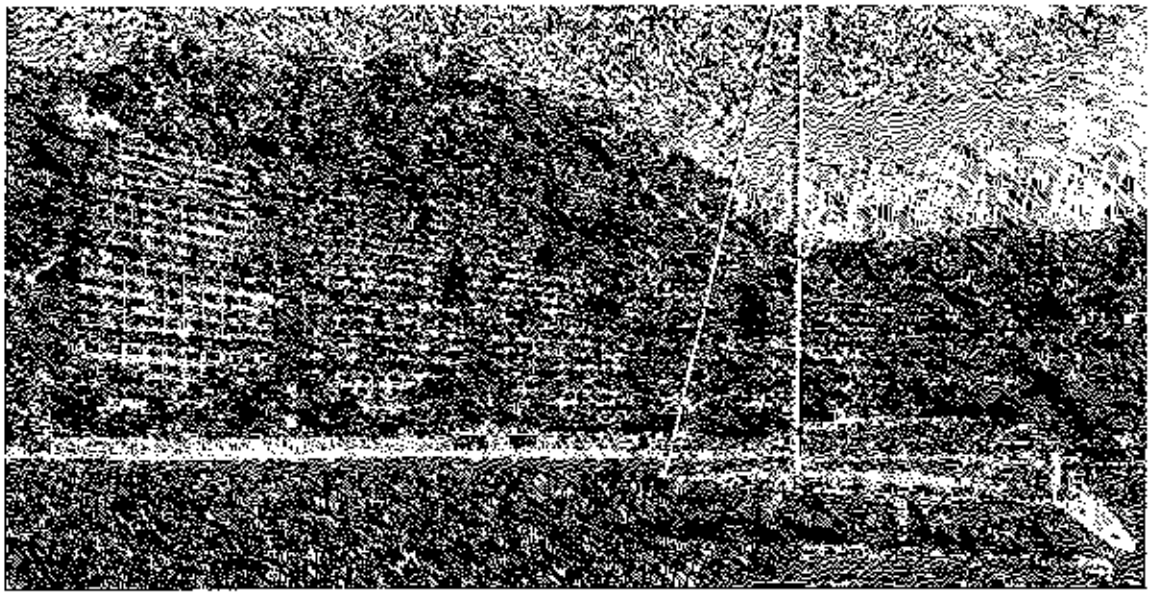


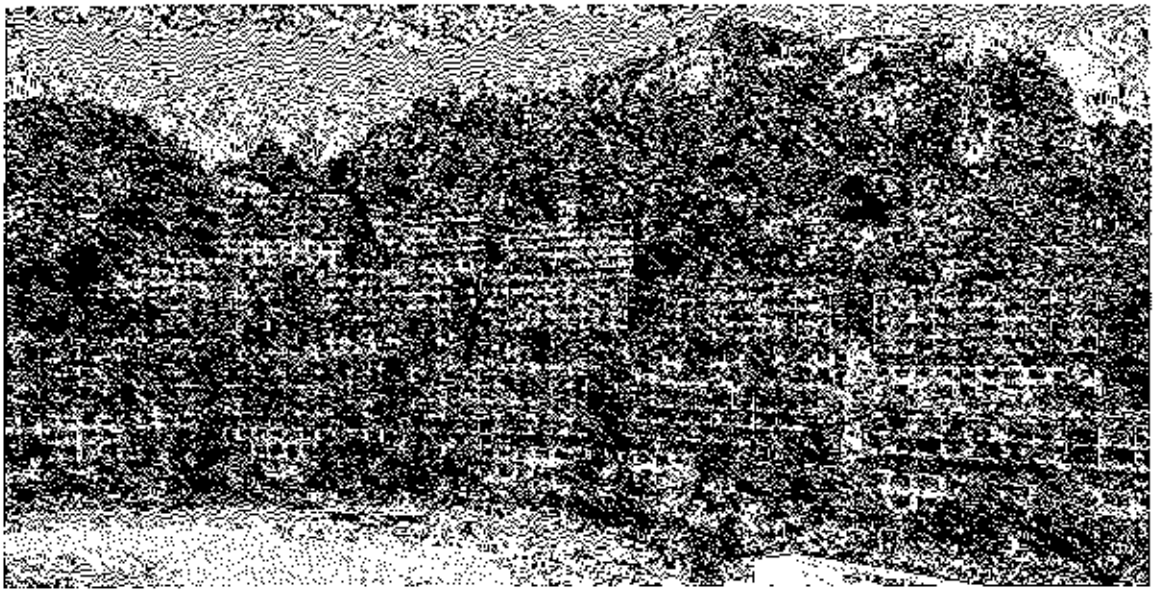










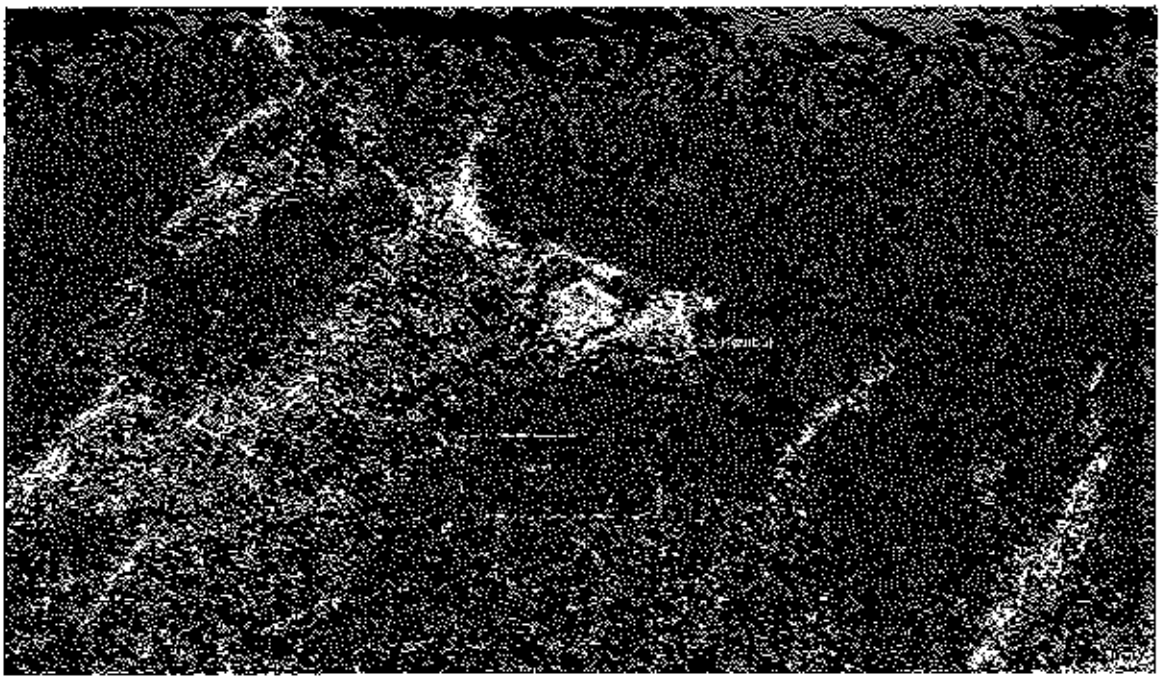


2. Etap Görseller

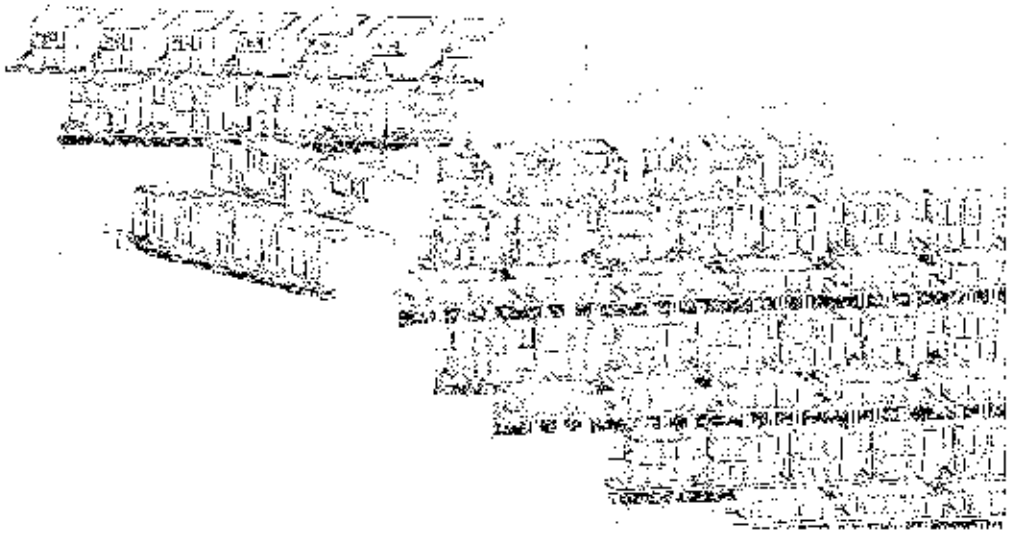
III. Etap (Devremülk - Kızılbük On The Hill):

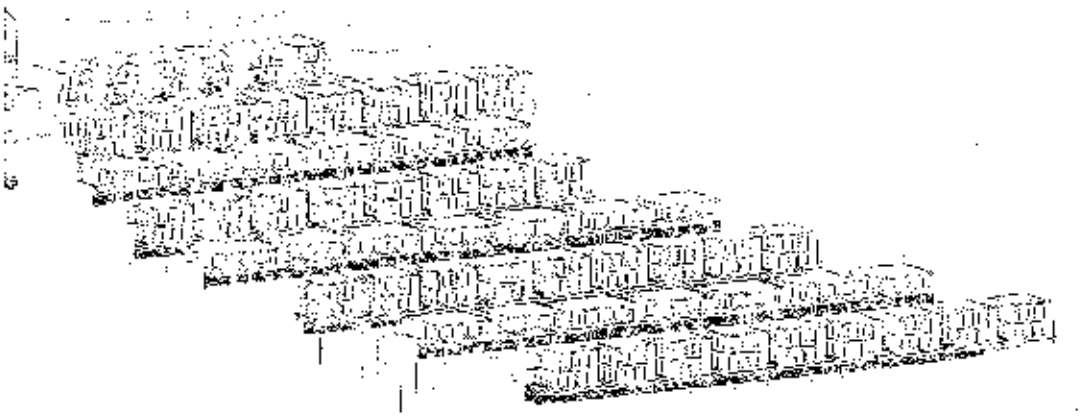
- Projenin 3. Etabı 95 adet villa tipi devremülk ünitesi olarak planlanmıştır. Villalar Tip 1, Tip 2, Tip 2x, Tip 3, Tip 4 ve Tip 5 olarak adlandırılan 6 tip şeklinde projelendirilmiştir.
- Yapı ruhsatı başvuruları yapılmış olup henüz ruhsatlar alınmamıştır.
- Kızılbük GYO yetkililerinden alınan bilgiye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

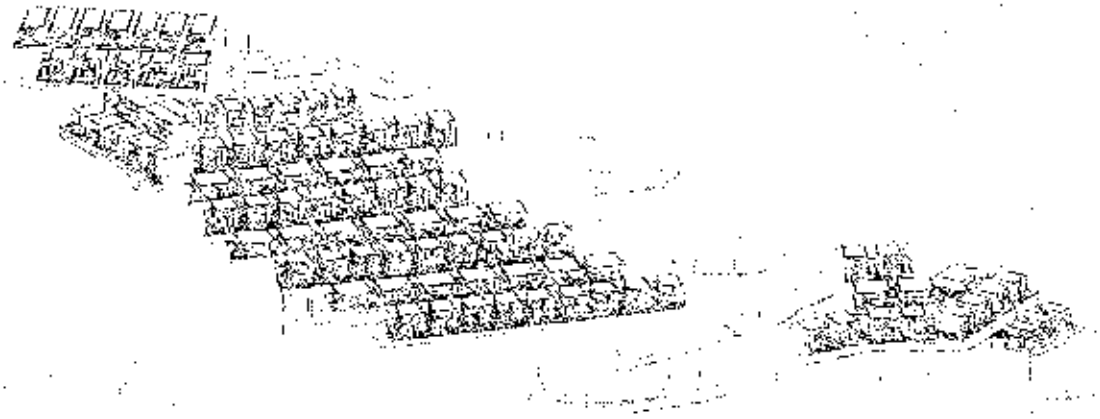
VİLLA TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m2)
Tip1	7	258
Tip2	6	257
Tip2x	3	218
Tip3	54	329
Tip4	23	310
Tip5	2	300
TOPLAM	**95**	**29.529**

