

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ, GAZİPAŞA İLÇESİ, KORU MAHALLESİ,
2312 ADA 1 PARSELDE YER ALAN TAŞINMAZIN
SOUR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ'NE AİT
ÜST HAKKI DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-94

Değer Tarihi: 31.12.2025



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
www.alestagd.com

* YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	01.12.2025
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
RAPOR NO	2025-PD-94
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Üst Hakkı
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2023 Değer Tarihli, 2024-PD-10 rapor numaralı, 31.03.2024 Değer Tarihli, 2024-PD-28 rapor numaralı ve 31.12.2024 Değer Tarihli, 2024-PD-71 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli üst hakkı değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Koru Mahallesi, 2312 Ada 1, Gazipaşa, Antalya
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 2312 Ada 1 Parsel numaralı 53.801,01 m ² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul
MÜŞTERİ	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Arsa

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Nihai Toplam Üst Hakkı Değeri, TL (KDV Hariç)	2.468.000.000 TL
--	------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür Dikay (SPK Lisans No:406517)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga Erdem (SPK Lisans No:411407)

* Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1.	DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	5
1.2.	RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	5
1.3.	DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	5
1.4.	DEĞERLEME TARİHİ	5
1.5.	DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	5
1.6.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	5
1.7.	DEĞERLEMeye KOnU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	5
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	6
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3.	MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	6
2.4.	İŞİN KAPSAMI	6
3.	DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7
3.1.	DEMOGRAFİK VERİLER	7
3.2.	EKONOMİK VERİLER	8
4.	SEKTÖREL ANALİZLER	11
4.1.	KONAKLAMA SEKTÖRÜ	11
4.2.	ANTALYA KONAKLAMA SEKTÖRÜ	12
4.3.	GAZİPAŞA İLÇESİ KONAKLAMA PAZARI	12
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	13
5.1.	HUKUKİ TANIMI	13
5.1.1.	Tapu Bilgileri	13
5.1.2.	İmar Durumu	14
5.1.3.	Hukuki Durum Analizi	16
5.2.	FİZİKİ TANIMI	16
5.2.1.	Konumu ve Çevre Özellikleri	16
5.2.2.	Gayrimenkulün Tanımı	18
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	19
6.1.	TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	19
6.2.	GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	19
6.2.1.	Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi	19
7.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	21
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	21
7.2.	VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	23
7.3.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
8.	GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	24
8.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	24
8.3.	GELİR YAKLAŞIMI	25
8.3.1.	İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi	26

9.	SONUÇ	33
9.1.	MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	33
9.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	33
9.3.	ASGARI BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
9.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
9.5.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ.....	34
9.6.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	34
10.	EKLER	34

Tablo, Şekiller ve Grafikler Listeleri

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	10
TABLO 2. TÜRKİYE GENELİ TESİS DOLULUK ORANLARI	11
TABLO 3. ANTALYA İLİ BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ İSTATİSTİKLERİ (EYLÜL 2025)	12
TABLO 4. ZİYARETÇİLERİN KONAKLAMA TERCİHLERİ, ORTALAMA KALİŞ SÜRELERİ VE TESİS TÜRÜNE GÖRE DOLULUK ORANLARI	12
TABLO 5. GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	13
TABLO 6. EMSAL TESİSLER	20
TABLO 7. MALİYET TABLOSU.....	25
TABLO 8. UYGUNLAŞTIRILMIŞ ODA FİYAT ANALİZİ	26
TABLO 9. NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	33
TABLO 10. ÜST HAKKI NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	34
ŞEKİL 1. TAŞINMAZIN TKGM GÖRÜNTÜLERİ	13
ŞEKİL 2. TAŞINMAZIN TKGM BİLGİLERİ	14
ŞEKİL 3. İMAR PLAN GÖRSELİ	14
ŞEKİL 4. ANTALYA İLİ EV GAZİPAŞA İLÇESİNİN KONUMLARI.....	16
ŞEKİL 5. TAŞINMAZIN KONUMU	17
ŞEKİL 6. TOPOĞRAFIK YAPI	18
ŞEKİL 7. GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFI	18
ŞEKİL 8. EMSAL TESİSLERİN KONUMLARI	19
GRAFİK 1. TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI.....	7
GRAFİK 2. ANTALYA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	7
GRAFİK 3. GAZİPAŞA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI.....	8
GRAFİK 4. GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ.....	9
GRAFİK 5. İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ VE DEĞİŞİMİ.....	9
GRAFİK 6. HARCAMA TÜRÜNE GÖRE İNŞAAT MALİYETLERİ.....	9
GRAFİK 7. DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	9
GRAFİK 8. TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI.....	10
GRAFİK 9. TÜRÜNE GÖRE AYLIK SATIŞ MİKTARLARI.....	10
GRAFİK 10. YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI	10
GRAFİK 11. TÜRKİYE GENELİ YILLARA GÖRE DAĞILIM	11

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 01.12.2025 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 08.01.2026 tarihli olarak 2025-PD-94 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 2312 Ada 1 Parsel numaralı 53.801,01 m² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Cemil Özgür Dikay (Lisans No:406517) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No:411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2025 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2023 Değer Tarihli, 2024-PD-10 rapor numaralı, 31.03.2024 Değer Tarihli, 2024-PD-28 rapor numaralı ve 31.12.2024 Değer Tarihli, 2024-PD-71 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu, Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. D Blok No: 53 Kat: 3 Üsküdar, İstanbul adresinde yer alan AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 01.12.2025 dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 2312 Ada 1 Parsel numaralı 53.801,01 m² yüz ölçüme sahip, “Arsa” vasıflı taşınmaz ile ilgili 31.12.2025 tarihli Sour Turizm Anonim Şirketi’ne ait üst hakkı değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

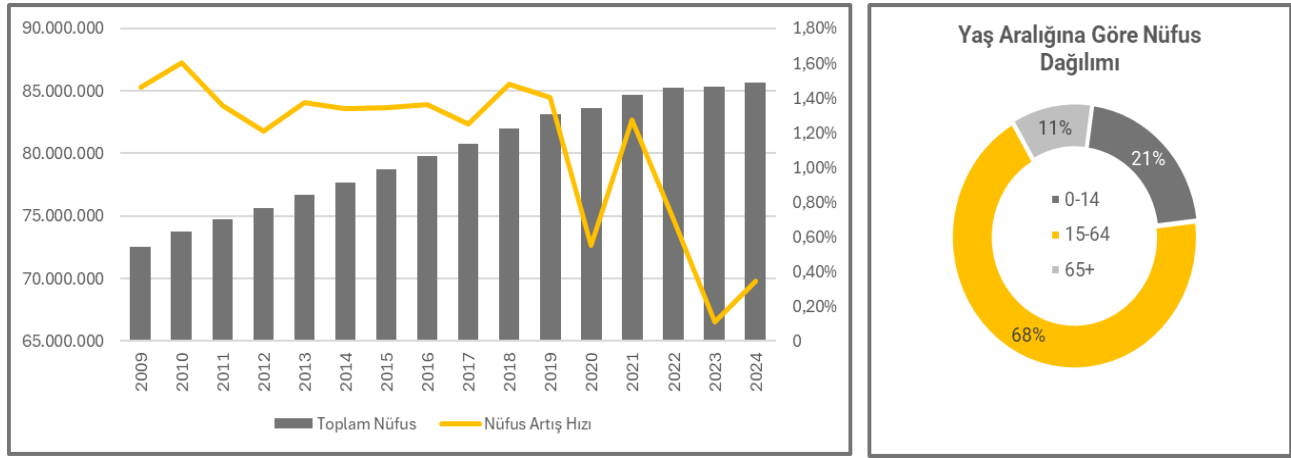
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Gazipaşa ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.



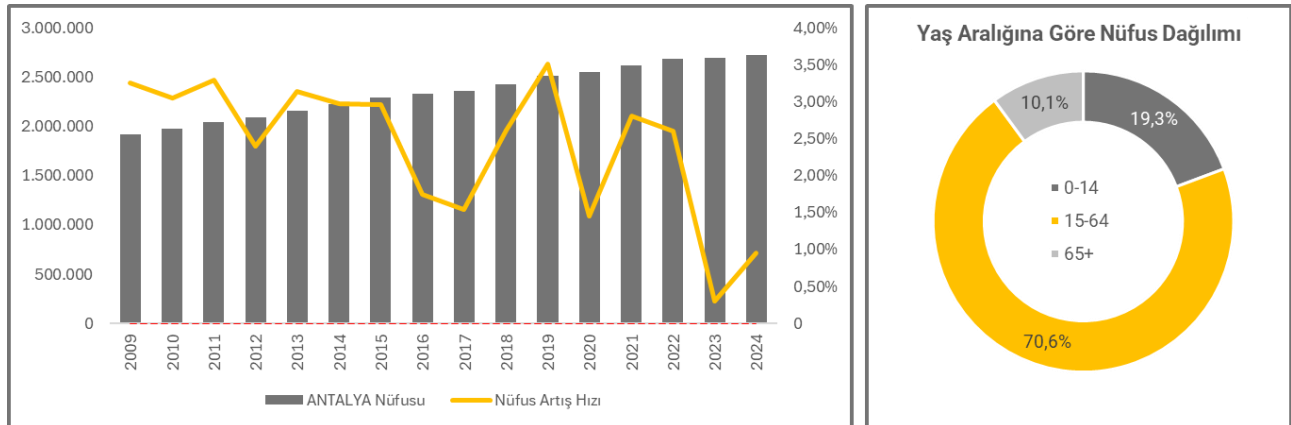
Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düşmüştür. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Antalya

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Antalya Nüfusu bir önceki yıla göre 25.854 artmıştır. Antalya Nüfusu 2024 yılına göre 2.722.103'tür. Bu nüfus, 1.370.170 erkek ve 1.351.933 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,33 erkek, %49,67 kadındır.

Yüzölçümü 20.177 km² olan Antalya ilinde kilometrekareye 135 insan düşmektedir. Antalya nüfus yoğunluğu 135/km²'dir.

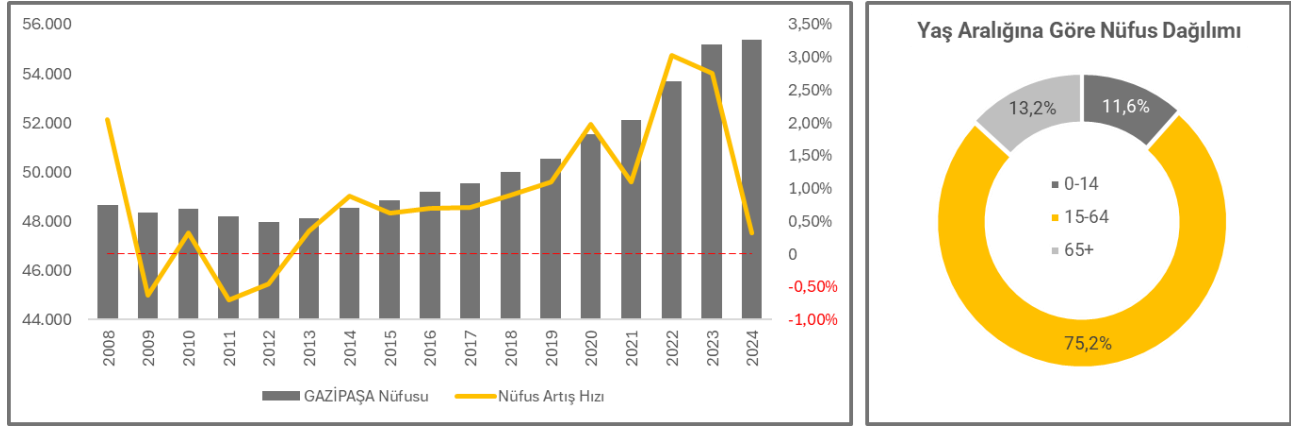


Grafik 2. Antalya Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Gazipaşa

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Gazipaşa Nüfusu bir önceki yıla göre 177 artmıştır. Gazipaşa Nüfusu 2024 yılına göre 55.362'dir. Bu nüfus, 27.975 erkek ve 27.387 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,53 erkek, %49,47 kadındır.

