



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, FEVZİYE MAHALLESİ,
136 ADA 8 VE 9 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLAR
"ÜST HAKKI DEĞERLEMESİ"

25_400_402

31.12.2025



OPGYO-01 rev no: 0

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerlendirme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.
- ✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- ✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz 24.10.2025 tarihinde Hakan KESKİN ve Yağmur MAKASCI tarafından incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde, Değerleme Uzmanı Hakan KESKİN ve Değerleme Uzmanı Yağmur MAKASCI tarafından hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ**RAPOR BİLGİLERİ**

Müşteri Adı	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	13.10.2025 / -
Değerleme Tarihi	30.10.2025
Değerleme Çalışması Bitiş Tarihi	26.12.2025
Rapor Tanzim Tarihi	31.12.2025
Rapor No	25_400_402
Rapor Konusu	Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 Ada 8 ve 9 Parsel numaralı ana taşınmazlar üzerinde tesis edilen üst hakkı

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Posta Adresi	Fevziye Mah. Fevziye Sarısu Sokak Ortaca/Muğla
İl / İlçe	Muğla / Ortaca
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Fevziye /-/-
Ada / Parsel	136/8 136/9
Arsa Yüzölçümü, m ²	101.055,47 12.795,69
Ana Taşınmaz Nitelik	Müstakil ve Daimi Nitelikte Olan "Üst Hakkı"
Malik- Hisse Pay/ Payda	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi – 1/1
Tarih / Yevmiye	14.01.2025 / 368
Gayrimenkul Nitelik	Daimi Müstakil Hak

İMAR DURUMU

Ortaca Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, 136 ada 8 parsel 11.09.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.20'yi geçemez, E:0.30, Yençok: 13.50 (4 Kat), ön: 10 m, yan: 10 m, arka: 5 m çekme mesafesi, ayrık nizam yapılanma koşulları ile Otel Alanı ve E: 0.05, Yençok: 4.50 (1 Kat), ön: 10 m, yan: 10 m, arka: 5 m çekme mesafesi, ayrık nizam yapılanma koşulları ile Günübirlik Alan'da; 136 ada 9 parsel 11.09.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda E: 0.05, Yençok: 4.50 (1 Kat), ön: 10 m, yan: 10 m, arka: 5 m çekme mesafesi, ayrık nizam yapılanma koşulları ile Günübirlik Tesis Alanı'nda kalmaktadır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Gelir Yaklaşımı
Pazar Değeri	
Üst Hakkı Değeri, TL (K.D.V. Hariç)	Üst Hakkı Değeri, TL (%20 K.D.V. Dahil)
5.473.100.000	6.567.720.000

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Hakan Keskin / Spk Lisans No: 906197
Raporu Hazırlayan	Konut Değerleme Uzmanı Yağmur Makascı / Spk Lisans No: 929591
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Didem Eldem / Spk Lisans No: 402394
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241

İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ	5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	6
4.1 Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler	6
4.1.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	6
4.1.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	7
4.1.3 İmar Planı Bilgileri	8
4.1.4 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	9
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler	11
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)	11
4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	12
4.2 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri	13
4.3 Gayrimenkullerin Tanımı	14
4.3.1 Mimari Proje İncelemesi	20
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	21
5.1 Demografik Veriler	21
5.2 Ekonomik Veriler	22
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum	22
5.3 Gayrimenkul Sektörü	24
5.4 GYF'ler - GYO'lar	27
5.5.1 GYF'ler	27
5.5.2 GYO'lar	28
5.5 Turizm Sektörü	29
5.6 Bölge Verileri	31
5.6.1 Muğla İli	31
5.6.1.1 Ortaca İlçesi	32
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	33
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer	33
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	33
6.3 Değerleme Yaklaşımları	35
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	35
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	36
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı	36
Uygulama Yöntemleri	37
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ	38
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)	38
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım	38
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	39
7.3.1 Pazar Yaklaşımı	39
7.3.3 Gelir Yaklaşımı	44
7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	46
7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	47
7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	47
8)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	48
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	48
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	48
8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği	48
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	48
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	49
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	49

1)- RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 Ada 9 Parsel numaralı “Orman” nitelikli ve 136 Ada 8 Parsel numaralı “Orman” nitelikli ana taşınmazların üst hakkı değerlerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -30.12.2024 tarih 24_400_335 sayılı değerleme raporunda K.D.V. hariç toplam değer 1.278.250.000.-TL takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Hakan KESKİN Makine Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 906197 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394, Esentepe-Şişli / İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 25_400_402
SÖZLEŞME TARİHİ	: 13.10.2025
DEĞERLEME TARİHİ	: 30.10.2025
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	: 26.12.2025
RAPOR TARİHİ	: 31.12.2025
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	: Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 Ada 8 ve 9 Parsel numaralı ana taşınmazlar üzerindeki "Üst Hakkı"
TOPLAM ÜST HAKKI DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 5.473.100.000.-TL
TOPLAM ÜST HAKKI DEĞERİ (%20 K.D.V. DAHİL)	: 6.567.720.000.-TL

4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 Ada 9 Parsel numaralı "Orman" nitelikli ve 136 Ada 8 Parsel numaralı "Orman" nitelikli ana taşınmazlar üzerindeki "Üst Hakkı"dır. Değerleme konusu ana taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	135066980	135066981				
İli	MUĞLA					
İlçesi	ORTACA					
Mahallesi	FEVZİYE					
Mevkii	AKÇAGÖL-SARISU					
Pafta	021D05c2d	021D05d3a				
Ada	136	136				
Parsel	8	9				
Parsel Alanı	101.055,47	12.795,69				
Ana Gayrimenkul Vasfı	Orman	Orman				
Tapu Niteliği	DAİMİ MÜSTAKİL HAK	DAİMİ MÜSTAKİL HAK				
Cilt / Sahife No	10/962	10/963				
Malik		Hisse		Hissesine Düşen Arsa, m²	Tapu Tarihi	Yevmiye
		Pay	Payda			
136/8	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	101.055,47	14.01.2025	368
136/9	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	12.795,69	14.01.2025	560

***Mülkiyet bilgilerinde son üç yıl içerisinde yapılan değişiklikler;

24_400_335 numaralı ve 31.12.2024 tarihli raporun hazırlandığı dönemde, konu taşınmazlar için;

- 136 ada 2 parselin edinme sebebi "Daimi ve Müstakil Hakkın Devri" işlemi,
- 136 ada 3 parselin edinme sebebi ise "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi" işlemi olarak tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla, konu taşınmazlara ilişkin üst hakkı tesis işleminden sonra 14.01.2025 tarihli tevhidden ifraz işlemi yapıldığı, bu işlem sonucunda 136 ada 2 ve 3 parsellerin 136 ada 8 ve 9 parseller olarak tescil edildiği görülmüştür.

Değerleme konusu parsellerin ilgili tescil işlemi sonrasında, imzalanan üst hakkı sözleşmesine konu parsel numaraları ile yeni oluşan parsel numaralarının uyumaması nedeniyle 136 ada 9 parselin takbis belgesi webtapu dijital ortamdan alınamamıştır.

Yukarıdaki tabloda belirtilen bilgiler konu taşınmazların üst hakkı tapu belgesi üzerinden alınmıştır.

4.1.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 136 ada 8 parsel için 15.10.2025 tarih ve saat 14:14 itibari ile müşteri tarafından alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

136 ada 9 parsel için ait takbis belgesi, imzalanan üst hakkı sözleşmesine konu parsel numarası ile yeni oluşan parsel numarasının uyuşmaması nedeniyle webtapu dijital ortamdan alınamamıştır. Taşınmazın üzerinde değerlendirme çalışmasını olumsuz yönde etkileyecek bir Takyidat kaydı olmadığı kabulüyle işbu rapor hazırlanmıştır.

136 ada 8 parsel nolu taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI. (14.01.2025 tarih, 368 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI (SN:8464561) DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VergiNo:2780080214 SicilNo:330253-0 LEHİNE MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı bulunan Fevziye Mah. 136 Ada 2 Parsel numaralı taşınmaz üzerine DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Lehine tescil edilmiş olan Daimi ve Müstakil Üst Hakkının süresini 9367316 TL bedelle 12/05/2071 tarihine kadar Daimi ve Müstakil Üst hakkı süresi uzatılmıştır (19.07.2023 tarih, 5881 yevmiye)

-MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:2780080214 SicilNo:330253-0 (SN:8464561) FEVZİYE Mahallesi 136 Ada, 3 Parsel 1/1 hissesi MALİYE HAZİNESİ kayıtlı iken; bu taşınmazda 2.321.624,84TL (İKİMİLYONÜÇYÜZYİRMİBİRBİN ALTIYÜZYİRMİDÖRTTLSEKSENDÖRTKR) bedelle taşınmazın 34769.7 m2'si üzerine 49 yıl Yıl süre ile DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, lehine DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI (22.01.2024 tarih, 560 yevmiye)

Gayrimenkuller üzerindeki üst hakkı, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tesis edilmiş olup, **12.05.2071 tarihinde sona erecektir.*

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

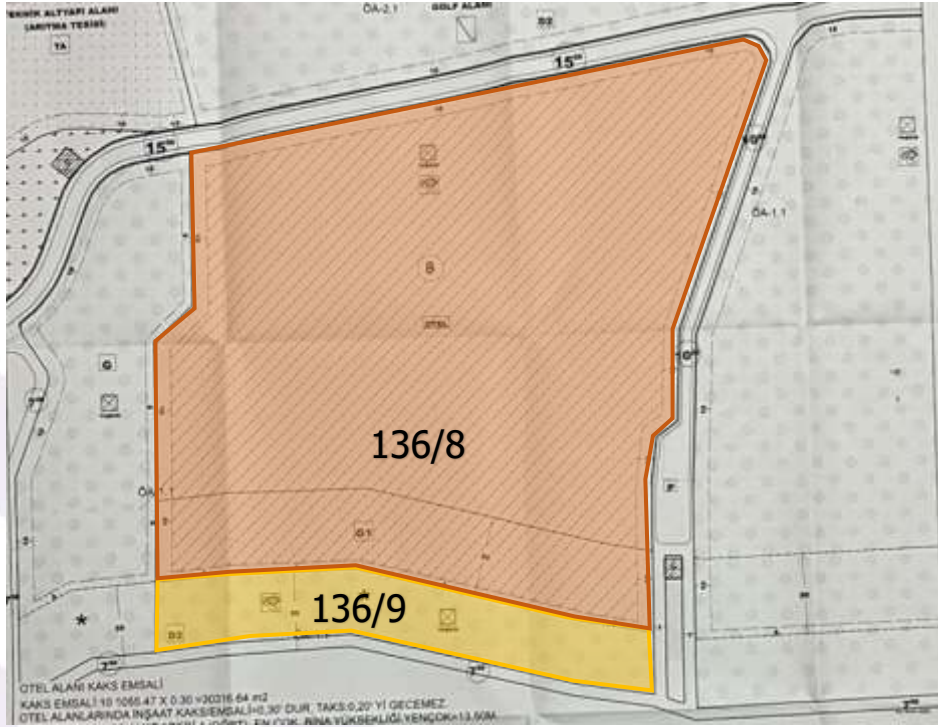
Muğla ili, Ortaca Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki imar arşiv dosya incelemesi sırasında 136 ada 8 parsel sayılı taşınmazın dosyasından temin edilen 15.01.2025 tarih 70135013-115.0.99 sayı ve 20 dosya numaralı imar durumu yazılarına göre; değerlendirme konusu

- 136 ada 8 parsel 11.09.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.20'yi geçemez, E:0.30, Yençok: 13.50 (4 Kat), ön: 10 m, yan: 10 m, arka: 5 m çekme mesafesi, ayrıık nizam yapılanma koşulları ile Otel Alanı ve E: 0.05, Yençok: 4.50 (1 Kat), ön: 10 m, yan: 10 m, arka: 5 m çekme mesafesi, ayrıık nizam yapılanma koşulları ile Günübirlilik Alanı'nda,
- 136 ada 9 parsel 11.09.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda E: 0.05, Yençok: 4.50 (1 Kat), ön: 10 m, yan: 10 m, arka: 5 m çekme mesafesi, ayrıık nizam yapılanma koşulları ile Günübirlilik Tesis Alanı'nda kalmaktadır.
- SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI. (14.01.2025 tarih, 368 yevmiye)

Taşınmazların, 14.01.2025 tarih 368 yevmiye numaralı "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır" beyanları ile Doğal Sit Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kaldığı tescil edilmiştir.

24_400_335 numaralı ve 31.12.2024 tarihli raporun hazırlandığı dönemde alınan imar durumu yazısında "136 ada 2 parsel II. Derece Doğal Sit, 136 ada 3 parsel 1. Derece Doğal Sit alanında kalmaktadır." yazmakta olup yeni durum yazısında herhangi bir belirtme bulunmamaktadır.