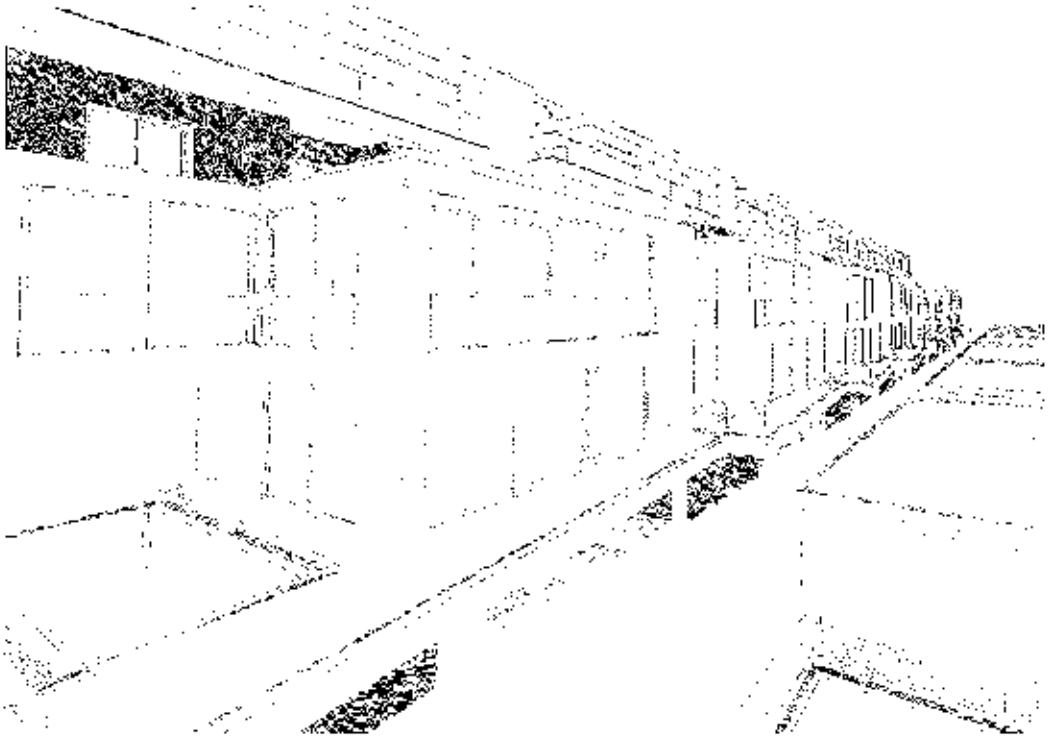


Proje Konumu



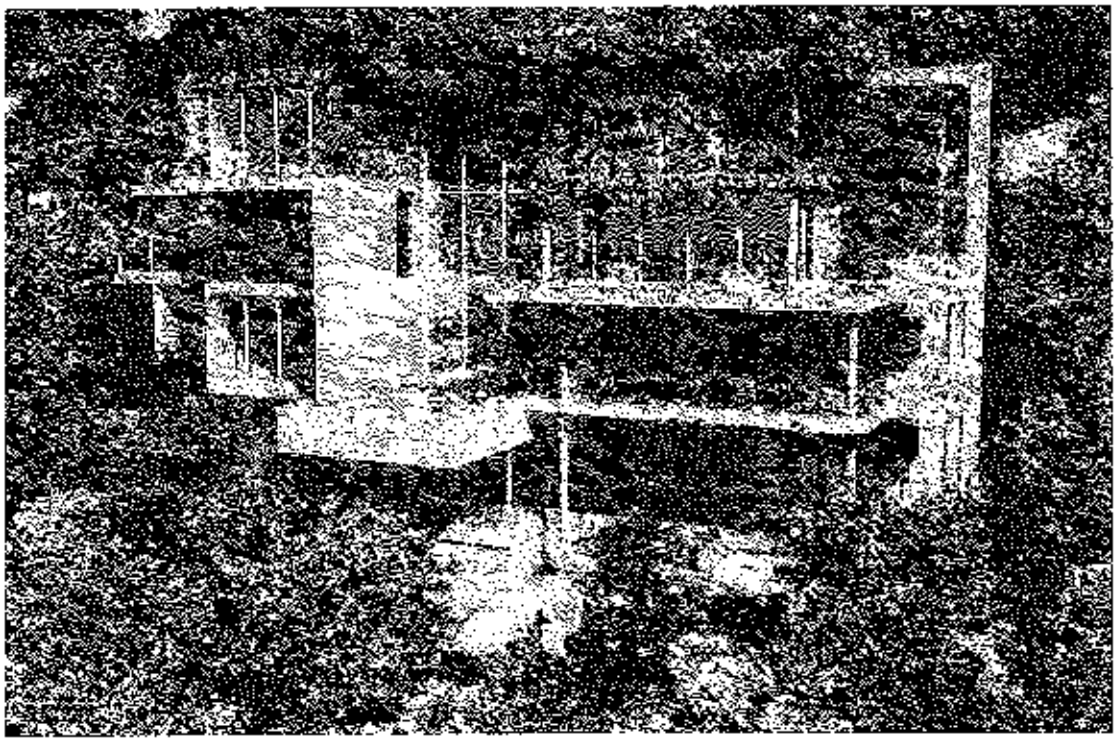


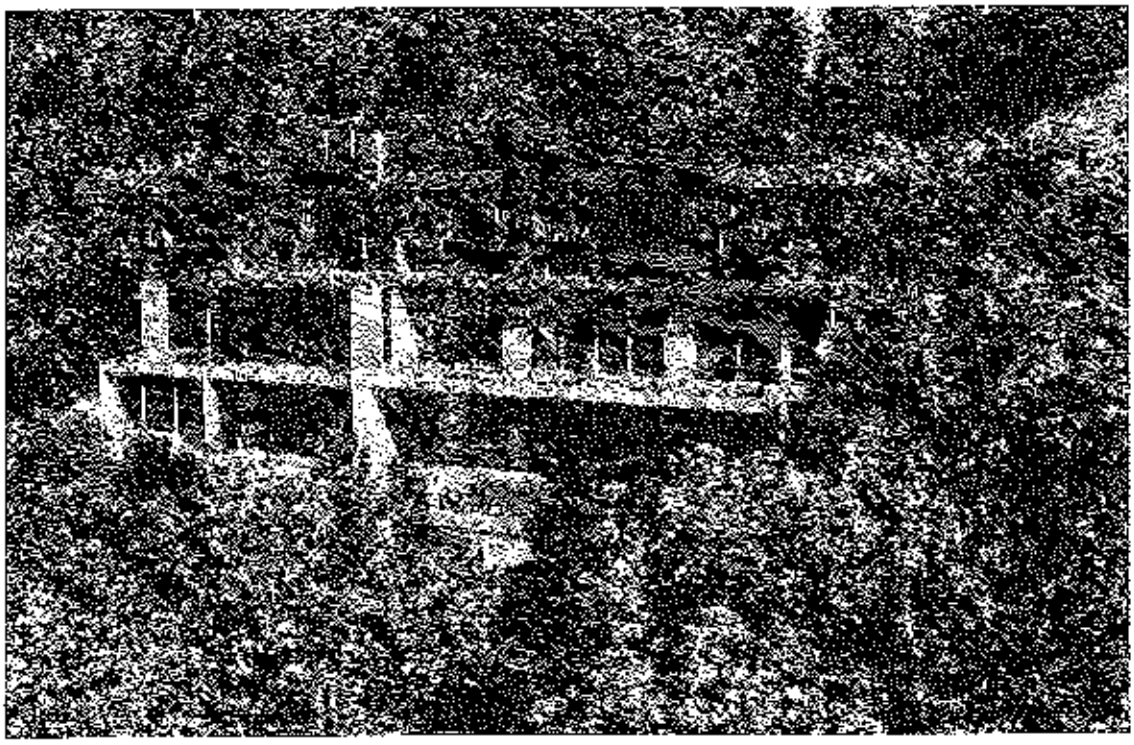




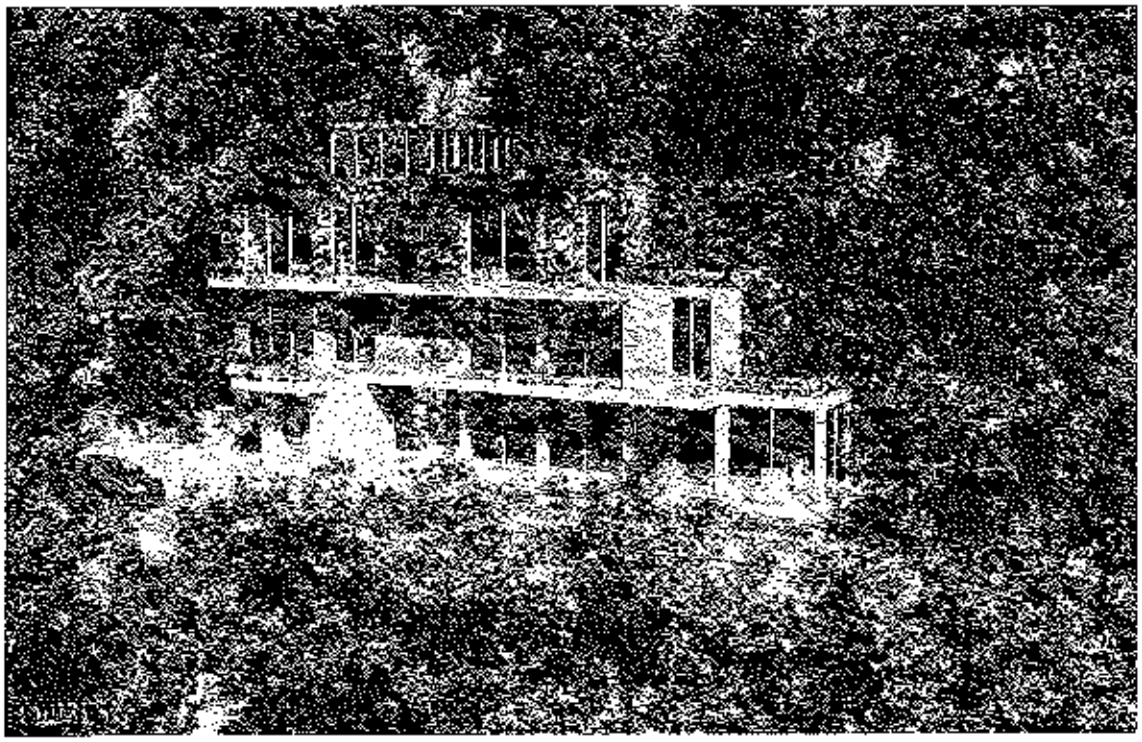
Proje Çizimleri

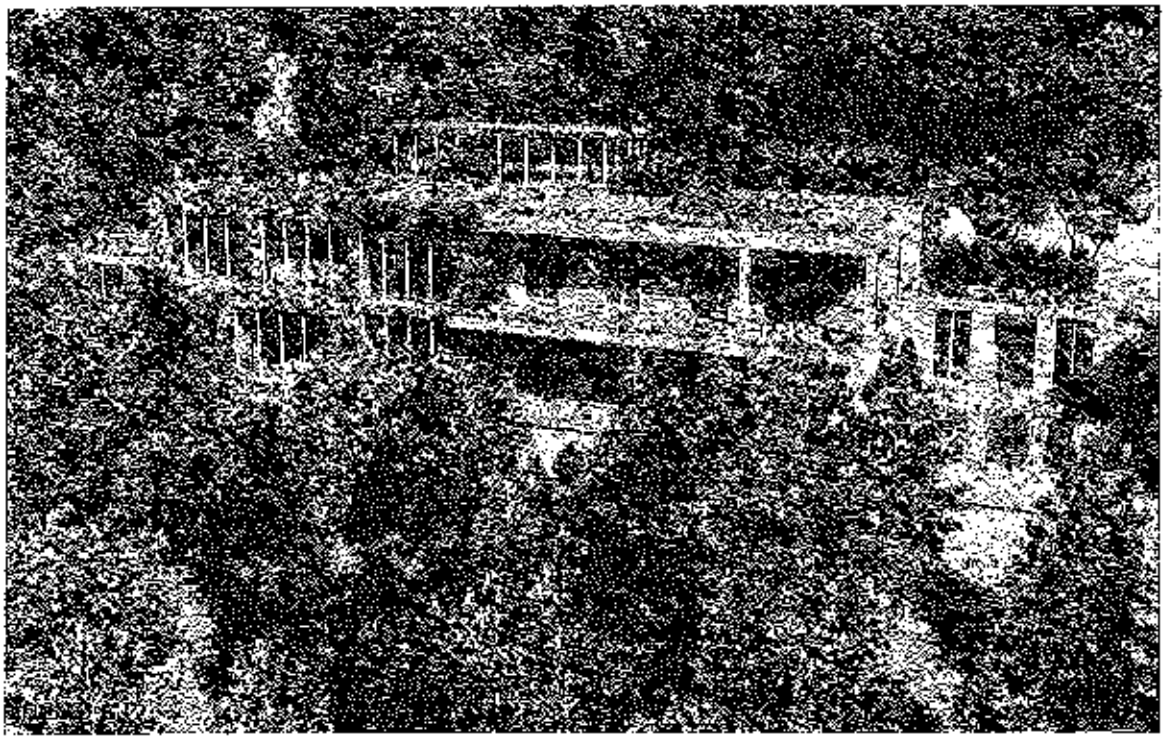
3. Etap Vaziyet Planı



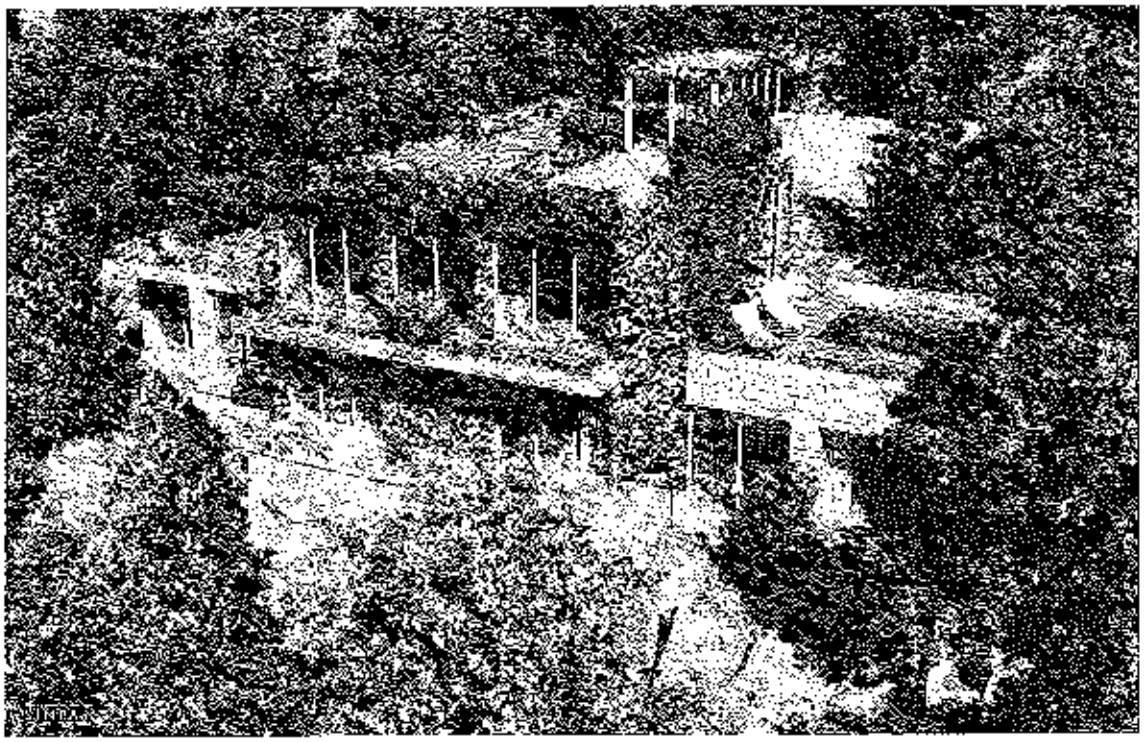


3. Etap Görseller





3. Etap Görseller

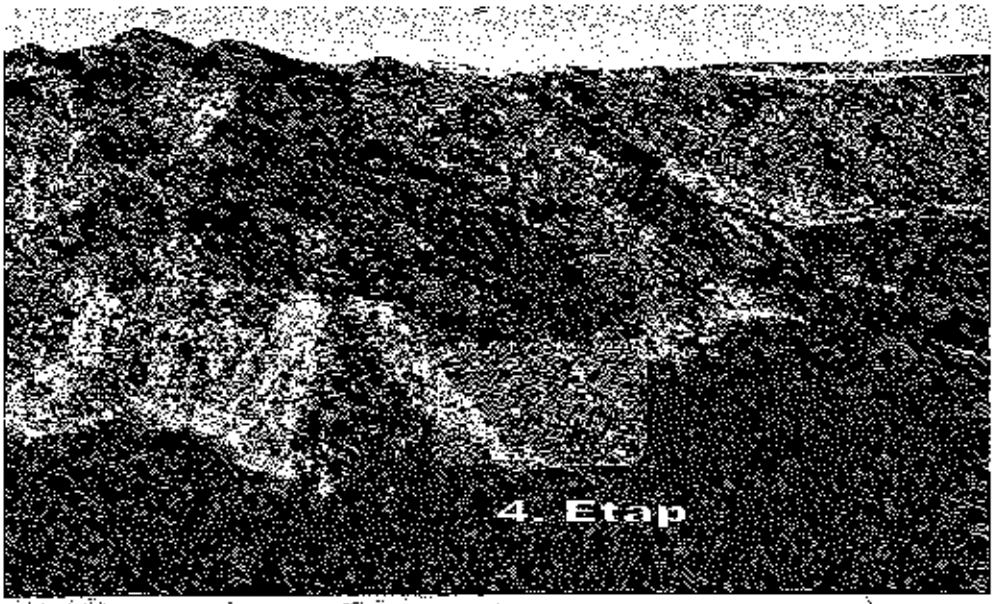


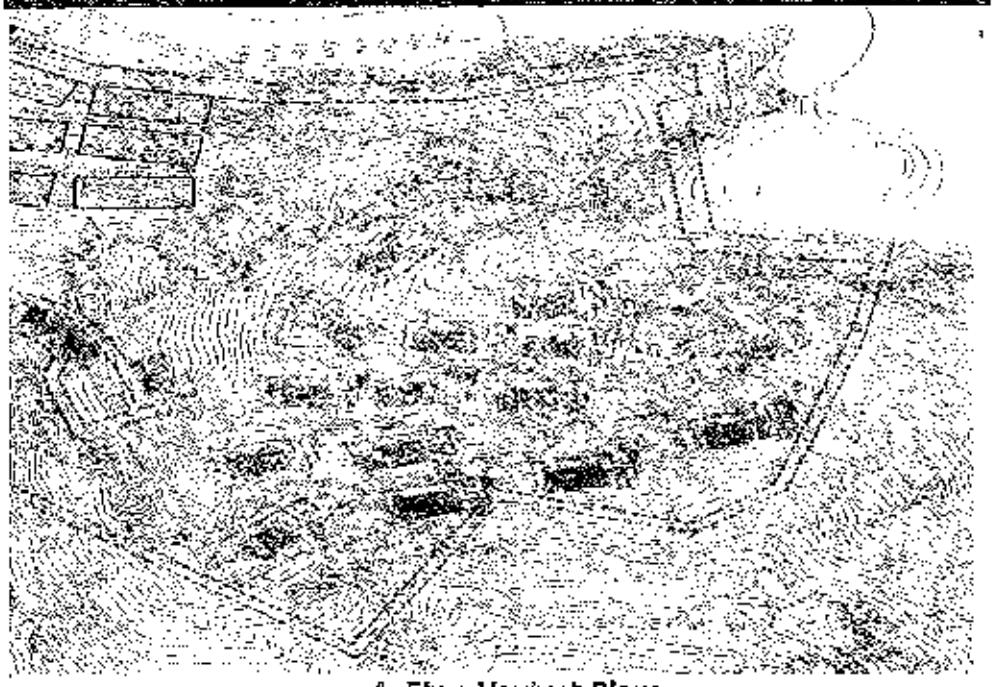
3. Etap Görseller

IV. Etap (Devremülk - Secret Valley):

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

ÜNİTE TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI (m2)
1+1	78	157
2+1	88	176
TOPLAM	**166**	**27.730**