Yüzölçümü 1.111 km² olan Gazipaşa ilçesinde kilometrekareye 50 insan düşmektedir. Gazipaşa nüfus yoğunluğu 50/km²'dir.



Grafik 3. Gazipaşa Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %7,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %6,1, diğer hizmet faaliyetleri %4,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %1,8, hizmetler %1,3, finans ve sigorta faaliyetleri %0,5 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %0,3 arttı. Tarım sektörü %2,0, sanayi ise %1,8 azaldı.

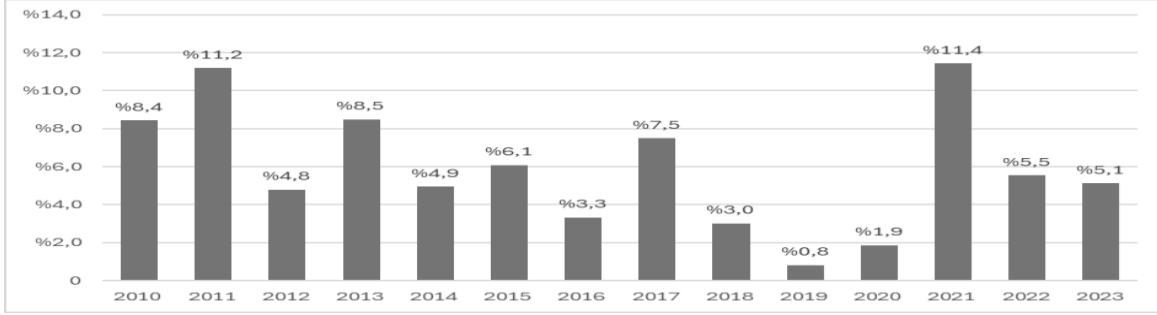
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36,7 artarak 12 trilyon 125 milyar 173 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 335 milyar 504 milyon olarak gerçekleşti.

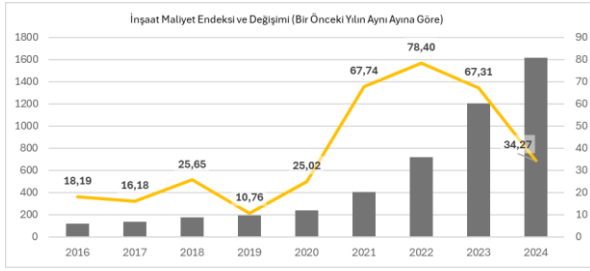
Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,01 azalırken ithalatı %3,0 arttı.

İşgücü ödemeleri, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,9 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %31,2 arttı.

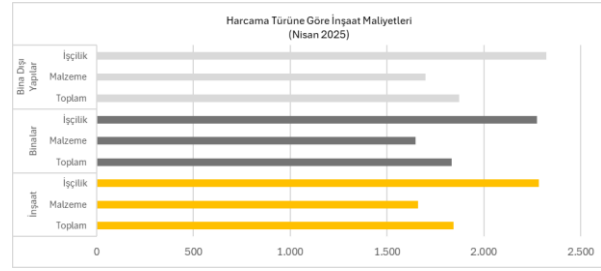
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %41,7 iken, bu oran 2025 yılı birinci çeyreğinde %43,7 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %36,4 iken, 2025 yılı birinci çeyreğinde %35,0 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



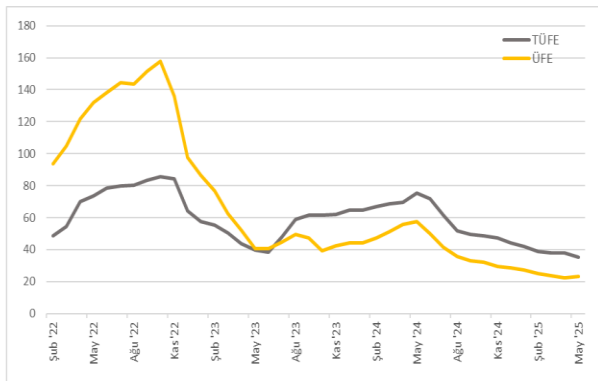
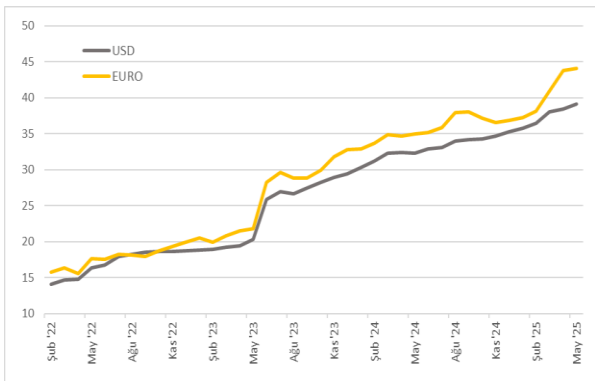
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

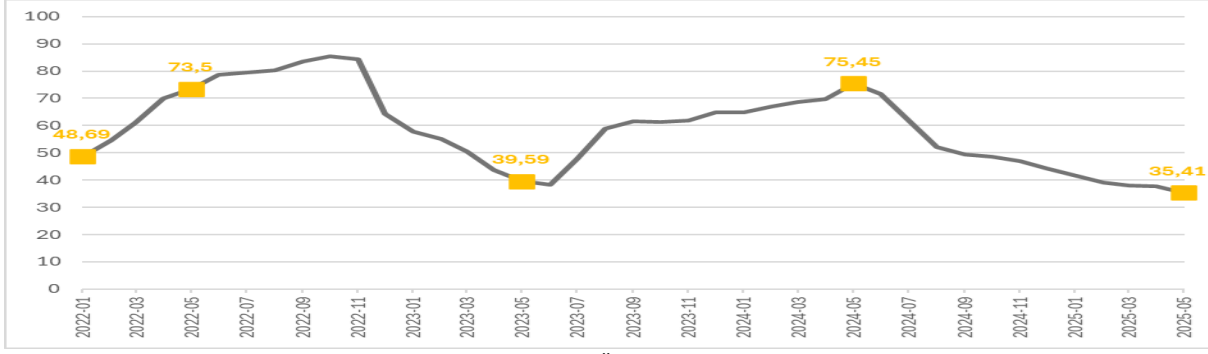
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,53 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,09 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %35,41 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %45,80 artış olarak gerçekleşti.



Grafik 8. TÜFE Değişim Oranları

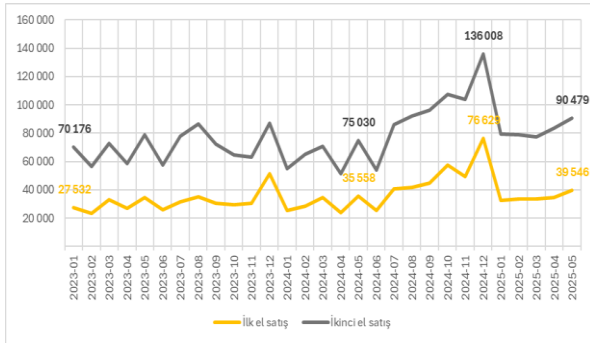
TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2025	Mayıs 2025	Mayıs 2024	Mayıs 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,53	3,37	0,04
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	15,09	22,72	15,26
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	35,41	75,45	39,59
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	45,8	62,51	63,72

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

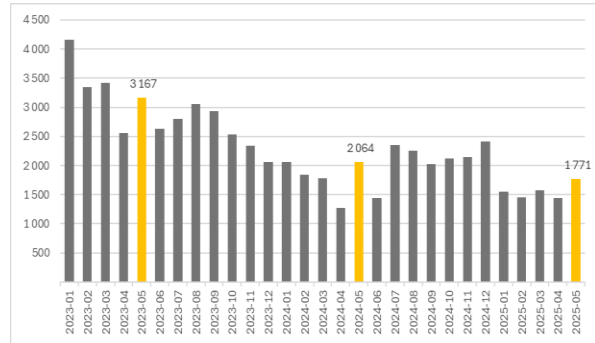
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,4 oranında artarak 584 bin 170 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,2 oranında artarak 39 bin 546 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,4 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 oranında artarak 174 bin 55 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 90 bin 479 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,6 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,0 oranında artarak 410 bin 115 olarak gerçekleşti.



Grafik 9. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 10. Yabancılar Yapılan Konut Satışları

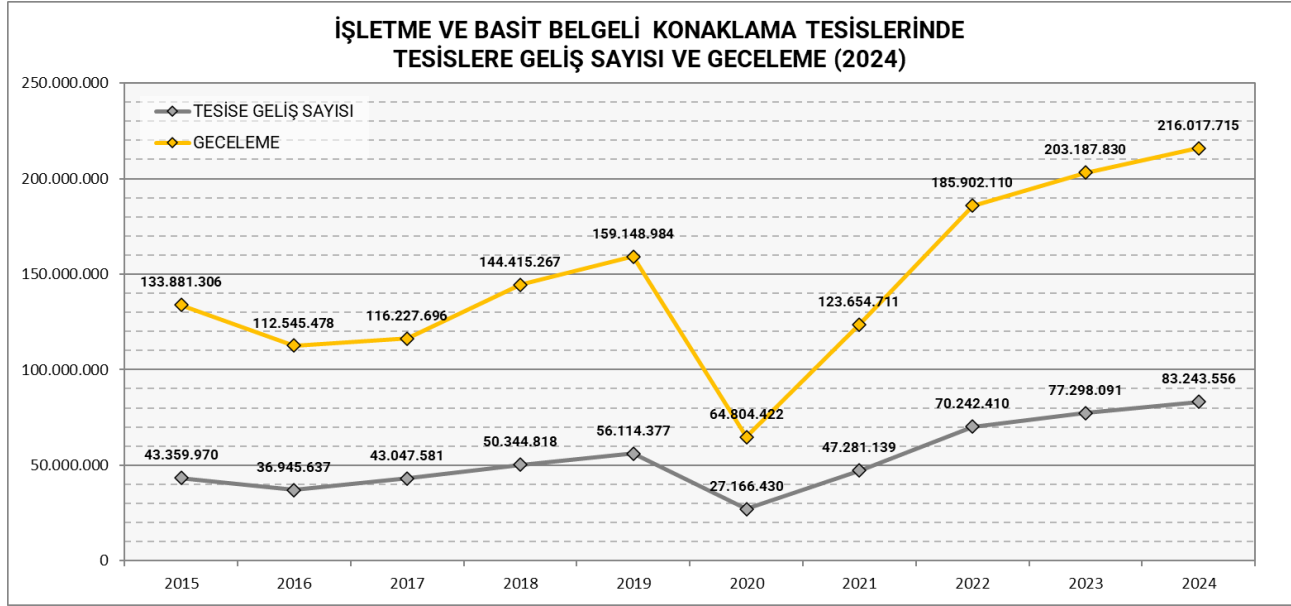
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

4. SEKTÖREL ANALİZLER

4.1. Konaklama Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre 2025 yılı Ocak-Eylül döneminde Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 41.568.597 olurken, aynı dönemde Türkiye'ye gelen yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin sayısı 8.423.923 oldu.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, ülkemize ilk 9 ayda gelen ziyaretçi sayısında, 971.226 ile en çok Rusya'dan ziyaretçi geldi. Rusya'yı 817.182 kişi ile Almanya, 539.605 kişi ile Birleşik Krallık izledi. Bu ülkeleri İran ve Polonya izledi.



Grafik 11. Türkiye Geneli Yıllara Göre Dağılım

2024 yılı içerisinde Türkiye geneli tesislerde doluluk oranları aşağıda sunulmuştur.