İMAR PLANI



*PLAN NOTLARI

I. OTEL ALANI

Otel Alanlarında inşaat KAKS/EMSALİ: 0.30'dur. TAKS:0.20'yi geçemez.
Otelde en çok kat adedi 4 (dört), en çok bina yüksekliği Yençok:13.50 m.
Üst kat merdivenleri kapalı ve inşaat alanı içerisinde kullanılacaktır.

II. GÜNÜBİRLİK ALAN

Bu alanlarda Kamping ve Konaklama Üniteleri içermeyen Yeme-İçme, Dinlenme ve Eğlence ve Spor imkanlarından birkaçını günübirlilik olarak sağlayan: duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, açık spor alanları, spor tesisleri, gösteri ve eğlence alanları, lunepark, fuar, su oyunları parkı, disco, amfityatro, güneşlenme terası, seyir terası, yüzme havuzu ve benzeri tesisler yapılabilir.

4.1.4 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu; Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, **136 Ada 8 (eski 2) Parsel** sayılı taşınmaz için Ortaca Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmaz için düzenlenen belgelere ilişkin özet bilgiler verilmiştir.

İncelenen Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Türü	Tarihi	Numarası	Ada/Parsel	Yapı Sınıf ve Grubu	Veriliş Nedeni / Açıklama	Fonksiyon	Alan, m ²
Yapı Ruhsatı	27.02.2025	2502/35	136/8	VB	Kaçak Yapı	Otel	55.425

Konu parsel ait imar arşiv dosyasında; Sangerme Turizm Alanı kapsamında kalan Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Köyü kıyı kesimine ilişkin Bakanlık makamınca 03.09.2007 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları hakkında Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan E:2008/3888 esas numaralı davada T.C. Danıştay 6. Dairesi "03.09.2007 gününde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanan ancak 2863 sayılı Yasanın 57. maddesinin (c) bendi uyarınca Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan yürürlüğe konulan Sangerme II. Kısım Golf Alanı ve Turistik Tesisler Koruma Amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerine ilişkin işlemlerde hukuka uyarlık bulunmamaktadır." gerekçesi ile dava konusu imar planlarına ait 22.12.2009 tarihli **yürütmeyi durdurma kararı** olduğu görülmüştür.

15.01.2013 tarihli imar durumunu gösterir resmi yazıda konu parselin "kısmen Danıştay 6. Dairesince alınan 06.07.2010 tarih ve K:2010/7158 sayılı kararına istinaden 30.12.2010 tarihinde iptal onaması yapılan alanda kalmaktadır." ifadesi bulunurken güncel imar durumu belgesinde bu konudan bahsedilmemiş olması ve plan tasdik tarihinin 15.09.2015 olması nedeniyle yeni imar planının, Danıştay'ın verdiği yürütmeyi durdurma kararına ve ilgili yasal düzenlemelere uygun olarak güncellenmiş ve hukuka uygun hale getirilmiş olduğu kanaatine varılmıştır.

Konu parselin imar arşiv dosyasında 04.11.2024 tarih 13520 sayılı kayıtlı tevhitden ifraz istem dilekçesine esas görüşler ve 12.11.2024 tarih 1053 sayılı Karar bulunmakta olup bahse konu encümen kararında "... söz konusu alanın Orman vasıflı, Doğal Sit Nitelikli Koruma olduğu tapu kayıtlarından görüldüğü, bu nednele Muğla Orman Bölge Müdürlüğü ve Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden uygun görüş almak şartıyla taşınmazların tevhit edildikten sonra ifraz edilmesinde sakınca görülmediği" belirtilmiştir.

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 20.11.2024 tarih ve 41955 sayılı yazısı ile Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile Muğla Orman Bölge Müdürlüğünden görüş istenmiş, alınan görüşler Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 02.12.2024 tarih ve 1116546 sayılı yazısı ile ve Muğla Orman Bölge Müdürlüğünün 12.12.2024 tarih ve 14013184 sayılı yazısı ile iletilmiş, ardından Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarih ve 43427 sayılı yazısı ile değişiklik dosyalarının teknik kontrolünün yapılarak tescil işlemleri için Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi talep edilmiş ve Fevziye Mahallesi 136 ada 8 ve 9 no.lu parseller tescil olmuştur.

Muğla ili, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 Ada 8 Parsel numaralı taşınmazda yeni yapılaşma talebi için mimari projenin Belediyelerine sunulduğu, söz konusu taşınmazın Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 14.01.2022 tarih ve 33 sayılı Kararı ile tescilli "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları içerisinde yer almakta olup Sangerme Turizm Alanı II. Kısım 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında "Otel alanı ve (G1) günübirlik tesis alanı" tanımında kalmakta olduğu belirtilerek imar plan notlarının 6. Maddesi kapsamında görüş talep edilmesi üzerine Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 14.02.2025 tarih ve 23 nolu Kararı alınmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından 23 sayılı ve 14.02.2025 karar tarihli söz konusu Kararda;

"... **3194 sayılı İmar Kanunu, mer'î plan ve mevzuat hükümleri kapsamında Ortaca Belediye Başkanlığı tarafından incelenip uygun bulunan Muğla ili, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 ada 8 nolu parsel için hazırlanan mimari proje ve peyzaj projesinin; 113 sayılı İlke Kararı doğrultusunda doğal sit alanları ve tabiat varlıkları açısından uygun olduğuna, Ortaca Belediye Başkanlığınca yürürlükte olan koruma amaçlı imar planı ve imar mevzuatı kapsamında iş ve işlemlerin yürütülmesine, alanda yer alan izinsiz uygulamaları gerçekleştirenler hakkında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 9. ve 65. maddeleri uyarınca yetkili Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmasına ve yapılan izinsiz uygulamalarla ilgili gerekli işlemlerin ilgili Beledyesince yapılmasına oy birliği ile karar verildi.**" denilmektedir.

İşbu belgeden sonra taşınmaz için **27.02.2025 tarih 2502/35 sayılı "Kaçak Yapı" İnşaat Ruhsatı** düzenlenmiştir. İlgili belge rapor eklerinde sunulmuştur.

Muğla İli Ortaca İlçesi Fevziye Mahallesi 136 ada 8 ve 9 numaralı parseller üzerinde Deniz Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılması planlanan **534 oda kapasiteli Turizm Konaklama Tesis (Le Chic Sarıgerme Resort Otel) Kapasite Artışı Projesi**'ne ilişkin olarak, Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda 16.06.2025 tarih, E-47519706-220.01-12748874 sayı ile **"Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Olumlu" kararı** verilmiştir. Konu kararın duyuru işlemleri Ortaca Belediyesi ve Fevziye Mahallesi Muhtarlığı ilan panolarında 26.06.2025 tarihinde askıya çıkarılmış, 21.07.2025 tarihinde askı süresi tamamlanarak ilan süreci sona ermiştir. Konuyla ilgili olumsuz evraka rastlanmamıştır.

İmar dosya incelemesinde, 16.09.2025 tarih, 2025/974 esas sayılı Muğla Asliye Ticaret Mahkemesi konulu resmi belge görülmüş olup belge de;

"..... Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Vekili Şenol DEMİREL'in 15.01.2025 tarih ve 629 kayıt no.lu dilekçesi ile, bahse konu 136 ada 8 parsel numaralı taşınmaza ait imar durum belgesinin verilmesi talep edilmiş, 15.01.2025 tarih ve 20 dosya no.lu imar durum belgesi düzenlenerek tanzim edilmiştir. **İlçemiz Fevziye Mahallesi 136 ada 9 parsel için imar durum belgesi düzenlenmemiştir.**

...Fevziye Mahallesi, tapunun 136 ada 8 parsel nolu taşınmazı üzerinde, Ortaca Belediyesi Teknik Elemanlarınca yerinde yapılan incelemede, izinsiz ve ruhsatsız olarak yapımına başlanan yapı için 3194 sayılı İmar Kanunu' nun 32'nci maddesine göre **20.02.2025 tarihinde Yapı Tatil Zaptı** düzenlenerek bir nüshası yapıya asılmak suretiyle tebliğ edilerek mühürlenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesine istinaden Belediye Encümeninin **04.03.2025 tarih ve 124 sayılı kararı** ile İdari Para Cezası verilmiştir.

Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 14.02.2025 tarih ve 23 sayılı kararı ile onaylanan mimari proje Peyzaj projesine istinaden Deniz GYO A.Ş. Vekili Şenol DEMİREL'in 26.02.2025 tarih ve 2775 kayıt nolu dilekçesinde istinaden **27.02.2025 tarih ve 2502/35 nolu yapı ruhsatı** düzenlenmiştir.

Has-Gül İnşaat Turizm Ticaret İth. ve İht Ltd. Şti.'nin 17.03.2025 tarih ve 3655 kayıt nolu dilekçesi ile 27.02.2025 tarih ve 2502/35 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiş olup 20.02.2025 tarihinde Yapı Tatil Zaptı düzenlenmek suretiyle mühürlenenden yapıda, **izinsiz ve ruhsatsız imalat kalmadığı bildirilmiştir.**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi ç) (Ek:25/3/2020-7226/39 m.) "Bu fıkra uyarınca idari para cezası verilmesini gerektiren aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa veya arazinin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezası yukarıdaki bentlere göre verilen para cezalarına ayrıca ilave edilir. Bu fıkraya göre verilen idari para cezasının

ilgisine tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde bu bent uyarınca ilave edilen idari para cezası tahsil edilmez.” denilmektedir.

Bu nedenle; Belediye Encümeninin 04.03.2025 tarih ve 124 sayılı Kararı verilen İdari Para Cezasının güncellenmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Belediye Encümeninin 18.03.2025 tarih ve 172 sayılı kararı ile İdari Para Cezası güncellenmiştir.” yazılmış.

İmar arşiv dosyasında, bahse konu belgede tarih ve sayısı belirtilen Yapı Tatil Zabtı ve Encümen Kararı’na rastlanmamıştır.

Değerlemeye konu **136 ada 9 (eski 3) parsel** numaralı taşınmaz boş arazi vasfında olduğundan taşınmaza ilişkin imar arşiv dosyası bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde halihazırda inşaatı devam etmekte olan bir otel/tatil köyü projesi bulunmaktadır. Konu proje ve projenin ruhsat belgesi görülmüştür. Ancak, yakın dönemde tadilat projesinin ilgili Belediyeye sunulduğu, kapasite artışına ilişkin ÇED olumlu kararı alındığı, proje inceleme süreçlerinin ise hâlen devam ettiği ve tadilat ruhsatı başvuru aşamasında olduğu bilgisi edinilmiştir. Belediyede ilgili tadilat projesinin imar birimde belediye personeli tarafından incelendiği görülmüş, ancak tarafımıza proje incelemesini yapma ve/veya fotoğraf/görsel alma izni verilmemiştir. İncelenen belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Değerleme konusu 136 ada 8 parsel için YARIMADA Yapı Denetim Ltd. Şti. olarak belirlenmiştir. Rapor tarihi itibarıyla konu parsel için Yapı Ruhsatı Tanzim edilmiş olup inşaat devam etmektedir. İmar arşiv dosyasında proje mükellefinin, yapı denetim firması değişimi istem talebi olduğu görülmüş olup konuyla ilgili başka bir evraka rastlanmamıştır.

4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkulün son 3 yıl içinde hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler araştırılmıştır.

-Konu taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelerde 136 ada 8 (eski 2) parsel numaralı taşınmazın mülkiyeti 19.07.2023 tarih, 5881 yevmiyeli daimi ve müstakil kullanım hakkının devri ile; 136 ada 9 (eski 3) parsel numaralı taşınmazın mülkiyeti 22.01.2024 tarih, 560 yevmiyeli daimi ve müstakil üst hakkı tesisi ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına üst hakkı tescil edilmiştir.

-Konu taşınmazlara ilişkin üst hakkı tesis işleminden sonra 14.01.2025 tarih 368 yevmiye ile tevhidten ifraz işlemi yapılarak 136 ada 2 ve 3 parsellerin 136 ada 8 ve 9 parseller olarak tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların toplam alanlarında sayısal ve formal bir değişiklik olmadığı, yalnızca kendi aralarındaki sınır çizgisinin 136 ada 8 (eski 2) parsel lehine değişiklik gösterdiği anlaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün son 3 yıl içinde imar durumunda meydana gelen değişiklikler araştırılmıştır.

Güncel tarihli resmî imar durumu yazısında belirtilen plan ve plan notu tasdik tarihinin 11.09.2015 olduğu görülmüştür. Ancak, son yapılan tevhidten ifraz işlemi ile değerlendirme konusu eski 2 ve 3 numaralı parsellerin önce tevhid, ardından ifraz edilmesi sonucunda 136 ada 8 ve 9 numaralı parsellerin oluştuğu anlaşılmıştır. Bu nedenle, 11.09.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan taşınmazların fonksiyon alanlarında değişiklik meydana geldiği gözlenmiştir. Değerleme konusu 136 ada 9 (eski 3) parselin fonksiyonunda herhangi bir değişiklik bulunmazken, 136 ada 8 (eski 2) parselin güney sınır çizgisinin kıyı kenar çizgisi yönüne kayması sonucunda parselin “Otel Alanı ve Günübürlük Tesis Alanı” fonksiyonunda kaldığı tespit edilmiştir.