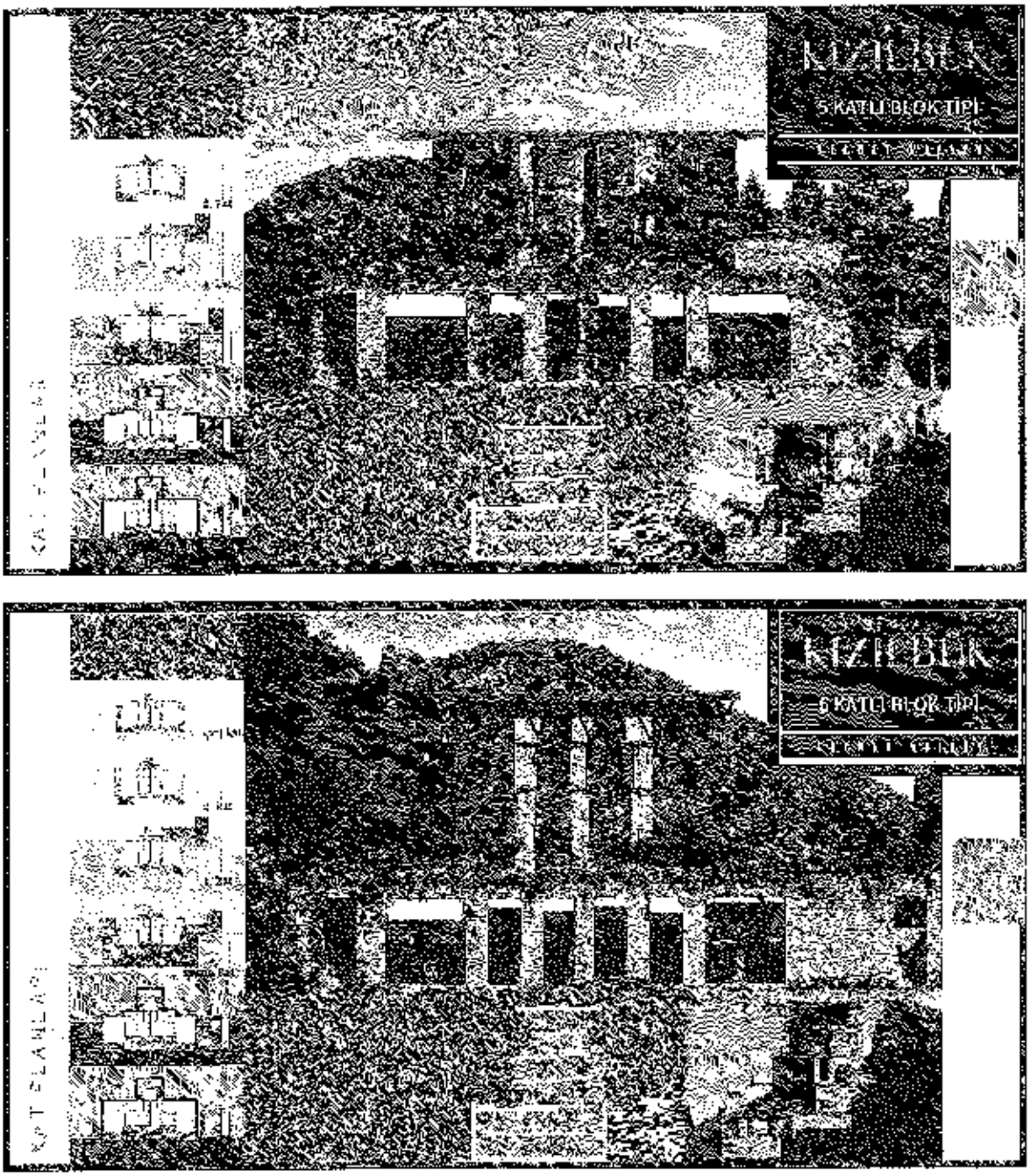




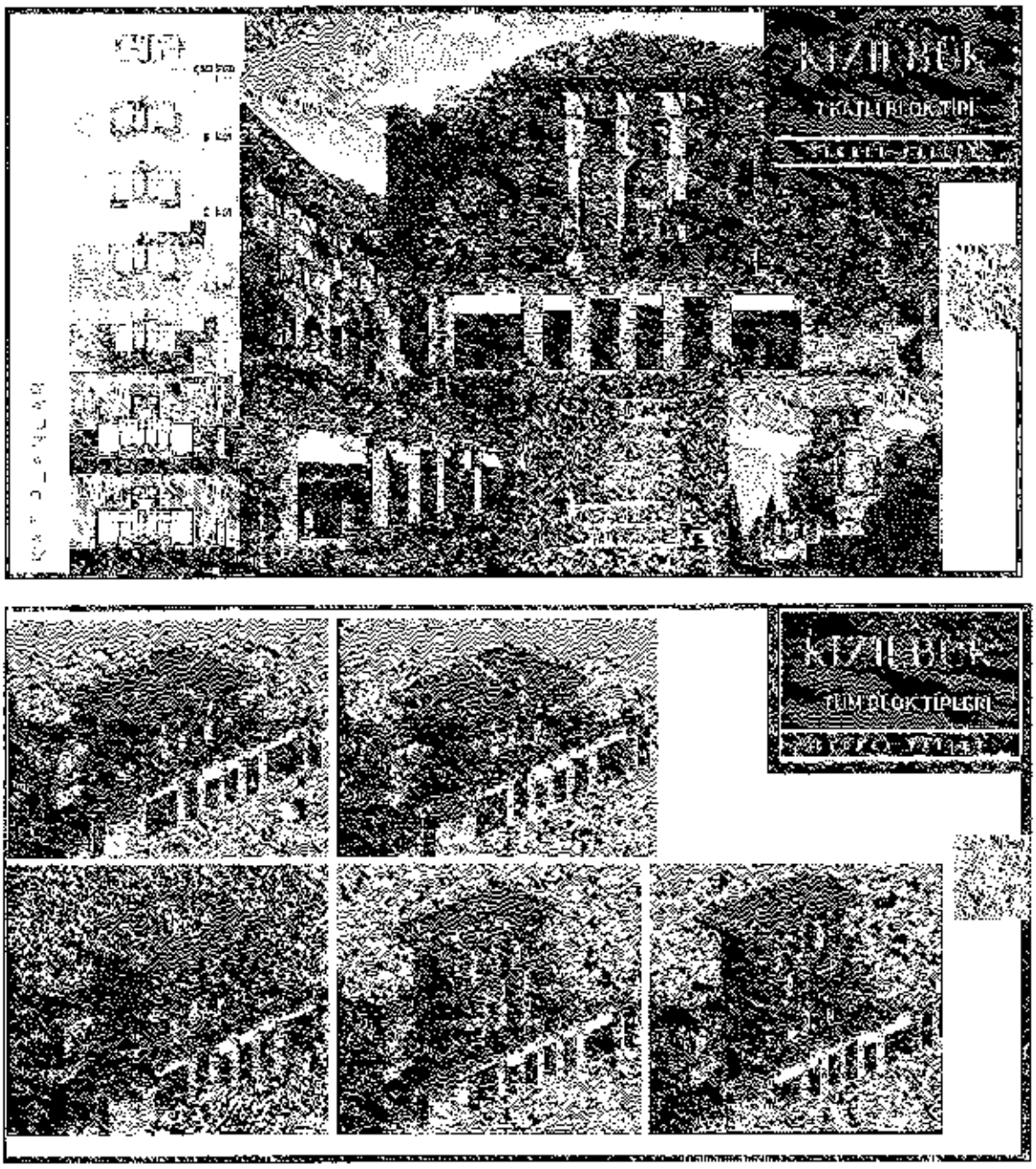
4. Etap Vaziyet Planı

LOTUS

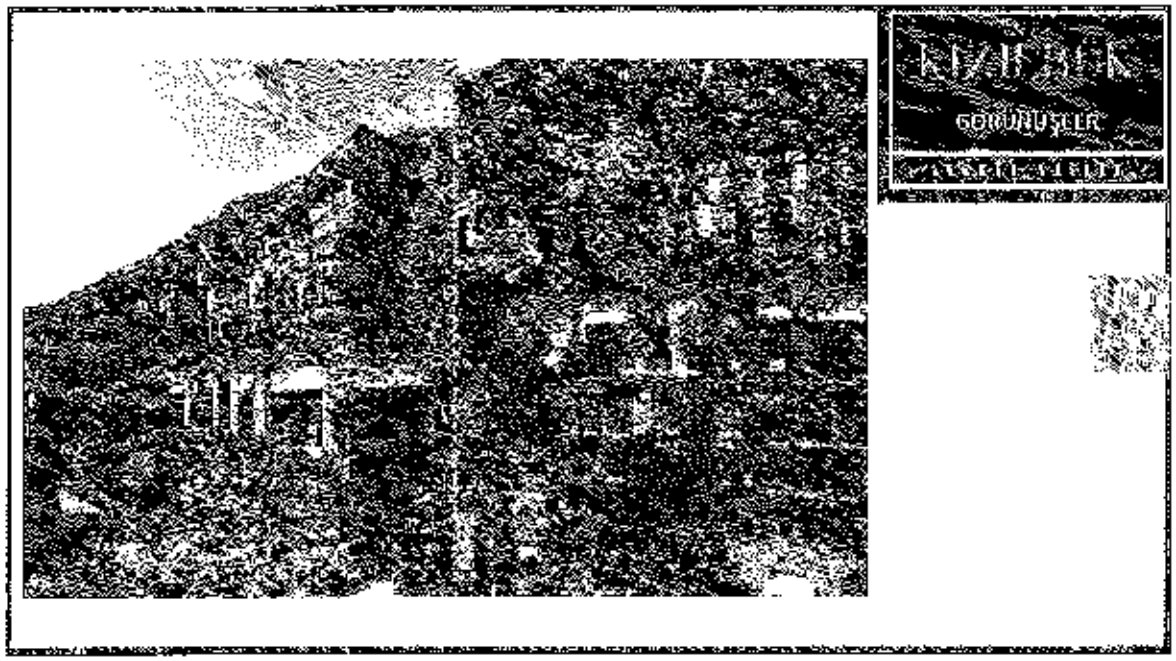
4. Etap Görselleri

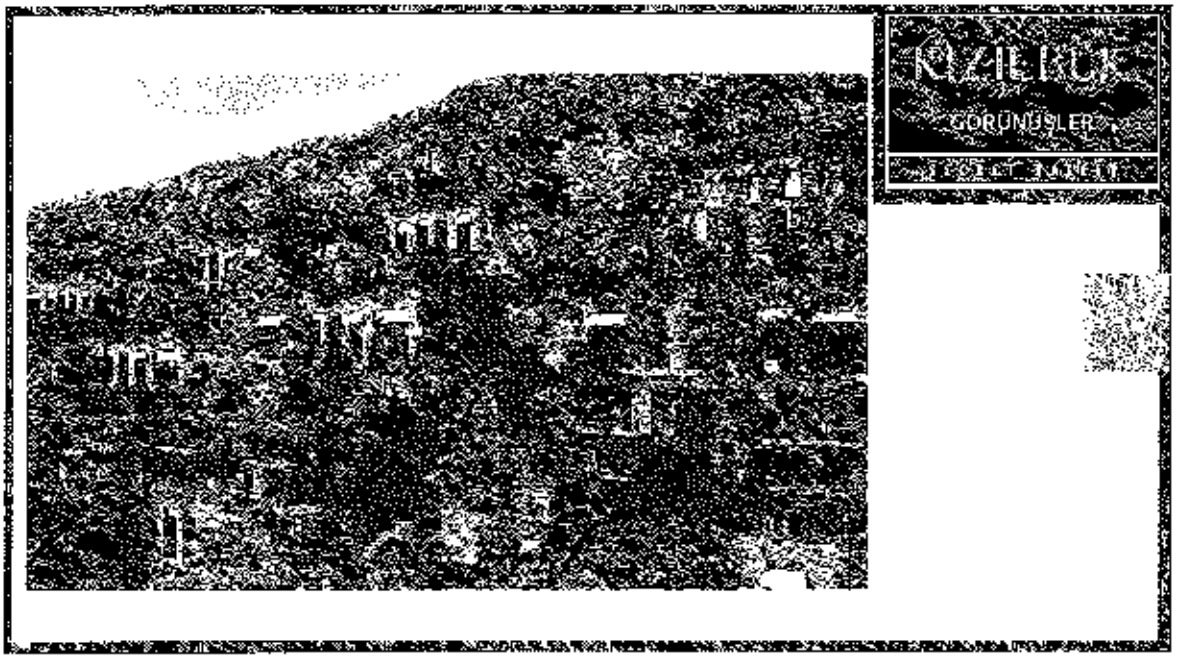


4. Etap Görselleri



4. Etap Görselleri





4. Etap Görselleri

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler;

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- **Mevcut imar durumu** - **Ayrıcalıklı konum** - **Turistik noktalara yakınlığı** - **Manzaralarının bulunması** - **Denize sıfır konum** - **Yapı ruhsatının bulunması (2518 parsel, 1. ve 2. Etap)** - **Proje alanının yüzölçümü büyüklüğü** - **Özel sahilinin bulunması (2518 parsel)** - **Taşınmazların bulunduğu bölgenin doğal güzelliği** - **Bölgenin turizm potansiyeli**	- **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 yarattığı baskı** - **Covid-19 salgınından kaynaklı olarak turizm sektörüne yaşanan daralma** - **Salgından kaynaklanan zorlukların ne kadar daha devam edeceğine ilişkin belirsizlik**

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve 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 Yaklaşımı**dır. 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.

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 ağırlıklandırılamayacağı 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).

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 değertendirmenin 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.

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:

(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 nitelliğindeki 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.

17. FİYATLANDIRMA

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

17.1. Projenin Halihazır Durum Değeri

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

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

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

17.3. Projenin bitmiş durum değeri (Bilgi için)

17.1. Projenin Halihazır Durum Değeri

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

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

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

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

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

