AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ, GAZİPAŞA İLÇESİ, KORU MAHALLESİ, 2308 ADA 1 PARSEL (ESKİ: 1470 ADA 1 PARSEL, 1471 ADA 1 PARSEL VE DEVLETİN HÜKÜM TASARRUFU ALTINDAKİ (DHTA)) TAŞINMAZLARA AİT DEĞERLEME RAPORU

alesta
Kurumsal Gayrimenkul Değerleme

Rapor No: 2024-PD-68

Değer Tarihi: 31.12.2024

ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	09.12.2024
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	08.01.2024
RAPOR NO	2024-PD-68
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Sözleşmeye Bağlı Hak ve Fayda
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 30.06.2023 Değer Tarihli 2023-PD-75 rapor numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli, 2023-PD-96 , 2024-PD-27 rapor numaralı 31.03.2024 Değer Tarihli Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 2308 Ada 1 parsel (Eski: 1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel ve DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında)) numaralı taşınmazların 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak 31.12.2024 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Koru Mahallesi, 2308 Ada 1 parsel (Eski: 1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel ve DHTA), Gazipaşa / Antalya
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 2308 Ada 1 parsel (Eski: 1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel ve DHTA)
MÜŞTERİ	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel Boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Değeri, TL (KDV Hariç)	**850.000.000,00**	**TL**
Taşınmazın Değeri, TL (KDV Dahil)	935.000.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Zafer ÇOBAN (SPK Lisans No: 410749)
DENETMEN	Mehmet EROL (SPK Lisans No: 410067)
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, değerleme 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 değerleme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerleme 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 itibariyle" 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 değerin bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerleme 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 değerleme 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 değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerleme 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.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ ..... - 5 -

1.1. Değerleme Raporunun Tarİ-hİ, Numarası ..... - 5 -
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı ..... - 5 -
1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar ..... - 5 -
1.4. Değerleme Tarİhİ ..... - 5 -
1.5. Dayanak Sözleşmesİ Tarİh ve Numarası ..... - 5 -
1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkİleyen Faktörler ..... - 5 -
1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçİn Şİrketİmİz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu ..... - 5 -

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... - 6 -

2.1. Değerleme Şİrketİnİ Tanıtıcı Bİlgİler ..... - 6 -
2.2. Müşterİyİ Tanıtıcı Bİlgİler ..... - 6 -
2.3. Müşterİ Talebİnİn Kapsamı ve Varsa Getİrİlen Kısıtlamalar ..... - 6 -
2.4. İşİn Kapsamı ..... - 6 -

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER ..... - 7 -

3.1. Demografİk Verİler ..... - 7 -
3.2. Ekonomİk Verİler ..... - 9 -

4. SEKTÖREL ANALİZLER ..... - 12 -

4.1. Konaklama Sektörü ..... - 12 -
4.2. Antalya Konaklama Pazarı ..... - 13 -
4.3. Gazİpaşa İlçesİ Konaklama Pazarı ..... - 13 -

5. GAYRİMENKULÜN TANIMI ..... - 14 -

5.1. Hukukİ Tanımı ..... - 14 -
5.1.1. Tapu Bİlgİlerİ ..... - 14 -
5.1.2. İmar Durumu ..... - 16 -
5.1.3. Hukukİ Durum Analİzİ ..... - 18 -
5.2. Fİzİkİ Tanımı ..... - 19 -
5.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomİk Yapı ..... - 19 -
5.2.2. Gayrİmenkullerİn Tanımı ..... - 21 -

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ ..... - 22 -

6.1. Taşınmazın Değerİ Etkİleyen Faktörler (SWOT Analİzİ) ..... - 22 -
6.2. Gayrİmenkul Pİyasası Analİzİ ..... - 23 -

7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI ..... - 24 -

7.1. Değerleme Yaklaşımları ..... - 24 -
7.2. Varlığın Değerlemesİnde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerİn Seçİlme Nedenlerİ ..... - 26 -
7.3. En Etkİn ve Verİmlİ Kullanım Analİzİ ..... - 26 -

8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ ..... - 27 -

8.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları ..... - 27 -
8.2. Gelİr Yaklaşımı ..... - 28 -
8.2.1. Gelİr Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndİrgenmİş Nakİt Akışları Anlİzİ) ..... - 30 -

9. SONUÇ ..... - 32 -

9.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukukİ Durumlar Hakkındakİ Görüş ..... - 32 -
9.2. Değerleme İşlemİnİ Olumsuz Yönde Etkİleyen / Sınırlayan Faktörler ..... - 32 -
9.3. Asgarİ Bİlgİlerİn Raporda Yer Verİlmeyenlerİn Nİçİn Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..... - 32 -
9.4. Analİz Sonuçlarının Değerlendİrİlmesİ (Değerlerİn Uyumlaştırılması) ..... - 32 -
9.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesİ ..... - 33 -
9.6. Nİhaİ Değer Takdİrİ ..... - 34 -

10. EKLER ..... - 35 -

TABLO

Tablo 1 Gazipaşa İlçesinin Antalya İli İçindeki Nüfus Büyüklüğü ve Yıllara Göre Gelişimi ..... - 8 -
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler ..... - 9 -
Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri ..... - 10 -
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi ..... - 10 -
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar ..... - 10 -
Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları ..... - 11 -
Tablo 7 Türkiye Geneli Yıllara Göre Dağılım ..... - 12 -
Tablo 8 Türkiye Geneli tesis doluluk oranları ..... - 12 -
Tablo 9 Antalya İli Belgeli Konaklama Tesisi İstatistikleri, Ağustos 2024) ..... - 13 -
Tablo 10 Ziyaretçilerin Konaklama Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri & Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları ..... - 13 -
Tablo 11 Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri ..... - 14 -
Tablo 12 2308 Ada 1 parsel (Eski 1470 ada 1 parsel ve 1471 ada 1 parsellere ait Mülkiyet Bilgileri) ..... - 15 -
Tablo 13 Emsal Tablosu (Konaklama Tesisi Oda Fiyatları Data Seti) ..... - 23 -
Tablo 14 Uyarlanmış Oda Fiyat Analizi ..... - 28 -
Tablo 15 İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi ..... - 31 -
Tablo 16 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ..... - 33 -
Tablo 17 Nihai Değerleme Tablosu ..... - 34 -

GRAFİK

Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Artış Hızı Göstergeleri ..... - 7 -
Grafik 2 Antalya Nüfusu ve Göstergeleri ..... - 7 -
Grafik 3 Gazipaşa Nüfusu ..... - 8 -

HARİTA

Şekil 1 Parsellerin kadastro İncelemesi ..... - 16 -
Şekil 2 İmar Plan Görseli ..... - 16 -
Şekil 3 Topoğrafik Yapı ..... - 20 -
Şekil 4 Değerlemeye Konu Taşınmazın Tevhid ve Parselasyon Uygulama İşlemleri Öncesi Durumu ..... - 21 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 09.12.2024 tarihli değerleme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2024 değerleme tarihli olarak 2024-PD-68 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerleme 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, Koru Mahallesi, 2308 Ada 1 Parsel (Eski: 1470 Ada 1 Parsel,1471 Ada 1 Parsel ve DHTA) taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Zafer Çoban (SPK Lisans No: 410749), Değerleme Uzmanı Mehmet Erol (Lisans No: 410067) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 31.12.2024 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 09.12.2024 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

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 30.06.2023 Değer Tarihli 2023-PD-75 rapor numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-96 rapor numaralı ve 31.03.2024 Değer Tarihli 2024-PD-27 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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 değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermeye Piyasası Kurulu tarafından 24.07.2019 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 değerleme 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.

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, "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerleme raporu Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. D Blok No: 53 Kat: 3 Üsküdar / İstanbul adresinde yer alan AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerleme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 09.12.2024 dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 2308 Ada 1 Parsel (Eski: 1470 Ada 1 Parsel ve 1471 Ada 1 Parsel ile DHTA) numaralı taşınmazın 31.12.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

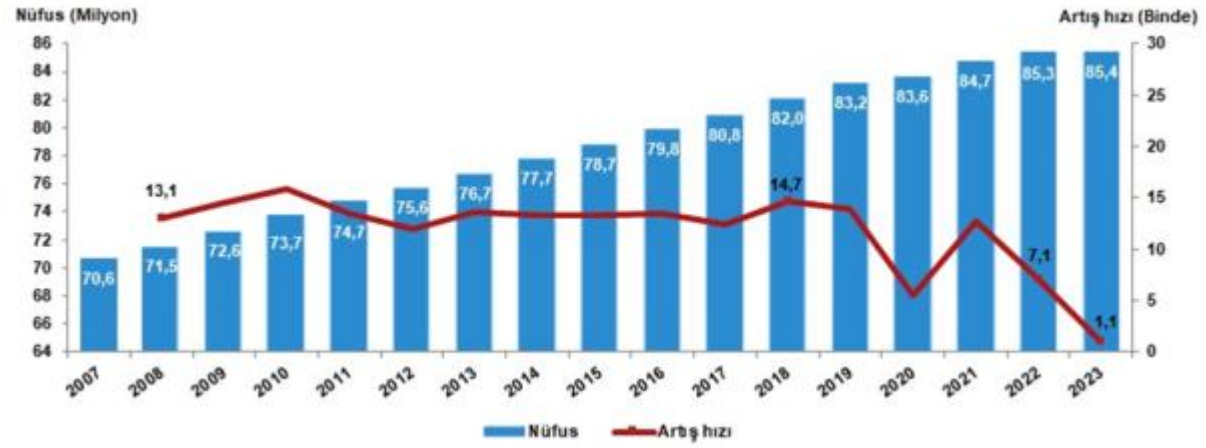
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,3 iken, 2022 yılında %0,7'lere, 2023 yılında ise %0,1'e düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye'de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 92.824 kişi artmıştır.



