

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA İLİ MARMARİS İLÇESİ'NDE YER ALAN
2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	26.07.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	28.07.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
RAPOR NO	SNP-1707008
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	İÇMELER KÖYÜ 1598 VE 2518 PARSELLER MARMARİS/MUĞLA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapı Ruhsatı
Ek 5 - Nakit Akışı Tabloları
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; yukarıda adresi belirtilen 1598 ve 2518 parselde kain 2 adet ARSA nitelikli taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, BEŞİKTAŞ-İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet arsa nitelikli taşınmazın, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için tarihli numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için tarafımızca daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1598 PARSEL	
İli	: MUĞLA
İlçesi	: MARMARİS
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: İÇMELER
Sokağı	:
Mevkii	: KIZILKUM
Pafta No	:
Ada No	:
Parsel No	: 1598
Alanı	: 9.509,00 M ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	: 1313
Cilt No	: 17
Sayfa No	: 1650
Tapu Tarihi	: 06.02.2009

2518 PARSEL

İli : MUĞLA
İlçesi : MARMARİS
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü : İÇMELER
Sokağı :
Mevkii : KIZILKUM
Pafta No :
Ada No :
Parsel No : 2518
Alanı : 163.968,72 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 6714
Cilt No : 35
Sayfa No : 3412
Tapu Tarihi : 13.09.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 25.05.2017 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

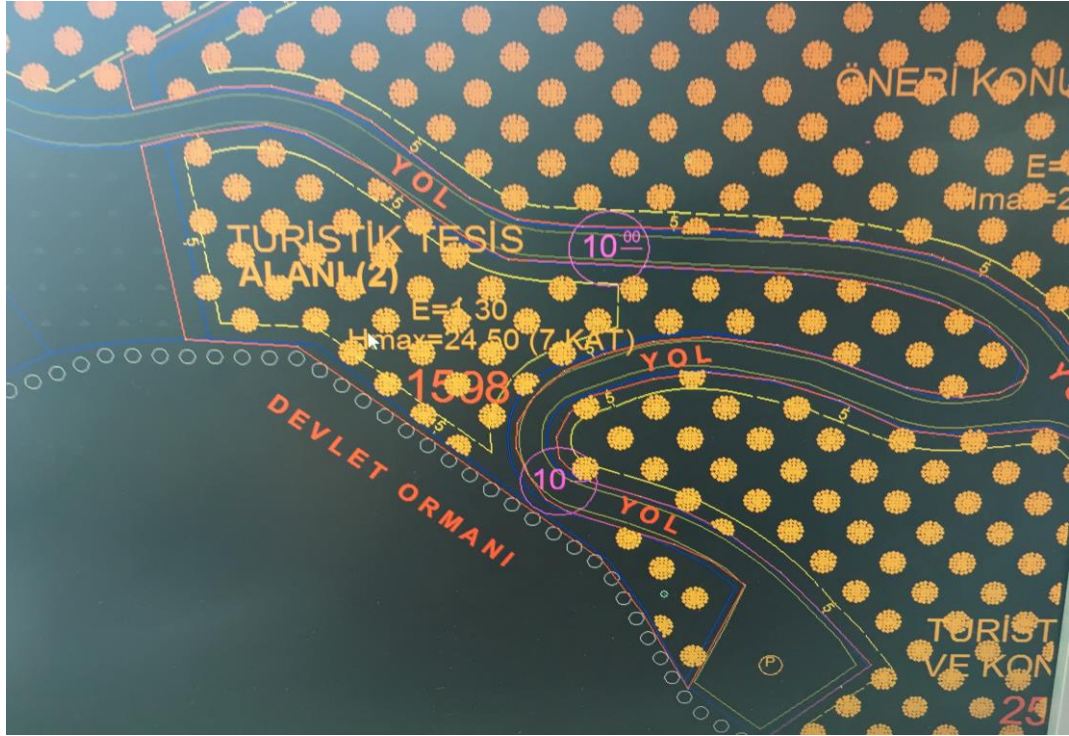
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Marmaris Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.08.2017 tarihli resmi yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan;

*** 2518 parsel:** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Emsal:1,30, Hmax:24,50 m. (7 kat) yapılaşma koşullarında kısmen "Öneri Konut Alanı", kısmen Turistik Tesis Alanı", kısmen Turistik Tesis ve Konut Alanı" kullanımında kalmaktadır.

***1598 parsel:** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Turistik Tesis Alanı" kullanımında, Emsal:1,30, Hmax:24,50 m. (7 kat) yapılaşma koşullarına sahiptir. *Resmi imar durumu yazısı eklerde sunulmuştur.





2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

2518 Parsel: 12.11.2012 tarih, 20/34 sayılı, 27.350,00 m² alanlı Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi, 14.791,00 m² alanlı Apart Konut (Üç ve daha çok daireli), 4.343,00 m² alanlı Ortak Alan olmak üzere toplam 46.484,00 m² alanlı Turistik Tesis+Konut için verilmiş olan yenileme yapı ruhsatı ile 26.11.2012 tarih, 835/36 sayılı, 35.507,49 m² alanlı 39 adet tripleks villa için düzenlenmiş olan yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Ayrıca tevhit işlemi öncesine ait -1911 parsel iken düzenlenmiş olan- 28.07.2000 tarih, 15-1 sayılı, 36.743,00 m² alanlı Otel Bloğu, 5.398,00 m² alanlı Apart Bloğu, 3.628,00 m² alanlı Bodrum Katları ve 715,00 m² alanlı Kapalı Katlı Otopark olmak üzere toplam 46.484,00 m² alanlı Turistik Tesis Konut için verilmiş olan tadilat yapı ruhsatı da bulunmaktadır. (28.07.2000 tasdik tarihli ruhsat üzerinde ilk ruhsat tarihinin 26.03.1987 olduğu anlaşılmaktadır).2518 parseldeki turistik tesise ait otel ve apart için yeniden düzenlenmiş olan 12.11.2012 tarihli mimari proje mevcuttur.

1598 Parsel: 26.11.2012 tarih, 835/37 numaralı, 5.205,63 m² alanlı Apart Otel için verilmiş olan yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Parseller üzerinde planlanmış olan villa projelerine ait 19.10.2012 tasdik tarihli mimari projeler mevcuttur.

2518 PARSEL YAPI RUHSATLARI									
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	ÜNİTE SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
28.07.2000	15-1	TADİLAT	TURİSTİK TESİS	1	1	7	8	3A	46.484,00
12.11.2012	20/34	YENİLEME	TURİSTİK TESİS	1	1	7	8	3A	46.484,00
26.11.2012	835/36	YENİ YAPI	TRİPLEKS KONUT	39	2	2	4	4B	35.507,49
1598 PARSEL YAPI RUHSATLARI									
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	ÜNİTE SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
26.11.2012	835/37	YENİ YAPI	APART OTEL	1	2	2	4	4B	5.205,63