4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan takyidat kayıtları incelendiğinde gayrimenkul üzerinde;

“SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI.” (14.01.2025 tarih, 368 yevmiye)

Doğal Sit alanı / Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı, taşınmazın koruma statüsünü gösterir ve inşai faaliyetleri kısıtlar ancak GYO portföyüne dahil edilmesine engel teşkil etmez.

“MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI (SN:8464561) DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VergiNo:2780080214 SicilNo:330253-0 LEHİNE MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı bulunan Fevziye Mah. 136 Ada 2 Parsel numaralı taşınmaz üzerine DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Lehine tescil edilmiş olan Daimi ve Müstakil Üst Hakkının süresini 9367316 TL bedelle 12/05/2071 tarihine kadar Daimi ve Müstakil Üst hakkı süresi uzatılmıştır (19.07.2023 tarih, 5881 yevmiye)”

Üst hakkı devri ve süresinin uzatılması, taşınmazın kullanım hakkını daha uzun vadeli hale getirmesi yönüyle ilgili olup Taşınmazın GYO portföyüne dahil edilmesine engel teşkil etmez.

“MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:2780080214 SicilNo:330253-0 (SN:8464561) FEVZİYE Mahallesi 136 Ada, 3 Parsel 1/1 hissesi MALİYE HAZİNESİ kayıtlı iken; bu taşınmazda 2.321.624,84TL (İKİMİLYONÜÇYÜZYİRMİBİRBİN ALTIYÜZYİRMİDÖRTTLSEKSENDÖRTKR) bedelle taşınmazın 34769.7 m2'si üzerine 49 yıl Yıl süre ile DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, lehine DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI (22.01.2024 tarih, 560 yevmiye)”

Daimi ve müstakil üst hakkı, mülkiyetten bağımsız bir kullanım hakkı sağlasa da, devredilebilirliği konusunda yasal bir kısıtlama bulunmadığı sürece GYO portföyüne dahil edilmesine engel teşkil etmez, ancak devrin yatırımcılar için potansiyel riskler taşıyabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

Söz konusu takyidat kayıtları belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; takyidat kayıtlarının taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmalarında engel teşkil etmeyeceği ve değerlemeye etkisi bulunmayacağı düşünülmektedir.

4.2 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Muğla İli, Ortaca İlçesi, Sarıgerme (Tapuda Fevziye) Mahallesi, Fevziye Sarısu Sokakta konumlu 136 ada 8 ve 9 numaralı parsellerdir. Taşınmazlar üzerinde halihazırda inşası devam eden bir otel projesi bulunmakta olup kapı numarası henüz bulunmamaktadır.

Taşınmazlara Sarısu Caddesi ile Hürriyet Caddesi kesişiminden Sarısu Caddesi üzerinde doğu istikamette yaklaşık 650 metre ilerlenerek sol tarafta bulunan Fevziye Sarısu Sokağına girilir. Sokak üzerinde yaklaşık 580 metre ilerlenerek sağ tarafta bulunan değerleme konusu taşınmazlardan 136 ada 2 parsel ulaşılır. Konu 136 ada 3 parsel ise 2 parselin güney cephesindeki komşu parsel olup Çıkmaz Sokak'a girilerek ulaşılır.

Taşınmazın çevresi ağırlıklı olarak tarım arazileri, turizm tesisleri ve özel kullanıma yönelik tatil siteleriyle çevrili olduğundan, toplu taşıma araçlarıyla doğrudan ulaşım mümkün değildir. Taşınmaza ulaşım özel araç ile sağlanıp merkezden yaklaşık 20-25 dakika sürmektedir.

Bölgede turizm konaklama tesis alanları, boş araziler yoğun olarak konumlanmıştır. Dalaman Havalimanına yaklaşık 20 dakika mesafededir. Taşınmaza yakın konumda TUI BLUE Tropical, TUI BLUE Seno, TUI BLUE Sarıgerme Park, Hilton Dalaman Sarıgerme Resort&spa, Robinson Sarıgerme Park, Holiday Village Turkey gibi turizm tesisleri yer almakta olup batı tarafında Ortaca Belediyesi Kamping Sosyal Tesisleri bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Koordinat Bilgisi: 36.708397, 28.713814

Merkez Noktalar	Kuş Uçuşu Mesafeler, km
Dalaman Havalimanı	6,40
Dalaman	10,00
Fethiye	36,75
Marmaris	44,00

*Mesafeler Google Earth üzerinden kuş uçuşu ölçülmüştür.

4.3 Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi Değerleme çalışması; Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 Ada 8 Parsel numaralı "Orman" nitelikli ve 136 Ada 9 Parsel numaralı "Orman" nitelikli taşınmazların üzerindeki üst hakkını kapsamaktadır.

Parsellerin toplam yüzölçümü **113.851,16 m²** olup taşınmazların yüzölçümleri aşağıda belirtilmiştir.

Konu Taşınmazların Alan Bilgileri

2024			2025		
Ada / Parsel	Lejant	Parsel Alanı, m ²	Ada / Parsel	Lejant	Parsel Alanı, m ²
136 / 2	Turizm (Otel) Alanı	79.081,51	136 / 8	Otel Alanı ve Günöbirlik Alan	101.055,47
136 / 3	Günöbirlik Tesis Alanı	34.769,65	136 / 9	Günöbirlik Tesis Alanı	12.795,69
Toplam		113.851,16	Toplam		113.851,16

Taşınmazlar topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahip olup geometrik olarak yaklaşık dörtgen formundadır. Konu taşınmazlar üzerinde halihazırda inşai faaliyetleri devam etmekte olan "Le Chic Sarıgerme / Green Nature Sarıgerme" otel/tatil köyü projesi bulunmaktadır.





Taşınmazlar üzerinde hâlihazırda inşaatı devam eden bir otel/tatil köyü projesi bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaza ait ruhsat belgesi ve ruhsata esas mimari projesi belediyesinde incelenmiştir. Ancak yakın dönemde, proje için tadilat projesinin ilgili belediyeye sunulduğu, kapasite artışına ilişkin ÇED Olumlu Kararı alındığı, proje inceleme süreçlerinin hâlen devam ettiği ve tadilat ruhsatı başvuru aşamasında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Konu taşınmazların mahal incelemesi, yer gösterici tarafından temin edilen tadilat projesine esas vaziyet planı ve kat planları doğrultusunda gerçekleştirilmiş olup, inşaat faaliyetlerinin tadilat projesi kapsamında devam ettiği tespit edilmiştir.

Tadilat projesi, ÇED Olumlu Kararı alınmış kapasite artışı kapsamında olup, belediyedeki onay süreçleri sürmektedir. ÇED Olumlu Kararı ve tadilat projesine esas emsal ile inşaat alanı hesaplarının, imar durumu çerçevesinde yapılması gereken maksimum alan sınırları içinde olması nedeniyle, işbu değerlendirme raporunda tadilat projesi esas alınmıştır.

Tadilat projesine ilişkin belediye alan hesapları ve kat planı sayısal çizimleri tarafımıza dijital ortamda iletilmiştir.

136 ada 9 parsel üzerine otel tesisine ait herhangi bir yapı projelendirilmemiş olup ağaçlık ve sahil alanı olarak tasarlanmıştır.

136 ada 8 parsel üzerinde, 8 adet blok dahilinde toplam 477 adet otel odası ve 5 ikiz 1 müstakil toplam 37 odalı tatil evi ünitesinden oluşan turizm tesisi projesi yer almaktadır. Konaklama bloklarının haricinde 2 blok ticari ünite ve restoran, lobi ve resepsiyon ve diğer (çocuk kulübü, teknik kısımlar, ofisler vb.) alanlar bulunmaktadır.



Proje alanı, güneyde deniz yönüne açılan geniş bir cepheye sahip olup, genel yerleşim kurgusu merkezdeki ortak alanlar etrafında şekillenmiştir. Alan, konaklama blokları, ticari birimler, villa tipi yapılar ve sosyal donatı alanlarından oluşmaktadır.

Projenin merkezinde, üç ortak havuz etrafında yarım ay formunda konumlandırılmış üç büyük otel bloğu yer almaktadır. Bu bloklar (A, C ve D blok grupları), yarım daire biçimli kurguları ile ortak havuz alanlarını çevreleyerek projenin ana konaklama kapasitesini oluşturmaktadır.

B Blokları, merkezi konumda yer almakta olup ticari kullanımlar, ortak alan hizmetleri ve sosyal tesis fonksiyonları için tasarlanmıştır. Bu bölüm, havuz bar ve çevresindeki açık alanlarla bütünleşmiş bir ticari merkez özelliği taşımaktadır.

Kuzeydoğu bölümünde, resepsiyon, lobi, teknik alan ve açık otopark yer almakta olup, bu bölüm projeye kara yönünden ana girişin sağlandığı kısımdır. Teknik servis birimleri ve operasyonel alanlar da bu bölgede konumlanmıştır. Ayrıca ana restoran, ticari birimler ve çeşitli sosyal tesis alanları yer almakta olup, bu kısım hem merkez havuz alanlarına hem de konaklama bloklarına hizmet verecek şekilde düzenlenmiştir.

Güney yönünde, sahile yakın konumda eğlence ve rekreasyon alanları, aquapark ve açık etkinlik tesisleri bulunmaktadır. Bu alan, otel kullanıcılarının gün boyu kullanabileceği eğlence ve dinlenme işlevlerine ayrılmıştır.

Güneybatı kesiminde, düşük yoğunluklu konaklama konseptinde tasarlanmış villa tipi bağımsız yapılar (V1–V5 blokları ve S1 bloğu) yer almaktadır. Bu bölüm, daha özel ve sakin konaklama tercih eden misafirler için ayrılmıştır. Villa restoran ve çocuk kulübü fonksiyonları da bu bölümün sosyal bütünlüğünü desteklemektedir.

B Blokları, lobi ve villa, villa restoran alanları haricinde kalan tüm yapıların çatı ortasında güneş panelleri bulunmaktadır. Bu paneller, tesisin elektrik ihtiyacının bir bölümünü karşılamaya yönelik yenilenebilir enerji kaynağı olarak tasarlanmıştır.

Resepsiyon ve lobi bölümü bodrum + zemin + 1 normal kat olarak planlanmış olup, galeri boşluğu sayesinde yüksek tavanlı ve ferah bir mekân kurgusuna sahiptir. Ana restoran bölümü ise bodrum + zemin kat olarak projelendirilmiş, resepsiyon-lobi-ana restoran bölümleri birbiriyle bağlantılı şekilde tasarlanmış ve inşa edilmiştir.

Söz konusu blokların bodrum katlarında, mal kabul girişi, çamaşırhane, personel yemekhanesi gibi servis alanları ile teknik hacimler yer almaktadır.

Ana restoranın güney yönündeki kapısından A Bloklarına geçiş sağlanmaktadır. A bloklar iki bölümden oluşmakta olup, her biri bodrum + zemin + 3 normal kat olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Yerinde yapılan inşaat seviyesi incelemelerine göre, tamamlanma oranı en yüksek olan bloklar A bloklarıdır.

Lobinin batı çıkışından B bloklarına ulaşım sağlanmaktadır. B1 Bloku, bodrum + zemin kat düzeninde planlanmış olup, pastane, kuaför, kuyumcu, butik gibi ticari ünite fonksiyonlarına ayrılmıştır. Bu alanların kiralanabilir nitelikte olduğu belirtilmiştir. B2 Bloku ise alakart restoran olarak tasarlanmış, bloğun güney ucunda açık oturma alanı ve bar bölümü planlanmıştır.

C ve D blokları, aynı A blokları gibi konaklama amacıyla projelendirilmiş ana otel bloklarındandır. C blok grubu, C1, C2, C3 ve C4 olmak üzere dört kısımdan; D blok grubu ise D1 ve D2 olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. C4 bloku bodrum + zemin + 1 normal kat, C3 bloku bodrum + zemin + 2 normal kat, C1 ve C2 blokları ile D blokları ise bodrum + zemin + 3 normal kat olarak tasarlanmış ve inşa edilmiştir. C1 Bloku önünde aile barı, C4 Bloku zemin katında ve D2 Bloku zemin katının güney bölümünde ise alakart restoranlar planlanmıştır.

Bodrum katların genelinde; sığınak, depo, mutfak, personel ve teknik hacimlerin yanı sıra, masaj odaları, güzellik merkezi, spa, hamam, sauna, spor salonu, kapalı havuz, çocuk ve yetişkin eğlence merkezleri, konferans salonu ve toplantı odaları gibi sosyal ve hizmet alanları yer almaktadır.

Güneybatı bölümünde, beş adet ikiz ve bir adet müstakil tipte olmak üzere toplam altı villa tipi tatil evi bulunmaktadır. Bu yapılar 1 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Villa restoranı ise bodrum + zemin kat olarak projelendirilmiştir.

