

# AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ, GAZİPAŞA İLÇESİ, KORU MAHALLESİ,  
2310 ADA 1 PARSELDE YER ALAN TAŞINMAZIN  
ÇAĞRANKAYA TURİZM ANONİM ŞİRKETİ'NE AİT  
ÜST HAKKI DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-93

Değer Tarihi: 31.12.2025



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
[www.alestagd.com](http://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-93                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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-11 rapor numaralı, 31.03.2024 Değer Tarihli, 2024-PD-29 rapor numaralı ve 31.12.2024 Değer Tarihli, 2024-PD-70 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, 2310 Ada 1 Parsel, Gazipaşa, Antalya                                                                                           |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ | Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 2310 Ada 1 Parsel numaralı 55.451,86 m <sup>2</sup> 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) | 2.420.000.000 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

|        |                                                                                                    |               |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1.1.   | 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.     | <b>ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>                                                  | <b>- 6 -</b>  |
| 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.     | <b>DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....</b>                                                         | <b>- 7 -</b>  |
| 3.1.   | DEMOGRAFİK VERİLER.....                                                                            | - 7 -         |
| 3.2.   | EKONOMİK VERİLER.....                                                                              | - 8 -         |
| 4.     | <b>SEKTÖREL ANALİZLER.....</b>                                                                     | <b>- 11 -</b> |
| 4.1.   | KONAKLAMA SEKTÖRÜ.....                                                                             | - 11 -        |
| 4.2.   | ANTALYA KONAKLAMA SEKTÖRÜ.....                                                                     | - 12 -        |
| 4.3.   | GAZİPAŞA İLÇESİ KONAKLAMA PAZARI.....                                                              | - 12 -        |
| 5.     | <b>GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....</b>                    | <b>- 13 -</b> |
| 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.     | <b>GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ.....</b>                           | <b>- 19 -</b> |
| 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.     | <b>DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ.....</b>                                                         | <b>- 21 -</b> |
| 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.     | <b>GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....</b>                                                            | <b>- 24 -</b> |
| 8.1.   | PAZAR YAKLAŞIMI.....                                                                               | - 24 -        |
| 8.2.   | MALİYET YAKLAŞIMI.....                                                                             | - 24 -        |
| 8.3.   | GELİR YAKLAŞIMI.....                                                                               | - 25 -        |
| 8.3.1. | İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi.....                                                            | - 26 -        |
| 9.     | <b>SONUÇ.....</b>                                                                                  | <b>33</b>     |
| 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.    | <b>EKLER.....</b>                                                                                  | <b>35</b>     |

## 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. TOPOĞRAFİK 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 - |

## 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-93 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, 2310 Ada 1 Parsel numaralı 55.451,86 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

**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-11 rapor numaralı, 31.03.2024 Değer Tarihli, 2024-PD-29 rapor numaralı ve 31.12.2024 Değer Tarihli, 2024-PD-70 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, Koru Mahallesi, 2310 Ada 1 Parsel numaralı 55.451,86 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip, “Arsa” vasıflı taşınmaz ile ilgili 31.12.2025 tarihli Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi’ne ait üst hakkı değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

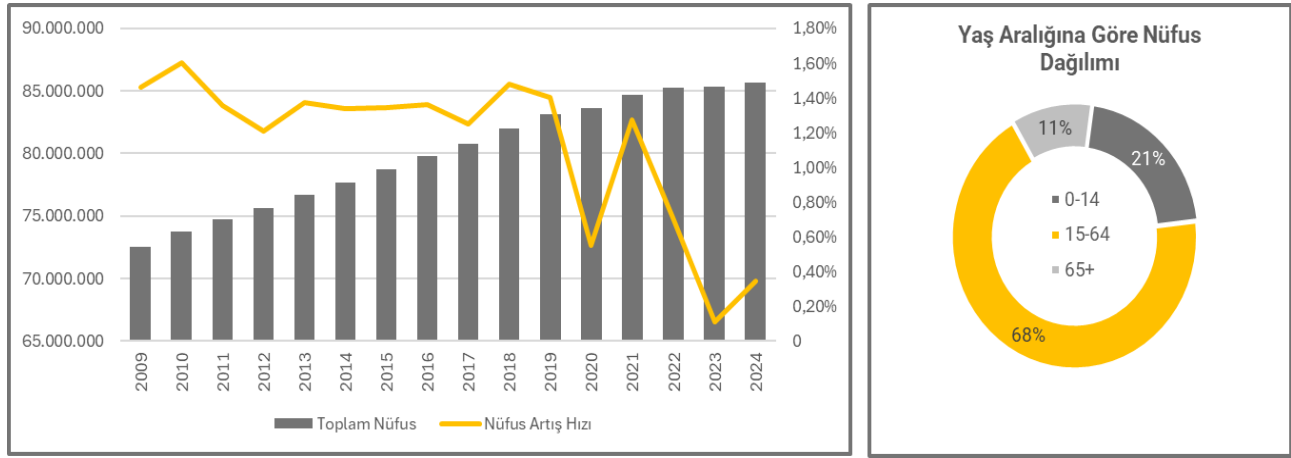
### 3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

#### 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.



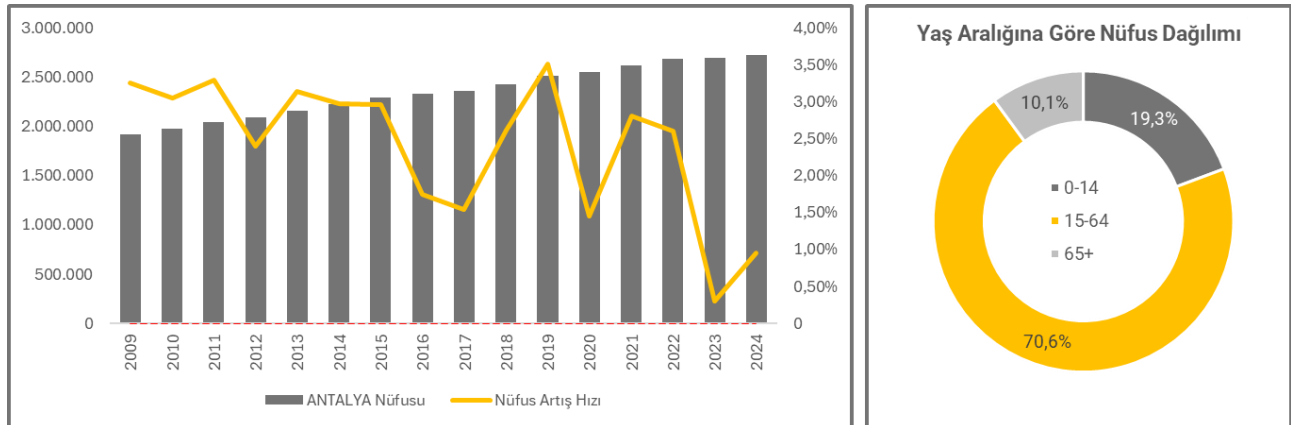
Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

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 km<sup>2</sup> olan Antalya ilinde kilometrekareye 135 insan düşmektedir. Antalya nüfus yoğunluğu 135/km<sup>2</sup>'dir.