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2518 parseldeki turistik tesise ait otel ve apart için yeniden düzenlenmiş olan 12.11.2012 tarihli mimari proje incelenmiş ve halihazırda natamam durumda olan yapının projesi ile genel olarak uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır. 1598 parsel boş arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma olmadığı gözlemlenmiştir. Değerleme konusu 2518 numaralı parselde kaba inşaat halinde otel ve apart inşaatı bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ilişkin olarak 12.11.2012 tarihle yenileme ruhsatı alınmıştır. Parsel üzerinde yer alan kaba inşaat halinde bırakılmış otel ve apart otel inşaatının tamamlanması için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler alınmış olup aktif olarak herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığı gözlemlenmiştir. Değerleme konusu 2518 numaralı parselde 39 adet villa için 19.10.2012 tarihli mimari proje onaylanmış ve 26.11.2012 tarihli Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. 1598 numaralı parselde ise yapılması planlanan apart otel için 19.10.2012 tarihli mimari proje, 26.11.2012 tarihli yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 2518 parsel üzerinde kaba inşaat halinde bırakılmış otel ve apart otel inşaatı yer almaktadır. Parsel üzerinde yer alan kaba inşaat halinde bırakılmış otel ve apart otel inşaatının tamamlanması için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (En son 12.11.2012 tarihli yenileme ruhsatı bulunmaktadır.) alınmış olup aktif olarak herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığı gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkullerden 1598 parselde yapılması planlanan apart otel (7 adet villa) ve 2518 parselde yapılması planlanan 39 adet villa projesi için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmış olup son ruhsat tarihi 26.11.2012'dir. Yeni yapı ruhsatlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddelerince ruhsatların yenilenmesi gerekmektedir. İmar planında herhangi bir değişiklik olmadığı göz önünde bulundurulduğunda ruhsatların yenilenebileceği düşünülmektedir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu 2518 parsel üzerinde konumlu natamam otel ve apart inşaatı 2001 yılı öncesinde yapılmış olduğundan 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'na tabi olmayıp herhangi bir yapı denetim kuruluşu tarafından denetlenmediği kanaatine varılmıştır.

2.3.5 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yılda taşınmazların imar ve yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'ne bağlı 9.509,00 m² yüzölçümlü 1598 parsel, 163.968,72 m² yüzölçümlü 2518 parsel numaralı arsalardır. Taşınmazlardan 2518 parsel; eski 1911, 1912, 1913, 1914 ve 1858 parsellerin tevhidini ile oluşmuştur. 2518 numaralı parselin, Ege Denizine kıyısı bulunmaktadır. Toplam kıyı uzunluğu yaklaşık 850 metre olan 2518 parselde, kıyı şeridi boyunca farklı ebatlarda 4 adet koy bulunmaktadır. 1598 numaralı parselin ise denize cephesi bulunmamaktadır. 2518 parsel üzerinde inşaat halinde otel ve apart otel inşaatı bulunmaktadır.

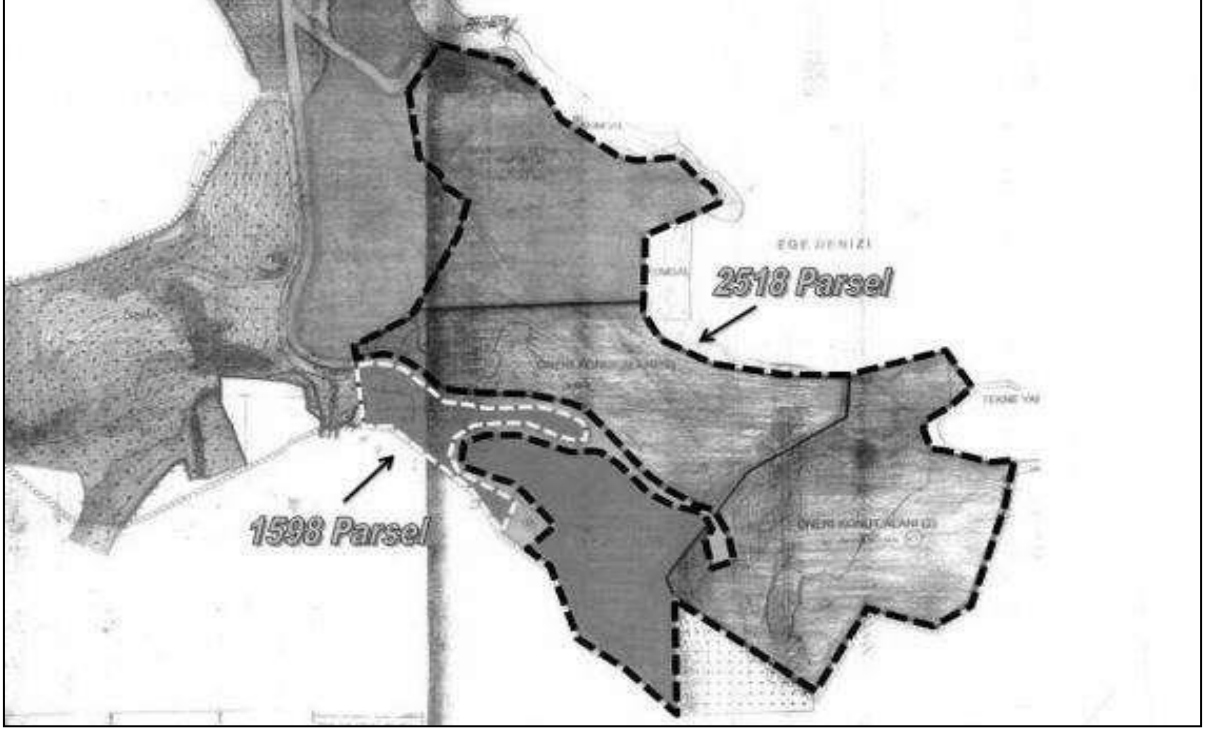
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller Marmaris ile Turunç Bölgeleri arasında bulunan İçmeler Köyü'nde yer almaktadır. Marmaris Körfezi'nin batı ucunda konumlanmış olan İçmeler, turizm kenti olarak gelişme göstermiş olup senenin 6 ayında aktif faaliyet göstermektedir. Koyun denizden uzaklaşan batı kısmına doğru gidildikçe apart-butik oteller, yazlık tipi konutlar ve boş arsalar bulunduğu gözlemlenmiştir. Grand Yazıcı Mares, Marmaris Palace, Fantasia Hotel, Martı Resort Hotel, Marmaris Park Otel ve Munamar Beach Hotel sahil boyunca sıralanmış belli başlı lüks otellerden birkaçıdır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölgeye ulaşım karayolu, havayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. Hava yolu ulaşımı Dalaman Havalimanı, Bodrum Milas Havalimanları'ndan sağlanmaktadır. Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Datça ilçeleri arasında yapılan feribot seferleri, bölgeye denizyolu ile ulaşım imkanı da sağlamaktadır. Taşınmazlara erişimi sağlayan yol, parsellerin tümünün erişimine olanak sağlamamakta olup yarım kalmış olan otel inşaatının bulunduğu bölgede kesilmektedir. Bu bölgeden batı yönünde orman içinden geçen ve doğu yönünde kıyı şeridine inen toprak kadastral yollar ile 2518 parselin diğer kısımlarına ve 1598 parsel ile erişim sağlanabilmektedir. 2518 parselin bir kısmında erişim aşırı eğim sebebiyle karayolu ile sağlanamamakta olup, ulaşım deniz yolu ile sağlanabilmektedir.