Proje Detay Özeti

Blok	Kat Sayısı	Kat	Fonksiyon	Oda Sayısı
A1 Blok	5	Bodrum	Personel çamaşırhane ve personel deposu	-
		Zemin	Odalar ve Bağlantılı Odalar	21
		1. Normal	Odalar ve Bağlantılı Odalar	21
		2. Normal	Odalar	21
		3. Normal	Odalar	21
A2 Blok	5	Bodrum	Sığınak	-
		Zemin	Odalar	29
		1. Normal	Odalar	29
		2. Normal	Odalar ve Bağlantılı Odalar	29
		Kısmi 3. Normal	Odalar ve Bağlantılı Odalar	21
B1 Blok	2	Bodrum	Eğlence Merkezi (Çocuk), Irish Pub Bar	-
		Zemin	Dükkanlar	-
B2 Blok	2	Bodrum	Alakart mutfak deposu	-
		Zemin	Alakart 1-2 (Hint-Uzakdoğu)	-
C1 Blok	5	Bodrum	Kapalı Havuz, Hamam, Sauna	-
		Zemin	Odalar ve Bağlantılı Odalar	21
		1. Normal	Odalar ve Bağlantılı Odalar	21
		2. Normal	Odalar	21
		3. Normal	Odalar	21
C2 Blok	5	Bodrum	Fitness, Hamam, Sauna, Güzellik Merkezi	-
		Zemin	Odalar	17
		1. Normal	Odalar	17
		2. Normal	Odalar	17
		3. Normal	Odalar ve Bağlantılı Odalar	17

Blok	Kat Sayısı	Kat	Fonksiyon	Oda Sayısı
C3 Blok	4	Bodrum	Spa	-
		Zemin	Odalar	8
		1. Normal	Odalar	8
		2. Normal	Odalar	8
C4 Blok	3	Bodrum	Depo ve alakart mutfak deposu	-
		Zemin	Alakart (İtalyan) ve Odalar	17
		1. Normal	Odalar ve Bağlantılı Odalar	25
D1 Blok	5	Bodrum	Depo	-
		Zemin	Odalar	21
		1. Normal	Odalar	21
		2. Normal	Odalar	21
		3. Normal	Odalar	21
D2 Blok	5	Bodrum	Sığınak ve alakart mutfak deposu	-
		Zemin	Alakart Restoran ve Odalar	17
		1. Normal	Odalar	25
		2. Normal	Odalar	25
		Kısmi 3. Normal	Odalar	17
Villa S1 **	3	Bodrum	Depo	-
		Zemin	Yaşam alanı ve odalar	1
		1. Normal		3
Villa V1 & V2 **	3	Bodrum	Depo ve Yağmur suyu deposu	-
		Zemin	Yaşam alanı ve odalar	16
		1. Normal		16
Villa V3 **	3	Bodrum	Depo ve Yağmur suyu deposu	-
		Zemin	Yaşam alanı ve odalar	4
		1. Normal		8
Villa V4 & V5 **	3	Bodrum	Depo ve Yağmur suyu deposu	-
		Zemin	Yaşam alanı ve oda	8
		1. Normal	Odalar	16
Villa Restoran	2	Bodrum	Restoran	-
		Zemin	Restoran mutfak ve deposu	-
Ana Restoran	2	Bodrum	Restoran	-
		Zemin	Restoran deposu ve personel hacimleri	-
Resepsiyon	3	Bodrum	Konferans Salonu	-
		Zemin	Resepsiyon, Ofisler	-
		1. Normal	Ofisler	-
Lobi	3	Bodrum	Fuaye ve Toplantı Odaları	-
		Zemin	Lobi	-
		1. Normal	Üst Lobi ve Teras	-

*Proje kapsamında Otel bloklarında toplam 578 adet konaklama birimi (oda) bulunmaktadır. Ancak, bu odalardan 202 adedi birbirine bağlantılı (bağlantılı oda / "connected room") olarak tasarlanmıştır. Her iki bağlantılı oda bir bütün olarak tek bir satılabilir oda olarak değerlendirildiğinden, satılabilir oda sayısı toplamda 477 adettir.

**Villa tipi satılabilir oda sayısı 37 olup toplam 72 adet konaklama birimi (oda) bulunmaktadır.

Oda ve Yatak Sayısı

Oda Tipi	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Standart Oda	370	740
Bağlantılı Oda*	101	202
Engelli Oda	6	12
V1 & V2 tipi oda**	16	32
V3 tipi oda**	8	16
V4 & V5 tipi oda**	12	32
S1 tipi oda**	1	8
Toplam	514	1042

Değerleme konusu parseller üzerinde bulunan yapıların inşaat seviyesi tarafımızca blok bazında tespit edilmiş ve tüm projenin ağırlıklandırılmış **inşaat seviyesi ~%77** oranında hesaplanmıştır. Pursantaj tablo detayları rapor eklerinde verildiği gibidir.

Blok-Alan Detay Tablosu

Blok	İnşaat Alanı, m ²	Bodrum Kat Alanı, m ²
A1 Blok	6.725,8	1.095,71
A2 Blok	7.646,9	1.207,14
B1 Blok	2.708,6	1.437,85
B2 Blok	3.737,8	910,58
C1 Blok	7.316,5	1.827,13
C2 Blok	5.295,3	1.149,48
C3 Blok	2.482,2	636,60
C4 Blok	4.247,2	1.132,70
D1 Blok	6.706,5	1.162,37
D2 Blok	6.939,7	1.132,70
Villa S1	491,6	119,93
Villa V1 & V2	2.241,0	646,40
Villa V3	1.120,5	323,20
Villa V4 & V5	2.233,8	638,40
Villa Restoran	1.032,9	361,90
Resepsiyon & Ofisler & Lobi & Ana Restoran & Diğer	38.076,3	12.619,20
Toplam, m²	99.002,4	26.401,29
Toplam Taban Alanı, m²		17.478,92

Vaziyet Planı (Tadilat Projesi)

4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

Ortaca Belediyesi İmar Müdürlüğünde taşınmaza ait işlem dosyasında; taşınmazlar üzerinde halihazırda inşaatı devam etmekte olan bir otel/tatil köyü projesinin Yapı Ruhsatı ve Yapı Ruhsatına esas mimari projeleri incelenmiştir.

Proje Bilgileri

ADA/PARSEL	PROJE TARİHİ	PROJE NO.	NİTELİK
136/8	27.02.2025	2502/35	A1 Blok Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	A2 Blok Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	B1 Blok Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	B2 Blok Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	C1 Blok Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	C2 Blok Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	C3 Blok Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	C4 Blok Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	D1 Blok Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	D2 Blok Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	Resepsiyon Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	Ana Restoran Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	Lobi Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	Personel Bölümü Mimari Proje
136/8	27.02.2025	2502/35	Teknik Merkez Mimari Proje

Yakın dönemde tadilat projesinin ilgili Belediyeye sunulduğu, kapasite artışına ilişkin ÇED olumlu kararı alındığı, proje inceleme süreçlerinin ise hâlen devam ettiği ve tadilat ruhsatı başvuru aşamasında olduğu bilgisi edinilmiştir. Belediyede ilgili tadilat projesinin imar birimde belediye personeli tarafından incelendiği görülmüş, ancak tarafımıza proje incelemesini yapma ve/veya fotoğraf/görsel alma izni verilmemiştir. İncelenen belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Tadilat projesi, ÇED Olumlu Kararı alınmış kapasite artışı kapsamında olup, belediyedeki onay süreçleri sürmektedir. ÇED Olumlu Kararı ve tadilat projesine esas emsal ile inşaat alanı hesaplarının, imar durumu çerçevesinde yapılması gereken maksimum alan sınırları içinde olması nedeniyle, işbu değerlendirme raporunda tadilat projesi esas alınmıştır.

Tadilat projesine ilişkin belediye alan hesapları ve kat planı sayısal çizimleri tarafımıza dijital ortamda iletilmiştir.

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1 Demografik Veriler

11 Temmuz Birleşmiş Milletler (BM) Dünya Nüfus Günü'nde yayınlanan Dünya Nüfus Beklentileri 2024 Raporu'na göre, dünya nüfusu 2024 yılı ortası itibarıyla 8 milyar 200 milyon kişiye ulaştı. BM Nüfus Dairesi tarafından hazırlanan raporda, Türkiye'nin nüfusunun 86 milyon 300 bin kişiye yükseldiği kaydedildi.

Raporda, dünya nüfusunun önümüzdeki 60 yıl içinde 2 milyar kişi daha artarak 2080'lerin ortalarında yaklaşık 10 milyar 300 milyon kişiye ulaşacağı kaydedildi. BM Ekonomik ve Sosyal İşler Dairesi (DESA) tarafından 1951 yılından bu yana yayınlanan Dünya Nüfus Beklentileri Raporu'nda, dünya nüfusunun 1 milyara ulaşmasının yüzbinlerce yıl sürdüğü ancak 200 yıl gibi kısa bir süre içinde 7 kat arttığı belirtildi. 2011 yılında 7 milyar sınırına ulaşan dünya nüfusunun, 2021 yılında 7 milyar 9 milyon kişiye ulaştığı, 2030 yılındaysa yaklaşık 8,5 milyara, 2050 yılında 9,7 milyara ve 2100 yılında 10,9 milyara ulaşmasının beklendiği kaydedildi.

(**Kaynak:** Birleşmiş Milletler, 2024 Dünya Nüfus Beklentileri)

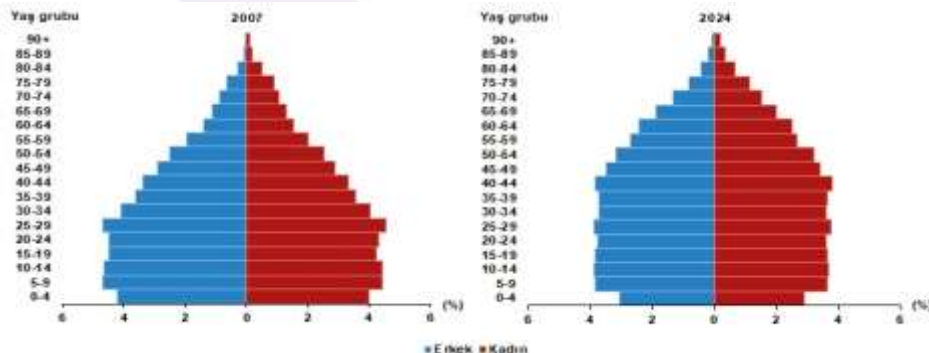
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü. Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır. Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi. Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2024



Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2024

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

OECD ve Dünya Bankası 2025 yılı küresel büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. ABD ekonomisi yılın ilk yarısında zayıf seyretilmiş, Fed politika faizini sabit tutarken 2025–2026 büyüme beklentilerini aşağı, enflasyon tahminlerini yukarı revize etmiştir.

Euro Alanı'nda büyüme oranı %0,6'ya yükselmiş, ECB faiz oranlarını 25 baz puan indirmiştir. Çin'de zayıf talep sürerken, Merkez Bankası faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Japonya Merkez Bankası da faiz oranını %0,50 seviyesinde korumuştur.

İran-İsrail gerilimi nedeniyle yükselen jeopolitik riskler, petrol fiyatlarını artırmış; Brent petrol %5,8 artarak 67,6 USD'ye yükselmiştir. Ateşkes sonrası küresel borsalarda toparlanma gözlenmiştir.

TÜRKİYE

İşsizlik oranı Mayıs'ta aylık bazda 0,2 puan gerileyerek %8,4'e, geniş tanımlı işsizlik göstergesi olan atıl işgücü oranı da 1,1 puan azalarak %31'e indi.

İSO Türkiye imalat PMI Haziran'da 46,7'ye gerileyerek sektör faaliyetlerindeki zayıflığın derinleştiğine işaret etti. Nisan'da cari açık 7,9 milyar USD ile piyasa beklentisinin üzerinde açık verirken, 12 aylık kümülatif açık 15,8 milyar USD oldu.

Mayıs'ta merkezi yönetim bütçesi 235,2 milyar TL fazla verdi. Ocak-Mayıs döneminde 650,3 milyar TL düzeyinde gerçekleşen bütçe açığı yıl geneli için belirlenen tahminin %33,7'sini oluşturdu. Haziran'da TÜFE aylık bazda %1,37 ile piyasa beklentisinin altında artarken, yıllık TÜFE enflasyonu gerilemeye devam ederek %35,05 düzeyine indi. Yİ-ÜFE aylık bazda %2,46, yıllık bazda %24,45 artış kaydetti.

TCMB Haziran toplantısında politika faizini piyasa beklentisi paralelinde değiştirmeyerek %46 seviyesinde tutarken, gecelik borç verme ve gecelik borç alma faiz oranlarını da sırasıyla %49 ve %44,5 seviyelerinde korudu.

BIST-100 endeksi Haziran'ı faiz indirimi beklentilerinin desteğiyle %10,3 primli tamamlarken, EUR/USD paritesindeki yükselişin de etkisiyle EUR/TL bu dönemde %5,3 yükseldi.