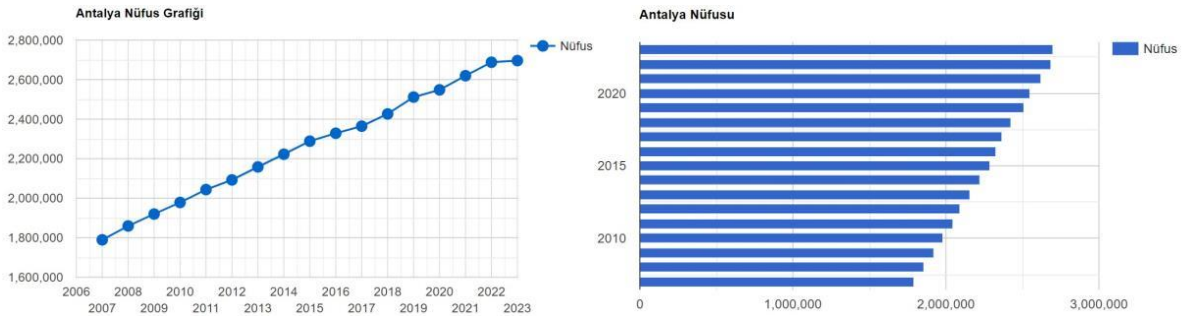
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Artış Hızı Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10'u 15 yaşından küçüktür.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Antalya

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Antalya nüfusu 2.696.249 olarak belirlenmiştir. Antalya'da yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %2,8 iken, 2022 yılında %2,6, 2023 yılında ise %3,1 olup Türkiye nüfus artışına göre düşük bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Antalya'da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 8.245 kişi artmıştır.

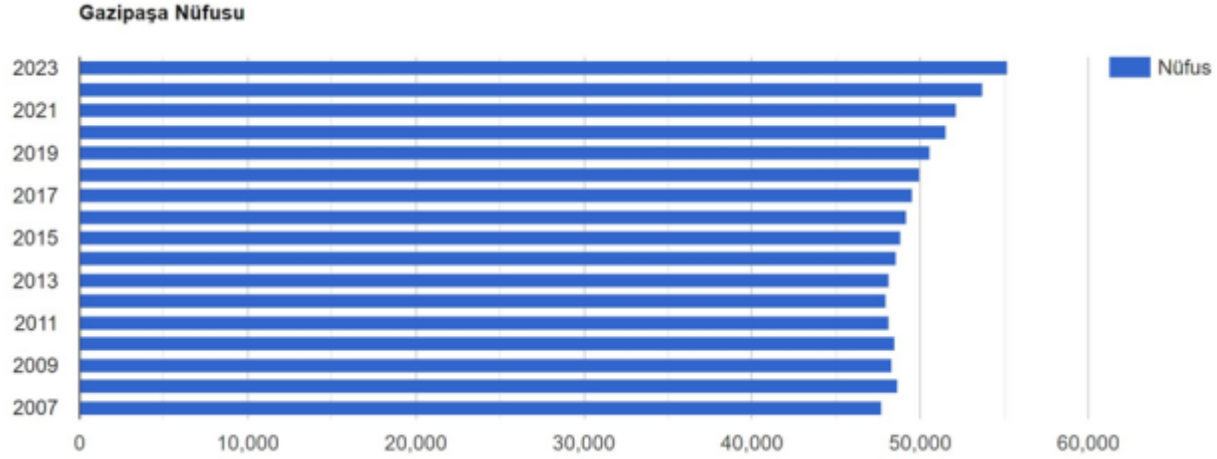


Grafik 2 Antalya Nüfusu ve Göstergeleri

Antalya nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Antalya genel anlamda genç orta yaş aralığında bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %9'u 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalamasının üzerindedir. Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Gazipaşa

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Gazipaşa ilçe nüfusu 53.702 olarak belirlenmiştir. Gazipaşa ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,11 iken, 2022 yılında %3,02, 2023 yılında ise %2,76 olmuştur. Bu sonuçlara göre Gazipaşa da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 1.483 kişi artmıştır.



Grafik 3 Gazipaşa Nüfusu

İnceleme sahasında meydana gelen nüfus hareketleri, öncelikle sahanın bulunduğu yarımadanın sahip olduğu coğrafi, jeostratejik ve jeopolitik özellikleri sayesinde burada yoğunlaşan beşerî faaliyetlere bağlıdır.

Nüfusun belli dönemlerde artış ve azalış göstermesi, o dönemde yaşanan sosyal, siyasal ve ekonomik nedenlere bağlıdır. Dolayısıyla bir şehrin gelişimi için elzem olan nüfusun hareketleri tek bir faktöre bağlanamayacağı gibi şehirlerin gelişimi için gerekli olan tüm faktörlerin aynı anda aynı derecede etkili olduğu da söylenemez. Bu durumu en iyi örnekleyen gelişmeler inceleme sahasında Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemi ile Cumhuriyet Dönemi'nin başlarında köyden kente göç hareketlerinin ve yakın tarihte sahada inşa edilen tersane ve havalimanının yoğun yerleşmelere neden olmasıdır.

Gazipaşa, 2023 yılı nüfus verilerine göre 55.185 nüfusa sahiptir. Gazipaşa, Antalya'nın nüfusu en kalabalık 12. ilçesidir. Gazipaşa İlçesinde 53 mahalle bulunmaktadır.

Tablo 1 Gazipaşa İlçesinin Antalya İli İçindeki Nüfus Büyüklüğü ve Yıllara Göre Gelişimi

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Kepez	614.135	311.863	302.272	% 22,78
2023	Muratpaşa	512.700	249.756	262.944	% 19,02
2023	Alanya	359.891	182.614	177.277	% 13,35
2023	Manavgat	258.367	133.166	125.202	% 9,58
2023	Konyaaltı	196.498	93.648	102.850	% 7,29
2023	Serik	141.569	72.116	69.453	% 5,25
2023	Döşemealtı	88.109	45.055	41.054	% 3,19
2023	Aksu	80.350	41.127	39.223	% 2,98
2023	Kumluca	74.353	37.556	36.796	% 2,76
2023	Kaş	64.014	33.062	30.952	% 2,37
2023	Korkuteli	59.295	29.848	29.447	% 2,20
2023	Gazipaşa	55.185	28.000	27.185	% 2,05
2023	Finike	50.688	25.384	25.304	% 1,88
2023	Kemer	49.695	25.868	23.827	% 1,84
2023	Elmalı	41.240	21.507	19.733	% 1,53
2023	Demre	27.762	14.263	13.499	% 1,03
2023	Akseki	11.896	6.030	5.866	% 0,44
2023	Gündoğmuş	8.259	4.154	4.105	% 0,31
2023	İbradı	4.243	2.180	2.063	% 0,16

Yıl	Gazipaşa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	55.185	28.000	27.185
2022	53.702	27.283	26.419
2021	52.126	26.454	25.672
2020	51.555	26.102	25.453
2019	50.555	25.684	24.871
2018	50.003	25.306	24.697
2017	49.555	25.078	24.477
2016	49.207	24.885	24.322
2015	48.866	24.714	24.152
2014	48.561	24.509	24.052
2013	48.134	24.329	23.805
2012	47.963	24.222	23.741
2011	48.184	24.306	23.878
2010	48.525	24.484	24.041
2009	48.369	24.367	24.002
2008	48.675	24.680	23.995
2007	47.699	24.123	23.576

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %2,1 artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 artarken diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,3 azalmıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos'ta %8,5 ile Ocak 2014'ten bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti.

Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Ağustos'ta yıllık bazda %5,3 ile azaldı. İSO Türkiye İmalat PMI aylık bazda 45,8'ya yükselse de üçüncü çeyrek boyunca eşik değerin altında kalarak imalat sanayiinde faaliyet koşullarının zayıf bir seyir izlediğine işaret etmiştir.

Ağustos'ta cari işlemler hesabı 4,3 milyar USD fazla verirken, 12 aylık kümülatif cari açık 11,3 milyar USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine inmiştir. Merkezi yönetim bütçe açığı Eylül'de 100,5 milyar TL, Ocak-Eylül döneminde 1,1 trilyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ekim'de TÜFE aylık bazda %2,88 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artarken yıllık TÜFE enflasyonu baz etkisiyle %48,58 düzeyine gerilemiştir. Aynı dönemde Yİ-ÜFE aylık bazda %1,29, yıllık bazda %32,24 oranında artış kaydetmiştir. TCMB, 17 Ekim'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek yedinci ayda da %50 seviyesinde tutmuştur. Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşu S&P, Türkiye'nin kredi notunu bir kademe artışla "BB-" ye yükseltirken, kredi not görünümünü "pozitif"ten "durağan"a çekmiştir.

Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYİH (Cari ABD Doları)	$ 859 Milyar	$ 797 Milyar	$ 761 Milyar	$ 717 Milyar	$806 Milyar	$692 Milyar	$714 Milyar
Kişi Başı Düşen GSYİH	10.696,00 $	9.762,00 $	9.213,00 $	8.599,00 $	9.539,00 $	8.080,00 $	8.341,00 $
Büyüme	7,50%	3,00%	0,90%	1,80%	11,40%	5,00%	3,00%
Enflasyon	11,90%	20,30%	11,80%	14,60%	36,08%	64,27%	58,94%
Cari Açık (MilyarABD Doları)	-40,60 $	-21,60 $	6,90 $	-23,70 $	-14,90 $	-44,30 $	-42,50 $
Carı Açık / GSYİH	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-1,85%	-6,40%	-2,10%
ABD Doları Yıl Sonu	3,78	5,29	5,96	7,44	13,35	18,78	29,8

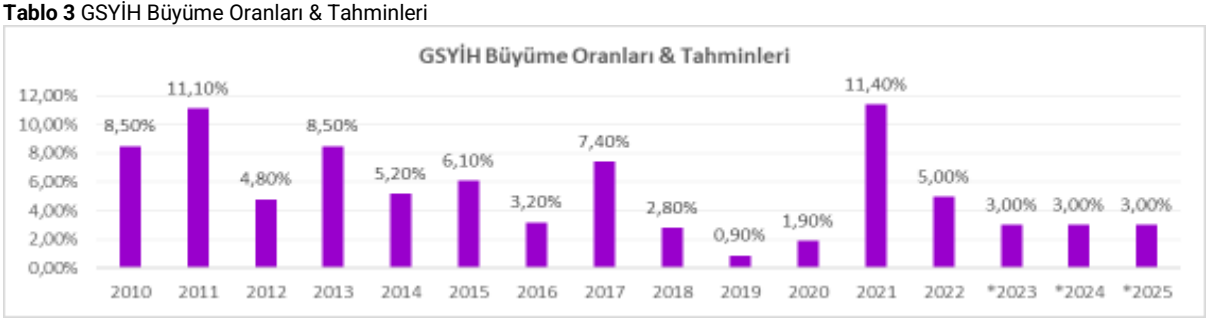
** Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics*

2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır.

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 4,0 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,6 oranında, sanayi sektörü yüzde 1,9 oranında ve tarım sektörü yüzde 0,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılının tamamında yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir.

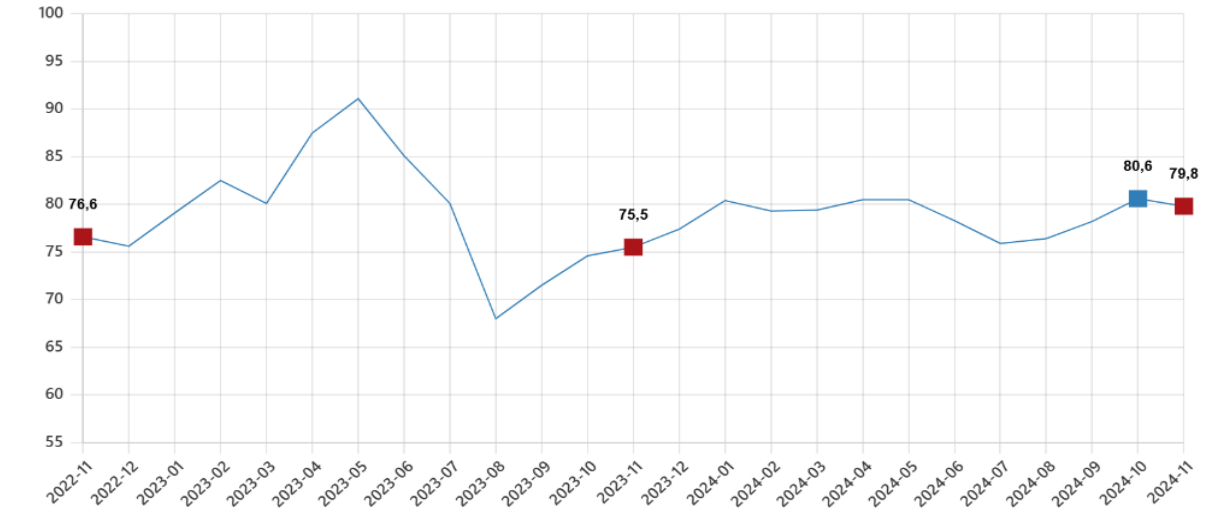
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 2,5 oranında ve tarım sektörü yüzde 3,7 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü yüzde 1,8 oranında daralma kaydetmiştir. IMF Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü revizyonla %3,0 düzeyinde belirlerken, 2025 büyüme tahminini %2,7 olarak korumuştur.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



**Kaynak: TUİK*

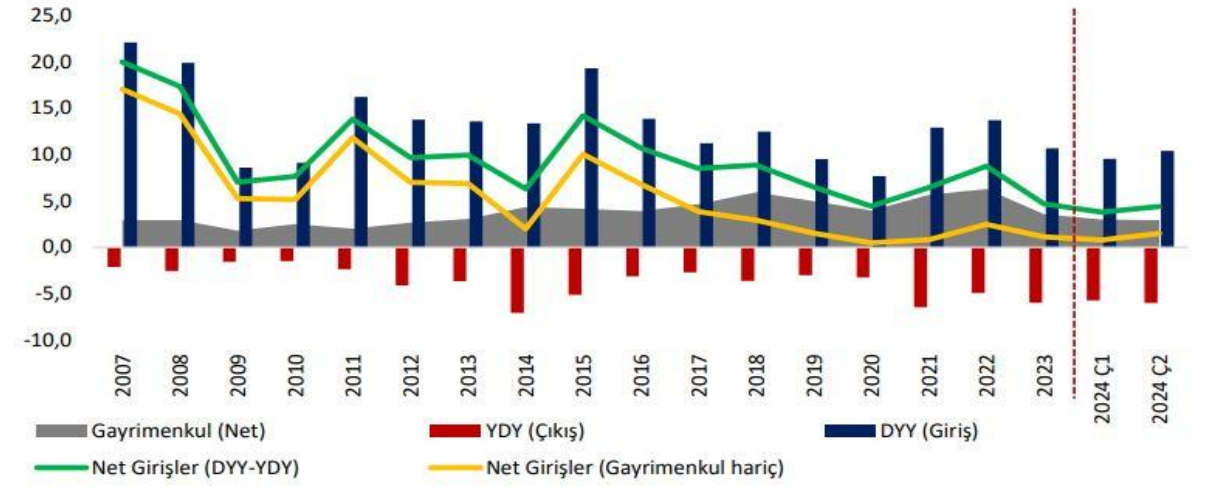
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi



**Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TUİK*

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Kasım 2024'te 79,8 olarak kaydedilmiştir.

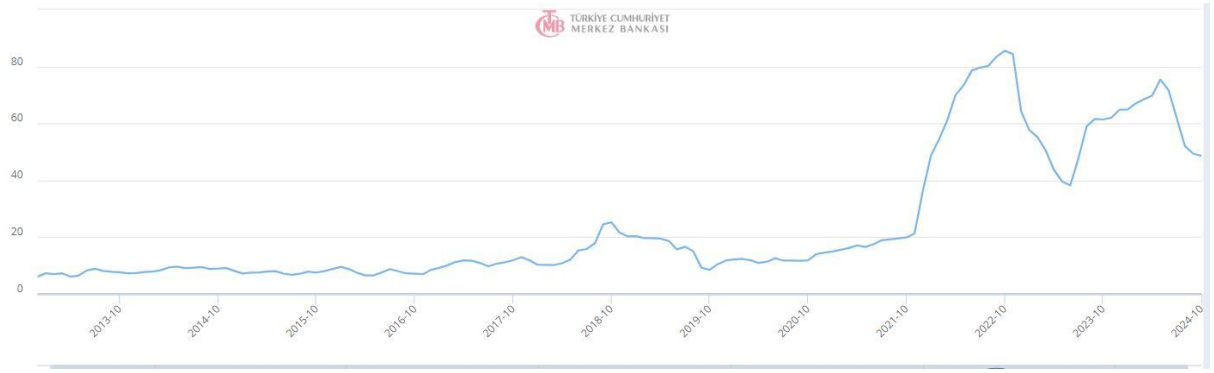
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar

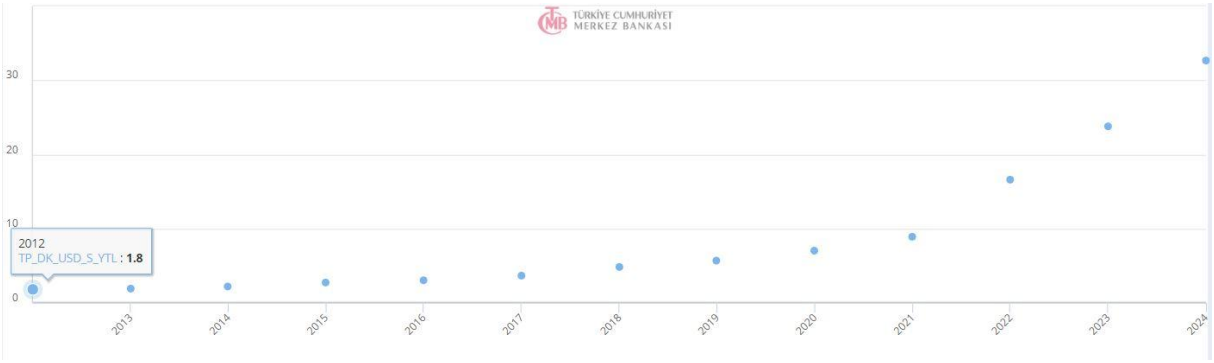


**Kaynak: TCMB*

2024 yılı birinci çeyreği itibarıyla gayrimenkul alımlarının doğrudan yatırım girişlerinin içindeki payı yüzde 78,9'dur. Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimleri ve vatandaşlık hakkına yönelik mevzuat değişiklikleri, yabancıların gayrimenkul kaynaklı yatırımlarının sürekli artmasına neden olmuştur.1 Gayrimenkul alımları (net) 2007 yılında 2,9 milyar dolar düzeyinde iken 2018 yılına kadar 5,9 milyar dolara kadar çıkmış, net girişler içindeki payı ise bu dönemde yüzde 14,7'den yüzde 66,9'a ulaşmıştır. Pandemi sonrasında yüksek düzeylerde seyreden gayrimenkul alımları, 2023 ve 2024 yıllarında düzey olarak gerilerken net girişler içindeki payı yüksek seviyelerini korumuştur. 2024 yılı birinci çeyreği itibarıyla gayrimenkul alımları (net) 3,0 milyar dolar, net girişler içindeki payı ise yüzde 78,9 olarak gerçekleşmiştir. Doğrudan yabancı yatırım girişleri gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında 3,8 milyar dolardan 0,8 milyar dolara gerilemektedir

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları





**Kaynak: TCMB*

Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 49,38 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 33,09 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2024 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 38, 2025 yılında ise yüzde 14 olarak ifade edilmiştir.