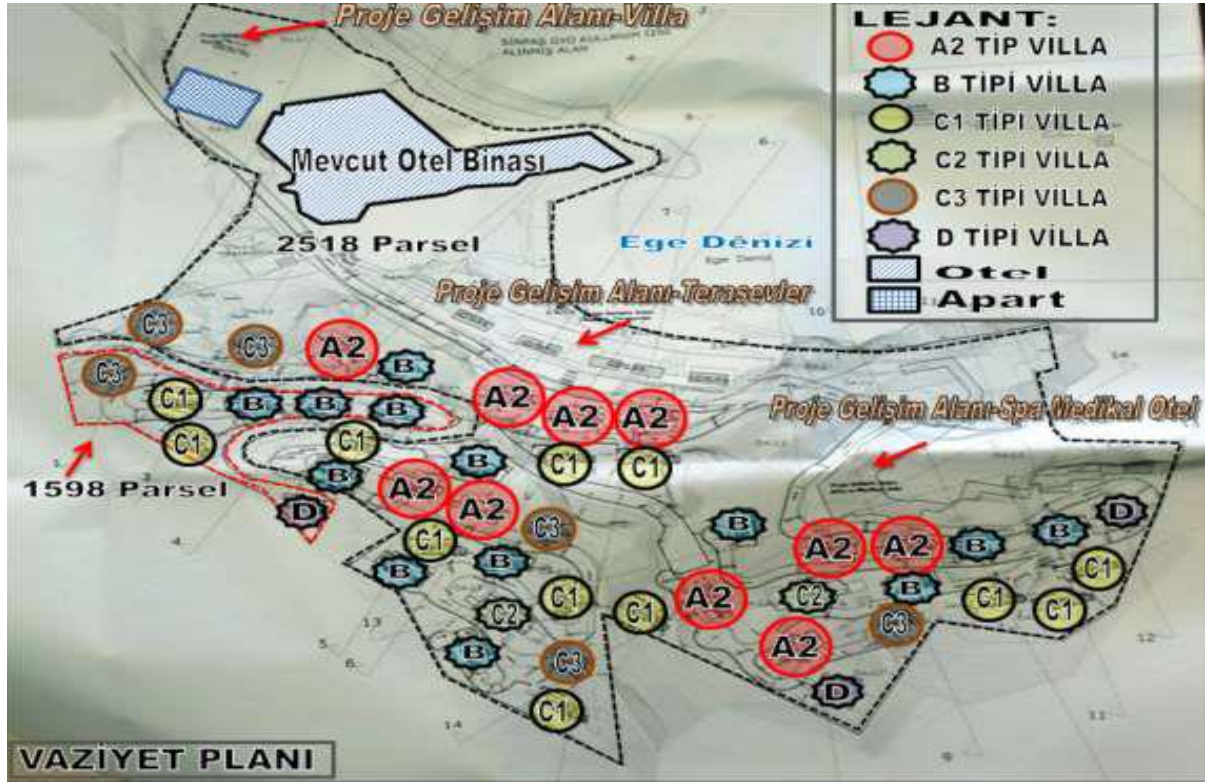


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

2518 parsel üzerinde inşaat halinde otel ve apart otel inşaatı bulunmaktadır. Mimari projedeki vaziyet planına göre 2518 parsel üzerinde 6 farklı tipte toplam 39 adet villa ile 1 adet otel ve apart inşaatı planlanmıştır. 2518 parsel üzerindeki vila tipleri A2, B, C1, C2, C3 ve D tipi olup toplam 39 adet 35.507,49m² alan için ruhsatlandırılmıştır. Natamam durumdaki otel ve apart inşaatı ise toplam 46.484m² alan için ruhsatlandırılmıştır.

1598 parsel üzerinde ise 4 farklı tipte 7 adet villa (apart otel) yer alması planlanmaktadır. 1598 parsel üzerindeki villa tipleri B, C1, C3 ve D tipi olup toplam 7 adet 5.205,63m² alan için ruhsatlandırılmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkullerden 1598 parselde yapılması planlanan apart otel (7 adet villa) ve 2518 parselde yapılması planlanan 39 adet villa projesi için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmış olup parsel üzerinde herhangi bir inşaat faaliyetine rastlanılmamıştır. Vaziyet planında, yapı ruhsatları alınmış olan apart ve villalar dışında 2518 parsel üzerinde henüz ruhsat ve projesi bulunmayan 3 adet proje gelişim alanı bulunmaktadır. Bunlar 1 adet 2 katlı villa, 4 Bloklı Terasevler ve spa-medikal otel olarak adlandırılmıştır.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı :	BAK
Yapı Nizamı :	AYRIK
Yapı Sınıfı :	VA
Kullanım Amacı :	NATAMAM VAZİYETTE
Elektrik :	ŞEBEKE
Su :	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi :	BULUNMAMAKTADIR
Kanalizasyon :	ŞEBEKE
Su Deposu :	BULUNMAMAKTADIR
Hidrofor :	BULUNMAMAKTADIR
Asansör :	BULUNMAMAKTADIR
Jeneratör :	BULUNMAMAKTADIR
Intercom Tesis :	BULUNMAMAKTADIR
Yangın Tesisatı :	YANGIN MERDİVENİ
Çatı Tipi :	TERAS
Dış Cephe :	TUĞLA-GAZ BETON
Park Yeri :	MEVCUT
Güvenlik :	MEVCUT
Manzarası :	DENİZ
Cephesi :	DÖRT YÖNE CEPHESİ BULUNMAMAKTADIR

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

OTEL BİNASI (2518 Parsel)

Mevcutta kaba inşaat halinde olan otel binası bodrum, 5 normal kat (yatak katı), lobi katı, lokanta katı ve çatı katından oluşmaktadır. Tüm katlar ayrı ayrı A, B, C, D ve E blok olarak adlandırılmış olup bodrum katta ayrıca kapalı garajın bulunduğu F blok yer almaktadır. Otel binasında toplamda 371 adet oda ve 1 adet mülk sahibi için tasarlanmış daire yer almaktadır. Mevcutta kaba inşaatın tamamlandığı ve yaklaşık 20 yıldır bu seviyede kaldığı bilinmektedir. İnşaa edilen kısımların projesiyle genel olarak uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

APART BİNASI (2518 Parsel)

Mevcutta natamam halde bulunan apart binası projesine göre bodrum kat, lobi katı ve 6 normal katlı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Bina bodrum katta 8 adet dükkan, tesisat odası, havuz tesisatı ve depo; lobi katında giriş bölümü-lobi, tesisat alanı, ofis bölümü ve 6 adet apart daire; normal katların her birinde ise 10'ar adet apart daire bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre, yapı toplam 8 adet dükkan, 66 adet apart daire ve lobi katta açık yüzme havuzundan oluşmaktadır.

Taşınmazlardan 2518 parsel üzerinde; yaklaşık 20 yıldır natamam halde bulunan 7 katlı ve yapı ruhsatına göre 46.484 m² kapalı alana sahip otel binası ve apart inşaatı bulunmaktadır. 2518 parsel üzerlerinde natamam otel/apart inşaatlarının yanı sıra basit imalatlı kulübe tipi yapılar bulunmaktadır. Bu yapıların ekonomik değeri olmadığı kanaatine ile değerlemede dikkate alınmamıştır. Gayrimenkullerden 1598 parsel boş arsa niteliğindedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Muğla İli

37° 45' ve 27° 15' kuzey enlemleri ile 39° 15' ve 29° 20' doğu boylamları arasında kalan Muğla İli, Türkiye'nin güneybatı ucunda yer almaktadır. Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Şehrin yüzölçümü 13.338 km²'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2011 tarihi itibarı ile Muğla nüfusu 838.324 kişi olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu nüfusun 362.513'ü il ve ilçe merkezlerinde, 475.811'i ise köy ve beldelerde yaşamaktadır. 2011 yılında DPT tarafından yapılan "İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması" araştırmasına göre Muğla İli, 8. Sırada yer almaktadır. 2003 yılında yapılan aynı konu başlıklı araştırmada 13. Sırada yer alan Muğla İli, son 8 yılda konumu iyileşen 36 il arasında yerini almıştır. Nüfusunun yaklaşık %56'sı kırsal kesimde yaşayan Muğla İlinin, 2001 yılı itibarıyla TÜİK tarafından yapılan GSYİH'sının sektörel dağılımı araştırması incelendiğinde, %65'lik pay ile 1.sıradaki hizmetler sektörünü, tarım (%18) ve sanayi (%17) sektörlerinin izlediği görülmektedir. 1987-2001 döneminde yıllık ortalama büyüme hızları itibarıyla %5.7 ile hizmetler sektörünü, %0.8 ile tarım ve %0.6 ile sanayi sektörü izlemektedir.