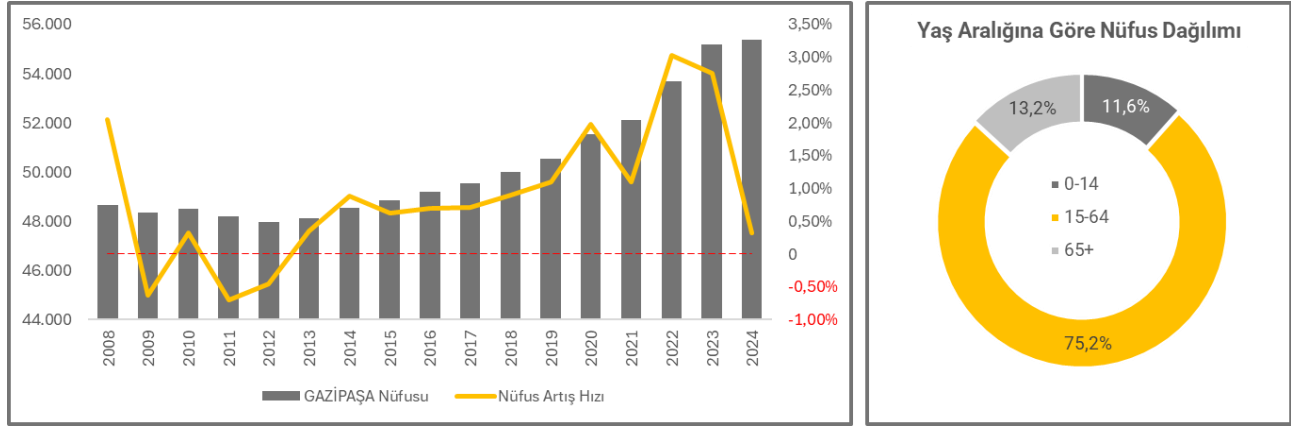
Grafik 2. Antalya Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı



### 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 km<sup>2</sup> olan Gazipaşa ilçesinde kilometrekareye 50 insan düşmektedir. Gazipaşa nüfus yoğunluğu 50/km<sup>2</sup>'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.

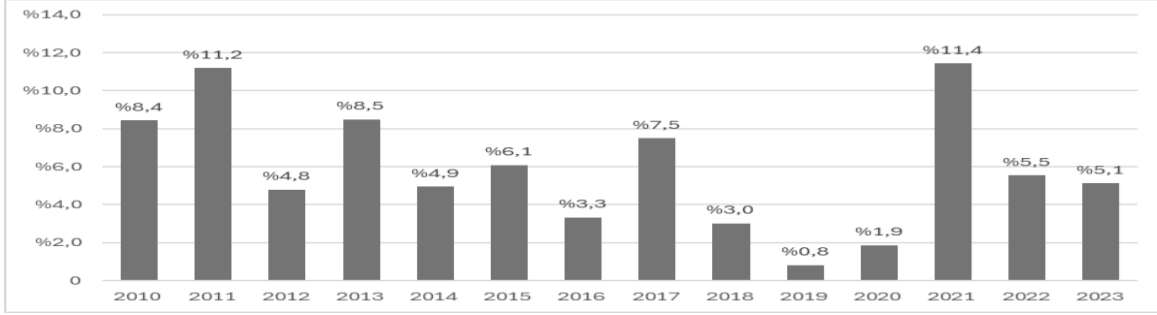
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7 arttı.

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.

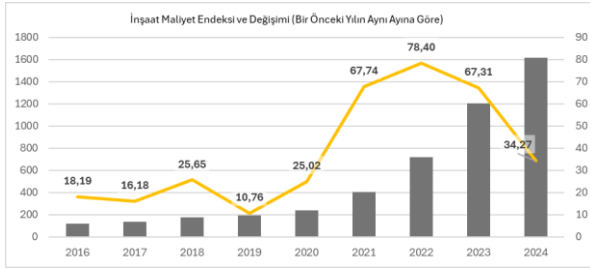
Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,01 azalırken ithalatı %3,0 arttı.

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

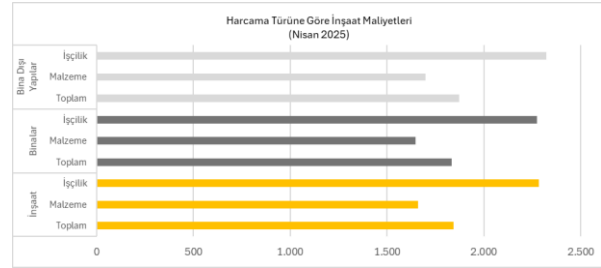
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %41,7 iken, bu oran 2025 yılı birinci çeyreğinde %43,7 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %36,4 iken, 2025 yılı birinci çeyreğinde %35,0 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları &amp; Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



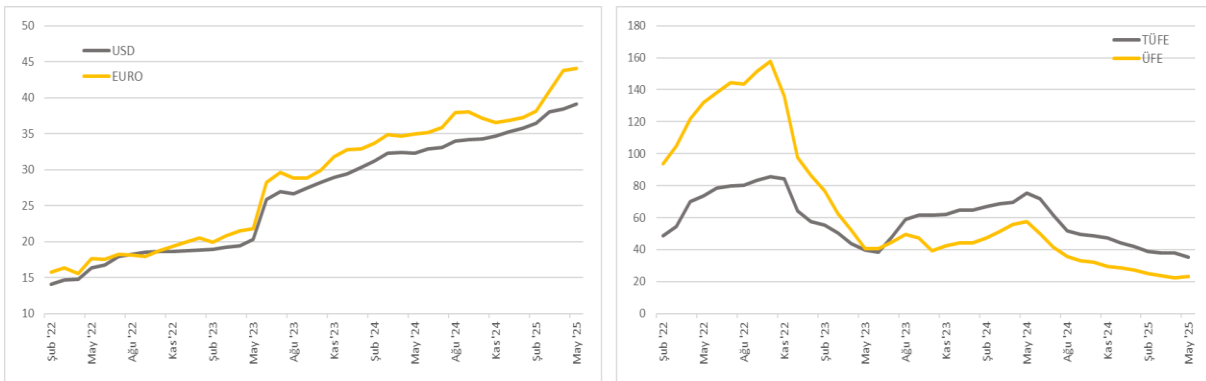
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

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.