Eylül'de düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %5,2 artan konut satışları, Bununla birlikte bu dönemde 140.919 adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedilmiş Eylül'de ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %42,6 oranında azalırken, %5,2 artan diğer satışlar toplam satışların %37,3'sını oluşturmuştur. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %12 arttığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,4 ile sınırlı artış kaydettiği görülmüştür.

Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekmiş böylece Ocak-Eylül döneminde toplam konut satışları 2023'nin aynı dönemine göre %39,1 azalmıştır. TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Ekim'da aylık bazda %2,1 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetmiş konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %26,8 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %14,7 olmuştur. Aralık 2023'te USD 29,5090 TRY ve Euro 32,6630 TRY olarak, Aralık 2024'te ise USD 34,7023 TRY ve Euro 36,5688TRY olarak kaydedilmiştir.

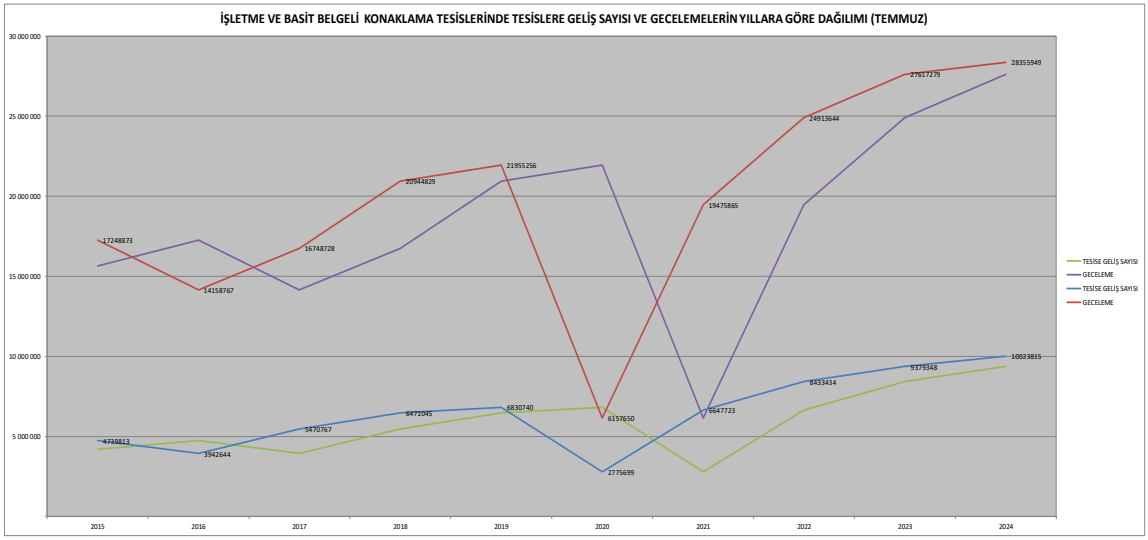
4. SEKTÖREL ANALİZLER

4.1. Konaklama Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre 2024 yılı ocak eylül döneminde Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 49 milyon 181 bin olurken, İstanbul, Antalya Edirne, Muğla ve İzmir ili en çok turist çeken şehirler oldu. Türkiye'nin turizm geliri; Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan geçici verilere göre; 2024 yılı ilk 9 ayında (Ocak-Eylül) Türkiye'ye gelen yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin sayısı, 2023 yılı 9 ayına göre yüzde 4,6 değerinde bir artış ile 6 milyon 54 bin oldu.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, Antalya'ya 2024'ün ilk 11 ayında gelen ziyaretçi sayısı, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 8 artışla 16 milyon 606 bin oldu. 11 aylık dönemde Rusya Federasyonu 3 milyon 863 bin ile Antalya'ya en çok ziyaretçi gönderen ülke olurken onu 3 milyon 436 bin ile Almanya, 1 milyon 539 bin ile İngiltere takip etti. İngiltere'yi sırasıyla Polonya, Hollanda, Kazakistan, Romanya, Ukrayna, Çek Cumhuriyeti ve Litvanya izledi.

Tablo 7 Türkiye Geneli Yıllara Göre Dağılım



2024 yılı içerisinde Türkiye geneli tesislerde doluluk oranları aşağıda sunulmuştur.

Tablo 8 Türkiye Geneli tesis doluluk oranları

İŞLETME VE BASİT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2024 OCAK-TEMMUZ)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ 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
TOPLAM	23 252 360	21 710 462	44 962 822	73 058 908	42 275 036	115 333 944	3,14	1,95	2,57	30,68	17,75	48,44

4.2. Antalya Konaklama Pazarı

Türkiye'de birinci, dünyada ise üçüncü en çok yabancı turist ağırlayan Antalya, 400'e yakın 5 yıldızlı oteli bulunan İspanya'nın tamamından daha fazla 5 yıldızlı otel ve tatil köyüne sahiptir. Türkiye genelinde 1 milyon 200 bin bakanlık belgeli yatağın yüzde 42'sine sahip Antalya'daki 1004 tesiste, 235.562 oda ve 506.707 yatak bulunuyor.

Tablo 9 Antalya İli Belgeli Konaklama Tesisi İstatistikleri, Ağustos 2024)

TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
İŞLETME BELGELİ	1004	235.562	506.707
YATIRIM BELGELİ	82	14.438	32.675
BASİT KONAKLAMA İŞLETME BELGELİ	1.592	55.214	114.002

**Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı*

Kültür ve Turizm Bakanlığı konaklama istatistiklerinden derlediği verilere göre, 2023 yılı Nisan ayında Antalya'da belgeli otellerde doluluk oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Antalya'ya gelen ziyaretçilerin konaklama tercihleri, ortalama kalış süreleri & tesis türüne göre doluluk aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 10 Ziyaretçilerin Konaklama Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri & Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları

ANTALYA													
TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLI	TOPLAM	YABANCI	YERLI	TOPLAM	YABANCI	YERLI	TOPLAM	YABANCI	YERLI	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	961 046	264 871	1 225 917	3 853 498	753 538	4 607 036	4,01	2,84	3,76	40,67	7,95	48,63
	4 Yıldızlı	225 781	44 889	270 670	749 727	100 797	850 524	3,32	2,25	3,14	37,60	5,05	42,65
	3 Yıldızlı	36 024	14 904	50 928	91 448	30 782	122 230	2,54	2,07	2,40	21,41	7,21	28,62
	2 Yıldızlı	1 698	3 772	5 470	3 497	6 078	9 575	2,06	1,61	1,75	7,80	13,55	21,35
	1 Yıldızlı	998	768	1 766	2 064	1 536	3 600	2,07	2,00	2,04	14,42	10,73	25,16
	Toplam	1 225 547	329 204	1 554 751	4 700 234	892 731	5 592 965	3,84	2,71	3,60	39,32	7,47	46,79
Tatil Köyü	1. Sınıf	80 096	19 653	99 749	309 977	53 765	363 742	3,87	2,74	3,65	29,37	5,10	34,47
	2. Sınıf	1 050	409	1 459	6 093	1 332	7 425	5,80	3,26	5,09	21,07	4,61	25,67
	Toplam	81 146	20 062	101 208	316 070	55 097	371 167	3,90	2,75	3,67	29,15	5,08	34,24
Pansiyon		1 180	1 026	2 206	2 970	2 029	4 999	2,52	1,98	2,27	22,71	15,51	38,22
Kamping		373	73	446	1 114	221	1 335	2,99	3,03	2,99	41,26	8,19	49,44
Apart Otel		6 403	1 261	7 664	18 075	2 802	20 877	2,82	2,22	2,72	28,47	4,41	32,89
Müstakil Apart Otel		2 588	331	2 919	5 471	695	6 166	2,11	2,10	2,11	34,15	4,34	38,49
Özel Tesis		12 372	4 224	16 596	35 230	10 015	45 245	2,85	2,37	2,73	40,86	11,62	52,48
Golf Tesisi		3 259	1 075	4 334	19 145	4 503	23 648	5,87	4,19	5,46	47,27	11,12	58,39
Pansiyon (Basit Belgeli)		15 394	22 755	38 149	34 655	46 315	80 970	2,25	2,04	2,12	11,54	15,43	26,97
Turizm Kompleksi		13 313	10 332	23 645	29 613	21 058	50 671	2,22	2,04	2,14	25,31	18,00	43,31
Butik Otel		592	924	1 516	2 811	1 977	4 788	4,75	2,14	3,16	19,28	13,56	32,84
Kamping (Basit Belgeli)		100	145	245	208	281	489	2,08	1,94	2,00	9,37	12,66	22,03
Otel (Basit Belgeli)		68 380	33 703	102 083	182 050	72 528	254 578	2,66	2,15	2,49	24,45	9,74	34,20
Motel (Basit Belgeli)		741	178	919	3 051	347	3 398	4,12	1,95	3,70	50,85	5,78	56,63
Apart Otel (Basit Belgeli)		6 546	7 039	13 585	15 546	16 094	31 640	2,37	2,29	2,33	15,86	16,42	32,27
GENEL TOPLAM		1 437 934	432 332	1 870 266	5 366 243	1 126 693	6 492 936	3,73	2,61	3,47	36,90	7,75	44,65

**Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı*

4.3. Gazipaşa İlçesi Konaklama Pazarı

Ağustos 2024 tarihli resmi verilere göre, Antalya ili, Gazipaşa İlçesinde yer alan 2 tesisin oda sayısı 120, yatak sayısı 250'dir.İlçede 5 yıldızlı otel bulunmamakta olup mevcut 2 otel 3 yıldızlıdır.

5. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 2308 Ada 1 Parsel (Eski: 1470 ada 1 parsel olarak kayıtlı 33.673,87 m² büyüklüğündeki arsa, 1471 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.387,31 m² büyüklüğündeki arsa ve DHTA (*)) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (303.01)-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş.) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası oluşturulacak 54.152,78 m² alana sahip Ön İzin Belgesinde 3 No.lu Özel Parsel olarak belirtilmiştir.

04.12.2024 tarih 6218 yevmiye numaralı tapu belgesinde ve parsel sorgu sisteminde, 2308 Ada 1 parselin 54.152,78 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir.

** DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında) sahipsiz yerlere ilişkin tescil taleplerinin karşılanması hakkındaki uygulama kapsamında 361 numaralı Milli Emlak Genel Tebliği'nde belirtilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yürürlüğe konulan 17/4/2013 tarihli ve 2013/11 (1748) sayılı genelgede, DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında) sahipsiz yerlere ilişkin tescil taleplerinin karşılanması hakkındaki uygulama*

Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 11 Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
Antalya	Gazipaşa	Koru	-	-	2308	1	Arsa	54.152,78

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazın kamu arazisi mülkiyetindeki gayrimenkul olması dikkate alınarak müşteri bilgisi doğrultusunda tapu sicil biriminden Takyidatlı tapu kayıtları alınmamıştır. Tarafımıza ibraz edilen tapu evrakında var olan hissedarlar ve hisse bilgileri rapor eklerinde yer almaktadır.

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

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

Tablo 12 2308 Ada 1 parsel (Eski 1470 ada 1 parsel ve 1471 ada 1 parsellere ait Mülkiyet Bilgileri)

Ad Soyad / Baba Adı	Hisse Pay/Payda	Elbirliği No	MetreKare
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	198999/ 30131015		357,65
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	406549/ 30131015		730,67
MALİYE HAZİNESİ	14823/ 30131015		26,64
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	626998/ 30131015		1.126,87
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	955322/ 30131015		1.716,95
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	84363/ 30131015		151,62
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	376747/ 30131015		677,11
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	17185/ 6026203		154,43
MALİYE HAZİNESİ	631209/ 6026203		5.672,18
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1101646/ 30131015		1.979,93
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	172419/ 30131015		309,88
MALİYE HAZİNESİ	424202/ 30131015		762,39
MALİYE HAZİNESİ	459659/ 30131015		826,12
MALİYE HAZİNESİ	838978/ 30131015		1.507,85
MALİYE HAZİNESİ	685172/ 30131015		1.231,42
MALİYE HAZİNESİ	4108468/ 30131015		7.383,92
MALİYE HAZİNESİ	303249/ 30131015		545,01
MALİYE HAZİNESİ	303249/ 30131015		545,01
MALİYE HAZİNESİ	3951498/ 30131015		7.101,81
MALİYE HAZİNESİ	784298/ 6026203		7.047,87
MALİYE HAZİNESİ	790373/ 6026203		7.102,46
MALİYE HAZİNESİ	4003349/ 30131015		7.194,99



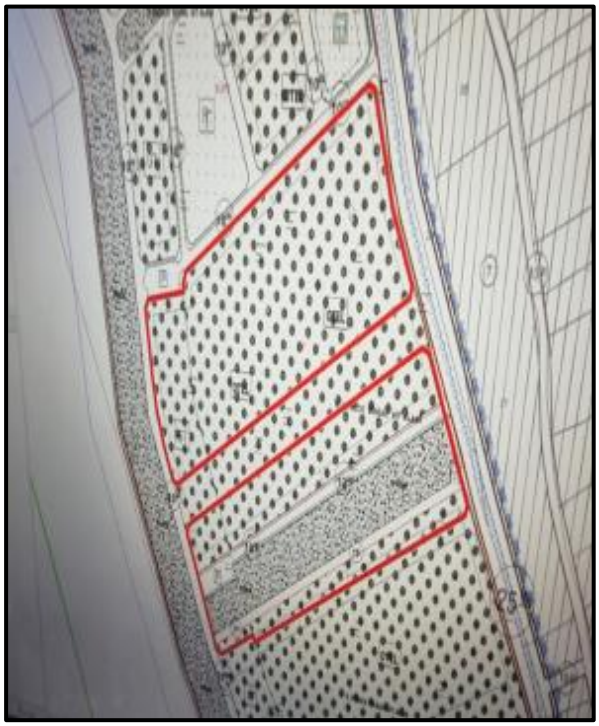
Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1 Parsellerin kadastro İncelemesi

5.1.2. İmar Durumu





T.C.
GAZİPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-60140007-754-35052 18.09.2023
Konu : Koru Mah. 1470 ada 1 parsel ve 1471 ada 1 parsel imar durum bilgisi

ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİNE
BALMUMCU MAHALLESİ BARBAROS BLV. ÇINAR APT APT. NO: 24/13 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

İlgi : 15.09.2023 tarihli ve 14737 sayılı yazınız

İlgi sayılı yazınız ile Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi 1470 ada 1 ve 1471 ada 1 parsel sayılı taşınmazların son üç yıla ait değişiklikleri de içeren imar durumu talep edilmektedir. Bahse konu parseller Gazipaşa 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 Olur'u** onaylanmıştır.

Ancak Turizm Merkezi içerisinde Doğal Sit Alanı ile birlikte Arkeolojik Sit Alanı bulunması sebebiyle Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararının alınması gerektiği bildirilmiştir. 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 Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca görüşülmüş ve 09.08.2023 tarih ve 16147 sayılı karar ile uygun bulunarak doğal sit alanı yönünden Antalya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunda görüşülerek planlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onay Makamına sunulmuştur.

Söz konusu planlar onaylandıktan sonra Koru Mahallesi sınırları içerisinde 3194 İmar Kanununun 18. madde hükümleri gereğince parselasyon plana yapılacaktır. Parselasyon planlarının Gazipaşa Belediyesi Encümeni ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeni tarafından onaylanması gerekmekte olup; Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Gazipaşa Kadastro Birimlerin kontrolleri sonrasında Gazipaşa Tapu Müdürlüğünce tescillerinin yapılması gerekmektedir.

Yukarıda bahsi geçen tüm iş ve işlemlerin tamamlanmasına müteakip onaylı 1/1000 ölçekli koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre oluşacak olan imar parselleri hakkında talep edilen bilgi ve belgeler tarafınıza iletilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Şekil 2 İmar Plan Görseli

<u>31.03.2024 tarihli 2024-PD-27 numaralı rapor içeriğinde yer alan (Şekil 2 de görseli paylaşılan) 18.09.2023 tarihli resmi yazı ile ulaşılan ve resmi kurumlardan temin edilen bilgiler çerçevesinde analizler yapılarak rapor içerisinde paylaşılmıştır.</u>



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 2308 ada 1 parsele 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 ayrım 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 ayrım çizgisinin deniz tarafı) Bu alanın (günübirlik tesis alanı) ancak minimum %5"i, maksimum %20"si Kadar oranından emsal kullanılabilir. Kalan emsalin tümü, emsal ayrım Çizgisinin kara tarafında kullanılacaktır.

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

Gazipaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan plan notlarına göre planlama alanı Mülga Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 22/04/1999 tarih ve 4197 sayılı kararıyla belirlenen 2. ve 3. derece doğal sit alanı içinde kalmakta olup, Bakanlar Kurulu'nun 30.08.1989 tarih ve 1989/14499 sayılı kararı ile Antalya Gazipaşa Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir. 22/02/2019 tarihli 1/1000 ölçekli Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı ve Koru 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**: Otel
- **Emsal**: 0.60 ve YENÇOK: 4 kat
- **İmar Parseli:** 33.673,87 ve 32.387,31

Taşınmazın Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (303.01)-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası öngörülen yapılaşma şartları ve hakları

- **Fonksiyon**: Günübirlik Tesis Alanı + Otel
- **Emsal**: 0.80 ve YENÇOK: 4 kat
- **Net İmar Parseli:** 53.676,39 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecektir.)

Belediyeden Temin Edilen Plan Notları;

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

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

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

5.1.3. Hukuki Durum Analizi

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

5.2. Fiziki Tanımı

5.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 Antalya & Gazipaşa, Lokasyon Haritası

20.723 m² yüz ölçümüne sahip Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur. Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya/Gazipaşa havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır.

Gazipaşa İlçesi

Gazipaşa tarihi M.Ö. 678 yıllarına kadar gitmektedir. O tarihlerde Selinus adıyla Hacımusa Çayı'nın iki yakasına kurulmuş bir liman kentidir. Daha sonra sırasıyla Roma egemenliği hüküm sürmüş olup, Selçuklu Sultanı 1.Alaaddin Keykubat'ın 1221 yılında Alanya'yı fethiyle Selçuklu egemenliğine geçen kent, Gedik Ahmet Paşa tarafından 1471 yılında Selinti ismiyle Osmanlı yönetimine dahil edilmiştir.