Muğla ilinde, “diğer ulaşım araçları imalatı”, “madencilik ve taşocakçılığı”, “ağaç ve ağaç mantarı ürünleri imalatı (mobilya hariç)”, “saz, saman ve benzeri malzemelerden örülerek yapılan eşyaların imalatı” ile “hayvancılık sektörleri öne çıkmaktadır. Diğer ulaşım araçları imalatı; TÜİK 2002 Genel Sanayi İşyerleri Sayımı (GSİS) yoğunlaşma ile ihracat il içi yüzde ve yoğunlaşma göstergelerinin her birinde ön plana çıkmıştır. GSİS il içi yüzde göstergesine göre il içindeki sektörel pay ülke payından daha büyük olmaktadır. Sektörde yoğunlaşma “eğlence ve sportif amaçlı teknelerin yapımı ve onarımı” alt sektöründe olmaktadır. Madencilik ve taşocakçılığı; GSİS (Genel sanayi İşyerleri Sayımı) yoğunlaşma, özel sektör işgücü verimliliği ile İl Sanayi ve Ticaret Odalarının Tercihleri göstergelerinde öne çıkmıştır. Verimliliğin Türkiye ortalamasına göre düşük olduğu sektörde, GSİS il içi yüzde göstergesine göre il içindeki sektörel pay ülke payından büyüktür. Ayrıca madencilikte işyeri ve istihdam oranları itibariyle bir ya da iki alt sektörlü ağırlıklı bir yapıdan ziyade, sektörel çeşitlilik görülmektedir. Orman varlığına dayalı olarak ağaç ve ağaç mantarı ürünleri sektörü, GSİS il içi yüzde göstergesi itibariyle hem il içinde öne çıkmakta, hem de il içindeki sektörel pay Ülke payından daha büyük olmaktadır. Alt sektörler itibariyle ağaç ürünleri imalatında “inşaat kerestesi ve doğrama imalatı” en önemli alt sektördür. Hayvancılığın öne çıkan sektörlerden olmasının başlıca nedeni, 2000-2004 yıllarında ilde yapılan toplam ihracatın yaklaşık olarak %50’sinin bu sektörde gerçekleşmesidir. Sanayinin; orman varlığı, maden ve turizm potansiyellerinin sonucu olarak öne çıkan sektörle sınırlı kaldığı ve çeşitlenemediği görülmektedir. Hizmetler sektörü Türkiye ortlaması üzerinde bir büyüme sergilerken, sanayinin ters bir yapı ortaya koyması Muğla’nın bir sanayi kenti olmaktan ziyade bir turizm kentine dönüşümünü göstermektedir.

Muğla İline bağlı olan Marmaris ilçesi, 36° 51' K ve 28° 51'D koordinatları arasında kalmaktadır. Batısında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Marmaris, Akdeniz ile Ege Denizi'nin birleştiği bölgede yer almaktadır ve üç tarafı denizlerle çevrilidir. Genel itibariyle düz bir yapıda olan ilçenin 2014 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 89.630'dur. Yüzölçümü ise 2002 TÜİK verilerine göre 878,09 km² (göller dahil) olan ilçenin Muğla Merkezine olan uzaklığı yaklaşık 60 km'dir. Marmaris ilçesi sahip olduğu koylar, plajlar, Ege ve Akdeniz'e kıyısı olması, yat limanları ve ılıman iklimi sayesinde yaz ayları dışında da denize girme imkânı bulundurması sayesinde Akdeniz ve Türkiye turizminin önemli bir merkezidir. Genel ekonomisi tarım, hayvancılık, turizm ve tekne yapımına dayalı olan ilçede çok sayıda otel, motel, pansiyon, tatil köyleri bulunmaktadır. İlçe Dalaman Havalimanı'na kuş uçuşu yaklaşık 40 km mesafede konumlanmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış verişi merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. 2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü, Marmaris Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Taşınmazlar 1/1000 ölçekli plan kapsamındadırlar.
- * Kendisine ait sahili bulunmaktadır.
- * Kapanmaz deniz manzarasına sahiptir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 2518 parsel üzerindeki yapılar natamam vaziyettedir.
- * Ruhsat yenilemesi yapılması gerekmektedir.
- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- Pusula Emlak

Tel 0252 412 55 22

Turunç'ta bulunan koyda konumlu olan 0,20/0,60 turizm imarlı olduğu belirtilen net 7.200 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	7200	.-M ²	7.500.000	.- TL	1.042	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	-------	-------	---------------------

2- Concept Emlak

Tel 0252 417 00 37

Turunç ta bulunan koyda konumlu olan 0,20/0,60 turizm imarlı olduğu belirtilen net 11.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	11000	.-M ²	12.000.000	.- TL	1.091	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	-------	-------	---------------------

3- Compass Emlak

Tel 0531 777 77 48

İçmeler de bulunan koyda konumlu olan 0,20/0,60 turizm imarlı olduğu belirtilen net 4.800 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	4800	.-M ²	5.250.000	.- TL	1.094	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	-------	-------	---------------------

4- Müjgan Emlak

Tel 0252 455 20 30

Turunç ta bulunan koyda konumlu olan 0,20/0,60 turizm imarlı olduğu belirtilen net 43.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	43000	.-M ²	36.550.000	.- TL	850	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	-------	-----	---------------------



Satılık Konut Emsalleri

1- HBZ Emlak

Tel 0252 455 45 35

İçmeler de bulunan 265 m² alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı yeni viladır.

SATILIK	265	.-M ²	1.450.000	.- TL	5.472	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	-------	-------	---------------------

2- Concept Emlak

Tel 0252 417 00 37

İçmeler de bulunan 220 m² alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı yeni viladır.

SATILIK	220	.-M ²	1.200.000	.- TL	5.455	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	-------	-------	---------------------

3- Compass Emlak

Tel 0531 777 77 48

İçmeler de bulunan 300 m² alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı yeni viladır.

SATILIK	300	.-M ²	1.720.000	.- TL	5.733	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	-------	-------	---------------------

4- Marmaris Emlak

Tel 0252 4170 10 09

İçmeler de bulunan 450 m² alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı yeni viladır.