TÜFE Nisan'da %3 arttı.

TÜFE Haziran'da %1,37 oranında yükseldi. TÜFE Haziran'da aylık bazda %1,37 ile piyasa beklentisinin (%1,45) altında ve bu yılın en düşük düzeyinde artış kaydetti. Yıllık TÜFE enflasyonu da gerilemeye devam ederek %35,05 düzeyine indi. Yılın ilk yarısındaki toplam TÜFE artışı ise %16,67 seviyesinde kaydedildi.

Yurt içi ÜFE Haziran'da %2,46 ile Mayıs ayındaki seviyesine yakın artarken, art arda ikinci ayda TÜFE'nin üzerinde yükseldi. Bu dönemde, Yİ-ÜFE enflasyonu yıllık bazda %24,45, yılın ilk yarısında %15,71 düzeyinde gerçekleşti.

Haziran	TÜFE		Yurt içi ÜFE	
(değişim %)	2024	2025	2024	2025
Aylık	1,64	1,37	1,38	2,46
Yılsonuna Göre	24,73	16,67	19,49	15,71
Yıllık	71,60	35,05	50,09	24,45
Yıllık Ortalama	65,07	43,23	47,97	28,34

Enflasyon ve Çekirdek Göstergeler

Haziran ayında çekirdek göstergeler manşet TÜFE'nin üzerinde artış kaydetti. Mevsimlik ürünlerin hariç tutulduğu A endeksi %1,66; B endeksi %1,76 ve C endeksi %1,93 oranında yükselerek enflasyonun ana eğiliminde risklerin sürdüğüne işaret etti.

Mal enflasyonu %0,71 ile son bir yılın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, enerji fiyatlarındaki artış (%2,27) ve enerji-gıda dışı ürünlerdeki yükseliş (%0,96), gıda fiyatlarındaki düşüşün (%0,27) etkisini dengeledi. Buna karşılık, hizmet enflasyonu %2,73'e yükselerek fiyat artışlarının genelleştiği gözlemlendi.

Enflasyondaki gerilemede gıda ve alkolsüz içecek grubundaki fiyat düşüşleri belirleyici oldu. Ancak çekirdek göstergelerdeki artış ve hizmet grubundaki fiyat ataletinin devam etmesi, enflasyonun ana eğilimine yönelik yukarı yönlü risklerin sürdüğünü göstermektedir. Temmuz ayında doğal gaz fiyat artışı ve olası ÖTV güncellemelerinin enflasyonu geçici olarak yukarı çekmesi beklenmektedir.

Ekonomik Göstergeler									
BÜYÜME	2020	2021	2022	2023	2024	Ç3-24	Ç4-24	Ç1-25	
GSYH (cari fiyatlarla, milyar USD)	717	808	906	1.130	1.322	359	369	336	
GSYH (cari fiyatlarla, milyar TL)	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411	11.916	12.704	12.125	
Büyüme Oranı (%)	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2	2,2	3,0	2,0	
ENFLASYON (%)						Nis.25	May.25	Haz.25	
TÜFE (yıllık)	14,60	36,08	64,27	64,77	44,38	37,86	35,41	35,05	
Yurt İçi ÜFE (yıllık)	25,15	79,89	97,72	44,22	28,52	22,50	23,13	24,45	
İŞGÜCÜ PİYASASI						Mar.25	Nis.25	May.25	
İşsizlik Oranı (%)	12,6	11,0	10,3	8,8	8,5	8,0	8,6	8,4	
İşgücüne Katılım Oranı (%)	49,1	52,6	53,9	53,9	54,0	53,7	53,5	53,5	
DÖVİZ KURLARI						Nis.25	May.25	Haz.25	
TÜFE Bazlı Reel Efektif Döviz Kuru	65,0	50,3	58,6	59,5	72,5	72,19	71,16	69,97	
USD/TL	7,43	13,28	18,72	29,53	35,36	38,46	39,24	39,79	
EUR/TL	9,09	15,10	19,98	32,62	36,62	43,72	44,55	46,71	
Döviz Sepeti (0,5*EUR+0,5*USD)	8,26	14,19	19,35	31,08	35,99	41,09	41,90	43,25	
DIŞ TİCARET ⁽¹⁾ (milyar USD)						Mar.25	Nis.25	May.25	
İhracat	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8	263,3	264,8	265,5	
İthalat	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0	347,8	351,5	352,3	
Dış Ticaret Dengesi	-49,9	-46,2	-109,5	-106,3	-82,2	-84,5	-86,7	-86,9	
Karşılama Oranı (%)	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1	75,7	75,3	75,3	
ÖDEMELER DENGESİ ⁽²⁾ (milyar USD)						Şub.25	Mar.25	Nis.25	
Cari İşlemler Dengesi	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,1	-12,6	-12,8	-15,8	
Finans Hesabı	-38,7	3,4	-17,5	-51,4	-23,9	-28,7	-25,6	-27,7	
Doğrudan Yatırımlar (net)	-4,3	-6,2	-8,9	-4,7	-5,1	-5,0	-5,5	-4,3	
Portföy Yatırımları (net)	9,8	7,6	18,5	-5,7	-12,0	-15,2	-13,2	-0,8	
Diğer Yatırımlar (net)	-12,4	-21,3	-39,4	-39,0	-7,3	-25,0	-18,6	-11,8	
Rezerv Varlıklar (net)	-31,9	23,3	12,3	-2,0	0,6	16,5	11,7	-10,9	
Net Hata ve Noksan	-7,7	9,7	28,8	-11,3	-13,7	-16,0	-12,7	-11,8	
Cari İşlemler Açığı/GSYH (%)	-4,3	-0,8	-5,1	-3,5	-0,8	-	-	-	
BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ ⁽²⁾⁽³⁾ (milyar TL)						Mar.25	Nis.25	May.25	
Harcamalar	1.203,7	1.603,5	2.942,7	6.588,0	10.777,0	3.117,6	4.249,7	5.339,5	
Faiz Harcamaları	134,0	180,9	310,9	674,6	1.270,5	464,0	724,6	835,8	
Faiz Dışı Harcamalar	1.069,8	1.422,7	2.631,8	5.913,4	9.506,6	2.653,6	3.525,1	4.503,7	
Gelirler	1.028,4	1.402,0	2.800,1	5.207,6	8.670,9	2.406,8	3.364,2	4.689,2	
Vergi Gelirleri	833,3	1.165,0	2.353,4	4.501,1	7.304,9	2.022,7	2.810,1	4.006,5	
Bütçe Dengesi	-175,3	-201,5	-142,7	-1.380,4	-2.106,1	-710,8	-885,5	-650,3	
Faiz Dışı Denge	-41,3	-20,7	168,2	-705,8	-835,7	-246,9	-160,9	185,5	
Bütçe Dengesi/GSYH (%)	-3,5	-2,8	-1,0	-5,2	-4,9	-	-	-	
MERKEZİ YÖNETİM BORÇ STOKU (milyar TL)						Mar.25	Nis.25	May.25	
İç Borç Stoku	1.060,4	1.321,2	1.905,3	3.209,3	4.959,9	5.750,6	6.096,3	6.250,7	
Dış Borç Stoku	752,5	1.426,6	4.035,5	3.527,4	4.297,5	4.520,3	4.654,2	4.813,7	
Toplam Borç Stoku	1.812,8	2.747,8	4.035,4	6.736,6	9.257,4	10.270,9	10.750,5	11.064,4	

(1) 12 aylık kümülatif

(2) Yılbaşıından itibaren kümülatif

(3) Veriler Merkezi Yönetim Bütçesi'ne göre.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2025)

5.3 Gayrimenkul Sektörü

2024 yılını tüm ekonomik ve jeopolitik olumsuzluklara rağmen, deprem bölgesinin yeniden inşasının da etkisiyle genel ekonominin üzerinde bir büyüme ile bitiren inşaat sektörü, 2025 yılının ilk çeyreğinde de aynı konu ve sorunlarla yoluna devam etmiştir...

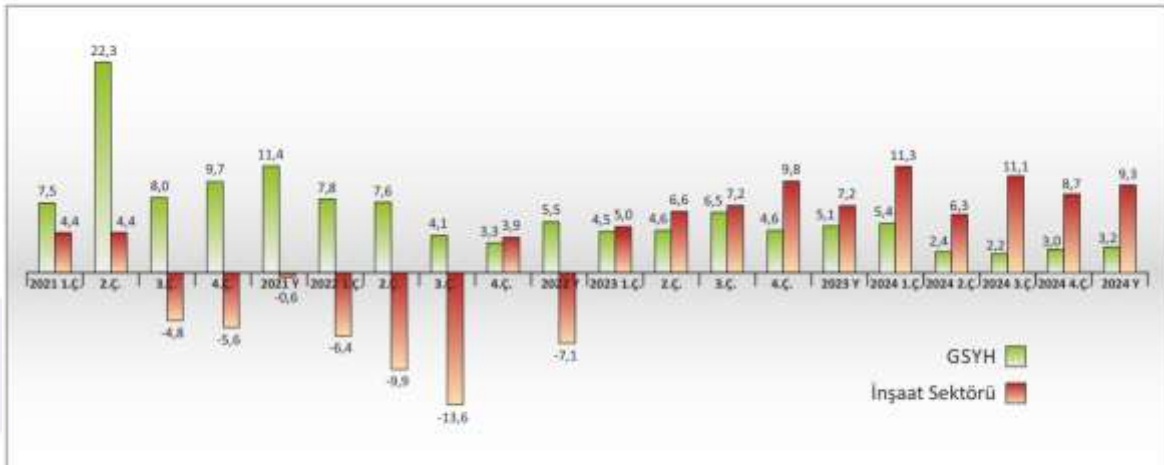
Dünya Bankası, Ocak ayında yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporunda, Türkiye ekonomisinin 2025 yılında %2,6 ve 2026 yılında %3,8 büyüyeceği öngörülmüştür. Raporda, cari işlemler dengesinin iyileştiği, uluslararası rezervlerin arttığı ve ülkenin risk primindeki düşüşün, finansal piyasalarda olumlu etkiler yarattığı belirtilmiştir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, Türkiye ekonomisine ilişkin 2025 yılı büyüme beklentisini %2,6, 2026 yılı beklentisini ise %3,5 olarak korumuştur.

İnşaat sektörü, 2024 yılı son çeyreğinde %8,7 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş, üçüncü çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %9,2'den %11,1'e güncellenmiştir. Böylece sektör, üst üste 9 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. 2024 yılı genelinde %9,3 büyüyen inşaat sektörü, deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarının da etkisiyle üst üste iki yıl yüksek büyüme performansı sergilemiştir.

2024 yılında gayrimenkul sektörü zayıf da olsa büyüme eğilimini sürdürmüş, gayrimenkul faaliyetleri 2024 yılı dördüncü çeyreğinde %1,3, yıl genelinde ise %2,4 oranında büyümüştür.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

TÜİK tarafından açıklanan sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Şubat ayında yıllık %32,0 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Şubat ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %21,0, inşaat ciro endeksi %49,1, ticaret ciro endeksi %34,4 ve hizmet ciro endeksi %39,6 oranında yükselmiştir.

Şubat ayında aylık bazda %3,4 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,0 azalırken, inşaat ciro endeksi %6,0, ticaret ciro endeksi %4,0 ve hizmet ciro endeksi %2,4 oranında artmıştır.

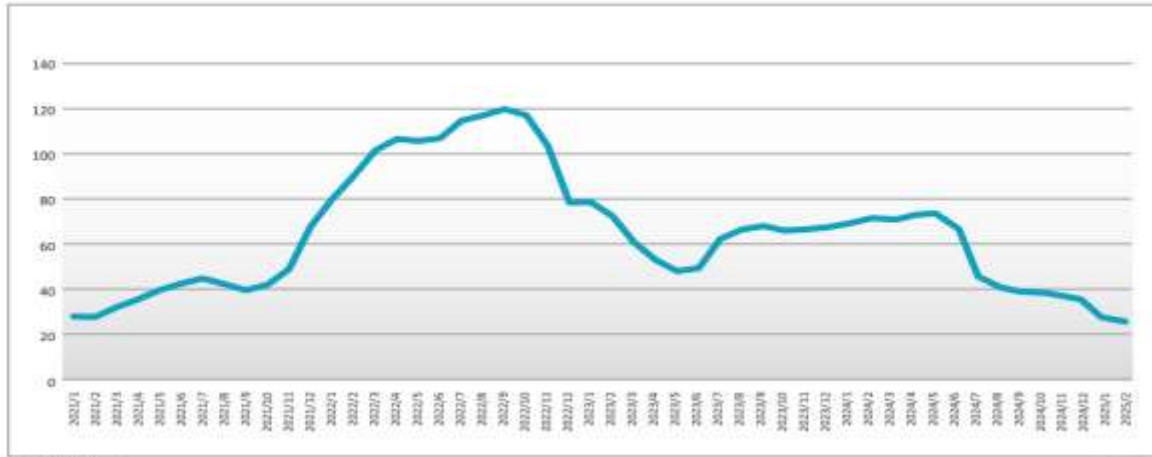
TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Şubat ayında inşaat üretimi aylık bazda %0,3 azalırken, yıllık bazda %12,7 artış kaydetmiştir. İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, Şubat ayında bina inşaatı sektörü endeksi aylık bazda %0,9 azalırken yıllık bazda %14,9 artmıştır. Bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi aylık

bazda %0,2 azalırken yıllık bazda %10,3 artmış ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi aylık bazda %1,6 ve yıllık bazda %7,1 yükselmiştir.