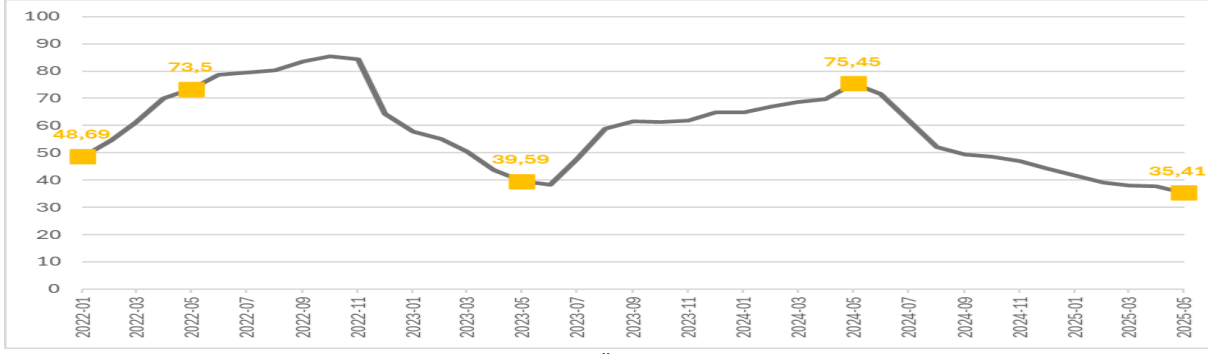
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

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 &amp; 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

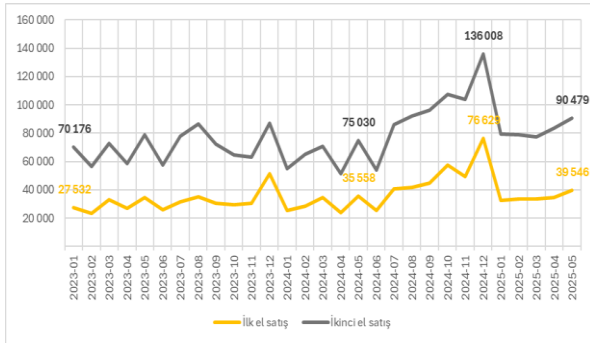
| TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2025            | Mayıs 2025 | Mayıs 2024 | Mayıs 2023 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı                | 1,53       | 3,37       | 0,04       |
| Bir önceki yılın Aralık 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

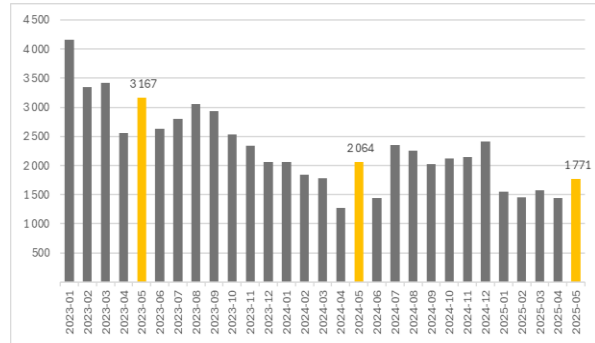
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,4 oranında artarak 584 bin 170 olarak gerçekleşti.

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

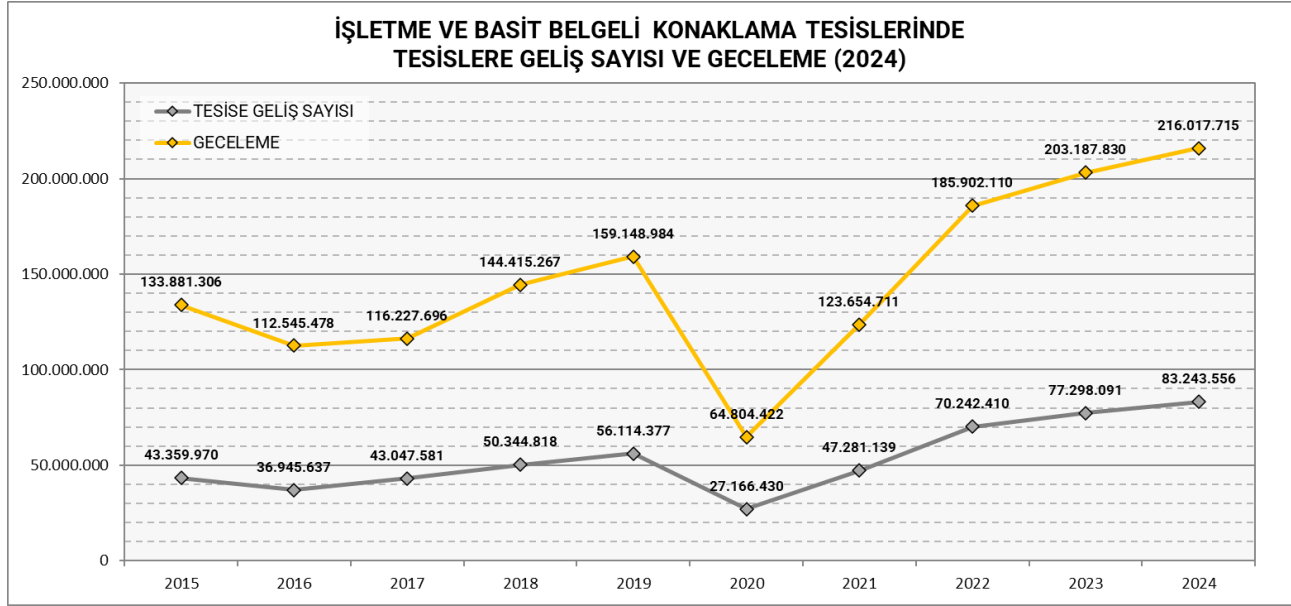
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı 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, Kuru Mahallesi, 2310 Ada 1 Parselde yer alan 55.451,86 m<sup>2</sup> alana sahip taşınmazdır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

| İli     | İlçesi   | Mahalle | Mevkii | Pafta     | Ada  | Parsel | Nitelik | Yüzölçümü                |
|---------|----------|---------|--------|-----------|------|--------|---------|--------------------------|
| Antalya | Gazipaşa | Koru    | Çorak  | P28c01b2a | 2310 | 1      | Arsa    | 55.451,86 m <sup>2</sup> |

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 14670 yevmiye numaralı Çağrankaya 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: 902267579
- Malik: Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi
- Hisse Pay/Payda: 1/1
- Edinme Sebebi: Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi
- Tarih: 30.09.2025
- Yevmiye: 14670

#### 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               | 2310            |
| Parsel            | 1               |
| Tapu Alanı        | 55.451,86       |
| Nitelik           | Arsa            |
| Mevkii            | Çorak           |
| Zemin Tip         | Ana Taşınmaz    |
| Pafta             | P28c01b2a       |