SATILIK	450	.-M ²	2.500.000	.- TL	5.556	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	-------	-------	---------------------



İÇMELER BÖLGESİ OTEL ANALİZİ	
OTEL BİLGİSİ	ORTALAMA ODA FİYATI
Martı Resort Hotel : 275 odalı, 550 yatak kapasiteli 5 yıldızlı tesistir.	220.-USD
Grand Yazıcı Palace : 459 odalı, 918 yatak kapasiteli 5 yıldızlı tesistir.	225.-USD
Elegance International Hotel : 193 odalı, 386 yatak kapasiteli 5 yıldızlı tesistir.	205.-USD
Grand Yazıcı Mares : 440 odalı, 880 yatak kapasiteli 5 yıldızlı tesistir.	200.-USD
Sentido Orka Lotus Beach : 444 odalı, 888 yatak kapasiteli 5 yıldızlı tesistir.	165.-USD

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		7.500.000	12.000.000	5.250.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	9.509,00	7.200	11.000	4.800
BİRİM M ² DEĞERİ		1.042	1.091	1.094
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI		E:0,60	E:0,60	E:0,60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%
FONKSİYON	TURİZM	TURİZM	TURİZM	TURİZM
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		18%	23%	3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.230	1.229	1.342	1.127

Değerleme konusu taşınmazlardan 1598 parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, 2518 parselin değer takdirinde 1598 parsel referans alınmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucunda İçmeler-Turunç Bölgesinde turizm imarlı arsaların konum ve alanlarına göre birim metrekare değerlerinin yapılaşma koşullarına, konumlarına göre 1.000.-TL/m² ila 1.350.-TL/m² arasında değiştiği bilgisi gözlemlenmiştir.Yapılan görüşmelerde piyasanın döviz kuruyla bağlantılı olması ve dövizdeki artışın piyasayı olumsuz etkilediği görülmüş olup, pazarlık paylarının yüksek olacağı kanaati oluşmuştur.

Taşınmazların konumu ve alanı göz önünde bulundurulduğunda 1598 parsel için 1.230.-TL/m² ve 2518 parselin 1598 parseli nazaran daha büyük yüzölçüme sahip olmasına karşın denize sıfır konumda olması, üzerinde ruhsatlandırılmış proje bulunması nedeni ile 1.240.-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
-	1598	9.509,00	1.230	11.696.070,00	3.268.519,45
-	2518	163.968,72	1.240	203.321.212,80	56.819.028,84
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				215.017.282,80	60.087.548,29
2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				215.018.000,00	
2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				60.088.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 2518 parsel üzerindeki kaba inşaat halindeki otel ve apart otel yapılarına 12.11.2012 tarihi itibarı ile ruhsat yenilemesi yapıldığından ve parsel üzerinde inşaat halinde yapılar bulunduğundan taşınmazın değeri maliyet analizi yöntemi ile hesaplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2017 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2017 yılı birim maliyetleri; V/C (Oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı) yapı grubu için 2.023 TL/m² olarak belirlenmiştir. Amortisman değeri ve inşaat seviyesi *(%35 inşaat seviyesi ve %30 amortisman - en erken ruhsat tarihinin 1987 olması nedeni ile -dikkate alınmıştır) yapıların fiziksel özellikleri göz önüne alınarak uygulanmış, taşınmazın toplam değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 1598 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olması nedeni ile yalnızca arsa değeri belirtilmiştir.

Taşınmazların tamamlanması durumundaki bugünkü değeri takdir edilirken; ruhsatlandırılmış alanlar ile emsal hakkı dahilinde inşa edilebilecek alanlar dikkate alınarak parseller üzerinde inşa edilebilecek toplam kullanım alanları dikkate alınmıştır. Ruhsatlı fonksiyonlar ve planlanan fonksiyonlar dikkate alınarak inşa edilmesi öngörülen yapıların bugün inşa edilmiş olsalar oluşacak birim m2 maliyet değerleri ile arsa değerleri ile diğer maliyet kalemleri dikkate alınarak projenin tamamlanması durumundaki değeri bilgi amaçlı hesaplanmıştır. Hesaplama kullanılan Çevre Düzenlemesi, Teknik Altyapı, Zemin Kaplaması, Girişimci Karı vb. toplam bina değerinin %8-10 aralığında olacağı öngörülmüştür. Proje, ruhsat vb maliyetler piyasa verilerinin irdelenmesi sonucu her bir parsel için ayrı ayrı öngörülmüştür.

Konu parseller üzerine etaplar halinde inşa edilmesi planlanan ve mevcut planlanan kısım itibarı ile imar hakkının tamamını kullanmayan bir proje ve otel tesisinin yer alması, yeniden ruhsat alma aşamasında proje etaplarında ve fonksiyon dağılımlarında değişiklik olabileceği 2012 yılında alınan yeni yapı ruhsatlarının yenilenmesi gerekliliği durumları değerlemede dikkate alınmıştır. Bu kapsamda öngörülen maliyet kalemleri güvenli tarafta kalınarak bakanlıkça belirlenen yapı birim maliyetleri dikkate alınmak sureti ile belirlenmiştir.

2518 Parsel İnşa Halindeki Binanın Maliyet Hesapları				
2518 Parsel	Alanı (m²)	Birim m² Değeri (-TL/m²)	Bina Değeri (-TL)	Bina Değeri (-USD)
Parsel Üzerindeki Yapılar	46.484,00	495	23.009.580,00	6.430.130,78
TOPLAM			23.009.580,00	6.430.130,78

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU				
1598 Parsel	Alanı (m²)	Birim m² Değeri (-TL/m²)	Toplam Değeri (-TL)	Toplam Değeri (-USD)
Arsa Değeri	9.509,00	1.230	11.696.070,00	3.268.519,45
Bina Değeri	0,00		0,00	0,00
Çevre Düzenlemesi, Teknik Altyapı, Zemin Kaplaması, Girişimci Karı vb. (Mevcut Bina)			0,00	0,00
TOPLAM			11.696.070,00	3.268.519,45

2518 Parsel	Alanı (m²)	Birim m² Değeri (-TL/m²)	Toplam Değeri (-TL)	Toplam Değeri (-USD)
Arsa Değeri	163.968,72	1.240	203.321.212,80	56.819.028,84
Bina Değeri (5C)	46.484,00	495	23.009.580,00	6.430.130,78
Çevre Düzenlemesi, Teknik Altyapı, Zemin Kaplaması, Girişimci Karı vb. (Mevcut Bina)			0,00	0,00
Proje, Ruhsat Maliyetleri vb.			1.000.000,00	279.454,50
TOPLAM			227.330.792,80	63.528.614,13

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ 239.026.862,80 66.797.133,58

TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ 239.027.000,00 66.797.133,58

**PROJE GELİŞTİRME BİLGİLERİNE İSTİNADEN YAPILAŞMASI
DURUMUNDA MALİYET YÖNTEMİ DİKKATE ALINARAK
TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ
DEĞER TABLOSU**

1598 Parsel	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (.-TL/m ²)	Toplam Değeri (.-TL)	Toplam Değeri (.-USD)
Arsa Değeri	9.509,00	1.230	11.696.070,00	3.268.519,45
Bina Değeri (4B)	12.361,00	1.021	12.620.581,00	3.526.878,21
Çevre Düzenlemesi, Teknik Altyapı, Zemin Kaplama, Girişimci Karı vb.			2.524.116,20	705.375,64
Proje, Ruhsat Maliyetleri vb.			200.000,00	55.890,90
TOPLAM			27.040.767,20	7.556.664,21

2518 Parsel	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (.-TL/m ²)	Toplam Değeri (.-TL)	Toplam Değeri (.-USD)
Arsa Değeri	163.968,72	1.240	203.321.212,80	56.819.028,84
Bina Değeri (5C)	46.484,00	2.023	94.037.132,00	26.279.100,16
Bina Değeri (5C)	53.516,00	2.023	108.262.868,00	30.254.546,17
Bina Değeri (4B)	113.159,54	1.021	115.535.890,34	32.287.025,02
Çevre Düzenlemesi, Teknik Altyapı, Zemin Kaplama, Girişimci Karı vb.			25.426.871,23	7.105.653,71
Proje, Ruhsat Maliyetleri vb.			1.300.000,00	363.290,86
TOPLAM			547.883.974,37	153.108.644,75
TAŞINMAZLARIN İNŞAATININ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ			574.924.741,57	160.665.308,96