Öte yandan, 2024 yılı dördüncü çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %9,7'ye yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,6 olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen devam etmiştir. Endeks, Şubat ayında aylık bazda %1,24, yıllık bazda ise %23,94 oranında artmıştır. Böylece Kasım 2020'den bu yana en düşük yıllık artış görülmüştür. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi Şubat'ta aylık bazda %1,99 ve yıllık bazda %19,49 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,02 azalmış, yıllık bazda ise %32,38 yükselmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,13, yıllık bazda %24,44 artmıştır. Malzeme endeksi aylık bazda %1,97 ve yıllık bazda %20,43 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,23 azalmış, yıllık bazda ise %31,68 yükselmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık bazda %1,59, yıllık bazda %22,34 artmıştır. Malzeme endeksi aylık bazda %2,04 ve yıllık bazda %16,64 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,74 ve yıllık bazda %34,97 yükselmiştir.

TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının son çeyreğinde de diğer çeyreklerde olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Ocak ayında 91,7, Şubat ayında 89,3, Mart ayında ise 88,9 değerini almıştır.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi Şubat ayında yıllık bazda 0,8 puan azalarak 84,3 puana gerilemiştir. İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi ve alt endekslerinde baz başlangıç döneminin 2013 Ağustos yerine, yeni yılda 2019 Haziran olarak güncellendiği raporda, 2025 yılı Şubat ayında ihracat pazarlarındaki durgunluğa, ticarette korumacılık önlemlerinin yarattığı belirsizliğe dikkat çekilmiştir. Bileşik Endeks'in ilk iki aylık performansının yılın zorlu geçeceğinin bir göstergesi olduğu görüşüne yer verilmiştir.

İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi verilerine göre, 2025 yılına düşüşle başlayan faaliyetlerde gerileme Şubat ayında da sürmüş, ihracat pazarlarında tarife belirsizlikleri olumsuz bir etki yaratırken; yurt içinde sıkılaştırma politikalarıyla birlikte sert kış koşulları iç pazarda yavaşlamaya neden olmuştur.

Şubat ayında Faaliyet Endeksi bir önceki aya göre 1,3 puan düşerek 124,5 puan seviyesine gerilemiş, bu sonuçla birlikte 2024 yılı Şubat ayı seviyesinin de altında kalmıştır. Raporda, 2025 yılı Şubat ayında yurt içi satışların bir önceki aya göre belirgin şekilde düştüğü ve ekonomide uygulanan sıkılaştırma politikasının iç talebi sınırlandırdığına yer verilmiştir. Pazarlardaki durağanlık sürerken, küresel ticaretteki korumacılık endişelerinin belirsizliği artırdığına; üretimin azaldığına, ciroların düştüğüne ve yurt dışı satış fiyatlarının yükseldiğine de dikkat çekilmiştir.

2024 yılı Aralık ayında durağanlaşan Güven Endeksi'nin, yeni yılın ilk iki ayında aşağı yönlü hareket ettiği belirtilen raporda, 2025 yılı Şubat ayında, iç pazardaki durağanlık ve buna bağlı olarak faaliyetlerin zayıf kalmasının güven üzerinde olumsuz etki yarattığı vurgulanmıştır. İhracat pazarlarında ise korumacılık girişimlerinin yarattığı belirsizliklerin güveni olumsuz yönde etkilediğine yer verilmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak, 2025 yılı Şubat ayında güven seviyesi bir önceki aya göre 0,9 puan azalarak 59,9 puan olarak gerçekleşmiştir.

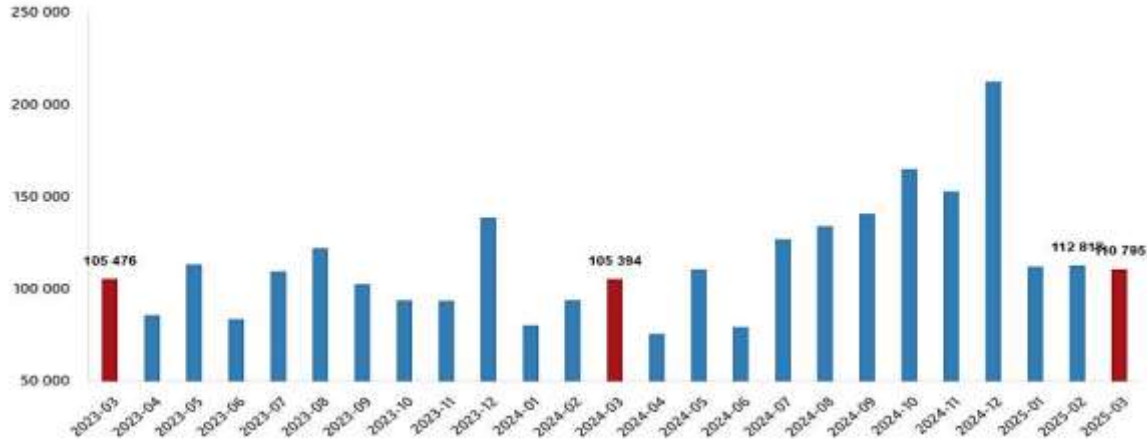
Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği / İnşaat sektörü Analizi - Nisan 2025

5.3.1 Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 5,1 oranında artarak 110 bin 795 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 820 ile İstanbul, 10 bin 203 ile Ankara ve 7 bin 513 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 28 ile Ardahan, 33 ile Bayburt ve 63 ile Tunceli olarak gerçekleşti.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yapılan açıklamaya göre, Konut satışları Ocak-Mart döneminde yüzde 20,1 artarak 335 bin 786 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Mart 2025
(Adet)



Türkiye genelinde **ipoteekli konut satışları** Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 41,5 oranında artarak **18 bin 225** oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 16,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 87,3 oranında artarak 51 bin 729 oldu.

Mart ayında 4 bin 331, Ocak-Mart döneminde ise 12 bin 143 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Diğer satış türleri sonucunda 92 bin 570 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 0,1 oranında artarak 92 bin 570 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 83,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart

döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 12,7 oranında artarak 284 bin 57 oldu.

Türkiye genelinde **ilk el konut** satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 3,2 oranında azalarak 33 bin 307 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı yüzde 30,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 13,2 oranında artarak 99 bin 876 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde **ikinci el konut** satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,1 oranında artarak 77 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı yüzde 69,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 23,3 oranında artarak 235 bin 910 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,5 oranında azalarak bin 574 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 635 ile İstanbul, 496 ile Antalya ve 141 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19,5 oranında azalarak 4 bin 578 oldu. Mart ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 275 ile Rusya Federasyonu, 153 ile İran ve 124 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

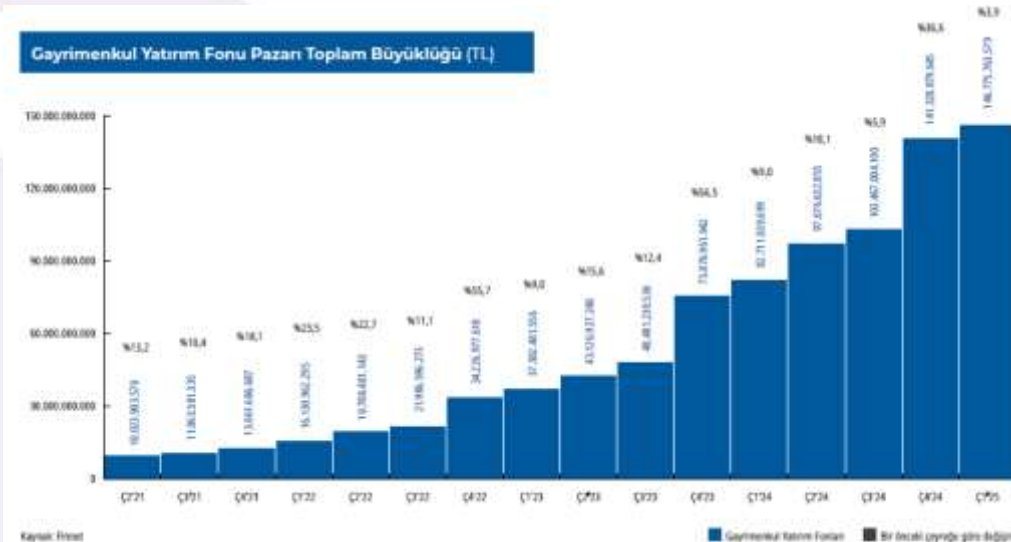
Kaynak: Ekonomim.com Özet verisi / 16 Nisan 2025

5.4 GYF'ler - GYO'lar

5.5.1 GYF'ler

31 Aralık 2024 itibarıyla yatırım almış 201 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta iken Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 146 Milyar TL'yi aştı. 31 Mart 2025 itibarıyla yatırım almış 244 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 3,9 artarak 146,78 milyar TL seviyesine ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2025 yılının birinci çeyrek rakamları, 2024 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 77,5 büyümeye gerçekleştirerek 82,7 Milyar TL seviyesinden 146,8 Milyar TL'ye ulaştı.

En çok gayrimenkul fonu yöneten ilk 5 şirket ise RePie (35 adet), Neo (23 adet), Albaraka (19 adet), Nurol (19 adet) ve 24 Gayrimenkul (17 adet) olarak sıralanıyor



5.5.2 GYO'lar

2024 yılının Nisan sonu itibarıyla 408 milyar TL olan GYO toplam büyüklüğü %34,7'lik büyümeyle 2025 Nisan sonu itibarıyla 550 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bu artıştaki en büyük pay 79 milyar TL'lik piyasa değeri artışıyla Ziraat GYO'ya aittir. Yine Ziraat GYO'nun 2024 yılı sonunda 20,72 olan F/K oranının 2025 Nisan sonu itibarıyla 37,12'ye yükseldiğini söylemek mümkündür. Bu oranın 2024 Nisan sonunda 5,97 olduğu dikkate alınırsa Ziraat GYO'nun hisse başına kar beklentisinin yüksek olduğunu söylenebilir. F/K oranında en ciddi artışın Körfez GYO'da olduğunu gözlemlemekteyiz. 2024 Nisan'da 7,96 olan Körfez GYO F/K oranı Nisan 2025'te 74,14'e yükselmiştir. Öte yandan F/K oranındaki en büyük düşüş 90,22'den 42,25'e gerilediğini gördüğümüz MHR GYO'da gözlemlenmiştir. 2025'te 22 adet GYO'nun piyasa değeri artarken 25 adet GYO'nun piyasa değeri düşmüştür.

2024 yılının sonunda 49 adet GYO'nun piyasa değeri yaklaşık 532 milyar TL'ye (15,1 milyar USD) ulaşırken halka açıklık oranı yüzde 43,10, fiili dolaşım oranı ise yüzde 31,08 oldu. Kurumsal yatırımcı oranının yüzde 51,67 ile bir önceki yıla göre yüzde 10 arttığı, 2024 yılında yabancı yatırımcı oranının ise yüzde 11'lik oranla bir önceki yıla aynı kaldığı gözlemlenmiştir.

Piyasa Değerleri (Milyon TL)									
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242	532.839

Piyasa Değerleri (Milyon USD)									
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676	15.127

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

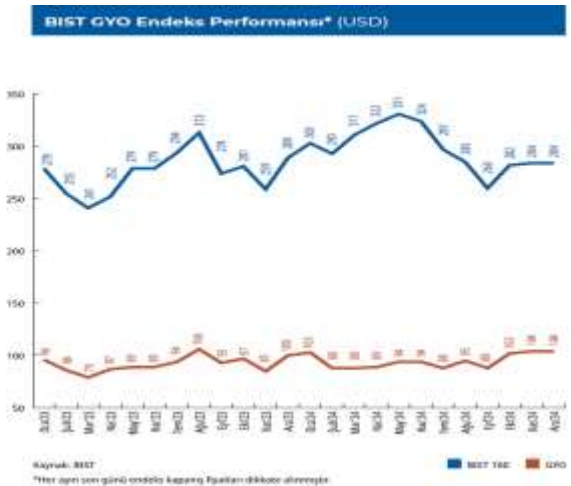
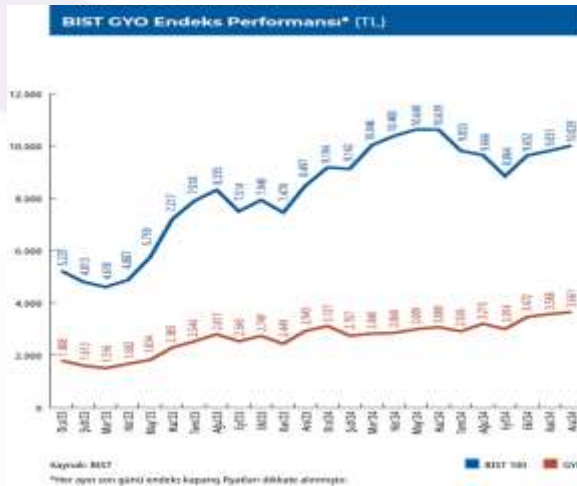
Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.