İŞLETME VE BASİT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2024)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	1.319.130	2.728.057	4.047.187	3.435.573	5.067.072	8.502.645	2,60	1,86	2,10	12,58	18,56	31,15
ŞUBAT	1.435.714	2.679.828	4.115.542	3.700.506	4.843.299	8.543.805	2,58	1,81	2,08	14,06	18,40	32,46
MART	1.976.969	2.310.201	4.287.170	5.248.243	4.186.697	9.434.940	2,65	1,81	2,20	17,98	14,34	32,32
NİSAN	2.955.829	3.050.968	6.006.797	8.832.530	5.794.584	14.627.114	2,99	1,90	2,44	23,99	15,74	39,74
MAYIS	4.729.257	3.125.410	7.854.667	15.450.154	5.828.042	21.278.196	3,27	1,86	2,71	39,72	14,98	54,70
HAZİRAN	5.097.061	3.530.583	8.627.644	17.202.376	7.388.919	24.591.295	3,37	2,09	2,85	43,34	18,61	61,95
TEMMUZ	5.738.400	4.285.415	10.023.815	19.189.526	9.166.423	28.355.949	3,34	2,14	2,83	48,11	22,98	71,09
AĞUSTOS	5.950.379	4.742.651	10.693.030	20.303.430	10.078.288	30.381.718	3,41	2,13	2,84	50,84	25,24	76,08
EYLÜL	5.622.604	3.697.669	9.320.273	18.625.446	7.499.056	26.124.502	3,31	2,03	2,80	46,69	18,80	65,49
EKİM	5.385.769	3.256.617	8.642.386	17.466.959	6.071.767	23.538.726	3,24	1,86	2,72	45,76	15,91	61,67
KASIM	2.243.795	3.085.315	5.329.110	6.176.769	5.632.715	11.809.484	2,75	1,83	2,22	18,81	17,15	35,96
ARALIK	1.590.043	2.705.892	4.295.935	3.967.995	4.861.346	8.829.341	2,50	1,80	2,06	14,58	17,86	32,44
TOPLAM	44.044.950	39.198.606	83.243.556	139.599.507	76.418.208	216.017.715	3,17	1,95	2,60	33,54	18,36	51,91

Tablo 2. Türkiye Geneli Tesis Doluluk Oranları

4.2. Antalya Konaklama Sektörü

Antalya'daki toplam 2.724 tesiste, 308.215 oda ve 659.907 yatak bulunmaktadır.

Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
İşletme Belgeli	1.056	237.712	511.532
Yatırım Belgeli	86	16.526	37.407
Basit Konaklama İşletme Belgeli	1.582	53.977	110.968

Tablo 3. Antalya İli Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri (Eylül 2025)

Kültür ve Turizm Bakanlığı konaklama istatistiklerinden derlediği verilere göre, 2024 yılında Antalya'da belgeli otellerde doluluk oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Antalya'ya gelen ziyaretçilerin konaklama tercihleri, ortalama kalış süreleri ve tesis türüne göre doluluk aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

ANTALYA													
TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	1 926 680	497 002	2 423 682	8 914 040	1 701 994	10 616 034	4,63	3,42	4,38	86,33	16,48	102,81
	4 Yıldızlı	512 689	135 463	648 152	2 016 903	382 004	2 398 907	3,93	2,82	3,70	83,73	15,86	99,59
	3 Yıldızlı	162 889	62 605	225 494	463 846	145 605	609 451	2,85	2,33	2,70	70,01	21,98	91,99
	2 Yıldızlı	15 494	15 111	30 605	49 782	32 038	81 820	3,21	2,12	2,67	48,44	31,17	79,61
	1 Yıldızlı	6 613	4 453	11 066	14 312	8 007	22 319	2,16	1,80	2,02	45,65	25,54	71,19
	Toplam	2 624 365	714 634	3 338 999	11 458 883	2 269 648	13 728 531	4,37	3,18	4,11	84,69	16,77	101,46
Motel	Motel		196	196		873	873	0,00	4,45	4,45	0,00	76,58	76,58
Tatil Köyü	1. Sınıf	193 849	53 710	247 559	904 504	195 030	1 099 534	4,67	3,63	4,44	85,54	18,45	103,99
Pansiyon		16 487	27 494	43 981	38 593	56 347	94 940	2,34	2,05	2,16	25,92	37,84	63,75
Kamping		525	302	827	1 601	879	2 480	3,05	2,91	3,00	59,30	32,56	91,85
Apart Otel		21 203	10 151	31 354	82 376	23 544	105 920	3,89	2,32	3,38	66,89	19,12	86,01
Müstakil Apart Otel		3 837	1 280	5 117	8 383	2 981	11 364	2,18	2,33	2,22	52,33	18,61	70,94
Özel Tesis		20 939	8 987	29 926	64 997	21 729	86 726	3,10	2,42	2,90	64,40	21,53	85,94
Golf Tesisleri		7 609	3 861	11 470	48 832	14 036	62 868	6,42	3,64	5,48	105,02	30,18	135,20
Pansiyon (Basit Belgeli)		132 030	170 220	302 250	300 912	349 811	650 723	2,28	2,06	2,15	31,02	36,06	67,08
Turizm Kompleksi		49 578	10 479	60 057	133 124	22 654	155 778	2,69	2,16	2,59	113,78	19,36	133,14
Butik Otel		1 929	1 892	3 821	6 193	3 905	10 098	3,21	2,06	2,64	34,29	21,62	55,91
Kamping (Basit Belgeli)		1 871	2 265	4 136	3 735	4 300	8 035	2,00	1,90	1,94	33,47	38,53	72,00
Otel (Basit Belgeli)		467 946	204 416	672 362	1 177 529	446 762	1 624 291	2,52	2,19	2,42	64,85	24,60	89,45
Motel (Basit Belgeli)		6 220	4 661	10 881	15 079	9 945	25 024	2,42	2,13	2,30	50,47	33,28	83,75
Apart Otel (Basit Belgeli)		64 524	38 498	103 022	159 799	84 094	243 893	2,48	2,18	2,37	51,21	26,95	78,16
GENEL TOPLAM		3 612 912	1 253 046	4 865 958	14 404 540	3 506 538	17 911 078	3,99	2,80	3,68	78,71	19,16	97,87

Tablo 4. Ziyaretçilerin Konaklama Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri ve Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları

4.3. Gazipaşa İlçesi Konaklama Pazarı

Ağustos 2024 tarihli resmi verilere göre, Antalya ili, Gazipaşa İlçesinde yer alan 2 tesisin oda sayısı 58, yatak sayısı 116'dır. İlçede 5 yıldızlı otel bulunmamakta olup mevcut 1 otel 1 yıldızlı ve 1 otel 3 yıldızlıdır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

5.1. Hukuki Tanımı

5.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazlarında tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 2312 Ada 1 Parselde yer alan 55.451,86 m² alana sahip taşınmazdır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü
Antalya	Gazipaşa	Koru	Çorak	P28c01b2a	2312	1	Arsa	53.801,01 m²

Tablo 5. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde 30.09.2025 tarihli ve 14673 yevmiye numaralı Sour Turizm Anonim Şirketi lehine Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu evrakına göre mülkiyet bilgilerini aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

- (Hisse) Sistem No: 902268911
- Malik: Sour Turizm Anonim Şirketi
- Hisse Pay/Payda: 1/1
- Edinme Sebebi: Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi
- Tarih: 30.09.2025
- Yevmiye: 14673

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Antalya
İlçe	Gazipaşa
Mahalle/Köy	Koru
Mahalle No	43334
Ada	2312
Parsel	1
Tapu Alanı	53.801,01
Nitelik	Arsa
Mevkii	Çorak
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	P28c01b2a

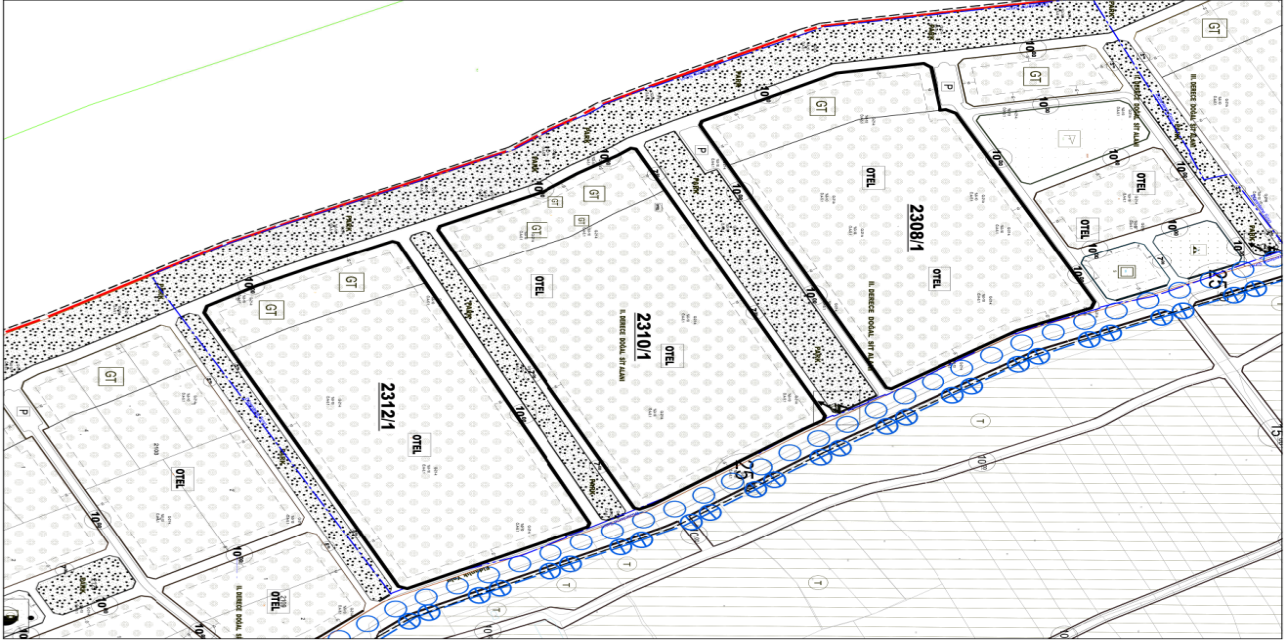
Şekil 2. Taşınmazın TKGM Bilgileri

5.1.2. İmar Durumu

 T.C. GAZİPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : E-60140007-115.01.05-40995 Konu : Koru Mah. İmar Uygulaması Hk. SOUR TURİZM A.Ş. İlgi : 26.02.2024 tarihli ve 2783 sayılı dilekçeniz. İlgi sayılı yazınız ile Antalya İli, Gazipaşa İlçesi Koru Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1 no.lu özel parsel (1473/1, 1474/1 ve DHTA) numaralı yaklaşık 53.149,97 m² yüzölçümlü Hazine taşınmazı üzerinde 700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere Şirketiniz adına Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ön izin verilen parsellerde onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına uygun olarak imar uygulamasına ilişkin işlemlerin yapılması talep edilmektedir. Bahse konu parseller Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı ve Koru Mahalleleri Turizm Merkezi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu içerisinde bulunmakta olup; planlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 22.02.2019 tarih ve 45217 sayılı Makam Oluru'na onaylanmıştır. Bu planda 1473 ada 1 1474 ada 1 parsel ve DHTA Hazine taşınmazları, yapılacak olan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca sonucunda "Otel Alanı" olarak planlanan imar adalarına tahsis edilecektir. Koruma amaçlı uygulama imar planının plan hükümlerinde "Otel alanlarında ifraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ve Emsal=0,40 Yengeç=3 katlı. Ancak tüm yol cephe hatlarından plan değişikliğine gerek olmaksızın onaylı imar durum belgesinde gösterilmek suretiyle, 3'er metre yola bedelsiz terk edilmesi durumunda, parsellerde terk öncesi alandan hesaplanmak üzere; büyüklüğü 50.000 m²'nin altında olan parsellerde E=0,60 Yengeç=4 kat, büyüklüğü 50.000 m²'nin üstünde olan parsellerde E=0,80 Yengeç=4 kat" olarak yapılaşma koşulu belirlenmiştir. Turizm Merkezi içerisinde Doğal Sit Alanı ile birlikte Arkeolojik Sit Alanı bulunması sebebiyle Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararının alınması gerektiği bildirilmiş; bu sebeple Selinus Antik Kenti Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığına gönderilmiştir. Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik ve Kültür ve Turizm Bakanlığına ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik hükümlerince plan teklifleri Bakanlık tarafından incelenerek Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunda alınacak olan kurul kararı ile birlikte doğal sit alanı yönünden Antalya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna gönderilecektir. Antalya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyon Kararının alınmasına müteakip bahse konu planlar nihai onay için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamına sunulacaktır. Söz konusu planlar onaylanıp kesinleştikten sonra Koru Mahallesi sınırları içerisinde 3194 İmar Kanununun 18. maddesi hükümleri gereğince parselasyon planı yapılacak olup; parselasyon planlarının Gazipaşa Belediyesi Encümeni ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeni tarafından onaylanması Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Kodu: 24c7935a-8584-4914-8a8e-54d51d87e77 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys Adres: Yeni Mahalle İhtisat Caddesi Cumhuriyet Meydanı No: 9 Telefon No: (242)572 10 13 Faks No: (242)572 16 27 e-Posta: imar@gazipasa.bel.tr İnternet Adresi: http://www.gazipasa.bel.tr Kep Adresi: gazipasa@belediyeisgih01.kep.tr Bilgi için: NERİN OKTAY Şehir Planlama Telefon No: - 2/2	gerekmektedir. Onaylanan parselasyon planları, teknik kontroller için Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile Kadastro Müdürlüğüne gönderilecek sonrasında tapu tescilleri için Gazipaşa Tapu Müdürlüğüne gönderilecektir. Yukarıda bahsi geçen tüm iş ve işlemlerin tamamlanmasına müteakip onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre oluşacak olan imar parselleri hakkında talep edilen bilgi ve belgeler tarafınıza iletilecektir. Bilgilerinize rica ederim. Serkan ÖZKURT Belediye Başkan Yardımcısı Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Kodu: 24c7935a-8584-4914-8a8e-54d51d87e77 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys Adres: Yeni Mahalle İhtisat Caddesi Cumhuriyet Meydanı No: 9 Telefon No: (242)572 10 13 Faks No: (242)572 16 27 e-Posta: imar@gazipasa.bel.tr İnternet Adresi: http://www.gazipasa.bel.tr Kep Adresi: gazipasa@belediyeisgih01.kep.tr Bilgi için: NERİN OKTAY Şehir Planlama Telefon No: - 2/2
---	--