Atatürk tarafından 21.10.1921 tarihinde Resmî Gazete' de yayınlanan Bakanlar Kurulu kararıyla Gazipaşa adıyla ilçe yapılmışsa da 1926 yılında nüfusun azlığı nedeniyle ilçeliği kaldırılmış, Hacı Musa Çayının doğusu Şansa nahiyesi olarak Anamur'a, batısı ise Pazarcı Gazipaşa olarak Alanya'ya bağlanmıştır. 1926-1948 yılları arasında Mersin iline bağlanan ilçemiz, 01/01/1948 tarihinde yürürlüğe giren 09/12/1947 tarih ve 5071 Sayılı TBMM Kararı ile tekrar ilçe statüsüne kavuşmuştur.

Gazipaşa, kıyısında bulunduğu Akdeniz'in etkisinin açıkça hissedildiği, tipik bir Akdeniz iklimi karakteri taşır. Bu karakter, yazların sıcak ve kurak, kışların ise ılık ve yağmurlu geçtiği bir iklim özelliğidir. Sadece ocak ve şubat aylarında düşen yağış oranı, Türkiye'nin en yağışlı yeri olan Rize çevresinin aynı dönemi ile neredeyse eşittir. Ancak bütün bunlara rağmen, yaz aylarının başlamasıyla birlikte kurak bir dönem başlar ve yaklaşık 5 ay neredeyse hiç yağış düşmez. Bitki Örtüsü Akdeniz bölgesinin tipik bitki örtüsü olan makiler ilçedeki 800-1000 metre yüksekliğe kadar olan alanların denize bakan dik yamaçlarında, Akdeniz'in bitki örtüsü olan maki görülmektedir. 800-1200 metreden sonra ise Akdeniz fundası ile karışık durumdaki çam ormanlarını görmek mümkündür. Daha yükseklerde karaçam, sedir, ladin ve ardıç gibi orman çeşitleri yaygındır. Bölgenin tümünde olduğu gibi Gazipaşa'nın ilçe merkezinde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışın Torosların tepesine kar düşmektedir.

Konum

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 2308 Ada 1 Parsel (Eski: 1470 Ada 1 numaralı Parsel ve 1471 Ada 1 Parsel)'dir.

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.



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazların Konumu, Anahtar Harita

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 3 Topoğrafik Yapı

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 şehrinden 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 sürecek olan seyahatinizde sırasıyla, Aydın, Nazilli, Tavas, Antalya, Side ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İzmir ile Gazipaşa arası mesafe ise yaklaşık 633 kilometredir.

Havayolu

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

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

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

5.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Konu gayrimenkul Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (303.01)-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası 1470 ada 1 parsel olarak kayıtlı 33.673,87 m² büyüklüğündeki arsa, 1471 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.387,31 m² büyüklüğündeki arsa ve DHTA'nın 3 No.lu Özel Parsel olarak 53.676,39 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecek) alanlı olarak tasarlanacağı öngörülmüş olup tevhid işlemi ve tesciller sonrası oluşturulan 2308 Ada 1 Parselin 54.152,78 m² alana sahip olduğu belirlenmiştir.

Parsel sorgu sisteminde yapılan sorgulama ve tarafımıza ibraz edilen tapu evrakının incelenmesi neticesinde, 2308 Ada 1 Parsel 54.152,78 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, 180 m deniz yönüne cephesi, kuzeydoğu yönünde 306 m derinliği ve 174 m yola cephesi bulunan parseldir.

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



Şekil 4 Değerlemeye Konu Taşınmazın Tevhid ve Parselasyon Uygulama İşlemleri Öncesi Durumu

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
- 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

Taşınmazın bulunduğu lokasyon denize uzak konumda bulunması nedeniyle yakın çevresi konaklama tesisi olarak gelişme göstermemiş olup yoğun olarak ticari faaliyetin geliştiği gözlenmektedir. Söz konusu parsel üzerinde geliştirilecek projede konaklama ünitelerinin yer alma potansiyeli nedeniyle pazarda rekabet halinde olunacak konaklama tesisleri analiz edilmiştir. Sahil hattı boyunda yer alan ağırlıklı 4 ve 5 yıldızlı olan resort oteller veya butik oteller araştırmaya konu edilmiş olup, otel bilgileri aşağıdaki gibidir.



Harita 3 Rekabet Halinde Olunan Konaklama Tesisleri Haritası

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 oturuma grupları ile odada konaklayan kişi sayısı artırılabilmektedir. 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.

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.

Tablo 13 Emsal Tablosu (Konaklama Tesisi Oda Fiyatları Data Seti)

Konaklama Tesisi	Xperia Saray Beach Hotel			Day One Beach			Museum Hotel		
Konum	Alanya			Alanya			Alanya		
Otel Statüsü	4 Yıldız			5 Yıldız			5 Yıldız		
Oda Sayısı	70			47			113		
Otel Açık Gün Süre	7 Ay			7 AY			7 AY		
Oda Özellikleri	Standart Oda	Executive Oda	Club Suite	Deluxe Sea View	Deluxe Sea View	D. Sea View Swimup	Standart	Bahçe Manzaralı	Deniz Manzaralı
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	12.777,00	13.977,00	19.200,00	13.601,00	14.317,00	16.944,00	13.644,00	15.200,00	25.000,00
Tahmin Edilen Acenta Komisyonları & Kapı İndirimleri	15%			15%			15%		
Uygulanan KDV Oranı	10%			10%			10%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	9.873,14	10.800,41	14.836,36	10.509,86	11.063,14	13.093,09	10.543,09	11.745,45	19.318,18
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARİÇ	**11.836,64**			**11.555,36**			**13.868,91**		

Konaklama Tesisi	Sunprime C-Lounge			Grand Kaptan			Justiniano Deluxe Resort		
Konum	Alanya			Alanya			Alanya		
Otel Statüsü	5 Yıldız			5 Yıldız			5 Yıldız		
Oda Sayısı	164			272			331		
Otel Açık Gün Süre	7 Ay			7 Ay			7 ay		
Oda Özellikleri	Standart Oda	Kısmı Deniz Manzaralı	Deniz Manzaralı	Standart Oda	Kısmı Deniz Manzaralı	3 kişilik Oda	Standart Oda	Deluxe Oda	Deniz Manzaralı
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	13.298,00	14.566,00	15.896,00	12.500,00	13.250,00	17.816,00	12.600,00	19.200,00	21.000,00
Beklenen Kapı İndirimi	15%			15%			15%		
Uygulanan KDV Oranı	10%			10%			10%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	10.275,73	11.255,55	12.283,27	9.659,09	10.238,64	13.766,91	9.736,36	14.836,36	16.227,27
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARİÇ	**11.271,52**			**11.221,55**			**13.600,00**		

Taşınmaz üzerindeki otel işletmesinin 4 veya 5 yıldız statüsünde ulusal veya uluslararası otel işletmesi tarafından işletileceği kabulü doğrultusunda emsaller için fiyat ayarlama analiz gerçekleştirilmiştir. Konu projede yer alacak 318 adet ünitenin hepsinde private pool bulunması konaklama tesisi ücretini etkileyen önemli kriterler arasında değerlendirilmiştir. Ayrıca parsel içindeki ticari alanlar ve performans sahnesi gibi otelde kalma süresini artıracak etkinliklerin bulunacak olması otel gelirine pozitif yönde katkısı olabileceği değerlendirilerek rekabet analizindeki fiyat ayarlama hesapları analiz edilmiştir.

7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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 değerleme 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 değerlemesi için birden fazla değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

- 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 değerlenen mülkin mülkiyet haklan 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 getiriyi 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 Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerin 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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

- 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 güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar pazar datasına ulaşılamıyor olması sebebiyle değerleme 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 parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerleme çalışmasında parsel üzerinde meri imar hakları çerçevesinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup bu verilerin finansal projeksiyonları ışığında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.**

Geliştirme yaklaşımı ise; emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanamadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerleme çalışmasında geliştirme taşınmazın mevcut imar haklarına esas ve fonksiyonuna göre hipotetik anlamda geliştirme çalışması yapılmıştır. Bu yaklaşım gelir yaklaşımına altlık oluşturmak için kullanılmıştır.**

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

7.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi 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 mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerleme 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 değerleme konusu gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak **"OTEL"** fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

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 değerleme günü itibari ile nihai değer takdiri yapılmıştır.

8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

8.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerleme 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. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış ıskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Arsa Değeri: Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parselin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkule göre kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek parametreler ve kriterler belirlenmiş, bu parametrelere göre emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu özellikler baz alınarak emsal düzeltmeleri uygulanmıştır. Düzeltilen emsaller ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

Bu parseller ve DHTA ile birlikte Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (303.01)-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası 1470 ada 1 parsel olarak kayıtlı 33.673,87 m² büyüklüğündeki arsa, 1471 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.387,31 m² büyüklüğündeki arsa ve DHTA'nın 3 No.lu Özel Parsel olarak 53.676,39 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecek) alanlı olarak tasarlanacağı öngörülmüş olup tevhid işlemi ve tesciller sonrası oluşturulan 2308 Ada 1 Parselin 54.152,78 m² alana sahip olduğu belirlenmiştir.

Parsel sorgu sisteminde yapılan sorgulama ve tarafımıza ibraz edilen tapu evrakının incelenmesi neticesinde, 2308 Ada 1 Parsel 54.152,78 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, taşınmazdır.