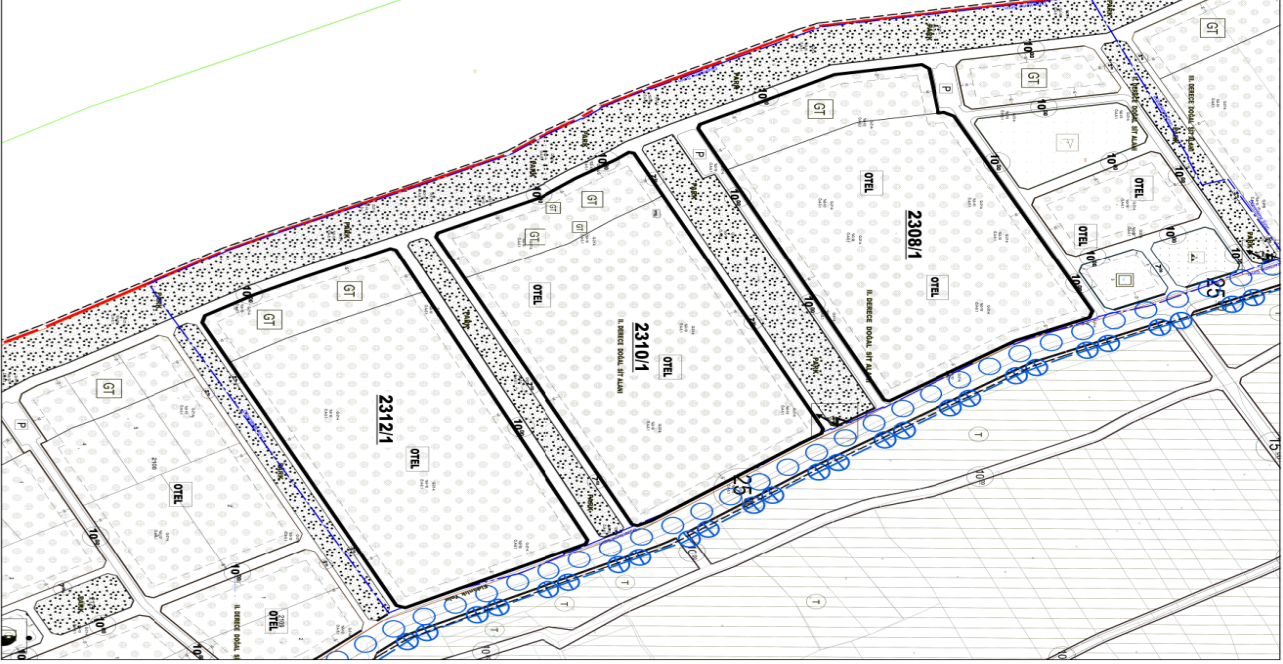
Şekil 2. Taşınmazın TKGM Bilgileri

## 5.1.2. İmar Durumu

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p style="text-align: center;">T.C.<br/>GAZİPAŞA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI<br/>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</p> <p>Sayı : E-60140007-115.01.05-40997<br/>Konu : Koru Mah. İmar Uygulaması hk.</p> <p style="text-align: center;">ÇAĞRANKAYA TURİZM A.Ş.</p> <p>İlgi : 26.02.2024 tarihli ve 2777 sayılı dilekçeniz.</p> <p>İlgi sayılı yazınız ile Antalya İli, Gazipaşa İlçesi Koru Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1 no.lu özel parsel (1471/1, 1472/1, 1473/1 ve DHTA) numaralı yaklaşık 54.529,78 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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 ile onaylanmıştır. Bu planda 1471 ada 1, 1472 ada 1, 1473 da 1 parseller ile DHTA Hazine taşınmazları, yapılacak olan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca "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 m<sup>2</sup> ve Emsal=0.40 Yençok=3 kattan. 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 m<sup>2</sup>'nin altında olan parsellerde E=0.60 Yençok=4 kat, büyüklüğü 50.000 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan parsellerde E=0.80 Yençok=4 kat" olarak yapılaşma koşulu belirlenmiştir.</p> <p>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 Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik hükümlerince plan teklifleri Bakanlık tarafından incelenerek Antalya Kültür Varlıklarını 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.</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.</p> <p>Doğrulama Kodu: 3da4c176-b358-47d3-a547-09ca307c7582 Doğrulama Linki: <a href="https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebv">https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebv</a></p> <p>Adres: Yeni Mahalle İstifi Caddesi Cumhuriyet Meydanı No: 9<br/>Telefon No: (242)572 10 13 Faks No: (242)572 16 27<br/>e-Posta: <a href="mailto:imar@gazipasa.bel.tr">imar@gazipasa.bel.tr</a> İnternet Adresi: <a href="http://www.gazipasa.bel.tr">http://www.gazipasa.bel.tr</a><br/>Kop Adresi: <a href="mailto:gazipasa@belediye.tr">gazipasa@belediye.tr</a></p> <p style="text-align: center;">Bilgi için: Nevrim OKTAY<br/>Şehir Plancısı<br/>Telefon No: -</p> <p style="text-align: center;">1/2</p> | <p>gerekmektedir. Onaylanan parselasyon planları, teknik kontroller için Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim 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.</p> <p style="text-align: center;">Bilgilerinize rica ederim.</p> <p style="text-align: right;">Serkan ÖZKURT<br/>Belediye Başkan Yardımcısı</p> <p style="text-align: center;">Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.</p> <p>Doğrulama Kodu: 3da4c176-b358-47d3-a547-09ca307c7582 Doğrulama Linki: <a href="https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebv">https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebv</a></p> <p>Adres: Yeni Mahalle İstifi Caddesi Cumhuriyet Meydanı No: 9<br/>Telefon No: (242)572 10 13 Faks No: (242)572 16 27<br/>e-Posta: <a href="mailto:imar@gazipasa.bel.tr">imar@gazipasa.bel.tr</a> İnternet Adresi: <a href="http://www.gazipasa.bel.tr">http://www.gazipasa.bel.tr</a><br/>Kop Adresi: <a href="mailto:gazipasa@belediye.tr">gazipasa@belediye.tr</a></p> <p style="text-align: center;">Bilgi için: Nevrim OKTAY<br/>Şehir Plancısı<br/>Telefon No: -</p> <p style="text-align: center;">2/2</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Şekil 3. İmar Plan Görseli

31.03.2024 tarihli 2024-PD-29 numaralı rapor içeriğinde yer alan 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 2310 ada 1 parselle ilişkin imar durumu hakkında bilgi istenmektedir. Bahse konu taşınmazı kapsayan "Pazarcı-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 Günübirlik 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 (günübirlik tesis alanı) ancak minimum %5'i, maksimum %20'si kadar oranından emsal kullanılabilir. Kalan emsalın tümü, emsal ayırım Çizgisinin kara tarafında kullanılacaktır.

2.1.1.9. Yapılanma koşulu; Otel Alanında E=0,40, Yençok=3 kattır. 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 m<sup>2</sup>'nin altında olan parsellerde; E:0.60, Yençok:4 kat büyüklüğü 50.000 m<sup>2</sup>'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, Pazarcı 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:** Günübirlik Tesis Alanı + Otel
- **Emsal:** 0.80 ve Yençok: 4 kat
- **Net İmar Parseli:** 54.529,79 m<sup>2</sup> (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecektir.)



### Belediyeden Temin Edilen Plan Notları;

Plan notlarında 'Otel Alanlarında' büyüklüğü 50.000 m<sup>2</sup> üzerinde olan parsellerde E: 0.80 ve Y<sub>Ençok</sub>: 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 **Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.** de konumlu **"Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı."** 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; 'Koru 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 kullanabileceğiniz 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 ulaşımları, genellikle ana yollar üzerinden sağlandığı için oldukça rahat ve konforlu bir şekilde gerçekleştirilmektedir.