Otel Piyasası Araştırması :

MARMARİS D-MARİS BAY HOTEL (MARMARİS-HİSARÖNÜ)

ODA ADEDİ : 196

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 3.500-11.000 TL

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

ANGEL'S MARMARİS HOTEL (MARMARİS-BURUNUCU)

ODA ADEDİ : 182

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 3.000-6.000 TL

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

TURUNC RESORT HOTEL (MARMARİS-TURUNÇ)

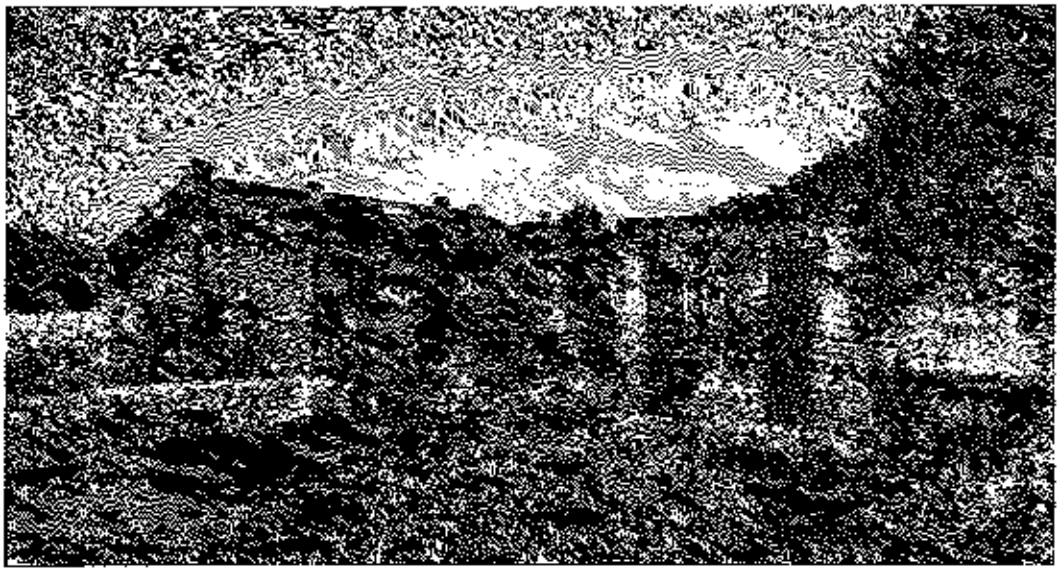
ODA ADEDİ : 320

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.250-2.500 TL

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

MARTI HEMITHEA OTEL (MARMARİS-ORHANİYE)



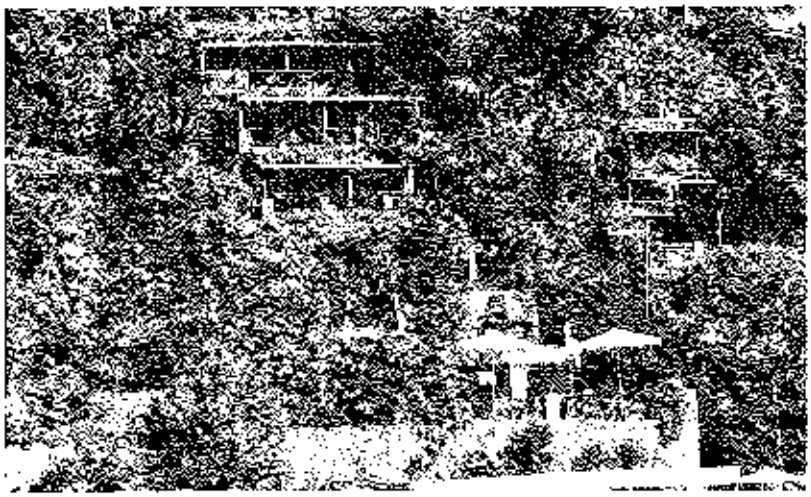
ODA ADEDİ : 32

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 2.500-5.000 TL

Orhaniye'de yer alan tesis 32 odalıdır.

BALDAN RESORT HOTEL (MARMARİS-BOZBURUN)



ODA ADEDİ : 127

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.750-3.750 TL

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

VİLLA FLORYA HOTEL (MARMARİS-KUMLUBÜK)

ODA ADEDİ : 35

YILDIZ SAYISI: 4

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.500-3.500 TL

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

LOTUS

ELEGANCE INTERNATIONAL (İÇMELER)

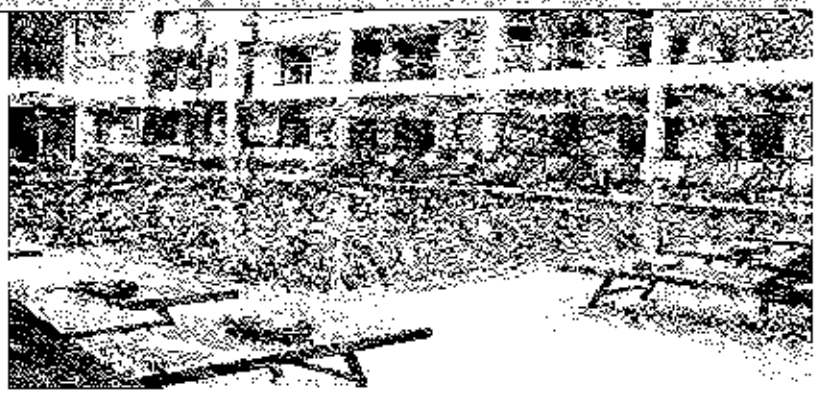
ODA ADEDİ : 193

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 1.300-2.500 TL arası değişmekte

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

SENTIDO ORKA LOTUS BEACH (İÇMELER)

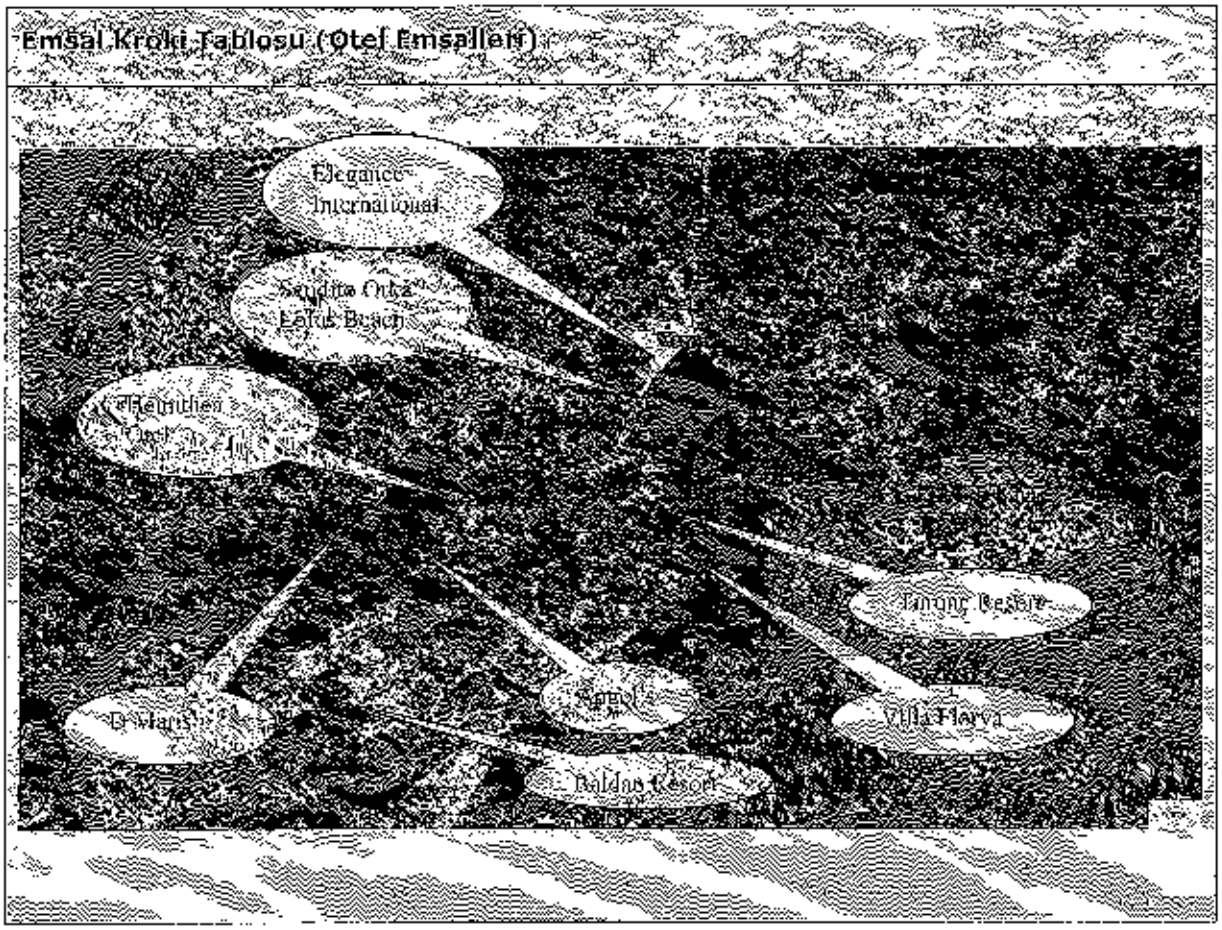


ODA ADEDİ : 444

YILDIZ SAYISI: 5

ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI: 2.000-3.500 TL arası değişmekte

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



Otel Piyasası Emsal Analizi

Bölgede yer alan 4 ve 5 yıldızlı oteller üzerinden yapılan incelemede yaz sezonu günlük konaklama fiyatlarının 1.250,-TL ile 11.000,-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Kızılbük projesi kapsamında inşa edilecek 5 yıldızlı otelin konumu, manzarası, sosyal tesisleri ve aqua park, wellness park ve kendine özel plajı gibi imkanları ve ayrıca termal turizm fonksiyonlu olarak tüm yıl açık olacağı da dikkate alınarak 2021 yılı için ortalama günlük oda fiyatı 950,-TL olarak belirlenmiştir.