*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2024 yılı sonunda ilk sırayı bir önceki yılda olduğu gibi ABD alırken Birleşik Krallık ikinci sırada yer almıştır. Hollanda, Bahreyn ve İngiliz Virjin Adaları 3, 4 ve 5. sıralarda yer alırken BAE, İrlanda, Avustralya, Fransa ve Man Adasının da ilk onda yer alan diğer ülkeler olduğu görülmektedir.

TCMB yılın son çeyreğinde iki kez faiz indirerek para politikasında kademeli gevşeme sürecine girdi. Konut piyasasında son çeyrekteki hareketlilik ve artan satışlar, ipotekli satışların yükselmesi ve talebin canlı olması, bu alanda yatırımları ön plana çıkarmaktadır. 2025 yılında GYO'ların başta konut ihtiyacı olmak üzere, lojistik depo, öğrenci yurtları gibi konularda yatırım yapması gerek sürdürülebilir yatırımlar, gerekse ihtiyacın karşılanması açısından önem arz edecektir.

BIST GYO Endeks Performansı



GYO endeksi TL bazında 2024 yılı Aralık sonunda 3.661 seviyesinde kapatmıştır.

Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2025/1, Sayı: 39

5.5 Turizm Sektörü

2025 yılı Mayıs ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı ayına göre %1,81 azalış kaydedilmiştir. Emniyet Genel Müdürlüğü'nden alınan geçici verilere göre; 2025 yılı Mayıs ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %1,81 oranında bir azalış göstererek 5 037 447 olmuştur.

Mayıs ayında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il: 1-Antalya %34,83 (1 754 395), 2-İstanbul %33,12 (1 668 304), 3-Muğla %8,46 (426 386), 4-Edirne %6,95 (350 135), 5-İzmir %3,05 (153 501)

2025 yılı Ocak-Mayıs döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %0,99 azalış göstererek 15 627 456 olmuştur.

Ocak-Mayıs döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il: 1-İstanbul %44,82 (7 004 412), 2-Antalya %22,86 (3 572 897), 3-Edirne %9,33 (1 458 103), 4-Muğla %4,23 (660 620), 5-Artvin %3,36 (525 172)

(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Mayıs 2025)

Toplam Yabancı Ziyaretçi

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3,3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3,04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara'ya, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

Tesis Sayıları

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

Doluluk Oranları

2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %31,6'dır. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre Gelış Sayıları

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ilk çeyreğinde 463.000 giriş ile İran birinci, 371.000 giriş ile Rusya ikinci, 330.000 giriş ile Almanya üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı %6 artmış, Rusya'dan gelen turist sayısında %14,4 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise neredeyse sabit kalmıştır (%0,2 düşüş). 2024 yılına bakıldığında ise 6,7 milyon kişi ile Rusya birinci, 6,6 milyon kişi ile Almanya ikinci, 4,4 milyon kişi ile Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır.

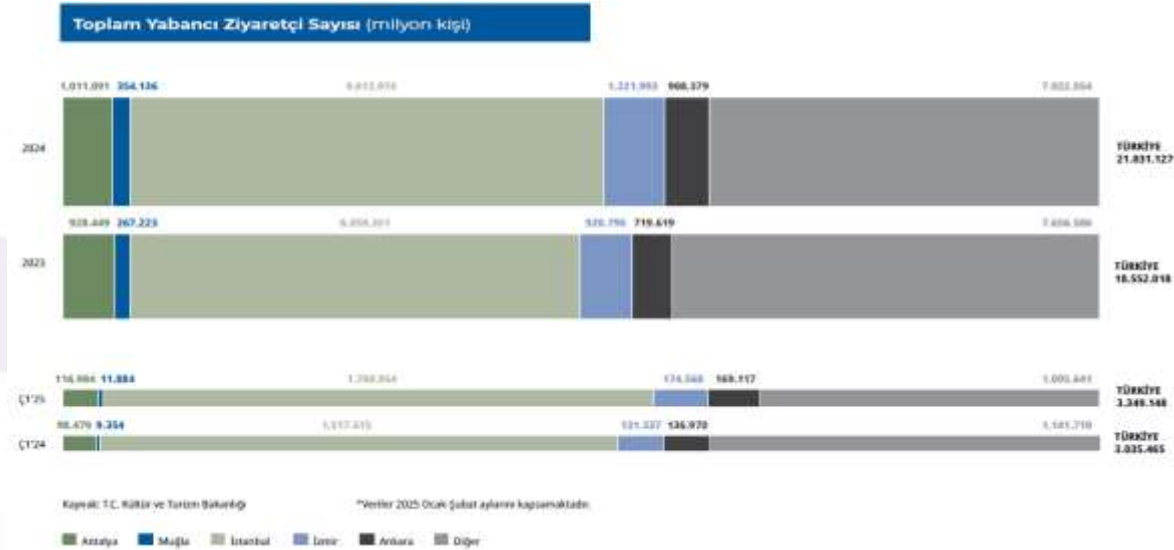
STR - Türkiye

2025 yılının birinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,6 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %52,8 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının birinci çeyreğine kıyasla %19,8 artış göstererek, 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 91,84 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 artış göstererek %59 seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %16,2 artışla 103,32 Euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %1,7 artarak %55,3'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %19,3 artarak 84 Euro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %1,7 artışla %53,2'ye çıkarken, oda fiyatı %22,3 artarak 98,2 Euro seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %28,1 oranında düşerek %12'ye gerilemiş, buna karşın oda fiyatı %51,3 artarak 114,15 Euro olmuştur.

STR - Global

Londra'da 2025 yılının birinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,4 düşüş göstererek

%72,6 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %2,4 azalarak 183,33 EUR seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %1,4 artışla %82,2 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %2,2 artış göstererek 201,84 EUR seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Londra ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul ise üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Londra ikinci, İstanbul ise üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Londra %17,1, Dubai ise %13 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında ise Londra, İstanbul'un %107; Dubai ise %50 üzerinde konumlanmaktadır.



Kaynak : (GYODER Gösterge 39, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1. Çeyrek Raporu)

5.6 Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.5.1 Muğla İli



Muğla ili, Ege Bölgesi'nde olup topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine girmektedir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan il; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde, 6 Şubat 2025 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplamda 569 mahalle bulunmaktadır.

Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km² olup toplam uzunluğu 1.479 km olan deniz kıyıları ile, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2024 yıl sonu adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre nüfusu 1.081.867 kişidir ve ilde km²'ye 83 kişi düşmektedir.

Yıllara Göre Muğla Nüfusu

Yıl	Muğla Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	1.081.867	549.074	532.793
2023	1.066.736	541.870	524.866
2022	1.048.185	533.368	514.817
2021	1.021.141	517.961	503.180
2020	1.000.773	508.504	492.269
2019	983.142	500.602	482.540
2018	967.487	493.140	474.347
2017	938.751	478.950	459.801
2016	923.773	470.404	453.369
2015	908.877	463.411	445.466
2014	894.509	454.642	439.867
2013	866.665	441.531	425.134
2012	851.145	434.539	416.606
2011	838.324	428.114	410.210
2010	817.503	416.029	401.474

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

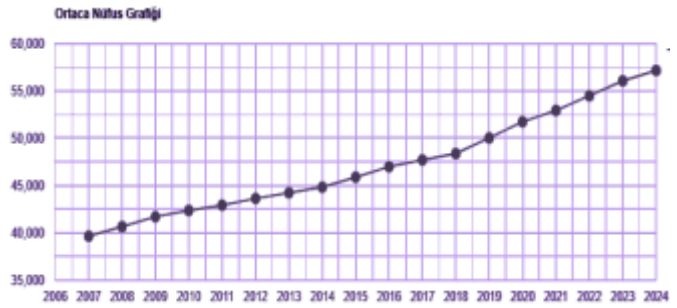
5.6.1 Ortaca İlçesi



Ortaca, Anadolu'nun güneybatısında Muğla iline bağlı olan Ortaca, bölgenin turizm açısından önemli ilçelerinden biridir. 28 derece 40 dakika – 28 derece 55 dakika doğu boylamları ile 36 derece 45 dakika – 37 derece kuzey enlemleri arasında yer alır. Yüzölçümü yaklaşık 28.000 hektardır. Kuzeyinde Dalaman Çayı ile Dalaman ilçesi, doğusunda Köyceğiz Gölü ile Köyceğiz ilçesi bulunur. Güneyinde Akdeniz kıyıları yer alırken, batısında ise Dalaman ilçesi ile komşudur. Ortaca'nın turistik çekim merkezlerinden biri olan

Dalyan, Caretta caretta kaplumbağalarıyla ünlü İztuzu Plajı ve antik Kaunos kenti ile bölgeye ziyaretçi çeken önemli noktalardan biridir.

13 mahallesi, 32 köyü ve 2 beldesi olan Ortaca, 2012 yılında yürürlüğe giren büyükşehir yasası ile birlikte ilçe sınırları içindeki tüm köy ve beldelerin mahalleye dönüştürülmesi sonucunda toplam 47 mahalleye ulaşarak yeni bir yapıya kavuşmuştur. 2012 yılında 24.356'sı ilçe merkezinde, 13.204'ü kırsalda olmak üzere toplam 37.560 nüfusa sahip olan ilçe, 2014



yılında belde ve köylerin mahalle statüsüne alınmasıyla birlikte toplam nüfusunu 37.560'tan 38.125'e yükseltmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2024 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre, Ortaca'nın toplam nüfusu 57.155 kişi olarak kaydedilmiştir. Yıllara göre nüfus değişimi aşağıda yer almaktadır.

Kaynak: TÜİK 2024 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir Pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif

başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

6.3 Değerleme Yaklaşımları

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

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma

paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Taşınmazların denize cephesinin bulunması	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri
Bölgenin turizm yoğunluğu gelişmekte olması	Taşınmazın kentin ana arteri niteliğindeki ulaşım aksının üzerinde konumlu olması dolayısı ile trafik yoğunluğunun ve çevre kirliliğinin yüksek olması
Taşınmazın manzara ve büyüklük özellikleri açısından avantajlı olması	
FIRSATLAR	TEHDİTLER
Taşınmazın sahil yönünde manzarasını engelleyebilecek herhangi bir yapının bulunmaması	Dünyamızın ve ülkemizin içinde bulunduğu sağlık ve sosyo ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri
Bölgeye yapılan turizm yatırımlarının bulunması	Bölgedeki gelişim sürecinin kestirilememesi

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme konusu gayrimenkuller, tescilli eser niteliğindeki ana gayrimenkul bünyesinde yer almakta olup, yapılacak fonksiyonel veya yapısal değişiklikler için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüş ve onayı gerekmektedir. Taşınmazların imar planı verilerine göre; 136 ada 8 parsel "Otel", 136 ada 9 parsel ise "Günübirlik Tesis" fonksiyonuna sahiptir. Hâlihazırda bu parseller üzerinde inşai faaliyeti devam eden bir otel projesi bulunmaktadır. Yapılan analizler sonucunda, parsellerin mevcut fonksiyonlarının ve yapılaşma koşullarının korunacağı varsayımıyla, taşınmazların resmî senet belgeleri ve imar planı koşullarına uygun biçimde "OTEL" fonksiyonlu olarak inşa edilmekte olup bu fonksiyonda kullanılacağı kabul edilmiştir. Değerleme raporu, konu taşınmazların yasal kullanım alanı ve mevcut fonksiyonları dikkate alınarak hazırlanmış olup, en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik ayrıca bir çalışma tarafımızca yapılmamıştır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazların arsa değeri takdiri yapılmıştır. Parseller üzerinde Otel/tatil köyü projesi dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" doğrultusunda üst hakkı değeri takdir edilmiştir. Ayrıca arsa emsalleri de araştırılarak "Pazar Yaklaşımı" ile bilgi amaçlı arsa değerleri hesaplanmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Değerlemeye konu taşınmazların değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" kapsamında konu taşınmazlara arsa değeri takdiri amacı ile "Arsa Pazarı" araştırılmıştır. Konu taşınmazlardan 136 ada 8 parselin mer'î imar planında "Otel Alanı ve Günübirlik Alan" ve 136 ada 9 parselin "Günübirlik Tesis Alanı"nda kalması dolayısı ile parseller üzerinde geliştirilen "Turizm+Ticaret" fonksiyonu için "Otel Pazarı" araştırılmıştır. Otel pazarı kapsamında otel konaklama fiyatları araştırması tesisin intifa hakkının hesabında Nakit Akışları Analizinde gelirler kısmında kullanılmak üzere yapılmıştır.