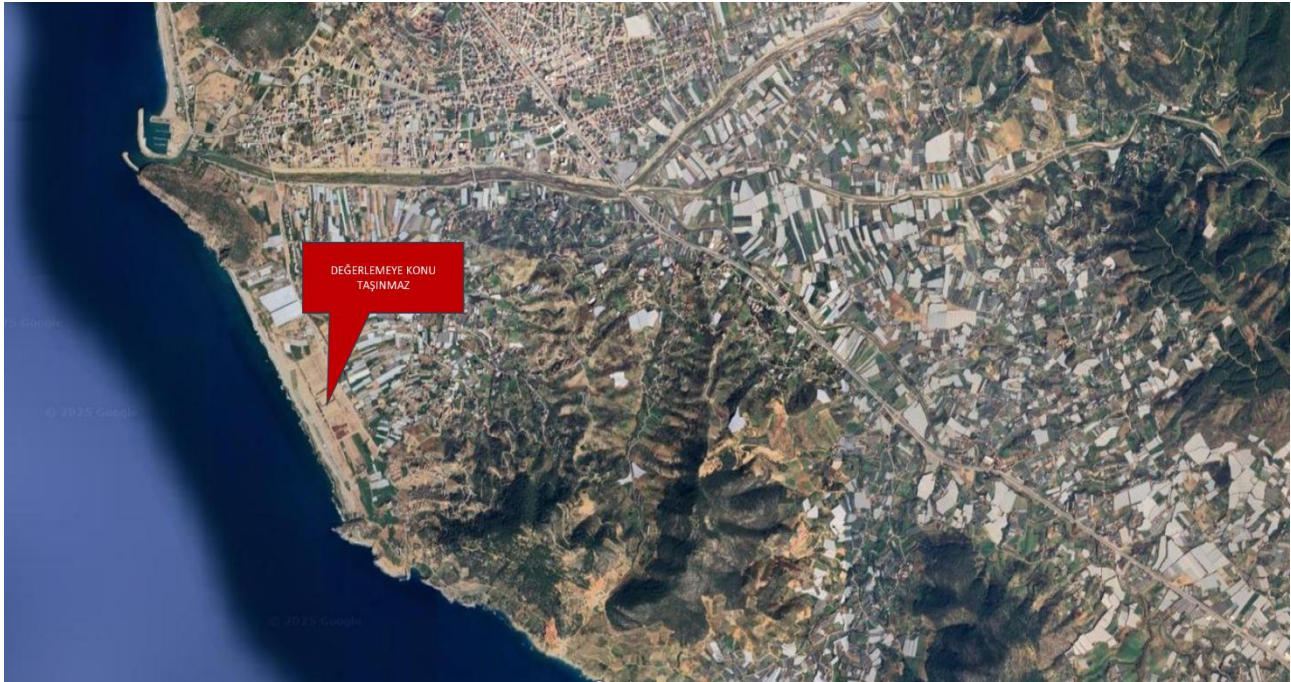
İstanbul'dan Gazipaşa'ya, özel araç ile yapılacak olan seyahatler için yola il merkezinin güney doğusunda yer alan E-5 üzerinden çıkılmalıdır. Gebze istikametine doğru devam edilecek olan güzergahta, sırasıyla Gemlik, Bursa, İnegöl, Bozüyük, Kütahya, Burdur, Aksu, Alanya ve Gazipaşa tabelaları takip 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. 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.

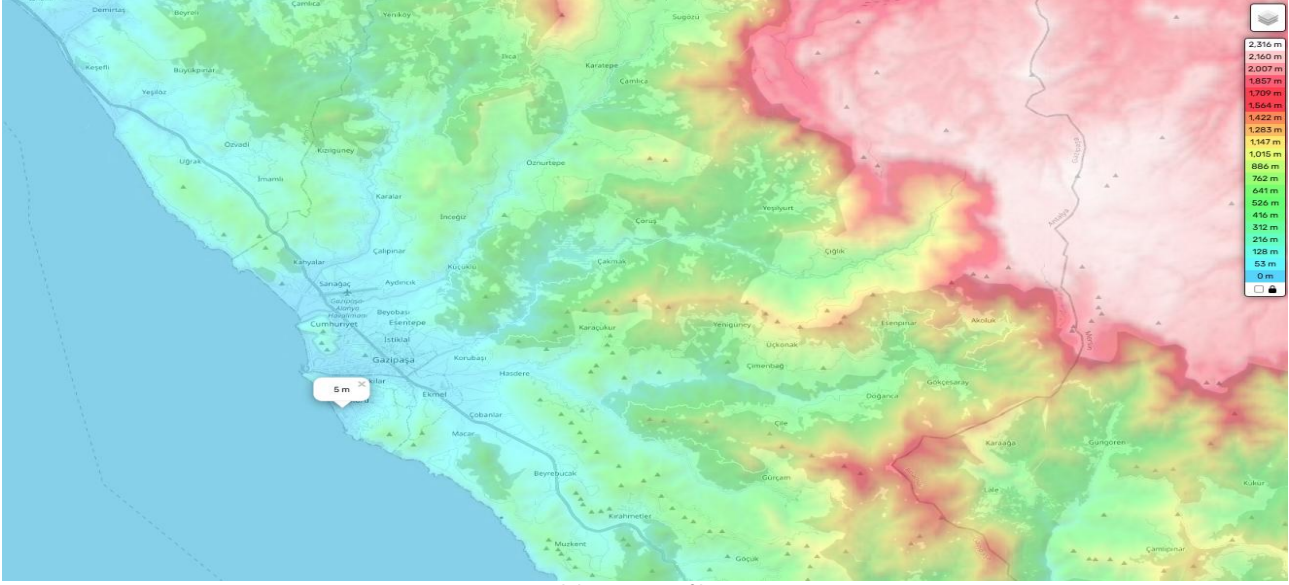
İlçeye ziyaretlerde Antalya Havalimanı'nı tercih edilir ise, havalimanına indikten sonra Antalya Otogarı'na giderek; buradan Gazipaşa otobüsleriyle ilçeye ulaşım sağlanabilmektedir.



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, 2310 Ada 1 Parselde yer alan 55.451,86 m<sup>2</sup> alana sahip taşınmazdır.