Ticari Ünite Piyasası Araştırması :

Kiralık Dükkan Emsalleri:

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

Marmaris merkezde yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 100 m^2 kullanım alanlı dükkan 300.000,-TL/yıl bedelle kiralıktır. (250,-TL/m^2)

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

İçmeler merkezde yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 25 m^2 kullanım alanlı dükkan 55.000,-TL/yıl bedelle kiralıktır. (183,-TL/m^2)

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

İçmeler merkezde yer alan, Kemal Seyfetin Elgin Bulvarı'na cephell 106 m^2 kullanım alanlı dükkan 18.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (174,-TL/m^2)

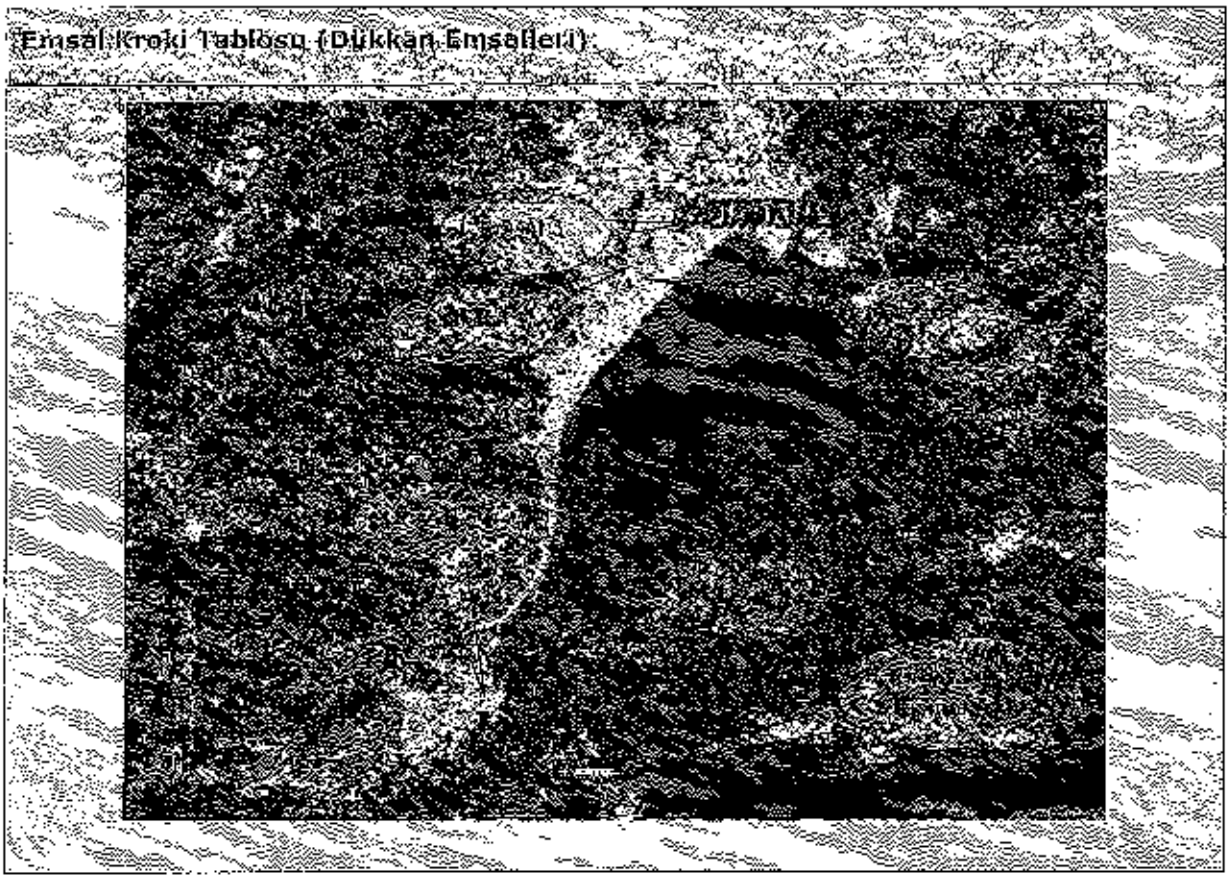
Emsal-4 Step İn Emlak-Tel: 537 330 00 66

Marmaris merkezde yer alan, işlek cadde üzerinde konumlu 110 m^2 kullanım alanlı dükkan 150.000,-TL/yıl bedelle kiralıktır. (114,-TL/m^2)

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

İçmeler merkezde yer alan 15 m^2 kullanım alanlı dükkan 3.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (233,-TL/m^2)

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emselleri):



Emsal Analizi (Ticari Üniteler):

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

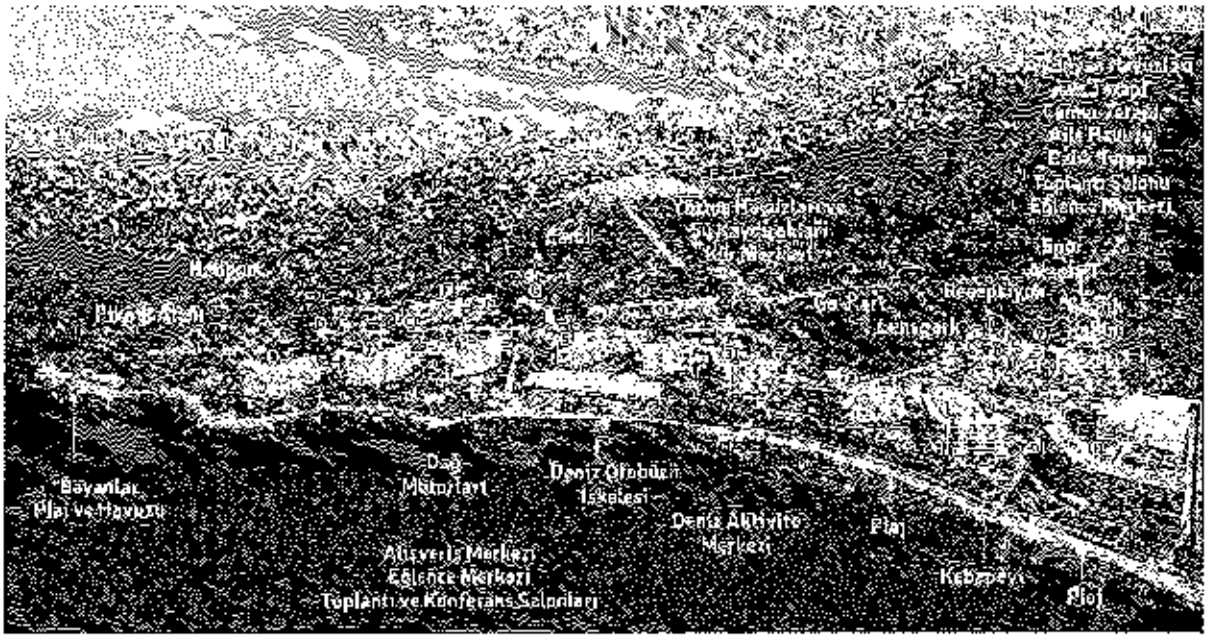
Piyasa bilgilerinden hareketle yapılan emsal analizine istinaden proje bünyesince yer alacak ticari ünitelerin (AVM) ortalama m^2 birim kira değeri 2021 yılı için 220 TL/m^2 olarak belirlenmiştir.

Devremülk Piyasası Araştırması:

İnlas Armutlu Tatil Köyü (Yalova)

Yalova Armutluda yer alan tesis 360.000 m^2 arazi üzerinde, 2136 devremülk ünitesinden oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 ve villa tipinde üniteler bulunmaktadır. Devremülk olarak işletilmektedir. Proje bünyesinde yüzme havuzları, aqua park, saunalar, tuz odaları, buhar odaları, masaj üniteleri, plaj, deniz aktivite sporları, spor sahaları ve fitness salonu bulunmaktadır. Proje bünyesinde sıfır satış bulunmamakta olup ikinci el piyasasında alım-satımlar gerçekleşmektedir. Güncel piyasadaki el değiştirme fiyatları aşağıdaki gibidir.

FİYATLAR	EV TİPİ	1+1
	DÖNEM SÜRESİ	15 GÜN
	TERMAL DÖNEM	8.000 TL-15.000 TL
	YAZ DÖNEMİ	15.000-25.000 TL
	EV TİPİ	2+1
	DÖNEM SÜRESİ	15 GÜN
	TERMAL DÖNEM	8.000 TL-15.000 TL
	YAZ DÖNEMİ	30.000 TL- 50.000 TL

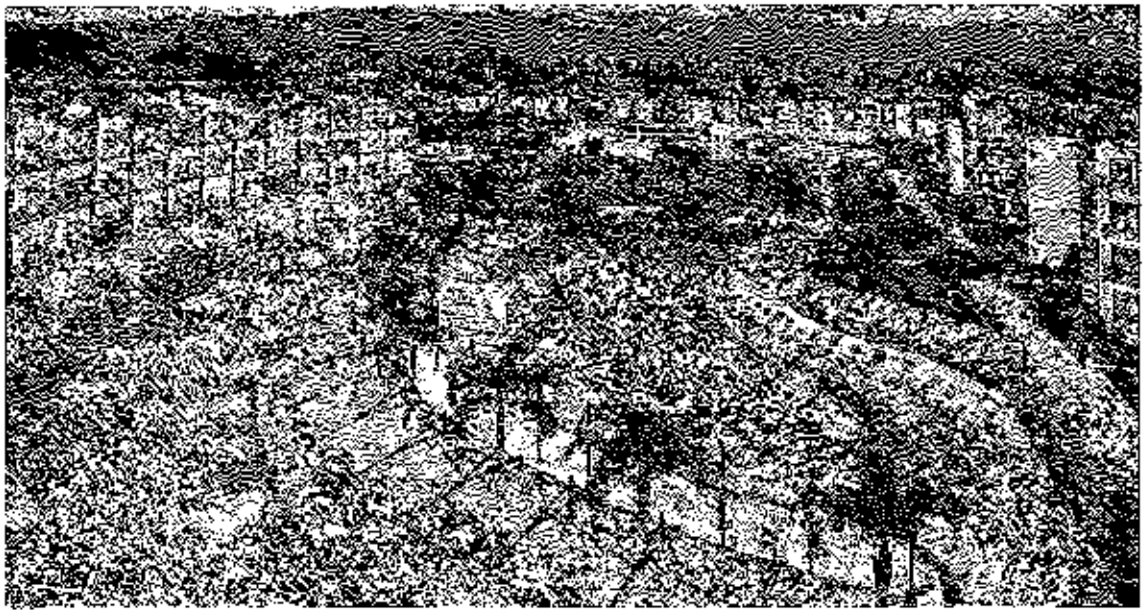


LOTUS 2021/SGK

Hattuşa Vacation Thermal Club (Balıkesir - Güre)

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

FİYATLAR	EV TİPİ	1+0
	DÖNEM SÜRESİ	1 HAFTA
	TERMAL DÖNEM	29.325 TL
	YAZ DÖNEM	46.990 TL
	EV TİPİ	1+1
	DÖNEM SÜRESİ	1 HAFTA
	TERMAL DÖNEM	42.295
	YAZ DÖNEM	75.790 TL
	EV TİPİ	2+1
	DÖNEM SÜRESİ	1 HAFTA
	TERMAL DÖNEM	55.720
	YAZ DÖNEM	107.625 TL



Körfez Termal Club (Balıkesir - Güre)