Şekil 3. İmar Plan Görşeli

31.03.2024 tarihli 2024-PD-28 numaralı rapor içeriğinde yer alan (Şekil 2 de görseli paylaşılan) 18.09.2023 tarihli resmi yazı ile ulaşılan ve resmi kurumlardan temin edilen bilgiler çerçevesinde analizler yapılarak rapor içerisinde paylaşılmıştır.



Konu taşınmazın güncel imar durumu ve yapılaşma bilgileri, resmi kurum yetkili biriminden, imar durumunu belirten bilgiler yetkililerden temin edilmiş olup detayı aşağıda paylaşılmıştır. Taşınmazın güncel tarihli imar durum belgesi temin edilememiştir.

Koru Mahallesi 2312 ada 1 parselle ilişkin imar durumu hakkında bilgi istenmektedir. Bahse konu taşınmazı kapsayan "Pazarıcı-Koru Mahalleleri 2. ve 3. Derece Doğal Sit Alanına ait 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu", 22.02.2019 tarih ve 45217 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Olur'ları ile onaylanmış olup askı ilanı süresince yapılan itirazlar sonrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 09.07.2019 tarih ve 160513 sayılı Makam Olur'u ile onaylanmıştır.

Taşınmazın plan fonksiyonu Otel Alanı ve Günöbirlik Tesis Alanı olarak belirlenmiş olup, yapılaşma ile ilgili olarak plan notlarının;

"2.1.1.8. Bir bölümü sahil şeridinin ikinci 50m"lik bölümünde kalan otel Alanlarında emsal ayırım çizgisinin iki tarafında kalan bölümler tek bir Parsel olacak ve ayrıca ifraz edilmeyecektir. Toplam inşaat alanı hesabı Parselin iki bölümü için birlikte yapılacaktır. Buna göre; kıyı kenar Çizgisinin ikinci 50 metrelik bölümünde (emsal ayırım çizgisinin deniz tarafı) Bu alanın (günöbirlik tesis alanı) ancak minimum %5'i, maksimum %20'si Kadar oranından emsal kullanılabilir. Kalan emsalin tümü, emsal ayırım Çizgisinin kara tarafında kullanılacaktır.

2.1.1.9. Yapılanma koşulu; Otel Alanında E=0,40, Yençok=3kattır. Ancak tüm yol cephe hatlarından plan değişikliğine gerek olmaksızın, onaylı imar durum belgesinde gösterilmek suretiyle, 3"er m. yola bedelsiz terk edilmesi durumunda, parsellerde terk öncesi alandan hesaplanmak üzere; büyüklüğü 50.000 m²" nin altında olan parsellerde; E:0.60, Yençok:4kat büyüklüğü 50.000 m²" nin üzerinde olan parsellerde; E:0.80, Yençok:4 kattır." maddeleri geçerlidir.

Gazipaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan plan notlarına göre planlama alanı Mülga Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 22/04/1999 tarih ve 4197 sayılı kararıyla belirlenen 2. ve 3. derece doğal sit alanı içinde kalmakta olup, Bakanlar Kurulu'nun 30.08.1989 tarih ve 1989/14499 sayılı kararı ile Antalya Gazipaşa Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir. 22/02/2019 tarihli 1/1000 ölçekli Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarıcı ve Kuru Mahalleleri 2. ve 3. Derece Doğal Sit Alanına ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Belediyeden alınan bilgiye göre bölgede imar uygulamasının 3194 sayılı imar kanunun 18. Maddeye göre uygulanacağı ifade edilmiştir.

Taşınmazın Plan Kapsamında yapılaşma şartları ve hakları

- **Fonksiyon:** Günöbirlik Tesis Alanı + Otel
- **Emsal:** 0.80 ve YEnçok: 4 kat
- **Net İmar Parseli:** 53.149,97 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecektir.)

Belediyeden Temin Edilen Plan Notları;

Plan notlarında 'Otel Alanlarında' büyüklüğü 50.000 m² üzerinde olan parsellerde E: 0.80 ve YEnçok: 4 Kat olarak belirtilmiş olup imar planı uygulaması gördükten sonra da bu şartların değişmeyeceği bilgisi alınmıştır.

Sahil şeridinin ikinci 50 m'lik bölümünde kalan alanlarda sahil şeridinin gerisindeki tesisin tamamlayıcısı niteliğinde günübirlik tesisleri yer alabilir. Otel alanının devamı ve tamamlayıcısı niteliğinde olan günübirlik tesis kullanımlarının bulunduğu imar parsellerinde emsal hesabı, otel için öngörülen emsal değerleri dikkate alınarak, parselin sahil şeridinin birinci 50 metrelik bölümü dışında kalan kısmı (günübirlik + otel alanı) üzerinden yapılır.

Günübirlik tesisleri olarak tanımlanan kısımda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu kısmın (günübirlik) minimum %5'i, maksimum %20'si kadar olabilir. Kalan yapılaşma hakkı 100 m'lik sahil şeridinin gerisindeki kısımda (otel alanı) kullanılabilir.

5.1.3. Hukuki Durum Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların üzerine planlanan turizm tesisi yatırımı engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

5.2. Fiziki Tanımı

5.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri



Şekil 4. Antalya İli ve Gazipaşa İlçesinin Konumları

Değerlemeye konu taşınmazlar Kuru Mahallesi, 2312 Ada 1, Gazipaşa, Antalyade konumlu "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

Taşınmaza ulaşım için; gölgenin ana arterlerinden D400 karayolu Gazipaşa ilçesinden doğu istikametinde ilerlenerek güney istikametinde bulunan Uğur Mumcu Caddesine ulaşılır. Yaklaşık olarak 1 km ilerlenerek Fidanlık Caddesine ulaşılır ve doğu istikametinde yaklaşık 500 metre ilerlenerek konu taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmaz yol üzerinde deniz kenarında bulunmaktadır.

Taşınmazın yakınında; 'Kuru Plajı ve Gazipaşa Karavan Parkı' gibi bilinirliği yüksek yapılar ve alanlar mevcuttur.

Erişebilirlik ve Ulaşım

Gazipaşa'ya karayolu ve havayolu ulaşım alternatifleri ile gidilebilmektedir. Karayolu ulaşım alternatifinde otobüs ve özel araç kullanılabileceğiniz yolculuklarınızda; havayolu tercihinde ise Gazipaşa Havalimanı kullanılmaktadır. Taşınmaz ulaşım ise, D400 karayolu üzerinden sırasıyla Uğur Mumcu Caddesi ve Fidanlık Caddesi vasıtasıyla ulaşılmaktadır.

Karayolu

Antalya'nın küçük tatil merkezlerinden olan Gazipaşa'ya Türkiye'nin birçok büyük şehirden otobüs ile direkt seferler bulunmaktadır. Direkt sefer bulunmayan güzergahlarda ise Antalya Otogarı'na; buradan da Gazipaşa Otogarı'nda dolaylı bir şekilde gidilebilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya Anadolu ve Avrupa Yakası olmak üzere günde ortalama 6 sefer düzenlenmektedir. Bu seferler yaklaşık olarak 16 saat sürmektedir. İstanbul'da Esenler, Alibeyköy, Harem otogarlarından hareket eden otobüsler, Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak olan otobüs seyahatleri AŞTİ'den Gazipaşa Otogarı'na direkt olarak gerçekleştirilmektedir. Günde ortalama 4 sefer yapılan güzergâh, yaklaşık 10 saat sürmektedir. İzmir'den Gazipaşa'ya otobüs seferleri direkt olarak yapılmaktadır. İki mesafe arası yaklaşık olarak 12 saat sürmektedir. İzmir Otogarı'ndan ortalama günde 3 sefer hareket eden otobüsler Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir. Özel araç ulaşimleri, genellikle ana yollar üzerinden sağlandığı için oldukça rahat ve konforlu bir şekilde gerçekleştirilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya, özel araç ile yapılacak olan seyahatler için yola il merkezinin güney doğusunda yer alan E-5 üzerinden çıkılmalıdır. Gebze istikametine doğru devam edilecek olan güzergahta, sırasıyla Gemlik, Bursa, İnegöl, Bozüyük, Kütahya, Burdur, Aksu, Alanya ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İstanbul ile Gazipaşa arasındaki toplam mesafe yaklaşık olarak 860 kilometredir. Yolculuğunuz, yaklaşık olarak 10 saat 23 dakika sürecektir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak özel araç yolculuğu için yola Gölbaşı tarafından çıkılmalıdır. Daha sonra sırasıyla, Kulu, Cihanbeyli, Konya, Seydişehir ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. Bu güzergâh, yaklaşık olarak 7 saat sürerken, kat edilen mesafe ise 569 kilometredir. İzmir'den Gazipaşa'ya özel araç ile yapılacak olan seyahatlerde ise yola İzmir Çevre Yolu üzerinden çıkılmalıdır. Yaklaşık olarak 8 saat sürecektir olan seyahatinizde sırasıyla, Aydın, Nazilli, Tavas, Antalya, Side ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İzmir ile Gazipaşa arası mesafe ise yaklaşık 633 kilometredir.

Havayolu

İlçeye bulunan havayolu seyahatlerinde kullanılan Gazipaşa Havalimanı, ilçe merkezine yaklaşık 5 kilometre mesafede yer almaktadır. Gazipaşa ilçe merkezine olan yakınlığı sebebiyle Antalya Havalimanı'na göre daha çok tercih edilen bu havalimanına birçok büyük şehirden direkt uçuşlar da yapılmaktadır.

Gazipaşa Havalimanı'na indikten sonra bölgede bulunan araç kiralama ofislerinden araç kiralayabilir, taksi tutabilir veya otellerin transfer araçlarını tercih edilebilmektedir.