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. 2518 parselde vaziyet planında, 39 adet villa ile 1 adet otel/apart bloğu ile henüz ruhsat ve projesi bulunmayan 3 adet proje gelişim alanı bulunmaktadır. Proje gelişim alanları, 1 adet 2 katlı villa, 4 Bloklı Teras evler ve spamedikal otel olarak adlandırılmıştır. 1598 parsel üzerinde apart otel (7 adet villa) projelendirilmiştir. Yeni yapı ruhsatlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12.

maddelerince ruhsatların yenilenmesi gerekmektedir. İmar planında herhangi bir değişiklik olmadığı göz önünde bulundurulduğunda ruhsatların yenilenebileceği düşünülmektedir. 1598 ve 2518 numaralı parsellerin mevcut durumları ve yapılaşma (imar) hakları göz önünde bulundurularak yapılaşma şartlarını tam kullanmaları durumu için proje geliştirilmiştir. 1598 parselde yapılması planlanan yeniden yapı ruhsatları yenilenmesi gereken apart villa projesi (konut niteliğinde olacağı düşünülmektedir.) göz önünde bulundurularak yapılaşma şartlarını tamamını kullanması durumu için proje geliştirilmiştir. 2518 parselde ise mevcut natamam otel-apart projesi, yeniden yapı ruhsatları yenilenmesi gereken konut projesi ve vaziyet planında gözüken henüz proje hazırlanmamış ve ruhsatı olmayan villa, Teras evler ve spamedikal otel projesi göz önünde bulundurularak otel ve konut projesi öngörülerek proje geliştirilmiştir. Özetle 2518 parsel için natamam otel/apart projesi, konut projesi ve otel projesi için 3 ayrı nakit akışı ile toplam değer hesaplanmıştır. 2518 parselde yapılaşma şartlarını tamamını kullanması durumu için proje geliştirilmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (24.02.2027) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,32 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin yapım aşamasında olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,68 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 10,32 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,68 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 13 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %13 olarak kabul edilmiştir

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta ve üzeri gelir düzeyine hitap edecek konut (villa) projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin dönemsel bazda aynı döneme ait olan satış gelirlerinin %5 'i nispetinde olacağı öngörülmüştür.

Girişimci Karı

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirici karının toplam proje değeri içindeki oranı %20 ila %30 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsalar üzerinde orta ve üzeri gelir düzeyine yönelik konut (villa) projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirici karının proje değerine oranının %25 dolayında olacağı öngörülmüştür

6.3.1 - 1598 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parselin alanı 9.509 m² olup, E=1.30 yapılaşma şartı ile üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 12.361,70 m² olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %35' inin , 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %25' inin, 4.dönemde %10' unun satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.200.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre IV.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 1.764,00-TL olarak belirlenmiştir.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
11,00%	1.764,00 TL/m ²	1.958,04 TL/m ²	2.173,42 TL/m ²	2.412,50 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 12.361,70 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	40,00%	35,00%	25,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	40,00%	35,00%	25,00%
Birim Maliyet	1.764,00 TL/m ²	1.958,04 TL/m ²	2.173,42 TL/m ²
İnşaat (m²)	4.944,68 m ²	4.326,60 m ²	3.090,43 m ²
Maliyet (TL)	8.722.416 TL	8.471.646 TL	6.716.805 TL

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)						
YATIRIM SÜRECİ	48					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	12.361,70					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	12.361,70					
	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	TOPLAM	
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem		
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		4.327 m²	3.709 m²	3.090 m²	1.236 m²	12.362
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.200 TL/m²	4.620 TL/m²	5.082 TL/m²	5.590 TL/m²	
Satış Geliri (Konut)		18.171.699 TL/m²	17.133.316 TL/m²	15.705.540 TL/m²	6.910.438 TL/m²	
GELİRLER (Toplam)		18.171.699 TL	17.133.316 TL	15.705.540 TL	6.910.438 TL	57.920.993
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetleri		8.722.416 TL	8.471.646 TL	6.716.805 TL	0 TL	23.910.867
Satış ve Pazarlama Giderleri	5%	908.585 TL	856.666 TL	785.277 TL	345.522 TL	2.896.050
Geliştirici Karı	25%	4.542.925 TL	4.283.329 TL	3.926.385 TL	1.727.609 TL	14.480.248
GİDERLER (Toplam)		14.173.925 TL	13.611.641 TL	11.428.467 TL	2.073.131 TL	41.287.164
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		3.997.774 TL	3.521.675 TL	4.277.073 TL	4.837.306 TL	16.633.828 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)			
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			13,00%			
Projenin Net Bugünkü Değeri			12.226.878 TL			

Bu bilgilerden hareket ile 1598 parselin geliştirilmiş net bugünkü değeri yaklaşık 12.226.878.-TL olarak hesaplanmıştır.

1598 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
KONUT PROJESİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (-.TL)	12.226.877,73

6.3.2 - 2518 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parselin alanı 163.968,72 m² olup E=1.30 yapılaşma şartı ile üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 213.159,34 m² olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Bu inşaat alanının yaklaşık 113.159,54 m² lik kısmının konut projesi, yaklaşık 53.516 m² ilk kısmının medikal otel projesi olarak ayrıştırılmış olup geri kalan 46.484 m² lik kısmı da halihazırda parsel üzerinde bulunan natamam vaziyetteki otel projesidir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

2518 Parselde 113.159,54 M² Satışa Esas Alan İçeren Konut Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

İlk aşamada 113.159,54 m² satışa esas alan içeren konut projesi için nakit akımı düzenlenmiştir. Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %35' inin , 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %25' inin, 4.dönemde %10' unun satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.200.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre IV.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 1.764,00-TL olarak belirlenmiştir.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %11 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
11,00%	1.764,00 TL/m ²	1.958,04 TL/m ²	2.173,42 TL/m ²	2.412,50 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 113.159,54 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 4 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%
Birim Maliyet	1.764,00 TL/m ²	1.958,04 TL/m ²	2.173,42 TL/m ²	2.412,50 TL/m ²
İnşaat (m²)	39.605,84 m ²	33.947,86 m ²	28.289,89 m ²	11.315,95 m ²
Maliyet (TL)	69.864.700 TL	66.471.272 TL	61.485.926 TL	27.299.751 TL

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	113.159,54
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	113.159,54

2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	TOPLAM
1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	

NAKİT GİRİŞLERİ

Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	39.606 m ²	33.948 m ²	28.290 m ²	11.316 m ²	113.160
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	4.200 TL/m ²	4.620 TL/m ²	5.082 TL/m ²	5.590 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)	166.344.524 TL/m ²	156.839.122 TL/m ²	143.769.196 TL/m ²	63.258.446 TL/m ²	
GELİRLER (Toplam)	166.344.524 TL	156.839.122 TL	143.769.196 TL	63.258.446 TL	530.211.288

NAKİT ÇIKIŞLARI

İnşaat Maliyetleri		69.864.700 TL	66.471.272 TL	61.485.926 TL	27.299.751 TL	225.121.649
Satış ve Pazarlama Giderleri	5%	8.317.226 TL	7.841.956 TL	7.188.460 TL	3.162.922 TL	26.510.564
Geliştirici Karı	25%	41.586.131 TL	39.209.781 TL	35.942.299 TL	15.814.612 TL	132.552.822
GİDERLER (Toplam)		119.768.057 TL	113.523.008 TL	104.616.685 TL	46.277.285 TL	384.185.036
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		46.576.467 TL	43.316.114 TL	39.152.511 TL	16.981.161 TL	146.026.252 TL

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			13,00%
Projenin Net Bugünkü Değeri			112.690.501 TL

Bu bilgilerden hareket ile 2518 parselde geliştirilmiş olan konut projesinin net bugünkü değeri yaklaşık 112.690.501.-TL olarak hesaplanmıştır.