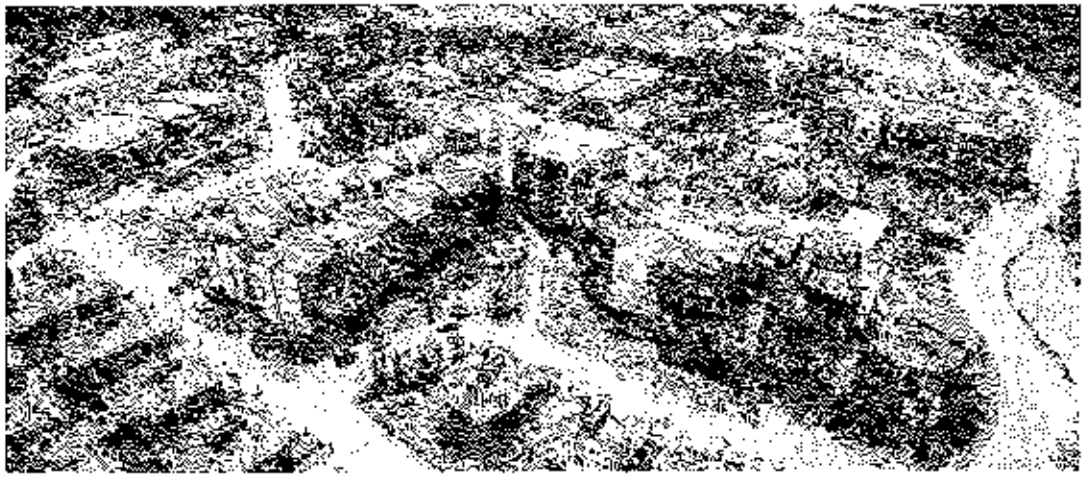
Proje Balıkesir Güre'de yer almaktadır. Devremülk şeklinde işletme modeli bulunmaktadır. 25.000 m^2 arazi üzerinde yer alan projede 2+1 ve 3+1 tiplerde 600 ünite yer almaktadır. Proje bünyesinde plaj alanı, termal havuzlar, masaj üniteleri, Türk hamamı, sauna, buhar odası, güzellik salonları, spor sahaları,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

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

Narven Termal Kasaba (Bolu – Demirciler)

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

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



Heramis Tatil Köyü (Balıkesir – Güre)

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

HERAMİS TATİL KÖYÜ		
BALIKESİR / GÜRE		
DEVREMÜLK		
DEVRE MÜLK ÜNİTELERİ		
60.000 M2		
1+1-2+1		
380		
DAİRE TİPİ	1+1	
DÖNEM SÜRESİ	14 GÜN	
TERMAL DÖNEM	Kara Cephe:46.000 TL	Deniz Cephe: 65.000 TL
YAZ DÖNEMİ	Kara Cephe:118.000 TL	Deniz Cephe: 195.000 TL
DAİRE TİPİ	2+1	
DÖNEM SÜRESİ	14 GÜN	
TERMAL DÖNEM	KARA CEPHE:65.000 TL	DENİZ CEPHE:100.000 TL
YAZ DÖNEMİ	KARA CEPHE:140.000 TL	DENİZ CEPHE:260.000 TL

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

I. Etap – Halihazırda Satışta

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

II. Etap – 2022 Yılında Satışa Çıkarılması Planlanmaktadır

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

III. Etap – 2024 Yılında Satışa Çıkarılması Planlanmaktadır

III. ETAP			1 HAFTALIK DEVRE FİYATI (TL)					
VİLLA TİPİ	ADEDİ	KULLANIM ALANI (m2)	İLKBAHAR	YAZ	SONBAHAR	KIŞ	DÖNEM	ORTALAMA m2 FİYATI (TL/m2)
Tip1	7	258	487.747	877.054	565.768	375.461	İLKBAHAR	90.635
Tip2	6	257	485.651	873.286	563.337	373.848	YAZ	162.977
Tip2x	3	218	411.330	739.644	477.128	316.637	SONBAHAR	105.133
Tip3	54	329	622.113	1.118.668	721.628	478.894	KIŞ	69.769
Tip4	23	310	585.613	1.053.036	679.250	450.797		
Tip5	2	300	566.335	1.018.369	656.927	435.957		
TOPLAM	95	29.529	ORTALAMA					107.129

IV. Etap – 2025 Yılında Satışa Çıkarılması Planlanmaktadır

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

Piyasa bilgilerinden ve Kızılbük projesinin güncel ve öngörülen satış fiyatlarından hareketle takdir olunan m^2 bazında ortalama satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

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

Aquapark Piyasa Araştırması:

AQUADREAM WATER PARK (MARMARİS-İÇMELER)

GİRİŞ ÜCRETİ : 22 -24 USD

MARMARİS ATLANTİS WATERPARK

GİRİŞ ÜCRETİ : 14-16 USD

Bölgede yapılan incelemede mevcut aqua parklarda kişi başı giriş fiyatlarının 14-24 USD aralığında olduğu görülmüş olup Kızılbük projesinde yer alacak Aquaparkın yeni olması ve büyük oranda otel ve devremülk müşterilerine hitap edecek olması, yanı sıra müşteriler içeride yapabilecekleri yiyecek ve içecek alışverişleri de dikkate alınarak 2021 yılı için kişi başı ücretin 200 TL mertebesinde olacağı tahmin edilmiştir.

SPA Piyasa Araştırması:

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

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

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

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

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

Varsayımlar

Genel Varsayımlar

Reel İskonto Oranı:

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

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı ve Satışa Esas Alanlar:

Yapı ruhsatlarına göre 1. Ve 2. etapların toplam inşaat alanı 202.141 m^2 dir. Ruhsat alanının ve satışa/kiralamaya esas alanların etap ve fonksiyon bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur

	İnşaat Alanı (m2)	Satışa/Kiralamaya Esas Alanı (m2)
1. Etap	**117.513**	**111.977**
Devremülk	58.975	57.409
Otel	34.253	34.253
AVM	9.870	5.900
SPA	10.915	10.915
Aquapark	3.500	3.500
2. Etap	**84.628**	**59.666**
Devremülk	75.628	59.666
İstinat Duvarı	9.000	0
TOPLAM	**202.141**	**171.643**

İnşaat Maliyeti ve İnşaat Süresi:

Projenin 1. Ve 2. Etaplarının fonksiyon bazında öngörülen inşaat maliyetleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Birim inşaat maliyetlerinin tespitinde projenin (Devremülkler, 5 yıldızlı Otel, AVM, Wellness Park, Aquapark) yüksek standartlarda ve lüks yapı malzemeleriyle ve tüm dekorasyonları ile birlikte inşa edileceği, alt yapı ve çevre düzenlemesi maliyetlerinin de yüksek olacağı dikkate alınmıştır. 1. Etap yapı ruhsatı 5C olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı 5C grubu birim maliyet değeri 4.000,-TL/m^2 dir. 2. Etap bünyesindeki devremülk bloklarının yapı ruhsatları ise kat adetlerine göre 4A ve 4C olup 2021 yılı birim maliyet değerleri sırasıyla 1.920,-TL/m^2 ve 2.480,-TL/m^2 dir.

Projenin etap bazında inşaatlarının 3 yıl süreceği, halihazırda devam eden 1. Etabın ve 2022 yılında başlanması planlanan 2. Etap inşaat imalatlarının 1. Yıl % 30, 2. Yıl % 40, 3. Yıl % 30 oranlarıyla gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

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

				YILLIK MALİYET ARTIŞI			
	İnşaat Alanı (m2)	Birim Maliyet (TL/m2)	2021 Yılı Toplam Maliyet (TL)	2021	2022	2023	2024
					1,13	1,11	1,10
1. Etap	**117.513**	**6.478**	**761.225.750**	**228.367.725**	**344.074.039**	**286.441.637**	
Devremülk	58.975	6.000	353.850.000				
Otel	34.253	7.750	265.460.750				
AVM	9.870	4.750	46.882.500				
SPA	10.915	5.500	60.032.500				
Aquapark	3.500	10.000	35.000.000				
2. Etap	**84.628**	**5.915**	**500.582.000**		**169.697.298**	**251.152.001**	**207.200.401**
Devremülk	75.628	6.500	491.582.000				
İstinat Duvarı	9.000	1.000	9.000.000				

Satış Pazarlama Giderleri:

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

Devremülk Varsayımları

Satış Bedelleri ve Satış Süresi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtildiği üzere 1. Etap bünyesindeki devremülklerin satışa esas toplam alanı üzerinden 2021 yılı için ortalama satış bedeli 38.000 TL/m^2 ; 2. Etabın satışa esas toplam devremülk alanı üzerinden 2022 yılı için ortalama satış bedeli 48.000 TL/m^2 olarak belirlenmiştir.

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

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

Satışa Esas Alanlar

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

Otel Varsayımları

Otel Oda Sayısı

Otel 205 odalı olacaktır.

Otel Gelir Dağılımı:

Gelirlerin oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımının İNA tablosunda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Otel Gider Oranları:

Oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Otelin 2023 yılında faaliyete geçeceği varsayılmış ve 2024 yılından itibaren her yıl toplam cironun %3'ü oranında genel bakım/onarım gideri öngörülmüştür.

Otel Departman Giderleri / Toplam Gelir:

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranının % 18'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Otelin zincir bir otel işletmesi bünyesinde faaliyet göstereceği öngörülmüş olup Franchise gideri, departman giderleri içerisinde kabul edilmiştir.

Otel Ortalama Doluluk Oranları:

Otelin termal turizm potansiyeli de dikkate alınarak tüm yıl açık olacağı kabul edilmiş olup ortalama doluluk oranları faaliyete geçeceği ilk yıl % 50, 2. Yıl % 60, 3. Yıl % 70, takip eden yıllarda ise % 75 olarak alınmıştır.

Otel ortalama oda fiyatları:

Otelin tüm yıl hizmete açık olacağı kabul edilmiş olup benzer konumda ve nitelikte olan 4 ve 5 yıldızlı otellere ilişkin piyasa araştırmaları bölümünde verilen bilgilerden hareketle ortalama oda fiyatının 2021 yılı için ortalama 950,-TL/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

AVM Varsayımları

Proje bünyesindeki AVM'nin toplam kiralabilir alanı 5.900 m^2 dir. Ticari ünitelerin 2023 yılında faaliyete geçeceği ve ilk yıl % 50, 2. Yıl % 70, 3. Yıl % 90 ve takip eden yıllarda ise % 100 doluluk oranı ile faaliyet göstereceği varsayılmıştır. Ticari ünitelerin ortalama aylık m^2 kira bedeli emsal bilgilerinden ve emsal analizinden hareketle 220 TL/m^2 olarak belirlenmiştir. Kira gelirlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Wellness Park - SPA Varsayımları

Proje bünyesindeki Wellness Park – SPA ünitesinin tüm yıl açık olacağı ve 2023 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2023 yılından itibaren İNA tablosunda belirtilen adetlerde günlük bakım yapılacağı ve bakım ücretlerinin 2021 yılı için 350 TL mertebesinde olacağı ve bakım ücretlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Gider oranının (genel giderler, personel giderleri, malzeme giderleri vs.) ise % 60 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

Aquapark Varsayımları

Proje bünyesindeki aquapark ünitesinin sezonda (7 ay – 210 gün) açık olacağı ve 2023 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2023 yılından itibaren günlük 200 kişinin giriş yapacağı ve giriş ücreti ile içeride yapılacak harcamalara (yeme-içme) istinaden ortalama kişi başı ücretin 2021 yılı için 200 TL olacağı ve bu bedelin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Gider oranının (genel giderler, personel giderleri, bakım giderleri vs.) ise % 50 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

Özet olarak ;

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

(TL)

Otel Varsayımları

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

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

AVM Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	5.900												
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)		220	249	276	304	328	354	375	394	414	434	456	479
Doluluk Oranı		0%	0%	50%	70%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Devremülk Daireleri Varsayımları

1. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	57.429,00						
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		38.000	43.700	48.507	53.358	57.626	
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		30%	30%	20%	10%	10%	
2. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	59.663,00						
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		0	46.000	53.280	58.608	63.297	68.360
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		0%	25%	25%	25%	15%	10%

LOTUS

SPA Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	365											
Ortalama Günlük Servis Sayısı		0	0	35	45	70	100	110	120	120	120	120
Ortalama Servis Ücreti (TL)		350	396	439	483	522	563	597	627	656	691	726	762
Ortalama Gider Oranı	60%											

Aquapark Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	210											
Ortalama Günlük Kişi Sayısı	200											
Ortalama Günlük Kişi Başı Giriş+F&B Geliri (TL)		200	226	251	276	298	322	341	358	376	395	415	436
Ortalama Gider Oranı	50%											

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini		13%	11%	10%	8%	8%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
İskonto Oranı		21,0%	19,0%	18,0%	16,0%	16,0%	14,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
1 / İskonto Faktörü		1,06	1,28	1,51	1,77	2,05	2,36	2,68	3,03	3,42	3,87	4,37	4,94
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)							0%						

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Otel Gelirleri	0	0	**63.685.953**	**84.055.471**	**105.922.493**	**122.587.456**	**129.921.504**	**136.417.579**	**143.238.458**	**150.400.381**	**157.920.400**	**165.816.420**
Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	44.580.174	58.845.829	74.145.745	85.797.219	90.945.052	95.492.305	100.266.920	105.280.266	110.544.280	116.071.494
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	15.921.491	21.016.368	26.480.623	30.641.864	32.480.376	34.104.395	35.809.614	37.600.095	39.480.100	41.454.105
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	0	0	3.184.288	4.203.274	5.296.126	6.128.373	6.496.075	6.820.879	7.161.923	7.520.019	7.896.020	8.290.821
Otel Giderleri	0	0	**38.211.572**	**50.439.282**	**63.553.496**	**73.540.474**	**77.952.902**	**81.850.547**	**85.943.075**	**90.240.226**	**94.752.240**	**99.489.852**
Oda Giderleri	0	0	15.603.061	20.598.040	25.951.011	30.029.027	31.830.768	33.422.307	35.093.422	36.848.093	38.690.498	40.625.023
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	9.552.894	12.609.821	15.888.374	18.385.118	19.488.226	20.462.637	21.485.769	22.560.057	23.688.060	24.872.463
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	0	0	1.592.149	2.101.637	2.648.062	3.064.186	3.248.038	3.410.439	3.580.961	3.760.010	3.948.010	4.145.410
Departman Giderleri	0	0	11.463.473	15.131.785	19.066.049	22.062.142	23.385.871	24.555.164	25.782.922	27.072.068	28.425.672	29.846.956
Otel Nakit Akımı	0	0	**25.474.385**	**33.626.188**	**42.368.997**	**49.026.982**	**51.968.601**	**54.567.031**	**57.295.383**	**60.160.152**	**63.168.160**	**66.326.568**
AVM Geliri	0	0	**8.768.488**	**15.043.472**	**20.888.936**	**25.065.723**	**26.570.725**	**27.899.262**	**29.294.225**	**30.758.937**	**32.296.884**	**33.911.728**