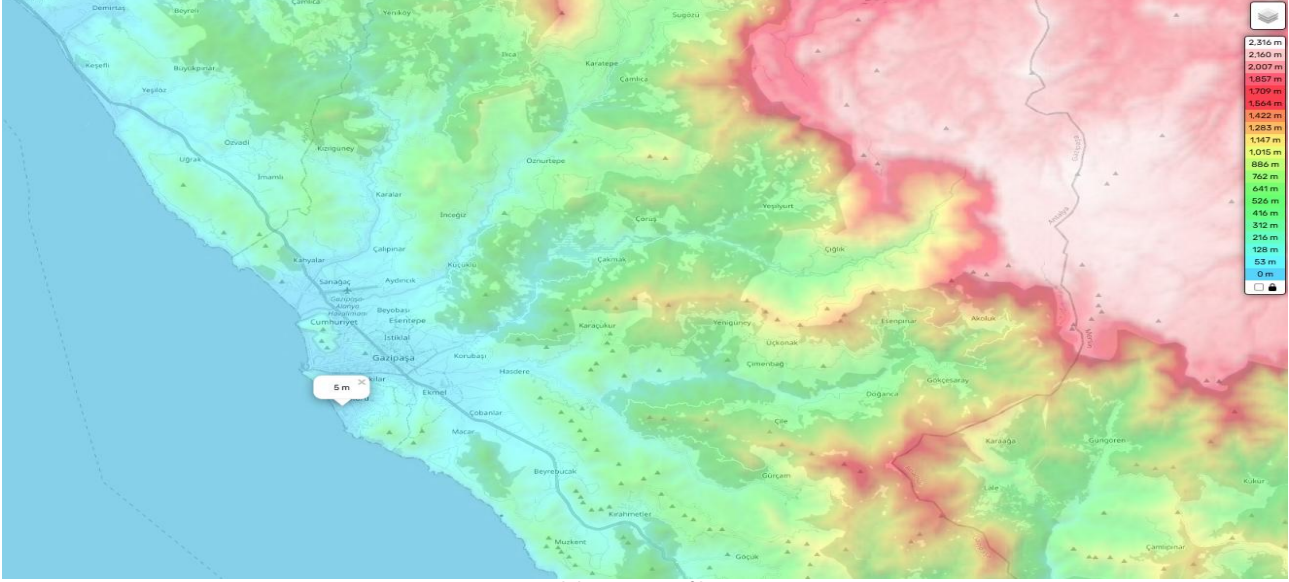
İlçeye ziyaretlerde Antalya Havalimanı'nı tercih edilir ise, havalimanına indikten sonra Antalya Otogarı'na giderek; buradan Gazipaşa otobüsleriyle ilçeye ulaşım sağlanabilmektedir.



Şekil 5. Taşınmazın Konumu

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmadığı gözlemlenmektedir. Konu taşınmaz bulunduğu arazi düz bir topografya sahiptir. Rakım deniz yönüne doğru azalmakta olup, parselin ortalama denizden yüksekliği 6 m'dir. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Rakım kuzeydoğu yönünde yükselmektedir.



Şekil 6. Topoğrafik Yapı

5.2.2. Gayrimenkulün Tanımı

Konu gayrimenkul Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 2312 Ada 1 Parselde yer alan 53.801,01 m² alana sahip taşınmazdır.

Parsel sorgu sisteminde yapılan sorgulama ve tarafımıza ibraz edilen tapu evrakının incelenmesi neticesinde, 2312 Ada 1 Parsel 53.801,01 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, 157 m deniz yönüne cephesi, kuzeydoğu yönünde 325 m derinliği ve 152 m yola cephesi bulunan parseldir.

Taşınmazlar genel anlamda eğimsiz bir yapıya sahiptir. Parseller geometrik olarak dikdörtgen bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırı belirlidir.



Şekil 7. Gayrimenkulün Fotoğrafı

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

6.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı il ve ilçenin Turizm Sektörünü lokomotif yerleşim birimleri olması
- Taşınmaz üzerinde 49 yıllık Üst Hakkı tesis edilmiş olması
- Taşınmazın imarlı olması
- Hava Limanına mesafesinin yakın olması,
- Konu taşınmazın denize sıfır olması

Zayıf Yanlar

- Bölgenin henüz gelişiminin tamamlanmamış olması
- Teknik alt yapı imkanlarından tam olarak faydalanılmaması

Fırsatlar

- Turizm amaçlı Antalya il ve ilçelerine olan yüksek ilgi
- Gazipaşa İlçesinde 5 Yıldızlı otel bulunmaması

Tehditler

- İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, projelerin doğru zamanda tamamlanamama riskleri

6.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

6.2.1. Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi

Konaklama tesisleri incelendiğinde faaliyet gösteren 4 ve 5 yıldızlı otellerdeki oda kapasiteleri, otellerin genellikle resort olması sebebiyle aile süiti olarak düzenlenmekte ve ekstra konaklamaya imkân veren oturma grupları ile odada konaklayan kişi sayısı artırılabilir. Böylelikle bölgedeki konaklama kapasitesi yükselmektedir. Bölgedeki doluluk oranları oldukça yüksek olup yaz sezonundaki doluluk oranları %70-90 arasında değişmektedir. Oteller konaklayan misafirler içerisinde tur operatörleri veya seyahat acenteleri anlaşmalı olarak gelen turist ağırlıktır. Bölgedeki geceleme fiyatları otel konseptine göre oda kahvaltı sistem fiyatı olarak oda bazlı belirlenmektedir.



Şekil 8. Emsal Tesislerin Konumları

Bölgedeki oteller ağırlıklı olarak 7 ay faaliyet göstermekle beraber, faaliyet süresi 8 - 10 aya kadarda çıkmaktadır. Kapalı havuz veya SPA imkânı bulunan bazı oteller ise tüm yıl boyunca hizmet verebilmektedir.

Taşınmaz üzerindeki otel işletmesinin 4 veya 5 yıldız statüsünde ulusal veya uluslararası otel işletmesi tarafından işletileceği kabulü doğrultusunda emsaller için fiyat ayarlama analiz gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde geliştirilecek projede konaklama ünitelerinin yer alma potansiyeli nedeniyle pazarda rekabet halinde olunacak konaklama tesisleri analiz edilmiştir. Sahil hattı boyunca yer alan ağırlıklı 4 ve 5 yıldızlı olan resort oteller veya butik oteller araştırmaya konu edilmiş olup, otel bilgileri aşağıdaki gibidir.

Konaklama Tesisleri	Xperia Saray Beach Hotel	Day One Beach	Botanik Platinum
Konum	Alanya	Alanya	Alanya
Otel Statüsü	4 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Oda Sayısı	70	47	447
Otel Açık Gün Süre	7 Ay	7 Ay	7 Ay
Oda Özellikleri	Ekonomik Oda Standart Oda Executive Oda	Deluxe Sea View Plunge Pool D. Sea View Swimpup	Kara Tarafı Yandan Deniz Tarafı Deniz Tarafı
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	17.949,00 18.323,00 26.923,00	20.221,89 23.748,30 24.253,58	22.168,00 22.412,00 22.898,00
Tahmin Edilen Acenta Komisyonları & Kapı İndirimleri	25%	15%	15%
Uygulanan KDV Oranı	10%	10%	10%
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	12.237,95 12.492,95 18.356,59	15.626,01 18.350,96 18.741,40	17.129,82 17.318,36 17.693,91
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	14.362,90	17.572,79	17.380,70

Konaklama Tesisleri	Sunprime C-Lounge	Grand Kaptan	Justiniano Deluxe Resort
Konum	Alanya	Alanya	Alanya
Otel Statüsü	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Oda Sayısı	7 Ay	7 Ay	331
Otel Açık Gün Süre	7 Ay	7 Ay	7 ay
Oda Özellikleri	Standart Oda Kısmi Deniz Manzaralı Deniz Manzaralı	Standart Oda Kısmi Deniz Manzaralı	Thedora Standart Oda Ana Bina Standart Oda Aile Odası
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	28.837,00 32.118,00 34.462,00	20.615,00 21.846,00	21.216,00 26.608,00 31.824,00
Beklenen Kapı İndirimi	30%	25%	25%
Uygulanan KDV Oranı	10%	10%	10%
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	18.350,82 20.438,73 21.930,36	14.055,68 14.895,00	14.465,45 18.141,82 21.698,18
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	20.239,97	14.475,34	18.101,82

Tablo 6. Emsal Tesisler

7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da

eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerleme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

7.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme gücüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar pazar datasına ulaşamıyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu parsel mevcut durumda boş arsa fonksiyonunda olması nedeniyle değerlendirme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın halihazırda doğrudan gelir getiriyor olmaması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi ise; emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanmadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme taşınmazın mevcut imar haklarına ve fonksiyonuna göre geliştirme çalışması yapılmıştır. Bu yaklaşım gelir yaklaşımına altlık oluşturmak için kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için **Gelir Yaklaşımı** yöntemi kullanılmıştır.

7.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (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 değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak "OTEL" fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanarak proje değeri hesaplanmış değerlendirme günü itibarı ile nihai değer takdiri yapılmıştır.

8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

8.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır.

Parsel sorgu sisteminde yapılan sorgulama ve tarafımıza ibraz edilen tapu evrakının incelenmesi neticesinde, 2310 Ada 1 Parsel 55.451,86 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, taşınmazdır.

Bölgede turizm tesisi sayısı ve turizm tesisi yapılabilecek arsa sayısı çok az sayıda olduğu için emlakçı görüşlerine başvurulmuştur. Yapılan görüşmeler neticesinde alınan bilgilerin tutarsız olduğu birbirini desteklemediği görülmüştür. Taşınmazın değeri için yapılan araştırmalarda elde edilen bilgilerin tamamı kabul edilemeyecek kadar geniş fiyat aralığındadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar pazar verisine ulaşamıyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

8.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, yapıların değerinin tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri geliştirici karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlardır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi, Mühendislik ve Mimarlık Ücretleri)
- Diğer Maliyetler (İnşaat İçin Yasal İzinler, Mimari & Mühendislik ve Geliştirici Primi)

Maliyet yaklaşımı ile konu gayrimenkulün geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonele eskime gibi faktörler göz önünde hesaplanmıştır. Geliştirme maliyeti tahmininde, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın açıklanmış olduğu amortisman oranları da göz önünde bulundurulmuştur. Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak ve yayımlandığı tarih ile değerlendirme tarihi arasındaki dönemi kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak tahmin edilmiştir. (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği kapsamında belirtilen birim maliyet değerleri reel piyasa koşullarını sağlamadığı için söz konusu maliyetler piyasada yapılan araştırmalar ve firma tecrübemize istinaden belirlenmiştir.) Demir ve beton gibi inşaatın temel yapı maliyetlerini oluşturan materyallerdeki dövize endeksli fiyat artışları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesap edilmiştir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan otel için yapı maliyet değeri, gelir yaklaşımında bulunan indirgenmiş nakit akışı tablolarında kullanılmıştır.