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

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

8.2. Gelir Yaklaşımı

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 değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çılan amortisman ve kredi öncesi net geliridir. Gelecekteki bu 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 değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çılan 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 2024 sezonundaki ortalama oda fiyatı aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

Tablo 14 Uyarlanmış Oda Fiyat Analizi

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	Alanya
Oda Sayısı	318	70	47	113	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	Museum Hotel	Sunprime C-Lounge	Grand Kaptan Justiniano Dlux Rsort	
Deniz Cephesi	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	**12.226 TL-Gece**	**11.837 TL-Gece**	**11.555 TL-Gece**	**13.869 TL-Gece**	**11.272 TL-Gece**	**11.222 TL-Gece**	**13.600 TL-Gece**
Konum	Koru	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Oda Sayısı	318	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		10%	10%	10%	10%	0%	0%
Ulaşılabilirlik	Kolay	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha İyi
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		-5%	-12%	-5%	0%	10%	-10%
Marka Algısı	Markalı	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Görünülürlük İçin Ayarlama		10%	0%	0%	5%	5%	0%
Deniz Cephesi	Var	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ayarlanmış Oda/Gece Fiyatı	**12.917 TL-Gece**	**13.606 TL-Gece**	**11.186 TL-Gece**	**14.493 TL-Gece**	**13.019 TL-Gece**	**12.961 TL-Gece**	**12.240 TL-Gece**

Konaklama Ücreti Hesabı (Taşınmaz Üzerindeki Üniteler İçin)	
Ünite Sayısı	318,1818182 Ünite
Yaz Sezonu	7 ay
Ortalama Ünite Geceleme Fiyatı *	**13.000 TL Unite/Gece**
Ortalama Yatak Fiyatı *	**5.900 TL Unite/Gece**

Konaklama tesisi bazında gerçekleştirilen rekabet analiz ışığında, parsel üzerinde geliştirilecek konaklama ünitelerinin sezon boyunca açık kalacağı ve ortalama geceleme fiyatının bugün itibariyle **13.000 TL/gece-gün** olabileceği analiz edilmiştir. Söz konusu bu değerler indirgenmiş nakit akışında olası konaklama tesisi geliri hesabı için kullanılmıştır.

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerleme işlemlerinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2024 yılı için ortalama **KDV hariç 13.000 TL/gece-gün** olabileceği analiz edilmiştir. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olabilecek özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Gazipaşa oteller genellikle sezonluk işletiliş dönemleri Nisan ayı ile Kasım ayı arasındaki aylardır.
- Söz konusu konaklama türü genellikle yaz turizmi konseptindedir.

Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- Yatak sayısı 700 olup, tesis normal şartlar altında 7 ay (213 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 oda ve kahvaltı sistemi ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi 13 yıl (3 yıl inşaat + 10 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 yılında %80,00, 2035 yılında %80,00, 2036 yılında %80,00, 2037 yılında %80,00 oranına ulaşılacağı varsayılmıştır.
- Ortalama geceleme fiyatı 2024 yılı için 13.000,00 TL/oda/gece, 4.300,00 TL/yatak/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda ise fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranının 3 yıllık inşaat sürecinde ortalama %21 olacağı, 10 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %12,80 olacağı toplam süre zarfında ise ortalama %14,70 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 %21 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 1.031,60 TL/m² dikkate alınmıştır.
- Fiyat artış oranı ülkenin ekonomik konjonktür sebebiyle yıllara göre değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir. Fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranları esas alınarak belirlenmiştir. Fiyat artışları TCMB tarafından katılımcılara düzenlenen anket sonuçlarına dayalı olarak esas alınan enflasyon oranlarının %10 üzerinde olabileceği öngörülerek belirlenmiştir.
- Personel giderleri, toplam gelirin %12,8'i Yiyecek ve İçecek giderleri, oda gelirlerinin %5,5'ü ve diğer giderler ise, toplam gelirin %3,1'i olacağı kabul edilmiştir. (Söz konusu bu veriler geçmiş yıllarda geçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatince belirlenmiştir.)
- Toplam gelirler üzerinden, %19 idari genel giderler, %2 satış & pazarlama, %10 Enerji ve %3 bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinden yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- 2037 yılı sonunda gayrimenkulün artık değerinin hesaplanabilmesi için kapitalizasyon oranı %8 olarak hesaplanmıştır.
- 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 %21,55 olarak öngörülmüştür.
- İndirgenme Oranı ile Enflasyon Oranı arasında oluşabileceği öngörülen risk olarak adlandırabilecek oran farkı ise %6,85 olarak belirlenmiştir.
- Gelirler yıl sonlarında elde edilecek olup bütün harcamaların peşin olarak yapıldığı kabul edilmiştir.
- Hesaplamalar Türk lirası üzerinden yapılmıştır.
- Hesaplanan değerler KDV hariç olarak belirlenmiştir.

8.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Anlizi)

OTEL GELİŞTİRME BİLGİLERİ	
Toplam Kapalı Alan (m²)	**43.322,22**
Oda Sayısı (Adet)	**318**
Yatak Sayısı (Adet)	**700**
Oda Fiyatı (TL)	**₺13.000,00**
Oda Fiyatı (USD)	**367,81**
Yatak Fiyatı (TL)	**5.900,00**
Yatak Fiyatı (USD)	**167,19**
Otel Açık Olan Dönem	**7**
Otel Açık Olan Gün Sayısı	**214**
Ortalama Fiyat Artış Oranı (%)	**16,16%**
Ortalama Enflasyon Oranı	**14,70%**
Cap. Rate	**8,00%**
Disc. Rate (Gelir)	**21,55%**

NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	**31.12.2024**
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı (TL)	**2.543.948.481**
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Düzeltilmiş Toplamı (TL)	**2.544.000.000**

Aşağıdaki bilgiler, kabuller ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı ışığında konu gayrimenkullerin net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değeri **2.544.000.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

GAZİPAŞA 2308 ADA 1 PARSEL (ESKİ: 1470 ADA 1 PARSEL - 1471 ADA 1 PARSEL - D.H.T.A.) **OTEL GELİŞTİRMESİ NAKİT AKIŞI TABLOSU**

		İnşaat Dönemi				*İşletme Dönemi*									
						1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
		31.12.2024	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**31.12.2027**	**31.12.2028**	**31.12.2029**	**31.12.2030**	**31.12.2031**	**31.12.2032**	**31.12.2033**	**31.12.2034**	**31.12.2035**	**31.12.2036**	**31.12.2037**
Yatak 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			0	0	0	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091
Yıllık Satılan Oda Sayısı			0	0	0	44.259	45.961	47.664	49.366	51.068	52.770	54.473	54.473	54.473	54.473
Enflasyon Oranı (%)	14,70%		27,07%	18,47%	17,50%	16,50%	15,50%	14,50%	13,50%	12,50%	12,00%	11,50%	11,00%	10,50%	10,50%
Fiyat Artış Oranı (%)	16,16%		29,78%	20,32%	19,25%	18,15%	17,05%	15,95%	14,85%	13,75%	13,20%	12,65%	12,10%	11,55%	11,55%
Oda Fiyatı (TL)			₺13.000	₺16.871	₺20.299	₺24.206	₺28.600	₺33.476	₺38.815	₺44.579	₺50.709	₺57.403	₺64.664	₺72.488	₺80.861
Toplam Gelirler (TL)	**100%**		**0**	**0**	**0**	**1.258.293.565**	**1.543.853.610**	**1.874.009.563**	**2.250.518.163**	**2.673.848.390**	**3.142.885.962**	**3.672.512.939**	**4.137.085.825**	**4.637.673.210**	**5.173.324.466**
Oda Gelirleri (TL)	85,1%		0	0	0	1.071.344.031	1.314.477.318	1.595.580.727	1.916.149.990	2.276.584.411	2.675.935.259	3.126.873.511	3.522.423.010	3.948.636.194	4.404.703.675
F&B Geliri	8,7%		0	0	0	109.277.091	134.076.686	162.749.234	195.447.299	232.211.610	272.945.396	318.941.098	359.287.147	402.760.892	449.279.775
Diğer Gelirler	6,2%		0	0	0	77.672.442	95.299.606	115.679.603	138.920.874	165.052.370	194.005.306	226.698.330	255.375.668	286.276.124	319.341.016
Departman Giderleri (TL)	**21%**		**0**	**0**	**0**	**269.242.147**	**330.344.581**	**400.989.381**	**481.552.444**	**572.134.120**	**672.495.980**	**785.822.399**	**885.228.933**	**992.341.634**	**1.106.957.092**
Personel Giderleri (TL)	12,8%		0	0	0	160.701.605	197.171.598	239.337.109	287.422.499	341.487.662	401.390.289	469.031.027	528.363.452	592.295.429	660.705.551
F & B Giderleri (TL)	5,5%		0	0	0	69.704.321	85.523.181	103.812.471	124.669.509	148.120.273	174.103.038	203.442.208	229.177.647	256.908.142	286.581.033
Diğer Giderler (TL)	3,1%		0	0	0	38.836.221	47.649.803	57.839.801	69.460.437	82.526.185	97.002.653	113.349.165	127.687.834	143.138.062	159.670.508
Departman Karı (TL)	**79%**		**0**	**0**	**0**	**989.051.418**	**1.213.509.029**	**1.473.020.182**	**1.768.965.719**	**2.101.714.271**	**2.470.389.982**	**2.886.690.539**	**3.251.856.893**	**3.645.331.577**	**4.066.367.374**
Dağıtılmayan Operasyon Giderler (TL)	**34,00%**		**0**	**0**	**0**	**427.819.812**	**524.910.227**	**637.163.252**	**765.176.176**	**909.108.453**	**1.068.581.227**	**1.248.654.399**	**1.406.609.181**	**1.576.808.891**	**1.758.930.318**
İdari & Genel Giderler (TL)	19,00%		0	0	0	239.075.777	293.332.186	356.061.817	427.598.451	508.031.194	597.148.333	697.777.458	786.046.307	881.157.910	982.931.649
Satış ve Pazarlama Giderleri (TL)	2,00%		0	0	0	25.165.871	30.877.072	37.480.191	45.010.363	53.476.968	62.857.719	73.450.259	82.741.717	92.753.464	103.466.489
Enerji Giderleri (TL)	10,00%		0	0	0	125.829.356	154.385.361	187.400.956	225.051.816	267.384.839	314.288.596	367.251.294	413.708.583	463.767.321	517.332.447
Bakım & Onarım Masrafları (TL)	3,00%		0	0	0	37.748.807	46.315.608	56.220.287	67.515.545	80.215.452	94.286.579	110.175.388	124.112.575	139.130.196	155.199.734
Sabit Giderler (TL)	**4,8%**		**0**	**0**	**0**	**61.337.195**	**74.700.820**	**90.052.890**	**107.453.956**	**126.905.073**	**148.335.319**	**172.425.721**	**194.151.170**	**217.551.309**	**242.580.845**
Bina Sigorta Giderleri (TL)	0,2%		0	0	0	3.410.044	3.972.702	4.588.471	5.253.799	5.963.062	6.708.444	7.513.458	8.377.505	9.299.031	10.275.429
Emlak Vergisi (TL)	0,4%		0	0	0	7.595.408	8.973.974	10.504.037	12.179.430	13.988.076	15.911.436	18.011.746	20.290.232	22.745.350	25.372.438
Brüt İşletme Gelirinden Alınan Temel İşletme Ücreti	3,0%		0	0	0	37.748.807	46.315.608	56.220.287	67.515.545	80.215.452	94.286.579	110.175.388	124.112.575	139.130.196	155.199.734
İşletmenin Toplam Gelirinden Alınan Devlet Katkı Payı Bedeli	1,0%		0	0	0	12.582.936	15.438.536	18.740.096	22.505.182	26.738.484	31.428.860	36.725.129	41.370.858	46.376.732	51.733.245
NET İŞLETME GELİRİ	**39,7%**		**0**	**0**	**0**	**499.894.411**	**613.897.981**	**745.804.041**	**896.335.588**	**1.065.700.745**	**1.253.473.436**	**1.465.610.419**	**1.651.096.542**	**1.850.971.376**	**2.064.856.210**