2518 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
2518 PARSEL KONUT PROJESİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	112.690.501

2518 Parselde 46.484 M² Satışa Esas Alan İçeren Natamam Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

İkinci aşamada parsel üzerinde bulunan 46.484 m² alana sahip olan natamam vaziyatteki otel için nakit akımı düzenlenmiştir. Tesis için nakit akım tablosunda ilk 2 yıl tamamlanma süresi olarak ayrılmış olup daha sonra 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır.

Otelin toplam 437 oda kapasiteli olabileceği, yıllık oda kapasitesinin 78.660 olabileceği kabul edilmiştir.

Tesisin doluluk oranı ve yıllık yatak kapasitesi 180 gün esasına göre yıllık olarak hesaplanmıştır.

İşletmenin halihazırda 180 gün faal durumda olacağı kabul edilmiştir. Doluluk oranları bölgede konumlu otellerin ortalama doluluk oranlarına istinaden takdir edilmiş olup, inşa edildiği 1 ve 2. yıllarda boş, 3. yıldan itibaren % 50 doluluk oranına ulaşacağı ve 10. yıldan sonra %80 doluluk oranında sabit olacağı kabul edilmiştir.

Otel fiyatları Herşey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller (geçmiş dönemde yapılan değerleme çalışmaları ışığında) oda başı 700 TL olacağı ve yıllar itibariyle %6,5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, masaj, doktor, fitness,vs. ve otelde yer alan dükkanların gelirleri ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.

Otel içinde yer alan restaurant, yeme –içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %30 olup yıllar itibariyle bu değerde sabit kalacağı varsayılmıştır.

Yenileme gideri otel açıldıktan 3 dönem sonra her yıl toplam gelirlerin %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Otelin mevcut yapı değeri ile tamamlandıktan sonra oluşacağı öngörülen yapı değeri arasındaki farkın 71.027.552.-TL olacağı öngörülmüş ve bu bedel inşaat maliyeti olarak belirlenmiş olup ilk yıl için 35.500.000.-TL , 2.yıl için 35.527.552.-TL olacağı öngörülmüştür.

Otel açıldıktan 10 yıl sonunda oluşan artık değer, tesisin kendisini 10 yıl içerisinde amorti edeceği öngörüsü ile belirtilmiştir.

Bu yöntem sonucunda %13 indirgeme oranı ile otelin bugünkü değeri yaklaşık olarak 82.249.321.- TL olarak hesaplanmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (NATAMAM OTEL İÇİN)								
OTELİN ADI		TESİSİN İŞLETME SINIFI	5 YILDIZ	HERŞEY DAHİL				
Açık Kalan Gün Sayısı	180							
Oda Sayısı	437							
Yıllık Oda Kapasitesi	78.660							
Konaklama Geliri Artış Oranı	6,5%							
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı	700							
Diğer Gelir Oranı	10,0%							
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	10,0%							
Kapitalizasyon Oranı	10,0%							
Yenileme Gideri Oranı	1,0%							
Emlak Vergisi ve Emlak Sigortası	1,0%							
	YILLAR	1	2	3	9	10	11	12
FAALİYET GÖSTERGELERİ								
Yıllık Oda Kapasitesi		78.660	78.660	78.660	78.660	78.660	78.660	78.660
Kapasite Kullanım Oranı (%)	55%	0%	0%	50%	75%	80%	80%	80%
Satılan Oda Adedi (Konaklama)		0	0	39.330	58.995	62.928	62.928	62.928
GELİRLER (TL)								
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)		700,00	745,50	793,96	1158,50	1233,80	1314,00	1399,41
Toplam Konaklama Geliri (TL)		0	0	31.226.348	68.345.529	77.640.521	82.687.154	88.061.820
Otel Diğer Gelirleri (TL)		0	0	3.122.635	6.834.553	7.764.052	8.268.715	8.806.182
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)		0	0	3.122.635	6.834.553	7.764.052	8.268.715	8.806.182
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		0	0	37.471.618	82.014.634	93.168.625	99.224.585	105.674.183
Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)								277.828.839
TOPLAM GELİRLER (TL)		0	0	37.471.618	82.014.634	93.168.625	99.224.585	383.503.023
GİDERLER (TL)								
GOP (%)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		0	0	26.230.133	57.410.244	65.218.037	69.457.210	73.971.928
Yenileme Gideri (TL)		0	0	0	820.146	931.686	992.246	3.835.030
İnşaat Maliyetleri (TL)	0	35.500.000	35.527.552					
Emlak Vergisi ve Emlak Sigortası (TL)		0	0	374.716	820.146	931.686	992.246	3.835.030
TOPLAM GİDERLER (TL)		35.500.000	35.527.552	26.604.849	59.050.537	67.081.410	71.441.701	81.641.989
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		-35.500.000	-35.527.552	10.866.769	22.964.098	26.087.215	27.782.884	301.861.034
DEĞERLEME TABLOSU								
İndirgeme Oranı (%)	13,00%							
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	82.249.321							

2518 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
2518 PARSEL NATAMAM OTEL PROJESİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	82.249.320,87

2518 Parselde 53.516 M² Satışa Esas Alan İçeren İmal Edilmemiş Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Üçüncü aşamada parsel üzerinde bulunan 53.516 m² alana sahip olan imal edilmemiş olan otel için nakit akımı düzenlenmiştir. Tesis için nakit akım tablosunda ilk 3 yıl imalat süresi olarak ayrılmış olup daha sonra 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır.

Otelin toplam 500 oda kapasiteli olabileceği, yıllık oda kapasitesinin 90.000 olabileceği kabul edilmiştir.

Tesisin doluluk oranı ve yıllık yatak kapasitesi 180 gün esasına göre yıllık olarak hesaplanmıştır.

İşletmenin halihazırda 180 gün faal durumda olacağı kabul edilmiştir. Doluluk oranları bölgede konumlu otellerin ortalama doluluk oranlarına istinaden takdir edilmiş olup, inşa edildiği 1., 2. ve 3.yıllarda boş, 4. yıldan itibaren % 55 doluluk oranına ulaşacağı ve 8. yıldan sonra %80 doluluk oranında sabit olacağı kabul edilmiştir.

Otel fiyatları Herşey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller (geçmiş dönemde yapılan değerleme çalışmaları ışığında) oda başı 700 TL olacağı ve yıllar itibarıyla %6,5 oranında artarak faal vaziyetinin 10. yılında 1.490 TL'ye yükseleceği ve bu rakamda sabit kalacağı varsayılmıştır.

Ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, masaj, doktor, fitness,vs. ve otelde yer alan dükkanların gelirleri ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.

Otel içinde yer alan restaurant, yeme –içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %30 olup yıllar itibarıyla bu değerinde sabit kalacağı varsayılmıştır.

Yenileme gideri otel açıldıktan 3 dönem sonra her yıl toplam gelirlerin %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

İnşaat işleminin 3 yıl süreceği öngörülmüş olup yıllık inşaat giderlerinin aşağıdaki tablodaki gibi olacağı öngörülmüştür.

Otel açıldıktan 10 yıl sonunda oluşan artık değer, tesisin kendisini 10 yıl içerisinde amorti edeceği öngörüsü ile belirtilmiştir.