Geliştirme Maliyetleri	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Birim Maliyet (USD/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)
Bina Maliyetleri				
Tesis Alanı	43.040,81	31.000,00	721,95	1.334.265.048
Bina Maliyetler Toplamı	43.040,81	31.000,00		1.334.265.048
Diğer Maliyetler				
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%		40.027.951
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%		40.027.951
Yapı Denetim		2%		26.685.301
Geliştirici Primi		5%		66.713.252
Diğer Maliyetler Toplamı				173.454.456
Toplam Geliştirme Maliyeti				1.507.719.504
Bina Dışı Maliyetler				
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	53.801,01 m ²	3.864,56	90,00	207.916.962
Çevre Düzeni Peysaj	53.801,01 m ²	1.288,19	30,00	69.305.654
FF&E Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	318 Oda	644.093 TL/Oda	15.000,00 \$/Oda	204.821.415
Havuz (Maktuen)	Maktuen	-		1.803.459
Jakuzi (Mermer İmalatı Dahil)	Maktuen	-		1.180.836
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı				485.028.327
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri		46.299,03	1.078,24	1.992.747.831
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Düzeltilmiş Toplam Yapı Değeri		46.300,00	1.080,00	1.993.000.000

Tablo 7. Maliyet Tablosu

8.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değer gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki elde edilecek kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değer gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net geliridir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir Analizi kapsamında geliri oluşturacak en önemli kalem geceleme oda fiyatlarıdır. Bu bağlamda emsal analiz bölümünde rekabet halinde olunan oteller incelenmiş ve oda fiyatları konu konaklama tesisine göre (+) ve (-) şerefiye parametreleri uygulanarak piyasadaki oda / geceleme fiyatları uyumlaştırılmış ve 2026 sezonundaki ortalama oda fiyatı aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ AYARLAMA TABLOSU	Gazipaşa Otel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	Gazipaşa	Alanya	Alanya	Alanya	Alanya	Alanya	0
Oda Sayısı	318	70	47	447	164	272	331
Otel Statüsü	5 Yıldız	4 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Marka		Xperia Saray Beach Hotel	Day One Beach	Botanik Platinum	Sunprime C-Lounge	Grand Kaptan	Justiniano Deluxe Resort
Deniz Cephesi	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	17.022 TL-Gece	14.363 TL-Gece	17.573 TL-Gece	17.381 TL-Gece	20.240 TL-Gece	14.475 TL-Gece	18.102 TL-Gece
Konum	Koru	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Oda Sayısı	318	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		10%	10%	0%	5%	0%	0%
Ulaşılabilirlik	Kolay	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		-5%	-10%	-5%	-10%	-5%	-5%
Marka Algısı	Markalı	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Görünürlük İçin Ayarlama		5%	0%	0%	0%	5%	5%
Deniz Cephesi	Var	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		10%	10%	10%	0%	10%	10%
Uygunlaştırılmış Oda/Gece Fiyatı	16.426 TL-Gece	15.602 TL-Gece	17.223 TL-Gece	16.347 TL-Gece	17.214 TL-Gece	14.295 TL-Gece	17.876 TL-Gece
Konaklama Ücreti Hesabı (Taşınmaz Üzerindeki Üniteler İçin)							
Ünite Sayısı	318 Ünite						
Yaz Sezonu	7 ay						
Ortalama Ünite Geceleme Fiyatı *	16.500 TL Ünite/Gece						

Tablo 8. Uygunlaştırılmış Oda Fiyat Analizi

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerlendirme işlemlerinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2026 yılı için ortalama **KDV hariç 16.500 TL/gece-gün** olabileceği analiz edilmiştir. Söz konusu bu değerler indirgenmiş nakit akışında olası konaklama tesisi geliri hesabı için kullanılmıştır. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olabilecek özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

8.3.1. İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun projenin geliştirilerek, projeden elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır. Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır. Alternatiflere göre oluşturulan varsayımlar aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- Gazipaşa oteller genellikle sezonluk işletme dönemleri Nisan ayı ile Ekim ayı arasındaki aylardır.
- Söz konusu konaklama türü genellikle yaz turizmi konseptindedir.
- Yatak sayısı 700 olup, tesis normal şartlar altında 7 ay (214 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis herşey dahil sistem ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi 49 yıl (2 yıl inşaat + 47 yıl nakit akışı) olarak belirlenmiştir.
- Ortalama yatak fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Otel Yatak Sayısı; (Ön İzin Onay Yazısı dikkate alınması ile) 700 olarak, oda başına düşen yatak sayısı kabulü ise 2,2 olabilecek şekilde planlanmıştır.
- Konu tesisin açık kalacağı 7 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının 2028 yılında %65,00, 2029 yılında %67,50, 2030 yılında %70,00, 2031 yılında %72,50, 2032 yılında %75, 2033 yılında %77,50, 2034 yılından 2074 yılına kadar %80,00 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Ortalama geceleme fiyatı 2025 yılı için 16.500,00 TL/oda/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda ise fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranının 2 yıllık inşaat sürecinde ortalama %20,40 olacağı, 47 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %11,83 olacağı toplam süre zarfında ise ortalama %12,18 olacağı kabul edilmiş ve gelirleri bu oran üzerinden artırılmıştır.

- Tesis işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.
- Departman Giderleri: Oda ve ortak mekanların bakımı, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerini içermekte olup %20 olarak belirlenmiştir.
- Dağıtılmayan Operasyon Giderleri: İdari ve Genel Giderler, Satış & Pazarlama Giderleri, Enerji Giderleri ve Bakım & Onarım Masrafları Giderlerini içermekte olup %34 olarak belirlenmiştir.
- Sabit Giderler: Mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Emlak vergisi Arsa rayiç değeri ve bina değeri toplamı üzerinden %0,4, bina sigorta değeri ise bina değeri üzerinden %0,2 olarak belirlenmiş olup %1,0 olarak belirlenmiştir. (Bina sigortası hesaplanırken, bakanlığın belirlemiş olduğu yapı birim maliyetleri kapsamında 5 yıldızlı otel için belirlenen grup maliyetleri dikkate alınmış, arsa rayiç değeri hesabında ise belediyenin belirlemiş olduğu 305,69 TL/m² dikkate alınmıştır.
- Personel giderleri, oda gelirinin %17'si Yiyecek ve İçecek giderleri, yiyecek ve içecek gelirlerinin %35'i ve diğer giderler ise, diğer gelirin %50'si olacağı kabul edilmiştir. (Söz konusu bu veriler geçmiş yıllarda gerçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatinde belirlenmiştir.)
- Toplam gelirler üzerinden, %19 idari genel giderler, %2 satış & pazarlama, %10 Enerji ve %3 bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- Turizm katkı payı gideri ilgili müşterinin gelir gider analizinden temin edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranı bazında artırılarak hesap edilmiştir.
- Turizm katkı payı gideri müşteriden temin edilen veriler esas alınarak gider olarak yansıtılmış, gelecek yıllarda ise enflasyon oranı tahmini ile artırılmıştır.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %18,83 olarak öngörülmüştür.
- İndirgenme Oranı ile Enflasyon Oranı arasında oluşabileceği öngörülen risk olarak adlandırabilecek oran farkı ise %6,65 olarak belirlenmiştir.
- Gelirler yıl sonlarında elde edilecek olup bütün harcamaların peşin olarak yapıldığı kabul edilmiştir.
- Hesaplamalar Türk lirası üzerinden yapılmıştır.

OTEL GELİŞTİRME BİLGİLERİ	
Toplam Kapalı Alan (m ²)	43.040,81
Oda Sayısı (Adet)	318
Yatak Sayısı (Adet)	700
Oda Fiyatı (TL)	16.500
Oda Fiyatı (USD)	384
Yatak Fiyatı (USD)	175
Otel Açık Olan Dönem (Ay)	7
Otel Açık Olan Gün Sayısı	214
Ortalama Enflasyon Oranı	%12,18
Ortalama İndirgeme Oranı (Gelir)	%18,83

NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)		31.12.2025
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı	TL	3.702.103.837
	USD	86.216.743
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Düzeltilmiş Toplamı	TL	3.702.000.000
	USD	86.220.000

Aşağıdaki bilgiler, kabuller ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı ışığında konu gayrimenkullerin net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değeri **3.702.000.000 TL** (Üçmilyaryediyüzikimilyon Türk Lirası) olarak tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

OTEL	31.12.2025	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
Yıllara Göre İndirgeme Oranı	%18,83	%39,70	%29,67	%28,90	%28,05	%27,20	%26,35	%24,75	%23,93	%23,10	%22,28	%21,45	%19,38
Oda Sayısı	-	-	-	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
Doluluk	0,00%	%0,00	%0,00	%65,00	%67,50	%70,00	%72,50	%75,00	%77,50	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00
Yıllık Oda Kapasitesi	-	-	-	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052
Yıllık Satılan Oda Sayısı	-	-	-	44.234	45.935	47.636	49.338	51.039	52.740	54.442	54.442	54.442	54.442
Enflasyon Oranı (%)	%12,18	%23,35	%17,45	%17,00	%16,50	%16,00	%15,50	%15,00	%14,50	%14,00	%13,50	%13,00	%12,50
Fiyat Artış Oranı (%)	%12,18	%23,35	%17,45	%17,00	%16,50	%16,00	%15,50	%15,00	%14,50	%14,00	%13,50	%13,00	%12,50
Oda Fiyatı (TL)	-	16.500	20.353	23.904	27.968	32.583	37.796	43.654	50.203	57.482	65.529	74.376	84.045
Toplam Gelirler (TL)	%100,00	-	-	1.215.984.977	1.477.421.747	1.784.944.348	2.144.483.138	2.562.287.611	3.044.851.778	3.598.818.360	4.102.652.930	4.656.511.076	5.261.857.516
Oda Gelirleri (TL)	%86,96	-	-	1.057.378.241	1.284.714.563	1.552.125.520	1.864.767.946	2.228.076.184	2.647.697.198	3.129.407.269	3.567.524.287	4.049.140.066	4.575.528.275
F&B Geliri	%8,70	-	-	105.737.824	128.471.456	155.212.552	186.476.795	222.807.618	264.769.720	312.940.727	356.752.429	404.914.007	457.552.827
Diğer Gelirler	%4,35	-	-	52.868.912	64.235.728	77.606.276	93.238.397	111.403.809	132.384.860	156.470.363	178.376.214	202.457.003	228.776.414
Departman Giderleri (TL)	%20,00	-	-	243.196.995	295.484.349	356.988.870	428.896.628	512.457.522	608.970.356	719.763.672	820.530.586	931.302.215	1.052.371.503
Personel Giderleri (TL)	%17,00	-	-	179.754.301	218.401.476	263.861.338	317.010.551	378.772.951	450.108.524	531.999.236	606.479.129	688.353.811	777.839.807
F & B Giderleri (TL)	%35,00	-	-	37.008.238	44.965.010	54.324.393	65.266.878	77.982.666	92.669.402	109.529.254	124.863.350	141.719.902	160.143.490
Diğer Giderler (TL)	%50,00	-	-	26.434.456	32.117.864	38.803.138	46.619.199	55.701.905	66.192.430	78.235.182	89.188.107	101.228.502	114.388.207
Departman Karı (TL)	%80,00	-	-	972.787.982	1.181.937.398	1.427.955.478	1.715.586.510	2.049.830.089	2.435.881.423	2.879.054.688	3.282.122.344	3.725.208.861	4.209.486.013
Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL)	%34,00	-	-	413.434.892	502.323.394	606.881.078	729.124.267	871.177.788	1.035.249.605	1.223.598.242	1.394.901.996	1.583.213.766	1.789.031.555
İdari & Genel Giderler (TL)	%19,00	-	-	231.037.146	280.710.132	339.139.426	407.451.796	486.834.646	578.521.838	683.775.488	779.504.057	884.737.104	999.752.928
Satış ve Pazarlama Giderleri (TL)	%2,00	-	-	24.319.700	29.548.435	35.698.887	42.889.663	51.245.752	60.897.036	71.976.367	82.053.059	93.130.222	105.237.150
Enerji Giderleri (TL)	%10,00	-	-	121.598.498	147.742.175	178.494.435	214.448.314	256.228.761	304.485.178	359.881.836	410.265.293	465.651.108	526.185.752
Bakım & Onarım Masrafları (TL)	%3,00	-	-	36.479.549	44.322.652	53.548.330	64.334.494	76.868.628	91.345.553	107.964.551	123.079.588	139.695.332	157.855.725
Sabit Giderler (TL)	%0,96	-	-	8.071.376	9.956.042	11.693.372	13.681.245	15.938.650	18.488.834	21.354.604	24.557.794	28.118.674	32.055.289
Bina Sigorta Giderleri (TL)	%0,20	-	-	2.668.530	3.291.632	3.866.022	4.523.245	5.269.581	6.112.714	7.060.184	8.119.212	9.296.498	10.598.007
Emlak Vergi ve Harçlar (TL)	%0,40	-	-	5.402.846	6.664.410	7.827.350	9.158.000	10.669.069	12.376.121	14.294.419	16.438.582	18.822.177	21.592.474
BRÜT İŞLETME GELİRİ	%45,11	0	0	547.659.718	665.932.759	805.135.750	967.973.409	1.157.297.698	1.376.074.024	1.627.337.771	1.855.165.059	2.105.612.342	2.379.341.947
İNŞAAT MALİYETİ													
İnşaat Tamamlanma Seviyesi	%0,00	%50,00	%50,00										
Toplam İnşaat Maliyeti	1.993.000.000	-	-	1.392.060.675	1.805.015.474								
İşletme Giderleri	%6,15	-	-	-	74.815.730	90.937.946	109.907.833	132.092.633	157.879.467	187.670.735	221.878.195	252.941.142	287.088.196
Net İşletmeden Alınan Base Fee (Baz Ücret)	%7,00	-	-	-	38.336.180	46.615.293	56.359.502	67.758.139	81.010.839	96.325.182	113.913.644	129.861.554	147.392.864
Brüt İşletme Gelirisinden Alınan Incentive Fee	%3,00	-	-	-	36.479.549	44.322.652	53.548.330	64.334.494	76.868.628	91.345.553	107.964.551	123.079.588	139.695.332
Net İşletme Geliri (TL)	%38,95	-	-	-1.400.132.051	-1.814.971.517	472.843.988	574.994.813	695.227.917	835.880.776	999.418.230	1.188.403.289	1.405.459.576	1.602.223.917
Toplam Giderler (Departman + Operasyon + Sabit + İşletme)	%61,08	-	-	8.071.376	9.956.042	743.140.989	902.426.934	1.089.716.431	1.308.602.362	1.562.869.381	1.856.448.489	2.193.358.783	2.500.429.013
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
Net İşletme Geliri (TL)	-	-	-	472.843.988	574.994.813	695.227.917	835.880.776	999.418.230	1.188.403.289	1.405.459.576	1.602.223.917	1.818.524.146	2.054.932.285
İşletmenin Toplam Gelirinden Alınan Devlet Katkı Payı Bedeli	%1,00	-	-	12.159.850	14.774.217	17.849.443	21.444.831	25.622.876	30.448.518	35.988.184	41.026.529	46.565.111	52.618.575
Net Nakit Akışı - İşletme (TL)	-	-	-	460.684.138	560.220.596	677.378.473	814.435.945	973.795.354	1.157.954.771	1.369.471.393	1.561.197.388	1.771.959.035	2.002.313.710