İNŞAAT MALİYETLERİ				
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %	**30%**	**35%**	**35%**	
Toplam İnşaat Maliyeti, TL	**1.848.000.000,00**	**554.400.000**	**821.888.760**	**973.691.614**

NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)		**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**31.12.2027**	**31.12.2028**	**31.12.2029**	**31.12.2030**	**31.12.2031**	**31.12.2032**	**31.12.2033**	**31.12.2034**	**31.12.2035**	**31.12.2036**	**31.12.2037**
Toplam Gelir-Gider (TL)		-	-554.400.000	-821.888.760	-973.691.614	499.894.411	613.897.981	745.804.041	896.335.588	1.065.700.745	1.253.473.436	1.465.610.419	1.651.096.542	1.850.971.376	2.064.856.210
Dönem Sonu Değeri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.810.702.624
Dönem Sonu Satış Pazarlama Gideri	2,00%														516.214.052
Net Nakit Akışı - İşletme (TL)		-	**-554.400.000**	**-821.888.760**	**-973.691.614**	**499.894.411**	**613.897.981**	**745.804.041**	**896.335.588**	**1.065.700.745**	**1.253.473.436**	**1.465.610.419**	**1.651.096.542**	**1.850.971.376**	**27.359.344.781**

NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	**31.12.2024**
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı (TL)	**2.543.948.481**
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Düzeltilmiş Toplamı (TL)	**2.544.000.000**

Tablo 15 İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi

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.

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 tarafından onaylandıktan sonra Gazipaşa Belediyesi tarafından Koru Mahallesi sınırları içerisinde 3194 İmar Kanunu'nun 18. madde hükümleri gereğince parselasyon planı yapıldığı ve tescil edildiği bilgisi edinilmiştir.

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 geliştirilmemiş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün,* Uygulama İmar planı hazırlandıktan sonra üzerine gerçekleştirilmesi planlanan turizm tesisi yapılması *durumunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerleme çalışmasında, değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

9.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

09.12.2024 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 değerleme konusu taşınmaz Hazine Arazisi statüsünde olması nedeni ile kamu arazisi kapsamına girmesi dikkate alınarak müşteri bilgisi doğrultusunda tapu sicil biriminden tapu kayıtları temin edilememiştir. Müşteri tarafından güncel tarihli imar durumunu içeren resmi kurumdan temin edilen belgeye rapor içeriğinde yer verilmiştir. Aktif kayıtları gösterir tapu kaydı ve pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

9.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerleme çalışmasında Geliştirme Tabanlı Gelir Yaklaşımı yöntemlerinden 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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 değerleme günü itibari ile 54.152,78 m² büyüklüğündeki 2308 Ada 1 Parselin net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değer takdiri **2.544.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU				
DEĞERLEME YÖNTEMİ	**NİHAİ DEĞER, TL (KDV Hariç)**	**NİHAİ DEĞER, TL (KDV Dahil)**	**NİHAİ DEĞER, USD (KDV Hariç)**	**NİHAİ DEĞER, USD (KDV Dahil)**
Gelir Yaklaşımı	**2.544.000.000**	**2.798.400.000**	**$71.977.863**	**$79.175.650**
NİHAİ DEĞER	**2.544.000.000**	**2.798.400.000**	**$71.977.863**	**$79.175.650**

Tablo 16 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

**Yukarıdaki tabloda belirtilen değerler arsanın tam mülkiyet değeri olarak takdir edilmiştir.* Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası İdare Merkezi tarafından 31.12.2024 (Saat 15:00) Günü Belirlenen paylaşılan Döviz Kuru (35,3442 TL) dikkate alınmıştır.

9.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

31.03.2024 değer tarihi itibari ile hali hazırda geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03[303.01]-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası 1470 ada 1 parsel olarak kayıtlı 33.673,87 m² büyüklüğündeki arsa, 1471 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.387,31 m² büyüklüğündeki arsa ve DHTA'nın 3 No.lu Özel Parsel olarak 53.676,39 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecek) alanlı olarak tasarlanacağı öngörülmüş olup tevhid işlemi ve tesciller sonrası oluşturulan 2308 Ada 1 Parselin 54.152,78 m² alana sahip olduğu belirlenmiştir.

Parsel sorgu sisteminde yapılan sorgulama ve tarafımıza ibraz edilen tapu evrakının incelenmesi neticesinde, 2308 Ada 1 Parsel 54.152,78 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, taşınmazdır.

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03[303.01]-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş) konulu sözleşmede belirtilen şartların 31.12.2024 tarihinde henüz yerine getirilmemiş olması ile Ön İzin sürecinin tamamlanması gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler analiz edilmiştir.

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

Taşınmaz için takdir edilen piyasa değeri toplamı, ön izin belgesine dayanarak üst hakkı değeri olarak belirlenmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen Ön İzin süresinin tamamlanması ve sürenin resmi kurum onayı ile dondurulmuş olması nedeni ile şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için % 50 oranında iskonto oranı belirlenmiştir. Üst Hakkı Kullanım Oranı (2/3) ile oluşabilecek riskler ile belirlenen iskonto oranı dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

İşbu analiz çerçevesinde, Ön İzin hakkı onaylanan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **"Arsa"** olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir

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 kullanılmıştır.

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. Taşınmazın nihai değeri için kullanılan yaklaşımlar kapsamında turizm tesisi inşa edilmesi öngörülmesi ile 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 Yöntemi ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan temin edilebilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

ÜST HAKKI NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
Taşınmazın Değeri, TL	₺1.696.000.000	₺1.865.600.000
Taşınmazın Değeri, USD	$47.985.242	$57.582.291
TOPLAM PAZAR DEĞERİ,TL	**BirMilyarAltıYüzDoksanAltıMilyon Türk Lirası**	**BirMilyarSekizYüzAltmışBeşMilyonAltıYüzBin Türk Lirası**

Tablo 17 Nihai Değerleme Tablosu

** Yukarıdaki tabloda belirtilen değerler gayrimenkule bağlı hak ve fayda değeri olup, Üst Hakkına bağlı tam mülkiyet değerinin 3'te 2'si olarak kabul ederek takdir edilmiştir.*

***KDV Uygulaması:** KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve arsa/arazi etkin KDV oranının %10 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 1.696.000.000 TL (BirMilyarAltıYüzDoksanAltıMilyon Türk Lirası),

* K.D.V. Dahil 1.865.600.000 TL (BirMilyarSekizYüzAltmışBeşMilyonAltıYüzBin Türk Lirası)

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen Ön İzin süresinin tamamlanması ve sürenin resmi kurum onayı ile dondurulmuş olması nedeni ile şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler ile ilgili belirlenen % 50 oranının, takdir edilen Üst Hakkı Kullanım Oranı'na (2/3) tekabül eden değerleri;

* K.D.V. hariç **850.000.000 TL (Sekizyüzellimilyon TürkLirası)**

* K.D.V. Dahil **935.000.000 TL (Dokuzyüzotuzbeşmilyon TürkLirası)**

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Zafer ÇOBAN	**Mehmet EROL**	**Tolga ERDEM**
Lisans No: 410749	Lisans No: 410067	Lisans No: 411407
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı

10. EKLER

- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Belgesi*
- *Plan Notları*
- *Üst Hakkı Kullanımı Ön İzin Belgesi*
- *2308 Ada 1 Parsele (3 No.lu Özel Parsele) Ait Kroki*
- *Şirkete Ait SPK Lisansı*
- *Uzmanlara Ait SPK Lisansları ve Tecrübe Belgeleri*
- *Uzmanlara Ait Özgeçmişler*