Bu yöntem sonucunda %13 kapitilizasyon oranı ile otelin bugünkü değeri yaklaşık olarak 51.578.676.- TL olarak hesaplanmıştır.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 53.516 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem
11,00%	2.023,00 TL/m ²	2.245,53 TL/m ²	2.492,54 TL/m ²

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem
	35,00%	35,00%	30,00%

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem
	35,00%	35,00%	30,00%
Birim Maliyet	2.023,00 TL/m ²	2.245,53 TL/m ²	2.492,54 TL/m ²
İnşaat (m ²)	18.730,60 m ²	18.730,60 m ²	16.054,80 m ²
Maliyet (TL)	37.892.004 TL	42.060.124 TL	40.017.204 TL

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (OTEL GELİŞTİRME ALANI)								
OTELİN ADI		TESİSİN İŞLETME SINIFI		5 YILDIZ				
Açık Kalan Gün Sayısı	180							
Oda Sayısı	500							
Yıllık Oda Kapasitesi	90.000							
Konaklama Geliri Artış Oranı	6,5%							
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı	700							
Diğer Gelir Oranı	10,0%							
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	10,0%							
Kapitalizasyon Oranı	10,0%							
Yenileme Gideri Oranı	1,0%							
Emlak Vergisi ve Emlak Sigortası	1,0%							
	YILLAR	1	2	3	4	11	12	13
FAALİYET GÖSTERGELERİ								
Yıllık Oda Kapasitesi		90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Kapasite Kullanım Oranı (%)	42%	0%	0%	0%	50%	75%	80%	80%
Satılan Oda Adedi (Konaklama)		0	0	0	45.000	67.500	72.000	72.000
GELİRLER (TL)								
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)		700,00	745,50	793,96	845,56	1314,00	1399,41	1490,37
Toplam Konaklama Geliri (TL)		0	0	0	38.050.413	88.694.745	100.757.231	107.306.451
Otel Diğer Gelirler (TL)		0	0	0	3.805.041	8.869.475	10.075.723	10.730.645
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)		0	0	0	3.805.041	8.869.475	10.075.723	10.730.645
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		0	0	0	45.660.496	106.433.694	120.908.677	128.767.741
Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)								338.544.295
TOPLAM GELİRLER (TL)		0	0	0	45.660.496	106.433.694	120.908.677	467.312.035
GİDERLER (TL)								
İŞLETMEYE İLİŞKİN GİDERLER								
GOP (%)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		0	0	0	31.962.347	74.503.586	84.636.074	90.137.418
GENEL GİDERLER								
Yenileme Gideri (TL)		0	0	0	0	1.064.337	1.209.087	4.673.120
İnşaat Maliyetleri (TL)	0	37.892.004	42.060.124	40.017.204				
Emlak Vergisi ve Emlak Sigortası (TL)		0	0	0	456.605	1.064.337	1.209.087	4.673.120
TOPLAM GİDERLER (TL)		37.892.004	42.060.124	40.017.204	32.418.952	76.632.260	87.054.247	99.483.659
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		-37.892.004	-42.060.124	-40.017.204	13.241.544	29.801.434	33.854.429	367.828.376

DEĞERLEME TABLOSU	
İndirgeme Oranı (%)	13,00%
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	51.578.676

2518 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
2518 PARSEL İMAL EDİLMEMİŞ OTEL PROJESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	51.578.675,75

2518 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
KONUT PROJESİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	112.690.500,93
NATAMAM OTEL PROJESİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	82.249.320,87
İMAL EDİLMEMİŞ OTEL PROJESİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	51.578.675,75
2518 PARSELDEKİ PROJELERİN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	246.518.497,55

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
1598 PARSELDEKİ PROJENİN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	12.226.877,73
2518 PARSELDEKİ PROJELERİN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	246.518.497,55
1598 VE 2518 PARSELDEKİ PROJELERİN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	258.745.375,28
1598 VE 2518 PARSELDEKİ PROJELERİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	258.745.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

1598 parsel üzerinde alınmış olan yapı ruhsatlarının imar mevzuatı kapsamında yenilemesinin yapılarak konut ünitelerinden oluşan bir proje yapılması, 2518 parsel üzerinde de alınmış olan yapı ruhsatlarının yenilemesinin yapılarak inşaatı yapılmaya başlanan otel tesisi , inşaatı yapılmayan otel tesisi ve konut projesinin tamamlanarak karma kullanım bir proje yapılması en etkin ve verimli kullanım şekli olacaktır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 2 adet taşınmazın toplam değerleri 2 farklı yöntem ile hesaplanmış olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
2 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	239.026.862,80
2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ MEVCUT DEĞERİ (.-TL)	239.027.000,00
2 ADET TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	574.924.741,57
2 ADET TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	574.925.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
2 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	258.745.375,28
2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ MEVCUT DEĞERİ (.-TL)	258.745.000,00

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında belirli ekonomik koşullara dayanıyor olması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği göz önünde bulundurularak sonuç kısmında "maliyet yöntemi"nin kullanılmasının daha doğru olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup cins tashihi yapılmamıştır.

6.5.2 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.3 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 2518 numaralı parselde kaba inşaat halinde otel ve apart inşaatı bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ilişkin olarak 12.11.2012 tarihle yenileme ruhsatı alınmıştır. Parsel üzerinde yer alan kaba inşaat halinde bırakılmış otel ve apart otel inşaatının tamamlanması için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler alınmış olup aktif olarak herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığı gözlemlenmiştir. Değerleme konusu 2518 numaralı parselde 39 adet villa için 19.10.2012 tarihli mimari proje onaylanmış ve 26.11.2012 tarihli Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. 1598 numaralı parselde ise yapılması planlanan apart otel için 19.10.2012 tarihli mimari proje, 26.11.2012 tarihli yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Yeni yapı ruhsatlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29.maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddelerince yenilenmesi gerekmektedir. İmar planında herhangi bir değişiklik olmadığı göz önünde bulundurulduğunda ruhsatların yenilenebileceği düşünülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

1598 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmaması ve 2518 parsel üzerindeki yapının natamam vaziyette olması nedeni ile kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne

6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mülkiyet, takyidat ve imar-yapılaşma bilgilerinde yapılan incelemede 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı (III- 48.1.a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'de "MADDE 22 – (Değişik:RG23/ 1/201428891) d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." denilmektedir. Söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmaları da dikkate alınmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22. Maddesi dikkate alınarak; 1598 parsel için, fiili durumda üzerinde herhangi bir inşaat bulunmaması ve 26.11.2012 tarihinde alınmış olan yapı ruhsatının yenilenmesinin gerektiği düşünüldüğünden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2518 parsel üzerinde yer alan natamam otel ile apart otel için yenileme ruhsatının bulunduğu ve geçerliliğini koruduğu kanaatine varılmıştır. 26.11.2012 tarihinde 39 adet villa için alınan yeni yapı ruhsatının yenilenmesi gerekmektedir. Parsel üzerindeki natamam otel ile apart inşaatının tamamlanması için yasal izinlerinin alınmış olmasından (2012 yılında yapı ruhsatı yenilenmiş) ve inşaat faaliyetlerine başlanılmasında herhangi bir engel olmaması, ayrıca söz konusu parsel üzerinde ruhsatlı ve inşaatına başlanmış otel binası bulunmasından dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyünde "Projeler " başlığı altında bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Sinpaş GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

239.027.000

.-TL

(İki Yüz Otuz Dokuz Milyon Yirmi Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

282.051.860 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

1598 VE 2518 PARSELLERİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
239.027.000	66.797.172	56.777.358	282.051.860
1598 VE 2518 PARSELLERDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
574.925.000	160.665.381	136.565.002	678.411.500

1 USD = 3,5784 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 4,2099 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003