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
%18,60	%17,83	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05
318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00
68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052
54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442
%12,00	%11,50	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
%12,00	%11,50	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
94.550	105.896	118.074	131.063	145.479	161.482	179.245	198.962	220.848	245.141	272.107	302.039	335.263	372.142	413.077
5.919.589.705	6.629.940.470	7.392.383.624	8.205.545.822	9.108.155.863	10.110.053.008	11.222.158.839	12.456.596.311	13.826.821.905	15.347.772.315	17.036.027.269	18.909.990.269	20.990.089.198	23.298.999.010	25.861.888.901
5.147.469.309	5.765.165.626	6.428.159.673	7.135.257.237	7.920.135.533	8.791.350.442	9.758.398.990	10.831.822.879	12.023.323.396	13.345.888.969	14.813.936.756	16.443.469.799	18.252.251.477	20.259.999.139	22.488.599.045
514.746.931	576.516.563	642.815.967	713.525.724	792.013.553	879.135.044	975.839.899	1.083.182.288	1.202.332.340	1.334.588.897	1.481.393.676	1.644.346.980	1.825.225.148	2.025.999.914	2.248.859.904
257.373.465	288.258.281	321.407.984	356.762.862	396.006.777	439.567.522	487.919.950	541.591.144	601.166.170	667.294.448	740.696.838	822.173.490	912.612.574	1.012.999.957	1.124.429.952
1.183.917.941	1.325.988.094	1.478.476.725	1.641.109.164	1.821.631.173	2.022.010.602	2.244.431.768	2.491.319.262	2.765.364.381	3.069.554.463	3.407.205.454	3.781.998.054	4.198.017.840	4.659.799.802	5.172.377.780
875.069.782	980.078.156	1.092.787.144	1.212.993.730	1.346.423.041	1.494.529.575	1.658.927.828	1.841.409.889	2.043.964.977	2.268.801.125	2.518.369.248	2.795.389.866	3.102.882.751	3.444.199.854	3.823.061.838
180.161.426	201.780.797	224.985.589	249.734.003	277.204.744	307.697.265	341.543.965	379.113.801	420.816.319	467.106.114	518.487.786	575.521.443	638.828.802	709.099.970	787.100.967
128.686.733	144.129.141	160.703.992	178.381.431	198.003.388	219.783.761	243.959.975	270.795.572	300.583.085	333.647.224	370.348.419	411.086.745	456.306.287	506.499.978	562.214.976
4.735.671.764	5.303.952.376	5.913.906.899	6.564.436.658	7.286.524.690	8.088.042.406	8.977.727.071	9.965.277.049	11.061.457.524	12.278.217.852	13.628.821.815	15.127.992.215	16.792.071.359	18.639.199.208	20.689.511.121
2.012.660.500	2.254.179.760	2.513.410.432	2.789.885.580	3.096.772.993	3.437.418.023	3.815.534.005	4.235.242.746	4.701.119.448	5.218.242.587	5.792.249.272	6.429.396.691	7.136.630.327	7.921.659.663	8.793.042.226
1.124.722.044	1.259.688.689	1.404.552.889	1.559.053.706	1.730.549.614	1.920.910.071	2.132.210.179	2.366.753.299	2.627.096.162	2.916.076.740	3.236.845.181	3.592.898.151	3.988.116.948	4.426.809.812	4.913.758.891
118.391.794	132.598.809	147.847.672	164.110.916	182.163.117	202.201.060	224.443.177	249.131.926	276.536.438	306.955.446	340.720.545	378.199.805	419.801.784	465.979.980	517.237.778
591.958.971	662.994.047	739.238.362	820.554.582	910.815.586	1.011.005.301	1.122.215.884	1.245.659.631	1.382.682.191	1.534.777.231	1.703.602.727	1.890.999.027	2.099.008.920	2.329.899.901	2.586.188.890
177.587.691	198.898.214	221.771.509	246.166.375	273.244.676	303.301.590	336.664.765	373.697.889	414.804.657	460.433.169	511.080.818	567.299.708	629.702.676	698.969.970	775.856.667
46.251.574	51.801.763	57.758.966	64.112.452	71.164.822	78.992.953	87.682.177	97.327.217	108.033.211	119.916.864	133.107.719	147.749.568	164.002.021	182.042.243	202.066.890
15.291.534	17.126.518	19.096.067	21.196.635	23.528.265	26.116.374	28.989.175	32.177.984	35.717.562	39.646.494	44.007.608	48.848.445	54.221.774	60.186.169	66.806.648
30.960.041	34.675.246	38.662.899	42.915.818	47.636.558	52.876.579	58.693.003	65.149.233	72.315.649	80.270.370	89.100.111	98.901.123	109.780.246	121.856.074	135.260.242
2.676.759.690	2.997.970.853	3.342.737.501	3.710.438.626	4.118.586.875	4.571.631.431	5.074.510.888	5.632.707.086	6.252.304.866	6.940.058.401	7.703.464.825	8.550.845.956	9.491.439.011	10.535.497.302	11.694.402.005
364.960.869	408.756.174	455.763.134	505.897.078	561.545.757	623.315.790	691.880.527	767.987.385	852.465.998	946.237.257	1.050.323.356	1.165.858.925	1.294.103.407	1.436.454.781	1.594.464.807
187.373.178	209.857.960	233.991.625	259.730.704	288.301.081	320.014.200	355.215.762	394.289.496	437.661.341	485.804.088	539.242.538	598.559.217	664.400.731	737.484.811	818.608.140
177.587.691	198.898.214	221.771.509	246.166.375	273.244.676	303.301.590	336.664.765	373.697.889	414.804.657	460.433.169	511.080.818	567.299.708	629.702.676	698.969.970	775.856.667
2.311.798.820	2.589.214.679	2.886.974.367	3.204.541.547	3.557.041.118	3.948.315.641	4.382.630.361	4.864.719.701	5.399.838.868	5.993.821.143	6.653.141.469	7.384.987.031	8.197.335.604	9.099.042.520	10.099.937.198
3.607.790.885	4.040.725.791	4.505.409.257	5.001.004.275	5.551.114.745	6.161.737.367	6.839.528.478	7.591.876.610	8.426.983.037	9.353.951.171	10.382.885.800	11.525.003.238	12.792.753.595	14.199.956.490	15.761.951.704
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052
2.311.798.820	2.589.214.679	2.886.974.367	3.204.541.547	3.557.041.118	3.948.315.641	4.382.630.361	4.864.719.701	5.399.838.868	5.993.821.143	6.653.141.469	7.384.987.031	8.197.335.604	9.099.042.520	10.099.937.198
59.195.897	66.299.405	73.923.836	82.055.458	91.081.559	101.100.530	112.221.588	124.565.963	138.268.219	153.477.723	170.360.273	189.099.903	209.900.892	232.989.990	258.618.889
2.252.602.923	2.522.915.274	2.813.050.531	3.122.486.089	3.465.959.559	3.847.215.110	4.270.408.773	4.740.153.738	5.261.570.649	5.840.343.420	6.482.781.196	7.195.887.128	7.987.434.712	8.866.052.530	9.841.318.309