Parsel sorgu sisteminde yapılan sorgulama ve tarafımıza ibraz edilen tapu evrakının incelenmesi neticesinde, 2310 Ada 1 Parsel 55.451,86 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, 173 m deniz yönüne cephesi, kuzeydoğu yönünde 236 m derinliği ve 168 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 artırılmaktadır. 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 ağırlıktadır. 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 yaklaşımı 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 kullanılmıştır.**

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 itibari 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )   | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (USD/m <sup>2</sup> ) | Yerine Koyma Maliyet (TL) |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| <b>Bina Maliyetleri</b>                                              |                          |                                    |                                     |                           |
| Tesis Alanı                                                          | 44.361,49                | 31.000,00                          | 721,95                              | 1.375.206.128             |
| <b>Bina Maliyetler Toplamı</b>                                       | <b>44.361,49</b>         | <b>31.000,00</b>                   |                                     | <b>1.375.206.128</b>      |
| <b>Diğer Maliyetler</b>                                              |                          |                                    |                                     |                           |
| Mühendislik & Mimarlık Ücretleri                                     |                          | 3%                                 |                                     | 41.256.184                |
| Yasal İzinler & Danışmanlık                                          |                          | 3%                                 |                                     | 41.256.184                |
| Yapı Denetim                                                         |                          | 2%                                 |                                     | 27.504.123                |
| Geliştirici Primi                                                    |                          | 5%                                 |                                     | 68.760.306                |
| <b>Diğer Maliyetler Toplamı</b>                                      |                          |                                    |                                     | <b>178.776.797</b>        |
| <b>Toplam Geliştirme Maliyeti</b>                                    |                          |                                    |                                     | <b>1.553.982.925</b>      |
| <b>Bina Dışı Maliyetler</b>                                          |                          |                                    |                                     |                           |
| Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri                     | 55.451,86 m <sup>2</sup> | 3.864,56                           | 90,00                               | 214.296.763               |
| Çevre Düzeni Peyzaj                                                  | 55.451,86 m <sup>2</sup> | 1.288,19                           | 30,00                               | 71.432.254                |
| 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                 |
| <b>Bina Dışı Maliyetleri Toplamı</b>                                 |                          |                                    |                                     | <b>493.534.727</b>        |
| <b>Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri</b>             |                          | 46.155,30                          | 1.074,89                            | <b>2.047.517.652</b>      |
| <b>Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Düzeltilmiş Toplam Yapı Değeri</b> |                          | 46.155,00                          | 1.075,00                            | <b>2.048.000.000</b>      |

Tablo 7. Maliyet Tablosu

### 8.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerın gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerin 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, değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerin 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           |
| <b>Konaklama Ücreti Hesabı (Taşınmaz Üzerindeki Üniteler İçin)</b> |                      |                          |                |                  |                   |                |                          |
| 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 değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde 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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | 44.361,49 |
| 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  | 3.631.331.664 |
|                                                           | USD | 84.568.560    |
| Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Düzeltilmiş Toplamı | TL  | 3.630.000.000 |
|                                                           | USD | 84.570.000    |

Aşağıdaki bilgiler, kabuller ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı ışığında konu gayrimenkullerin net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değeri **3.630.000.000 TL** (Üçmilyaraltıyüzotuzmilyon 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           |
| Villara 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               |
| Oda Fiyatı (TL)                                                 | -                 | -                     | -                     | 23.904                | 27.968               | 32.583               | 37.796               | 43.654               | 50.203               | 57.482               | 65.529               | 74.376               | 84.045               |
| 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               |
| 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               |
| 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               |
| <b>Toplam Gelirler (TL)</b>                                     | <b>%100,00</b>    | -                     | -                     | <b>1.215.984.977</b>  | <b>1.477.421.747</b> | <b>1.784.944.348</b> | <b>2.144.483.138</b> | <b>2.562.287.611</b> | <b>3.044.851.778</b> | <b>3.598.818.360</b> | <b>4.102.652.930</b> | <b>4.656.511.076</b> | <b>5.261.857.516</b> |
| 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             | -                     | -                     | 105.737.924           | 128.471.456          | 155.212.552          | 186.476.795          | 222.907.618          | 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          |
| <b>Departman Giderleri (TL)</b>                                 | <b>%20,00</b>     | -                     | -                     | <b>243.196.995</b>    | <b>295.484.349</b>   | <b>356.988.870</b>   | <b>428.896.628</b>   | <b>512.457.522</b>   | <b>608.970.356</b>   | <b>719.763.672</b>   | <b>820.530.586</b>   | <b>931.302.215</b>   | <b>1.052.371.503</b> |
| 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          |
| <b>Departman Karı (TL)</b>                                      | <b>%80,00</b>     | -                     | -                     | <b>972.787.982</b>    | <b>1.181.937.398</b> | <b>1.427.955.478</b> | <b>1.715.586.510</b> | <b>2.049.830.089</b> | <b>2.435.881.423</b> | <b>2.879.054.688</b> | <b>3.282.122.344</b> | <b>3.725.208.861</b> | <b>4.209.486.013</b> |
| <b>Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL)</b>                    | <b>%34,00</b>     | -                     | -                     | <b>413.434.892</b>    | <b>502.323.394</b>   | <b>606.881.078</b>   | <b>729.124.267</b>   | <b>871.177.788</b>   | <b>1.035.249.605</b> | <b>1.223.598.242</b> | <b>1.394.901.996</b> | <b>1.583.213.766</b> | <b>1.789.031.555</b> |
| 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          | 799.504.057          | 934.737.104          | 1.099.752.928        |
| 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          |
| <b>Sabit Giderler (TL)</b>                                      | <b>%0,99</b>      | -                     | -                     | <b>8.319.041</b>      | <b>10.261.537</b>    | <b>12.052.175</b>    | <b>14.101.045</b>    | <b>16.427.718</b>    | <b>19.056.153</b>    | <b>22.009.856</b>    | <b>25.311.335</b>    | <b>28.981.478</b>    | <b>33.038.885</b>    |
| Bina Sigorta Giderleri (TL)                                     | %0,20             | -                     | -                     | 2.750.412             | 3.392.634            | 3.984.648            | 4.662.038            | 5.431.275            | 6.300.278            | 7.276.822            | 8.368.345            | 9.581.755            | 10.923.201           |
| Emlak Vergi ve Harçlar (TL)                                     | %0,40             | -                     | -                     | 5.568.629             | 6.868.904            | 8.067.527            | 9.439.007            | 10.996.443           | 12.755.874           | 14.733.035           | 16.942.990           | 19.399.723           | 22.115.684           |
| <b>BRÜT İŞLETME GELİRİ</b>                                      | <b>%45,08</b>     | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>547.300.914</b>    | <b>665.512.958</b>   | <b>804.646.682</b>   | <b>967.406.091</b>   | <b>1.156.642.445</b> | <b>1.375.320.483</b> | <b>1.626.474.967</b> | <b>1.854.181.463</b> | <b>2.104.495.960</b> | <b>2.378.080.435</b> |
| <b>İNŞAAT MALİYETİ</b>                                          |                   |                       |                       |                       |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| İnşaat Tamamlanma Seviyesi                                      | %0,00             | %50,00                | %50,00                |                       |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Toplam İnşaat Maliyeti                                          | 2.048.000.000     | -                     | -                     | 1.430.476.800         | 1.854.827.743        |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>İşletme Giderleri</b>                                        | <b>%6,15</b>      | -                     | -                     | <b>74.790.613</b>     | <b>90.908.560</b>    | <b>109.873.598</b>   | <b>132.052.921</b>   | <b>157.833.599</b>   | <b>187.617.987</b>   | <b>221.817.799</b>   | <b>252.872.290</b>   | <b>287.010.049</b>   | <b>324.321.356</b>   |
| Net İşletmeden Alınan Base Fee (Baz Ücret)                      | %7,00             | -                     | -                     | 38.311.064            | 46.585.907           | 56.325.268           | 67.718.426           | 80.964.971           | 96.272.434           | 113.853.248          | 129.792.702          | 147.314.717          | 166.465.630          |
| 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          | 157.855.725          |
| <b>Net İşletme Geliri (TL)</b>                                  | <b>%38,92</b>     | -                     | <b>-1.438.795.841</b> | <b>-1.865.089.280</b> | <b>472.510.301</b>   | <b>574.604.399</b>   | <b>694.773.084</b>   | <b>835.353.170</b>   | <b>998.808.846</b>   | <b>1.187.702.496</b> | <b>1.404.657.169</b> | <b>1.601.309.173</b> | <b>1.817.485.911</b> |
| <b>Toplam Giderer (Departman + Operasyon + Sabit + İşletme)</b> | <b>%61,11</b>     | -                     | <b>8.319.041</b>      | <b>10.261.537</b>     | <b>743.474.676</b>   | <b>902.817.348</b>   | <b>1.090.171.264</b> | <b>1.309.129.968</b> | <b>1.563.478.766</b> | <b>1.857.149.282</b> | <b>2.194.161.191</b> | <b>2.501.343.758</b> | <b>2.839.025.165</b> |
| <b>NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)</b>                                   | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2026</b>     | <b>31.12.2027</b>     | <b>31.12.2028</b>     | <b>31.12.2029</b>    | <b>31.12.2030</b>    | <b>31.12.2031</b>    | <b>31.12.2032</b>    | <b>31.12.2033</b>    | <b>31.12.2034</b>    | <b>31.12.2035</b>    | <b>31.12.2036</b>    | <b>31.12.2037</b>    |
| Net İşletme Geliri (TL)                                         | -                 | -                     | <b>-1.438.795.841</b> | <b>-1.865.089.280</b> | 472.510.301          | 574.604.399          | 694.773.084          | 835.353.170          | 998.808.846          | 1.187.702.496        | 1.404.657.169        | 1.601.309.173        | 1.817.485.911        |
| 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           |
| <b>Net Nakit Akışı - İşletme (TL)</b>                           | <b>-</b>          | <b>-1.438.795.841</b> | <b>-1.865.089.280</b> | <b>460.350.451</b>    | <b>559.830.181</b>   | <b>676.923.641</b>   | <b>813.908.339</b>   | <b>973.185.969</b>   | <b>1.157.253.978</b> | <b>1.368.668.985</b> | <b>1.560.282.643</b> | <b>1.770.920.800</b> | <b>2.001.140.504</b> |