LOTUS

Devremülk Satış Geliri	654.462.600	1.468.623.990	1.351.698.793	1.180.547.452	897.325.516	407.878.991	0					
1. Etap	654.462.600	752.631.990	556.947.673	386.321.220	330.826.918							
2. Etap	0	715.992.000	794.751.120	874.226.232	566.498.598	407.878.991						
SPA Geliri	0	0	2.243.316	3.172.689	5.330.118	8.223.610	9.589.730	10.983.454	11.532.627	12.109.258	12.714.721	13.350.457
Aquapark Geliri	0	0	5.268.060	5.794.866	6.258.455	6.759.132	7.164.680	7.522.914	7.899.059	8.294.012	8.708.713	9.144.148
İnşaat Maliyetleri	228.367.725	516.822.337	542.109.119	210.925.672	0	0	0					
1. Etap	228.367.725	344.074.039	286.441.637									
2. Etap		172.748.298	255.667.481	210.925.672								
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri				2.521.934	3.177.675	3.877.024	3.897.645	4.052.527	4.287.154	4.512.011	4.737.612	4.974.493
Satış-Pazarlama-Reklam-Harç vs Giderleri	32.723.130	73.431.200	70.769.238	63.233.946	50.162.400	26.522.322	6.496.375	5.820.879	7.161.923	7.526.019	7.896.020	8.290.821
Serbest Nakit Akımı	393.371.745	878.370.454	781.574.685	961.506.385	918.831.946	468.756.052	84.895.313	90.059.255	94.562.218	99.290.329	104.254.845	109.467.567
Uç Değer												1.436.762.083
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	389.475.848	867.534.419	516.265.051	542.655.717	447.208.800	197.552.638	31.659.485	29.726.157	27.916.075	25.660.954	23.844.250	22.156.161
Uç Değerin Bugünkü Değeri												296.799.615
05/05/2021 İtibari İle Toplam Proje Değeri (€)	3.249.360.000											

LOTUS

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

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

Projenin 1. 2. 4. Etapları ile 3. Etabın bir kısmının yer aldığı 2518 parselin etap bazında arsa payı miktarlarının tespiti için etapların emsal kullanımlarından faydalanılmıştır. Parselin toplam emsal hakkının yaklaşık % 90'ı kullanılmış olup kullanılmayan emsal hakkı da kullanım oranları nispetinde etaplar dağıtılarak hesaplanan oranlara göre etaplara düşen arsa payı miktarları belirlenmiştir. 2518 parselin etap bazında arsa payları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

2518 PARSEL ETAP BAZINDA PARSEL KULLANİMİ

2518 Parsel	Emsal Kullanım Oranı	Kullanılmayan Emsal Dağıtılmış Oranlar	Emsal Kullanımına Göre Arsa Paylaşımı (m2)
1. Etap	0,406128118	0,452427275	74.183,92
2. Etap	0,247283187	0,275473806	45.169,09
4. Etap	0,13008954	0,144919924	23.762,33
3. Etap	0,114164129	0,127178995	20.853,38
TOPLAM	**0,897664975**	1	**163.968,72**

2.Etabın geri kalan kısmı ise 1598 parselde konumlu olup 3. Ve 4. Etapların toplam arsa/arsa payı alanı 2598 parselde 44.615,71 m^2 ve 1598 parselin tamamı (9.509 m^2) olmak üzere toplam 54.124,71 m^2 dir.

Arsa/arsa payı birim değeri ise 17.2. bölümünde projenin tamamının halihazır durum değeri için hazırlanan İNA tablosunda hesaplanmış olup 23.980 TL/m^2 olarak belirlenmiştir.

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

Parsel No	3.ve 4. Etaplar Arsa/Arsa Payı Miktarı (m^2)	Takdir Olunan m^2 Birim Değeri (TL/m^2)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
2598 Parsel	44.615,71	23.980	**1.070.000.000**
1598 Parsel	9.509		**230.000.000**
TOPLAM	**54.124,71**		**1.300.000.000**

17.1.3. Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

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

Varsayımlar

Genel Varsayımlar

Reel İskonto Oranı:

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

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı ve Satışa Esas Alanlar:

Yapı ruhsatlarına göre 1. Ve 2. etapların toplam inşaat alanı 202.141 m^2 dir. Ruhsat alanının ve satışa/kiralamaya esas alanların etap ve fonksiyon bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur

	İnşaat Alanı (m2)	Satışa/Kiralamaya Esas Alanı (m2)
1. Etap	**117.513**	**111.977**
Devremülk	58.975	57.409
Otel	34.253	34.253
AVM	9.870	5.900
SPA	10.915	10.915
Aquapark	3.500	3.500
2. Etap	**84.628**	**59.666**
Devremülk	75.628	59.666
İstinat Duvarı	9.000	0
3. Etap	**33.116**	**29.529**
4. Etap	**27.730**	**27.730**
TOPLAM	**262.987**	**228.902**

İnşaat Maliyeti ve İnşaat Süresi:

Projenin tüm Etaplarının fonksiyon bazında öngörülen inşaat maliyetleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Birim inşaat maliyetlerinin tespitinde projenin (Devremülkler, 5 yıldızlı Otel, AVM, Wellness Park, Aquapark) yüksek standartlarda ve lüks yapı malzemeleriyle ve tüm dekorasyonları ile birlikte inşa edileceği, alt yapı ve çevre düzenlemesi maliyetlerinin de yüksek olacağı dikkate alınmıştır. 1. Etap yapı ruhsatı 5C olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı 5C grubu birim maliyet değeri 4.000,-TL/m^2 dir. 2. Etap bünyesindeki devremülk bloklarının yapı ruhsatları iso kat adetlerine göre 4A ve 4C olup 2021 yılı birim maliyet değerleri sırasıyla 1.920,-TL/m^2 ve 2.480,-TL/m^2 dir. 3. Ve 4. Etaplarda henüz ruhsat alınmamış olmakla birlikte planlanan yapıların özellikleri dikkate alınarak yapı sınıflarının 4B (2.300 TL/m^2) ya da daha üstünde olacağı düşünülmektedir.

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

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

				YILLIK MALİYET ARTIŞI						
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	İnşaat Alanı (m2)	Birim Maliyet (TL/m2)	2021 Yılı Toplam Maliyet (TL)		1,13	1,11	1,10	1,09	1,08	1,06
1. Etap	117.513	6.928	761.775.750	228.367.725	344.074.049	289.441.637				
Devremülk	58.975	6.000	352.850.000							
Otel	34.253	7.750	265.496.750							
AVM	9.870	4.720	46.586.400							
SPA	10.915	5.560	60.677.600							
Aquapark	3.500	10.000	35.000.000							
2. Etap	84.628	6.021	509.582.000		177.249.798	255.667.491	210.935.672			
Devremülk	75.628	6.160	465.792.000							
İstinat Duvarı	9.000	2.000	18.000.000							
3. Etap	33.116	7.000	231.812.000				85.951.191	118.170.001	111.917.703	
4. Etap	27.730	7.000	194.110.000					86.773.092	124.953.915	99.383.283
TOPLAM	262.987		1.696.729.750	228.367.725	916.822.337	342.109.119	296.877.063	329.943.485	236.871.617	99.383.283

LOTUS

Satış Pazarlama Giderleri:

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

Devremülk Varsayımları

Satış Bedelleri ve Satış Süresi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtildiği üzere etap bazında takdir olunan m^2 satış bedelleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

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

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

Satışların 1. Ve 2. etaplar için 5'er yıl süreceği ve 1. Etap için 2021 yılından başlamak üzere %30, %30, % 20, % 10 ve % 10 ; 2. Etap için ise 2022 yılından başlamak üzere %20, %25, % 25, % 20 ve % 10 şeklinde gerçekleşeceği varsayılmıştır. 3. Ve 4. Etapların 3'er yılda satılacağı ve 3. Etap için 2024 yılından başlamak üzere % 60, % 20 ve % 20 ; 4. Etap için ise 2025 yılından başlamak üzere % 60, % 20 ve % 20 şeklinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Satışa Esas Alanlar

Yukarıda belirtildiği üzere 1. Etabın satışa esas toplam devremülk alanı 57.409 m^2, 2. Etabın satışa esas toplam devremülk alanı 59.666 m^2, 3. Etabın satışa esas toplam devremülk alanı 29.529 m^2 ve 4. Etabın satışa esas toplam devremülk alanı ise 27.730 m^2 dir.

Otel Varsayımları

Otel Oda Sayısı

Otel 205 odalı olacaktır.

Otel Gelir Dağılımı:

Gelirlerin oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımının İNA tablosunda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Otel Gider Oranları:

Oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Otelin 2023 yılında faaliyete geçeceği varsayılmış ve 2024 yılından itibaren her yıl toplam cironun %3'ü oranında genel bakım/onarım gideri öngörülmüştür.

Otel Departman Giderleri / Toplam Gelir:

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranının % 18'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Otelin zincir bir otel işletmesi bünyesinde faaliyet göstereceği öngörülmüş olup Franchise gideri, departman giderleri içerisinde kabul edilmiştir.

Otel Ortalama Doluluk Oranları:

Otelin termal turizm potansiyeli de dikkate alınarak tüm yıl açık olacağı kabul edilmiş olup ortalama doluluk oranları faaliyete geçeceği ilk yıl % 50, 2. Yıl % 60, 3. Yıl % 70, takip eden yıllarda ise % 75 olarak alınmıştır.

Otel ortalama oda fiyatları:

Otelin tüm yıl hizmete açık olacağı kabul edilmiş olup benzer konumda ve nitelikte olan 4 ve 5 yıldızlı otellere ilişkin piyasa araştırmaları bölümünde verilen bilgilerden hareketle ortalama oda fiyatının 2021 yılı için ortalama 950,-TL/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

AVM Varsayımları

Proje bünyesindeki AVM'nin toplam kiralabilir alanı 5.900 m^2 dir. Ticari ünitelerin 2023 yılında faaliyete geçeceği ve ilk yıl % 50, 2. Yıl % 70, 3. Yıl % 90 ve takip eden yıllarda ise % 100 doluluk oranı ile faaliyet gösterecegi varsayılmıştır. Ticari ünitelerin ortalama aylık m^2 kira bedeli emsal bilgilerinden ve emsal analizinden hareketle 220 TL/m^2 olarak belirlenmiştir. Kira gelirlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Wellness Park - SPA Varsayımları

Proje bünyesindeki Wellness Park – SPA ünitesinin tüm yıl açık olacağı ve 2023 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2023 yılından itibaren İNA tablosunda belirtilen adetlerde günlük bakım yapılacağı ve bakım ücretlerinin 2021 yılı için 350 TL mertebesinde olacağı ve bakım ücretlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Gider oranının (genel gideler, personel giderleri, malzeme giderleri vs.) ise % 60 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

Aquapark Varsayımları

Proje bünyesindeki aquapark ünitesinin sezonda (7 ay – 210 gün) açık olacağı ve 2023 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Devremülk satışlarına ve otel doluluk oranlarına bağlı olarak 2023 yılından itibaren günlük 200 kişinin giriş yapacağı ve giriş ücreti ile içeride yapılacak harcamalara (yeme-içme) istinaden ortalama kişi başı ücretin 2021 yılı için 200 TL olacağı ve bu bedelin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Gider oranının (genel gideler, personel giderleri, bakım giderleri vs.) ise % 50 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

Girişimci Karı:

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

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 103 lla 105'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin tamamının halihazır durum değeri bilgi için yaklaşık **5.545.000.000,-TL** ; proje arsasının değeri ise **4.160.000.000,-TL (~ 23.980 TL/m^2)** olarak bulunmuştur.

(TL)

Otel Varsayımları

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

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Ücreti (TL)		950	1.074	1.192	1.311	1.416	1.529	1.521	1.702	1.787	1.876	1.970	2.068

AVM Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	5.900												
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)		220	249	276	304	328	354	375	394	414	434	456	479
Doluluk Oranı		0%	0%	50%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Devremülk Daireleri Varsayımları

1. Etap Toplam Satılabir Alan (m2)	57.409							
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		38.000	43.700	48.507	53.358	57.626		
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		30%	30%	20%	10%	10%		
2. Etap Toplam Satılabir Alan (m2)	59.666							
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		0	48.000	53.280	58.608	63.297	66.360	
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		0%	25%	25%	25%	15%	10%	
3. Etap Toplam Satılabir Alan (m2)	29.529							
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		0	0	0	100.000	108.000	116.640	
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		0%	0%	0%	60%	20%	20%	
4. Etap Toplam Satılabir Alan (m2)	27.730							
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		0	0	0	0	90.000	97.200	103.032
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		0%	0%	0%	0%	60%	20%	20%

LOTUS

SPA Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	365												
Ortalama Günlük Servis Sayısı		0	0	35	45	70	100	110	120	120	120	120	120
Ortalama Servis Ücreti (TL)		350	396	439	483	522	563	597	627	658	691	726	762
Ortalama Gider Oranı	60%												

Aquapark Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	210												
Ortalama Günlük Kişi Sayısı	200												
Ortalama Günlük Kişi Başı Giriş+F&B Geliri (TL)		200	226	251	278	298	322	341	358	376	395	415	435
Ortalama Gider Oranı	50%												

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	13%	11%	10%	8%	8%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
İskonto Oranı	21,0%	19,0%	18,0%	16,0%	16,0%	14,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,28	1,51	1,77	2,05	2,36	2,68	3,03	3,42	3,87	4,37	4,94