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%17,05	%16,50
318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00
68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052
54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
458.516	508.953	564.938	627.081	696.060	772.626	857.615	951.953	1.056.667	1.172.901	1.301.920	1.445.131	1.604.096	1.780.546	1.976.406
28.706.696.681	31.864.433.315	35.369.520.980	39.260.168.288	43.578.786.800	48.372.453.348	53.693.423.216	59.599.699.770	66.155.666.744	73.432.790.086	81.510.396.995	90.476.540.665	100.428.960.138	111.476.145.753	123.738.521.786
24.962.344.940	27.708.202.883	30.756.105.200	34.139.276.772	37.894.597.217	42.063.002.911	46.689.933.231	51.825.825.887	57.526.666.734	63.854.600.075	70.878.606.083	78.675.252.752	87.329.530.555	96.935.778.916	107.598.714.597
2.496.234.494	2.770.820.288	3.075.610.520	3.413.927.677	3.789.459.722	4.206.300.291	4.668.993.323	5.182.582.589	5.752.666.673	6.385.460.007	7.087.860.608	7.867.525.275	8.732.953.055	9.693.577.892	10.759.871.460
1.248.117.247	1.385.410.144	1.537.805.260	1.706.963.839	1.894.729.861	2.103.150.146	2.334.496.662	2.591.291.294	2.876.333.337	3.192.730.004	3.543.930.304	3.933.762.638	4.366.476.528	4.846.788.946	5.379.935.730
5.741.339.336	6.372.886.663	7.073.904.196	7.852.033.658	8.715.757.360	9.674.490.670	10.738.684.643	11.919.939.954	13.231.133.349	14.686.558.017	16.302.079.399	18.095.308.133	20.085.792.028	22.295.229.151	24.747.704.357
4.243.598.640	4.710.394.490	5.228.537.884	5.803.677.051	6.442.081.527	7.150.710.495	7.937.288.649	8.810.390.401	9.779.533.345	10.855.282.013	12.049.363.034	13.374.792.968	14.846.020.194	16.479.082.416	18.291.781.481
873.682.073	969.787.101	1.076.463.682	1.194.874.687	1.326.310.903	1.472.205.102	1.634.147.663	1.813.903.906	2.013.433.336	2.234.911.003	2.480.751.213	2.753.633.846	3.056.533.569	3.392.752.262	3.765.955.011
624.058.623	692.705.072	768.902.630	853.481.919	947.364.930	1.051.575.073	1.167.248.331	1.295.645.647	1.438.166.668	1.596.365.002	1.771.965.152	1.966.881.319	2.183.238.264	2.423.394.473	2.689.967.865
22.965.357.344	25.491.546.652	28.295.616.784	31.408.134.630	34.863.029.440	38.697.962.678	42.954.738.573	47.679.759.816	52.924.533.395	58.746.232.069	65.208.317.596	72.381.232.532	80.343.168.111	89.180.916.603	98.990.817.429
9.760.276.871	10.833.907.327	12.025.637.133	13.348.457.218	14.816.787.512	16.446.634.138	18.255.763.893	20.263.897.922	22.492.926.693	24.967.148.629	27.713.534.978	30.762.023.826	34.145.846.447	37.901.889.556	42.071.097.407
5.454.272.369	6.054.242.330	6.720.208.986	7.459.431.975	8.279.969.492	9.190.766.136	10.201.750.411	11.323.942.956	12.569.576.681	13.952.230.116	15.486.975.429	17.190.542.726	19.081.502.426	21.180.467.693	23.510.319.139
574.133.934	637.288.666	707.390.420	785.203.366	871.575.736	967.449.067	1.073.868.464	1.191.993.995	1.323.113.335	1.468.655.802	1.630.207.940	1.809.530.813	2.008.579.203	2.229.522.915	2.474.770.436
2.870.669.668	3.186.443.332	3.536.952.098	3.926.016.829	4.357.878.680	4.837.245.335	5.369.342.322	5.959.969.977	6.615.566.674	7.343.279.009	8.151.039.700	9.047.654.066	10.042.896.014	11.147.614.575	12.373.852.179
861.200.900	955.932.999	1.061.085.629	1.177.805.049	1.307.363.604	1.451.173.600	1.610.802.696	1.787.990.993	1.984.670.002	2.202.983.703	2.445.311.910	2.714.296.220	3.012.868.804	3.344.284.373	3.712.155.654
224.294.247	248.966.615	276.352.942	306.751.766	340.494.460	377.948.851	419.523.224	465.670.779	516.894.565	573.752.967	636.865.793	706.921.031	784.682.344	870.997.402	966.807.116
74.155.379	82.312.471	91.366.843	101.417.196	112.573.087	124.956.127	138.701.301	153.958.444	170.893.872	189.692.198	210.558.340	233.719.758	259.428.931	287.966.113	319.642.386
150.138.868	166.654.144	184.986.099	205.334.570	227.921.373	252.992.724	280.821.924	311.712.335	346.000.692	384.060.769	426.307.453	473.201.273	525.253.413	583.031.288	647.164.730
12.980.786.226	14.408.672.710	15.993.626.709	17.752.925.646	19.705.747.468	21.873.379.689	24.279.451.455	26.950.191.115	29.914.712.137	33.205.330.473	36.857.916.825	40.912.287.675	45.412.639.320	50.408.029.645	55.952.912.906
1.769.855.936	1.964.540.089	2.180.639.499	2.420.509.844	2.686.765.927	2.982.310.179	3.310.364.298	3.674.504.371	4.078.699.852	4.527.356.836	5.025.366.088	5.578.156.357	6.191.753.557	6.872.846.448	7.628.859.557
908.655.036	1.008.607.090	1.119.553.870	1.242.704.795	1.379.402.323	1.531.136.578	1.699.561.602	1.886.513.378	2.094.029.850	2.324.373.133	2.580.054.178	2.863.860.137	3.178.884.752	3.528.562.075	3.916.703.903
861.200.900	955.932.999	1.061.085.629	1.177.805.049	1.307.363.604	1.451.173.600	1.610.802.696	1.787.990.993	1.984.670.002	2.202.983.703	2.445.311.910	2.714.296.220	3.012.868.804	3.344.284.373	3.712.155.654
11.210.930.289	12.444.132.621	13.812.987.210	15.332.415.803	17.018.981.541	18.891.069.510	20.969.087.156	23.275.686.744	25.836.012.285	28.677.973.637	31.832.550.737	35.334.131.318	39.220.885.763	43.535.183.197	48.324.053.349
17.495.766.391	19.420.300.694	21.556.533.771	23.927.752.485	26.559.805.259	29.481.383.837	32.724.336.059	36.324.013.026	40.319.654.459	44.754.816.449	49.677.846.259	55.142.409.347	61.208.074.375	67.940.962.556	75.414.468.438
31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067
11.210.930.289	12.444.132.621	13.812.987.210	15.332.415.803	17.018.981.541	18.891.069.510	20.969.087.156	23.275.686.744	25.836.012.285	28.677.973.637	31.832.550.737	35.334.131.318	39.220.885.763	43.535.183.197	48.324.053.349
287.066.967	318.644.333	353.695.210	392.601.683	435.787.868	483.724.533	536.934.232	595.996.998	661.556.667	734.327.901	815.103.970	904.765.407	1.004.289.601	1.114.761.458	1.237.385.218
10.923.863.323	12.125.488.288	13.459.292.000	14.939.814.120	16.583.193.673	18.407.344.977	20.432.152.924	22.679.689.746	25.174.455.618	27.943.645.736	31.017.446.767	34.429.365.911	38.216.596.162	42.420.421.739	47.086.668.131

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

43	44	45	46	47	48	49
31.12.2068	31.12.2069	31.12.2070	31.12.2071	31.12.2072	31.12.2073	31.12.2074
%16,50	%16,50	%16,50	%16,50	%16,50	%16,50	%16,50
318	318	318	318	318	318	318
%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00	%80,00
68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052	68.052
54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442	54.442
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
2.193.811	2.435.130	2.702.994	3.000.324	3.330.359	3.696.699	4.103.336
137.349.759.183	152.458.232.693	169.228.638.289	187.843.788.501	208.506.605.236	231.442.331.812	256.900.988.311
119.434.573.202	132.572.376.255	147.155.337.643	163.342.424.783	181.310.091.509	201.254.201.575	223.392.163.749
11.943.457.320	13.257.237.625	14.715.533.764	16.334.242.478	18.131.009.151	20.125.420.158	22.339.216.375
5.971.728.660	6.628.618.813	7.357.766.882	8.167.121.239	9.065.504.575	10.062.710.079	11.169.608.187
27.469.951.837	30.491.646.539	33.845.727.658	37.568.757.700	41.701.321.047	46.288.466.362	51.380.197.662
20.303.877.444	22.537.303.963	25.016.407.399	27.768.212.213	30.822.715.557	34.213.214.268	37.976.667.837
4.180.210.062	4.640.033.169	5.150.436.817	5.716.984.867	6.345.853.203	7.043.897.055	7.818.725.731
2.985.864.330	3.314.309.406	3.678.883.441	4.083.560.620	4.532.752.288	5.031.355.039	5.584.804.094
109.879.807.346	121.966.586.154	135.382.910.631	150.275.030.801	166.805.284.189	185.153.865.449	205.520.790.649
46.698.918.122	51.835.799.116	57.537.737.018	63.866.888.090	70.892.245.780	78.690.392.816	87.346.336.026
26.096.454.245	28.967.064.212	32.153.441.275	35.690.319.815	39.616.254.995	43.974.043.044	48.811.187.779
2.746.995.184	3.049.164.654	3.384.572.766	3.756.875.770	4.170.132.105	4.628.846.636	5.138.019.766
13.734.975.918	15.245.823.269	16.922.863.829	18.784.378.850	20.850.660.524	23.144.233.181	25.690.098.831
4.120.492.775	4.573.746.981	5.076.859.149	5.635.313.655	6.255.198.157	6.943.269.954	7.707.029.649
1.073.155.899	1.191.203.048	1.322.235.383	1.467.681.275	1.629.126.215	1.808.330.099	2.007.246.410
354.803.048	393.831.384	437.152.836	485.239.648	538.616.009	597.863.770	663.628.785
718.352.850	797.371.664	885.082.547	982.441.627	1.090.510.206	1.210.466.329	1.343.617.625
62.107.733.325	68.939.583.991	76.522.938.230	84.940.461.435	94.283.912.193	104.655.142.534	116.167.208.213
8.468.034.108	9.399.517.860	10.433.464.825	11.581.145.955	12.855.072.011	14.269.129.932	15.838.734.224
4.347.541.333	4.825.770.879	5.356.605.676	5.945.832.300	6.599.873.854	7.325.859.977	8.131.704.575
4.120.492.775	4.573.746.981	5.076.859.149	5.635.313.655	6.255.198.157	6.943.269.954	7.707.029.649
53.639.699.217	59.540.066.131	66.089.473.405	73.359.315.480	81.428.840.183	90.386.012.603	100.328.473.989
83.710.059.966	92.918.166.562	103.139.164.884	114.484.473.021	127.077.765.053	141.056.319.209	156.572.514.322
31.12.2068	31.12.2069	31.12.2070	31.12.2071	31.12.2072	31.12.2073	31.12.2074
53.639.699.217	59.540.066.131	66.089.473.405	73.359.315.480	81.428.840.183	90.386.012.603	100.328.473.989
1.373.497.592	1.524.582.327	1.692.286.383	1.878.437.885	2.085.066.052	2.314.423.318	2.569.009.883
52.266.201.625	58.015.483.804	64.397.187.022	71.480.877.595	79.343.774.130	88.071.589.284	97.759.464.106

9. SONUÇ

9.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görüldüğü pazar değeri belirlenmiştir.

Değer tarihi itibarıyla üst hakkı kurulmuş geliştirilmemiş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Gayrimenkule Dayalı Hak" olarak alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

9.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

01.12.2025 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilmiş olup raporda yer verilmiş, pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

9.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır. UDS. 105'te belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		
	KDV Hariç	KDV Dahil
NİHAİ DEĞER	3.702.000.000	4.442.400.000

Tablo 9. Nihai Değerleme Tablosu

*Yukarıdaki tabloda belirtilen değerler arsanın tam mülkiyet değeri olarak takdir edilmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası İdare Merkezi tarafından 31.12.2025 (Saat 15:00) Günü Belirlenen paylaşılan Döviz Kuru (42,9395 TL) dikkate alınmıştır.

Araştırmalar neticesinde taşınmazın bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanarak proje değeri hesaplanmış değerlendirme günü itibarı ile 55.451,86 m² büyüklüğündeki 2310 Ada 1 Parselin net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değer takdiri **3.702.000.000 TL (ÜçmilyaryediyüzikimilyonTürk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

9.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Parsel sorgu sisteminde yapılan sorgulama ve tarafımıza ibraz edilen tapu evrakının incelenmesi neticesinde, 2312 Ada 1 Parsel 53.801,01 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, taşınmazdır.

Harçlar Kanunu'nun intifa hakkı değeri için belirlenmiş olan oranlar ile üst hakkının kalan süresi de dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Harçlar Kanunu'nda bahsi geçen oranlar kapsamında taşınmazın 2/3'ü intifa hakkı değeri olarak belirlenmektedir.

Taşınmaz için takdir edilen piyasa değeri toplamı, Üst Hakkı Kullanım Oranı (2/3) ile oluşabilecek riskler ile belirlenen iskonto oranı dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

Değer tarihi itibarıyla üst hakkı kurulmuş geliştirilmemiş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Gayrimenkule Dayalı Hak" olarak alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Gelir yaklaşımı sonucunda ise yakın ve orta mesafede yer alan benzer nitelikli turizm tesislerinin gelir ve gider değerleri ile taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi öngörülen turizm tesisinin inşa edilme süresi, inşa sonrası faaliyet tarihinde oluşabilecek enflasyon oranı ile doluluk oranı ve gelir ile gider değerleri göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazların nihai değerleri için kullanılan yaklaşımlar kapsamında turizm tesisi inşa edilmesi öngörülen taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı Yönteminin nihai değerlerini belirlemek adına doğru bir yaklaşım olduğu kanaatine varılarak değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

9.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile ulaşılan değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu parsel ve üzerinde yer alan değerlemeye tabi yapılara ait pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

ÜST HAKKI NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		
	KDV Hariç	KDV Dahil
NİHAİ DEĞER	2.468.000.000	2.961.600.000

Tablo 10. Üst Hakkı Nihai Değerleme Tablosu

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen gayrimenkule bağlı hak ve fayda değeri Üst Hakkı Kullanım Oranı (2/3) dikkate alınarak;

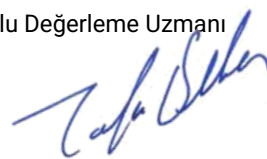
K.D.V. hariç **2.468.000.000 TL (İkimilyardörttyüzaltmışsekizmilyon Türk Lirası)**

K.D.V. dahil **2.961.600.000 TL (İkimilyardokuztyüzaltmışbirmilyonaltıyüzbin Türk Lirası)**

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür Dikay
Lisans No: 406517
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga Erdem
Lisans No: 411407
Sorumlu Değerleme Uzmanı

10. EKLER

- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Bilgisi*
- *Konum*
- *Takyidat Bilgileri*
- *Şirkete Ait Spk Lisansı*
- *Uzmanlara Ait Spk Lisansları*
- *Uzmanlara Ait Özgeçmişler*