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    |
| 47.670.775    | 53.391.268    | 59.531.264    | 66.079.703    | 73.348.470    | 81.416.801     | 90.372.650     | 100.313.641    | 111.348.142    | 123.596.437    | 137.192.045    | 152.283.170    | 169.034.319    | 187.628.094    | 208.267.184    |
| 15.760.745    | 17.652.034    | 19.682.018    | 21.847.040    | 24.250.214    | 26.917.738     | 29.878.689     | 33.165.345     | 36.813.533     | 40.863.022     | 45.357.954     | 50.347.329     | 55.885.535     | 62.032.944     | 68.856.568     |
| 31.910.030    | 35.739.234    | 39.849.245    | 44.232.662    | 49.098.255    | 54.499.063     | 60.493.960     | 67.148.296     | 74.534.609     | 82.733.416     | 91.834.091     | 101.935.841    | 113.148.784    | 125.595.150    | 139.410.617    |
| 2.675.340.490 | 2.996.381.348 | 3.340.965.203 | 3.708.471.376 | 4.116.403.227 | 4.569.207.582  | 5.071.820.416  | 5.629.720.662  | 6.248.989.935  | 6.936.378.828  | 7.699.380.499  | 8.546.312.353  | 9.486.406.712  | 10.529.911.451 | 11.688.201.710 |
| 364.861.525   | 408.644.908   | 455.639.073   | 505.759.371   | 561.392.902   | 623.146.121    | 691.692.194    | 767.778.336    | 852.233.953    | 945.979.687    | 1.050.037.453  | 1.165.541.573  | 1.293.751.146  | 1.436.063.772  | 1.594.030.787  |
| 187.273.834   | 209.746.694   | 233.867.564   | 259.592.996   | 288.148.226   | 319.844.531    | 355.027.429    | 394.080.446    | 437.429.295    | 485.546.518    | 538.956.635    | 598.241.865    | 664.048.470    | 737.093.802    | 818.174.120    |
| 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    |
| 2.310.478.964 | 2.587.736.440 | 2.885.326.130 | 3.202.712.005 | 3.555.010.325 | 3.946.061.461  | 4.380.128.222  | 4.861.942.326  | 5.396.755.982  | 5.990.399.140  | 6.649.343.046  | 7.380.770.781  | 8.192.655.566  | 9.093.847.679  | 10.094.170.923 |
| 3.609.110.741 | 4.042.204.030 | 4.507.057.493 | 5.002.833.818 | 5.553.145.538 | 6.163.991.547  | 6.842.030.617  | 7.594.653.985  | 8.430.065.923  | 9.357.373.174  | 10.386.684.224 | 11.529.219.488 | 12.797.433.632 | 14.205.151.332 | 15.767.717.978 |
| 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     |
| 2.310.478.964 | 2.587.736.440 | 2.885.326.130 | 3.202.712.005 | 3.555.010.325 | 3.946.061.461  | 4.380.128.222  | 4.861.942.326  | 5.396.755.982  | 5.990.399.140  | 6.649.343.046  | 7.380.770.781  | 8.192.655.566  | 9.093.847.679  | 10.094.170.923 |
| 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    |
| 2.251.283.067 | 2.521.437.035 | 2.811.402.294 | 3.120.656.547 | 3.463.928.767 | 3.844.960.931  | 4.267.906.633  | 4.737.376.363  | 5.258.487.763  | 5.836.921.417  | 6.478.982.773  | 7.191.670.878  | 7.982.754.674  | 8.860.857.689  | 9.835.552.034  |