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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Otel Gelirleri	**0**	**0**	**63.585.963**	**84.065.471**	**105.922.493**	**122.657.456**	**129.921.504**	**136.417.579**	**143.238.458**	**150.400.381**	**157.920.400**	**165.816.420**
Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	44.580.174	58.846.829	74.145.745	85.797.219	90.945.052	95.492.305	100.256.920	105.280.266	110.544.280	116.071.494
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	15.921.491	21.016.368	26.480.623	30.641.864	32.480.376	34.104.395	35.809.614	37.600.095	39.480.100	41.454.105
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	0	0	3.184.298	4.203.274	5.296.125	6.128.373	6.496.075	6.820.879	7.161.923	7.520.019	7.896.020	8.290.821
Otel Giderleri	**0**	**0**	**38.211.578**	**50.439.282**	**63.553.496**	**73.540.474**	**77.952.902**	**81.850.547**	**85.943.075**	**90.240.228**	**94.752.240**	**99.489.852**
Oda Giderleri	0	0	15.603.061	20.596.040	25.961.011	30.029.027	31.830.768	33.422.307	35.093.422	36.848.093	38.690.498	40.625.023
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	9.552.894	12.609.821	15.888.374	18.385.118	19.488.226	20.462.637	21.485.769	22.560.057	23.688.060	24.872.463
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	0	0	1.592.149	2.101.637	2.648.062	3.064.186	3.248.038	3.410.439	3.580.961	3.760.010	3.948.010	4.145.410
Departman Giderleri	0	0	11.463.473	15.131.785	19.056.049	22.062.142	23.385.871	24.555.164	25.782.922	27.072.068	28.425.672	29.846.956
Otel Nakit Akımı	**0**	**0**	**25.474.385**	**33.626.188**	**42.368.997**	**49.026.982**	**51.968.601**	**54.567.031**	**57.295.383**	**60.160.152**	**63.168.160**	**66.326.568**
AVM Geliri	**0**	**0**	**9.768.488**	**15.043.472**	**20.868.936**	**25.066.723**	**26.570.726**	**27.899.262**	**29.294.225**	**30.758.937**	**32.296.884**	**33.911.728**
Devremülk Satış Geliri	**654.462.600**	**1.468.623.990**	**1.351.698.783**	**2.952.287.452**	**3.032.571.913**	**1.635.802.703**	**571.415.472**					

LOTUS

1. Etap	654.482.600	752.631.990	556.947.673	306.321.220	330.826.918							
2. Etap	0	715.992.000	794.751.120	874.226.232	566.498.598	407.878.99[illegible]						
3. Etap	0	0	0	1.771.740.000	637.826.400	688.852.512						
4. Etap	0	0	0	0	1.497.420.000	539.271.200	571.415.472					
SPA Geliri	0	0	2.243.316	3.172.689	5.330.116	8.223.510	9.588.730	10.983.454	11.532.627	12.109.258	12.714.721	13.350.457
Aquapark Geliri	0	0	5.238.080	5.794.866	6.258.455	6.759.132	7.164.680	7.522.914	7.898.059	8.294.012	8.708.713	9.144.148
İnşaat Maliyetleri	228.367.725	516.822.337	542.109.[illegible]19	306.877.063	224.943.486	236.871.517	99.338.283					
1. Etap	228.367.725	344.074.039	286.441.637									
2. Etap		172.748.298	255.667.481	210.925.872								
3. Etap				95.951.391	138.170.003	111.917.703						
4. Etap					86.773.482	124.953.815	99.338.283					
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri				2.521.984	3.177.675	3.677.024	3.897.845	4.092.527	4.297.154	4.512.011	4.737.612	4.974.493
Satış-Pazarlama-Reklam-Harç vs Giderleri	32.723.130	73.431.200	70.765.238	151.817.646	156.924.720	87.918.503	35.065.849	6.820.878	7.161.923	7.520.019	7.896.020	8.290.821
Serbest Nakit Akımı	393.371.745	878.370.454	781.574.685	2.545.707.994	2.722.372.541	1.396.412.191	528.405.432	90.059.255	94.562.218	99.290.329	104.254.845	109.467.587
Uç Değer												1.436.762.083
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	369.475.848	687.534.419	515.265.051	1.438.971.938	1.325.013.097	591.025.797	197.046.380	29.720.157	27.615.075	25.660.954	23.844.250	22.156.161
Uç Değerin Bugünkü Değeri												290.799.615

03/03/2021 İtibari İle Toplam Proje Değeri (TL)	5.545.000.000
Girişimci Karı (%25) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	4.160.000.000
Arsa m2 Birim Değeri (TL/m2)	23.980

LOTUS

(TL)

Otel Varsayımları

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

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

AVM Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	5.900												
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)		220	249	276	304	328	354	375	394	414	434	456	479
Doluluk Oranı		50%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Devremülk Daireleri Varsayımları

1. Etap Toplam Satılabilir Alan (m2)	57.409								
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		38.000	43.700	48.507	53.358	57.626			
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		30%	30%	20%	10%	10%			
2. Etap Toplam Satılabir Alan (m2)	59.666								
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		42.500	48.025	53.308	58.639	63.330			
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		25%	25%	25%	15%	10%			
3. Etap Toplam Satılabir Alan (m2)	29.529								
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		72.475	81.897	90.905					
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		60%	20%	20%					
4. Etap Toplam Satılabir Alan (m2)	27.730								
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		60.400	68.252	75.780					
Devremülk Satış Gerçekleşme Oranı (%)		60%	20%	20%					

LOTUS

SPA Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	365												
Ortalama Günlük Servis Sayısı		35	45	70	100	110	120	120	133	120	120	120	120
Ortalama Servis Ücreti (TL)		350	396	439	483	522	563	597	627	658	691	726	762
Ortalama Gider Oranı	60%												

Aquapark Varsayımları

Faaliyette Olduğu Gün sayısı	210												
Ortalama Günlük Kişi Sayısı	200												
Ortalama Günlük Kişi Başı Giriş+F&B Geliri (TL)		200	226	251	276	298	322	341	358	376	395	415	435
Ortalama Gider Oranı	50%												

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	13%	11%	10%	8%	8%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
İskonto Oranı	21,0%	19,0%	18,0%	16,0%	16,0%	14,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,28	1,51	1,77	2,05	2,36	2,68	3,03	3,42	3,87	4,37	4,94

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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Otel Gelirleri	**50.774.107**	**68.848.669**	**88.160.348**	**105.081.838**	**113.488.385**	**122.567.456**	**129.921.504**	**136.417.579**	**143.238.458**	**150.400.381**	**157.920.400**	**165.816.420**
Oda Satışından Gelen Gelir	35.541.875	48.194.783	62.412.243	73.557.287	79.441.870	85.797.219	90.945.052	95.492.305	100.266.920	105.280.266	110.544.280	116.071.494
Yiyecek İçecek Gelirleri	12.693.527	17.212.422	22.290.087	26.270.480	28.372.096	30.641.864	32.480.376	34.104.395	35.809.614	37.600.095	39.480.100	41.454.105
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	2.538.705	3.442.464	4.458.017	5.254.092	5.674.419	6.128.373	6.496.075	6.820.879	7.161.923	7.520.019	7.896.020	8.290.821
Otel Giderleri	**30.464.464**	**41.309.814**	**53.496.209**	**63.049.103**	**68.093.031**	**73.540.474**	**77.952.902**	**81.850.547**	**85.943.075**	**90.240.228**	**94.752.240**	**99.489.852**
Oda Giderleri	12.439.656	16.868.174	21.844.285	25.746.060	27.804.654	30.029.027	31.830.768	33.422.307	35.093.422	36.848.093	38.690.498	40.625.023
Yiyecek İçecek Giderleri	7.613.116	10.327.453	13.374.052	15.762.276	17.023.258	18.385.118	19.488.226	20.462.637	21.486.769	22.560.057	23.688.060	24.872.463
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	1.269.353	1.721.242	2.229.009	2.627.046	2.837.210	3.064.186	3.248.038	3.410.439	3.580.961	3.760.010	3.948.010	4.145.410
Departman Giderleri	9.139.339	12.392.944	16.048.863	18.914.731	20.427.909	22.062.142	23.385.871	24.555.164	25.782.922	27.072.068	28.425.672	29.846.956
Otel Nakit Akımı	**20.309.643**	**27.539.876**	**35.664.139**	**42.032.735**	**45.395.354**	**49.026.982**	**51.968.601**	**54.567.031**	**57.295.383**	**60.160.152**	**63.168.160**	**66.326.568**
AVM Gelir	**7.788.000**	**12.320.616**	**17.583.279**	**21.490.674**	**23.209.928**	**25.066.723**	**26.570.726**	**27.899.262**	**29.294.225**	**30.758.937**	**32.296.884**	**33.911.728**

LOTUS

Devremülk Satış Geliri	3.577.417.515	2.331.188.321	2.309.145.200	831.130.155	708.689.351	0	0					
1. Etap	654.482.600	752.631.990	556.947.673	306.321.220	330.826.918							
2. Etap	633.961.250	716.364.913	795.165.053	524.808.935	377.862.433	0						
3. Etap	1.284.068.665	483.665.826	536.869.067	0	0	0						
4. Etap	1.004.935.200	378.525.592	420.163.407	0	0	0	0					
SPA Geliri	1.788.500	2.598.435	4.486.631	7.050.420	8.375.899	9.868.332	10.460.432	10.983.454	11.532.627	12.109.258	12.714.721	13.350.457
Aquapark Geliri	4.200.000	4.746.000	5.238.060	5.794.865	6.256.455	6.756.132	7.164.680	7.522.514	7.899.069	8.294.012	8.708.713	9.144.148
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri		2.065.491	2.674.810	3.152.455	3.404.352	3.577.024	3.897.845	4.052.527	4.257.154	4.512.011	4.737.612	4.974.493
Satış-Pazarlama-Reklam-Karç vs Giderleri	181.409.566	120.001.900	119.915.277	46.810.600	41.108.887	6.128.373	6.496.075	6.820.879	7.161.923	7.520.019	7.896.020	8.290.821
Serbest Nakit Akımı	3.430.094.172	2.256.325.856	2.249.557.221	857.535.756	747.415.449	80.915.773	85.770.719	90.059.255	94.562.218	99.290.329	104.254.845	109.467.587
Uç Değer												1.436.762.083
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	3.221.728.474	1.766.113.240	1.655.933.231	484.155.069	363.777.911	34.247.275	31.984.549	29.720.157	27.516.375	25.660.954	23.844.250	22.156.161
Uç Değerin Bugünkü Değeri												290.792.615

26/05/2021 Nihai İş Projesin Bitmiş Değeri (TL)	7.800.000.000

LOTUS 2021-024

17.3. Projenin Bitmiş Durum Değeri (Bilgi İçin)

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

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın değer tespiti, Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre belirlenmiştir. Diğer çeşitli yaklaşım ve yöntemlerin de kullanılması göz önünde bulundurulmuş ancak Gelir İndirgeme Yaklaşımı güvenilir bir karar verilmesi için yeterli bulgu ve gözlemlenebilir veriyi sağladığı için bu yaklaşıma başvurulmuştur. Gelir indirgeme yaklaşımı altında yapılan hesaplamada kullanılan m^2 birim devremülk/ticari birim/otel oda satış bedelleri emsal karşılaştırma yöntemiyle belirlenmiştir.

Buna göre **projenin halihazır durum değeri 4.510.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Proje bünyesinde yalnızca AVM için kiralama yapılması söz konu olup ticari ünitelerin ortalama m^2 kira değeri 220 TL/m^2 olarak belirlenmiştir.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri hesaplamalarında gelir indirgeme yaklaşımı altında İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır. Projenin halihazır durumuyla değeri 4.510.000.000 TL, henüz yapı ruhsatları alınmayan 3. Ve 4. Etapların boş arazi değeri ise 2518 parselde kalan kısım için 1.070.000.000,-TL ve 1598 parsel için 230.000.000,-TL olmak üzere toplam 1.300.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

18.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu Kızılbük Projenin, 2518 parsel üzerinde geliştirilecek 1. ve 2. Etapları için yapı ruhsatları alınmıştır. Projenin bu bölümü için bugünkü aşama itibariyle alınması gerekli izin ve belge bulunmamaktadır. Kızılbük GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre 3. ve 4. Etaplar için yapı ruhsatı başvurusunda bulunulmuştur.

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

Rapora konu Kızılbük Projesinin gerçekleştirildiği 1598 ve 2518 parseller 15.04.2021 tarihinde Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup 2518 parsel üzerinde Kızılbük Projesi 1. Etabının inşaatı devam olmektedir. Aynı parselde 2022 yılında yapımına başlanması planlanan 2. Etap için de yapı ruhsatları alınmış olup 1598 ve 2518 parseller üzerinde yer alacak 3. ve 4. Etaplar için ruhsat başvurusunda bulunulmuştur.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, 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 alacak otel+devremülk projesinin 1. Ve 2. etapları için yapı ruhsatları alınmıştır. GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasına Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kızılbük Projesi**nin yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, proje özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. Halihazır durum değeri için;

4.510.000.000,-TL (Dörtmilyarbeşyüzonmilyon Türk Lirası);

(4.510.000.000,-TL ÷ 9,9837 TL/Euro (*) = **451.736.000,-Euro**)
(4.510.000.000,-TL ÷ 8,3091 TL/USD (*) = **542.778.000,-USD**)

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

5.545.000.000,-TL (Beşmilyarbeşyüzkırkbeşmilyon Türk Lirası);

(5.545.000.000,-TL ÷ 9,9837 TL/Euro (*) = **555.405.000,-Euro**)
(5.545.000.000,-TL ÷ 8,3091 TL/USD (*) = **667.341.000,-USD**)

3. Projenin bilgi amaçlı bitmiş durum değeri için ise ;

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

(7.800.000.000,-TL ÷ 9,9837 TL/Euro (*) = **781.273.000,-Euro**)
(7.800.000.000,-TL ÷ 8,3091 TL/USD (*) = **938.730.000,-USD**)

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

LOTUS 2021/05/04

Projenin KDV dahil hallhazır durum değeri 5.321.800.000 TL dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 05 Mayıs 2021

(Değerleme tarihi: 29 Nisan 2021)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ekl:
- Uydu fotoğrafları
- Fotoğraflar
- İmar durum belgesi
- Yapı Ruhsatları
- 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)