## 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   |
| 231.176.575    | 256.605.998    | 284.832.658    | 316.164.250    | 350.942.318    | 389.545.973    | 432.396.030    | 479.959.593    | 532.755.148    | 591.358.214    | 656.407.618    | 728.612.456    | 808.759.826     | 897.723.407     | 996.472.982     |
| 76.430.790     | 84.838.177     | 94.170.377     | 104.529.118    | 116.027.321    | 128.790.326    | 142.957.262    | 158.682.561    | 176.137.643    | 195.512.784    | 217.019.190    | 240.891.301    | 267.389.344     | 296.802.172     | 329.450.411     |
| 154.745.784    | 171.767.821    | 190.662.281    | 211.635.132    | 234.914.996    | 260.755.646    | 289.438.767    | 321.277.032    | 356.617.505    | 395.845.431    | 439.388.428    | 487.721.155    | 541.370.482     | 600.921.235     | 667.022.571     |
| 12.973.903.898 | 14.401.033.327 | 15.985.146.993 | 17.743.513.162 | 19.695.299.610 | 21.861.782.567 | 24.266.578.650 | 26.935.902.301 | 29.898.851.554 | 33.187.725.225 | 36.838.375.000 | 40.890.596.250 | 45.388.561.838  | 50.381.303.640  | 55.923.247.040  |
| 1.769.374.173  | 1.964.005.332  | 2.180.045.919  | 2.419.850.970  | 2.686.034.577  | 2.981.498.380  | 3.309.463.202  | 3.673.504.154  | 4.077.589.611  | 4.526.124.468  | 5.023.998.160  | 5.576.637.957  | 6.190.068.133   | 6.870.975.627   | 7.626.782.946   |
| 908.173.273    | 1.008.072.333  | 1.118.960.290  | 1.242.045.921  | 1.378.670.973  | 1.530.324.780  | 1.698.660.505  | 1.885.513.161  | 2.092.919.609  | 2.323.140.766  | 2.578.686.250  | 2.862.341.738  | 3.177.199.329   | 3.526.691.255   | 3.914.627.293   |
| 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   |
| 11.204.529.725 | 12.437.027.995 | 13.805.101.074 | 15.323.662.192 | 17.009.265.033 | 18.880.284.187 | 20.957.115.448 | 23.262.398.147 | 25.821.261.943 | 28.661.600.757 | 31.814.376.840 | 35.313.958.293 | 39.198.493.705  | 43.510.328.012  | 48.296.464.094  |
| 17.502.166.956 | 19.427.405.321 | 21.564.419.906 | 23.936.506.096 | 26.569.521.766 | 29.492.169.160 | 32.736.307.768 | 36.337.301.623 | 40.334.404.801 | 44.771.189.329 | 49.696.020.155 | 55.162.582.372 | 61.230.466.433  | 67.965.817.741  | 75.442.057.693  |
| 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      |
| 11.204.529.725 | 12.437.027.995 | 13.805.101.074 | 15.323.662.192 | 17.009.265.033 | 18.880.284.187 | 20.957.115.448 | 23.262.398.147 | 25.821.261.943 | 28.661.600.757 | 31.814.376.840 | 35.313.958.293 | 39.198.493.705  | 43.510.328.012  | 48.296.464.094  |
| 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   |
| 10.917.462.758 | 12.118.383.662 | 13.451.405.864 | 14.931.060.509 | 16.573.477.165 | 18.396.559.654 | 20.420.181.216 | 22.666.401.149 | 25.159.705.276 | 27.927.272.856 | 30.999.272.870 | 34.409.192.886 | 38.194.204.103  | 42.395.566.555  | 47.059.078.876  |

## 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              |
| <b>137.349.759.183</b> | <b>152.458.232.693</b> | <b>169.228.638.289</b> | <b>187.843.788.501</b> | <b>208.506.605.236</b> | <b>231.442.331.812</b> | <b>256.900.988.311</b> |
| 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         |
| <b>27.469.951.837</b>  | <b>30.491.646.539</b>  | <b>33.845.727.658</b>  | <b>37.568.757.700</b>  | <b>41.701.321.047</b>  | <b>46.288.466.362</b>  | <b>51.380.197.662</b>  |
| 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          |
| <b>109.879.807.346</b> | <b>121.966.586.154</b> | <b>135.382.910.631</b> | <b>150.275.030.801</b> | <b>166.805.284.189</b> | <b>185.153.865.449</b> | <b>205.520.790.649</b> |
| <b>46.698.918.122</b>  | <b>51.835.799.116</b>  | <b>57.537.737.018</b>  | <b>63.866.888.090</b>  | <b>70.892.245.780</b>  | <b>78.690.392.816</b>  | <b>87.346.336.026</b>  |
| 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          |
| <b>1.106.085.010</b>   | <b>1.227.754.361</b>   | <b>1.362.807.340</b>   | <b>1.512.716.148</b>   | <b>1.679.114.924</b>   | <b>1.863.817.566</b>   | <b>2.068.837.498</b>   |
| 365.689.956            | 405.915.851            | 450.566.595            | 500.128.920            | 555.143.101            | 616.208.842            | 683.991.815            |
| 740.395.054            | 821.838.510            | 912.240.746            | 1.012.587.228          | 1.123.971.823          | 1.247.608.723          | 1.384.845.683          |
| <b>62.074.804.214</b>  | <b>68.903.032.678</b>  | <b>76.482.366.273</b>  | <b>84.895.426.563</b>  | <b>94.233.923.484</b>  | <b>104.599.655.068</b> | <b>116.105.617.125</b> |
| <b>8.465.729.070</b>   | <b>9.396.959.268</b>   | <b>10.430.624.788</b>  | <b>11.577.993.514</b>  | <b>12.851.572.801</b>  | <b>14.265.245.809</b>  | <b>15.834.422.848</b>  |
| 4.345.236.295          | 4.823.212.287          | 5.353.765.639          | 5.942.679.859          | 6.596.374.644          | 7.321.975.855          | 8.127.393.199          |
| 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          |
| <b>53.609.075.144</b>  | <b>59.506.073.410</b>  | <b>66.051.741.485</b>  | <b>73.317.433.048</b>  | <b>81.382.350.683</b>  | <b>90.334.409.259</b>  | <b>100.271.194.277</b> |
| <b>83.740.684.039</b>  | <b>92.952.159.283</b>  | <b>103.176.896.804</b> | <b>114.526.355.453</b> | <b>127.124.254.552</b> | <b>141.107.922.553</b> | <b>156.629.794.034</b> |
| <b>31.12.2068</b>      | <b>31.12.2069</b>      | <b>31.12.2070</b>      | <b>31.12.2071</b>      | <b>31.12.2072</b>      | <b>31.12.2073</b>      | <b>31.12.2074</b>      |
| 53.609.075.144         | 59.506.073.410         | 66.051.741.485         | 73.317.433.048         | 81.382.350.683         | 90.334.409.259         | 100.271.194.277        |
| 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          |
| <b>52.235.577.552</b>  | <b>57.981.491.083</b>  | <b>64.359.455.102</b>  | <b>71.438.995.163</b>  | <b>79.297.284.631</b>  | <b>88.019.985.941</b>  | <b>97.702.184.394</b>  |

## 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 hakkına 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 görülerek 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             | 3.630.000.000 TL | 4.356.000.000 TL |

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 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 2310 Ada 1 Parselin net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değer takdiri **3.630.000.000 TL (Üçmilyaraltıyüzotuzmilyon Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

### 9.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Parsel sorgu sisteminde yapılan sorgulama ve tarafımıza ibraz edilen tapu evrakının incelenmesi neticesinde, 2310 Ada 1 Parsel 55.451,86 m<sup>2</sup> 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               |
| <b>NİHAİ DEĞER</b>                | <b>2.420.000.000 TL</b> | <b>2.904.000.000 TL</b> |

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 **2.420.000.000 TL (İkimilyardörtüyüzirmimilyon Türk Lirası)**

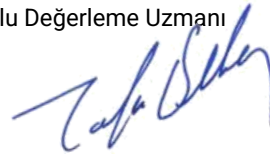
K.D.V. dahil **2.904.000.000 TL (İkimilyardokuzyüzdörtmilyon Türk Lirası)**

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*