7.3.1.1 Pazar Araştırmaları

ARSA PAZARI

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer, TL/m ²	İletişim
1	Sangerme Mahallesi konumlu, 108 ada 1 parsel numaralı, 496 m ² alanlı, Turizm veya Konut tercihi imarlı arsa 5.495.000 TL bedelle satılıktır. (Turizm, E: 0.30)	495,86	7.650.000	15.427,74	Emlak Ofisi 0 (538) 278 61 94
2	Sangerme Mahallesi konumlu, 204 ada 5 parsel numaralı, 471 m ² alanlı, Turizm veya Konut tercihi imarlı arsa 4.300.000 TL bedelle satılıktır. (Turizm, E: 0.30)	407,00	6.500.000	15.970,52	Emlak Ofisi 0 (536) 510 65 81
3	Sangerme Mahallesi konumlu, 201 ada 29 parsel numaralı, 1.506 m ² alanlı, Turizm veya Konut tercihi imarlı arsanın 1.000 m ² hissesi 14.445.000 TL bedelle satılıktır. (Turizm, E: 0.30)	1.000,00	16.975.000	16.975,00	Emlak Ofisi 0 (538) 278 61 94
4	Sangerme Mahallesi konumlu 1.970 m ² alanlı, Turizm veya Konut tercihi imarlı arsa 24.500.000 TL bedelle satılıktır. (Turizm, E: 0.30)	1.970,00	23.950.000	12.157,36	Emlak Ofisi 0 (538) 278 61 94
5	Sangerme Mahallesi konumlu, 114 ada 6 parsel numaralı, 400 m ² alanlı, Turizm veya Konut tercihi imarlı arsa 6.950.000 TL bedelle satılıktır. (Turizm, E: 0.30)	400,00	6.950.000	17.375,00	Sahibi
6	Sangerme Mahallesi konumlu, 168 ada 4 parsel numaralı, 408 m ² alanlı, Turizm veya Konut tercihi imarlı arsa 8.750.000 TL bedelle satılıktır. (Turizm, E: 0.30)	408,00	8.750.000	21.446,08	Sahibi
7	Sangerme Mahallesi konumlu, 201 ada 4 parsel numaralı, 500 m ² alanlı, Turizm veya Konut tercihi imarlı arsa 10.500.000 TL bedelle satılıktır. (Turizm, E: 0.30)	500,00	10.500.000	21.000,00	Emlak Ofisi 0 (532) 786 55 40
8	Sarugerm Mahallesi konumlu, 179 ada 14 parsel numaralı, 9.642 m ² alanlı, Turizm imarlı arsa 175.000.000 TL bedelle satılıktır. (Turizm, E: 0.30)	9.642,00	175.000.000	18.149,76	Emlak Ofisi 0 (532) 351 51 89

ARSA EMSAL KROKİSİ



OTEL PAZARI

Taşınmaza yakın konumda yer alan turizm konaklama tesislerinde gerçekleşen gecelik oda fiyatları araştırılmıştır.

TUI BLUE TROPICAL

Konum:	Ortaca, Sarigerme, Muğla
Toplam Oda Sayısı:	500
Yıldız Sayısı:	4 Yıldız- ★★★★★

TUI Blue Tropical, 2005 yılında Muğla, Sarigerme'de 200.000 m² alanında arsa üzerine inşa edilmiştir. 500 odalı tesis, özel plajı, açık/kapalı restoranları, barları, yüzme havuzları, spa ve çocuk kulübü gibi olanaklar sunar. Dalaman Havalimanı'na 16 km mesafededir. Oda seçenekleri arasında standart oda, süit oda ve junior süit odalar bulunmaktadır.

TUI BLUE SARIGERME PARK

Konum:	Ortaca, Sarigerme, Muğla
Toplam Oda Sayısı:	375
Yıldız Sayısı:	4 Yıldız- ★★★★★

TUI Blue Sarigerme Park, Muğla'nın Sarigerme bölgesinde yer almakta olup 1989 yılında inşa edilmiş ve 2016'da yenilenmiştir. 375 odalı tesis, 140.000 m²'lik bir alana sahiptir. Ana bina ve villalardan oluşan otel, özel plajı, açık/kapalı restoranları, yüzme havuzları, spa, spor tesisleri ve çocuk kulübü gibi olanaklar sunar. Dalaman Havalimanı'na 16 km mesafededir. Oda seçenekleri arasında aile odaları ve standart odalar bulunur.

HILTON DALAMAN SARIGERME RESORT & SPA

Konum:	Sarigerme, Muğla
Toplam Oda Sayısı:	538
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız- ★★★★★

Hilton Dalaman Sarigerme Resort & Spa, Muğla'nın Sarigerme bölgesinde 2009 yılında inşa edilmiştir. 538 odalı tesis, 1.500.000 m² alana sahiptir. Otel, golf tesisi, özel plajı, açık/kapalı restoranları, yüzme havuzları, spa ve wellness merkezi, spor alanları ve çocuk kulübü gibi olanaklar sunar. Dalaman Havalimanı'na 15 km uzaklıktadır. Oda çeşitleri arasında misafir odaları, aile odaları, süit odalar ve manzaralı odalar olmak üzere çeşitleri bulunmaktadır.

ROBINSON SARIGERME PARK

Konum:	Sarigerme, Muğla
Toplam Oda Sayısı:	308
Yıldız Sayısı:	4 Yıldız- ★★★★★

Robinson Sarigerme Park, Muğla'nın Sarigerme bölgesinde 1970 yılında inşa edilmiştir. 2014 yılında yenilenen tesis, 308 odasıyla 285.000 m²'lik geniş bir alanda hizmet vermektedir. Otelin kendine ait iskelesi, özel plaj, açık/kapalı restoranlar, yüzme havuzları, spa merkezi, spor alanları ve çocuk kulübü gibi olanaklar bulunmaktadır. Dalaman Havalimanı'na 20 km mesafededir. Oda seçenekleri arasında deniz manzaralı, balkonlu, aile ve süit odalar bulunmaktadır.

HOLIDAY VILLAGE TURKEY

Konum:	Ortaca, Sarigerme, Muğla
Toplam Oda Sayısı:	500
Yıldız Sayısı:	4 Yıldız- ★★★★★

Holiday Village Turkey, Muğla'nın Sarigerme bölgesinde 2005 yılında inşa edilmiştir. 500 odalı tesis, 169.000 m² alana sahiptir. Otel, özel plajı, açık/kapalı restoranları, yüzme havuzları, aquapark, spa merkezi ve çocuk kulübü gibi olanaklar sunar. Dalaman Havalimanı'na 16 km uzaklıktadır. Oda çeşitleri arasında aile odaları ve standart odalar yer alır.

OTEL EMSALLERİ ANALİZİ**OTEL EMSAL DÜZELTMELERİ**

No	Otel Adı	Oda Tipi	Ortalama Sezon Oda Fiyatı, TL/Gece	Ortalama Oda Fiyatı, TL/Gece	Nitelik	Marka	Düzeltilmiş Ortalama Oda Fiyatı, TL/Gece
1	TUI BLUE Tropical	Standart Oda	11.074	11.000	15%	-5%	12.100
		Junior Suit	17.345	17.250	15%	-5%	18.975
		Suit	18.083	18.000	15%	-5%	19.800
2	Holiday Village Turkey	Standart Oda	8.741	8.750	25%	0%	10.938
		Suit	12.042	12.000	25%	0%	15.000
3	Hilton Dalaman Sarigerme Resort & Spa	Standart Oda	16.521	16.500	-5%	-15%	13.200
		Deluxe Oda	19.394	19.500	-5%	-15%	15.600
		Göl Evi Oda	22.517	22.500	-5%	-15%	18.000
		Aile Süiti	30.028	30.000	-5%	-15%	24.000
		Suit	35.326	35.250	-5%	-15%	28.200
4	TUI BLUE Sarigerme Park	Standart Oda	14.505	14.500	10%	-5%	15.225
		Superior Oda	17.740	17.750	10%	-5%	18.638
		Aile Süiti	31.439	31.500	10%	-5%	33.075
		Ekonomik Oda	14.798	14.750	10%	-10%	14.750
5	Robinson Sarigerme Park	Standart Oda	15.330	15.250	10%	-10%	15.250
		Junior Suite	18.130	18.250	10%	-10%	18.250
		Suite	18.630	18.750	10%	-10%	18.750

Yapılan pazar araştırmaları, rapor konusu taşınmazların büyük ölçekli ve gelir getiren yatırımlar olması nedeniyle bölge genelinde gerçekleştirilmiş ve otel verileri üzerinden yapılan değerlendirmelerle nihai gecelik oda fiyatı belirlenmiştir. Oda fiyatının tespitinde kullanılan veriler, 2026 yılı sezonu (Nisan-Ekim ayları) için ilgili tesislerin aylık ortalama oda fiyatlarının aritmetik ortalamasını içermektedir. Tesislerin "early bird" (erken rezervasyon) kampanyaları kapsamında avantajlı fiyatlar sunduğu görülmüştür. Ancak satış kampanyalarının işleyişi gereği,

çoğu durumda bu kampanya fiyatlarının gerçekte standart satış fiyatlarını yansıtmakta olduğu kabul edilmiştir. Bu nedenle, pazar verilerinin analizinde kampanya olarak gösterilen fiyatların fiili satış fiyatı niteliğinde olduğu varsayımı baz alınmıştır. Belirlenen tüm oda fiyatları KDV'den arındırılmış şekilde analiz edilmiştir. İnşası devam eden otel projesine ait oda tipi dağılımı ve pazar verileri dikkate alınarak ağırlıklandırılmış ortalama oda fiyatı hesaplanmış olup, detaylar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Tipi	Ortalama Oda Fiyatı, TL/Gece	Toplam Oda Sayısı	Ağırlıklı Ortalama	Ağırlıklandırılmış Oda Fiyatı, TL/Gece
Standart Oda	15.750	376	73,2%	11.521,40
Bağlantılı Oda	20.100	101	19,6%	3.949,61
Villa Odaları	30.250	37	7,2%	2.177,53
Toplam Oda Sayısı		514	Ortalama Oda Fiyatı, TL/Gece	17.650
Ortalama Oda Fiyatı, USD/Gece				419,90
Yuvarlatılmış Oda Fiyatı, USD/Gece				420,00

Sonuç olarak; konu taşınmazlar üzerinde yer alabilecek otel işletmelerinin ortalama oda fiyatının KDV Hariç yaklaşık **~17.650.-TL/Gece/Oda (~420.-USD/Gece/Oda)** olabileceği kanaatine varılmıştır.

7.3.1.2. Pazar Araştırmaları Analiz Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Piyasada satılık "Turizm" ve "Günübirlik Tesis" fonksiyonlu ve benzer yüzölçümüne sahip arsa pazarı bulunamamış olup yakın çevrede bulunan ve "Turizm/Konut" imarlı boş arsa nitelikli emsallerinden edinilen veriler doğrultusunda; konu taşınmazların alan büyüklüğü, konumu, imar durumu, mülkiyeti, bölgenin koruma altında olması nedeniyle bakanlık ve/veya belediyesinden yasal izinlerini almış olma durumu ve pazarlık payı göz önünde bulundurularak düzeltmeler uygulanmış olup aşağıdaki tabloda detayları verilmiştir.

No	Birim Değer, TL/m ²	Konum	Alan	İmar ve Yapılaşma Hakkı	Mülkiyet	Yasal İzin Durumu	Pazarlık	Uyumlaştırılmış Birim Değer, TL/m ²
1	15.427,74	50%	-15%	0%	0%	40%	-15%	24.684
2	15.970,52	45%	-15%	0%	0%	40%	-15%	24.754
3	16.975,00	55%	-12%	0%	25%	40%	-15%	32.762
4	12.157,36	60%	-10%	0%	0%	40%	-15%	21.275
5	17.375,00	45%	-15%	0%	0%	40%	-15%	26.931
6	21.446,08	25%	-15%	0%	0%	40%	-15%	28.952
7	21.000,00	50%	-15%	0%	0%	40%	-15%	33.600
8	18.149,76	25%	10%	0%	0%	40%	-15%	29.040
Ortalama Birim Değer, TL/m²								27.750
Yuvarlatılmış ortalama Birim Değer, TL/m²								27.750

Yapılan Pazar araştırması sonucu; değerlendirme konusu taşınmazlardan Otel (Turizm) fonksiyonlu parsel için arsa birim değeri **27.750.-TL/m²**, Günübirlik Tesis fonksiyonlu parsel için emsal yapılanma hakkı dikkate alınarak arsa birim değeri Turizm Fonksiyonlu parselin 1/6'sı oranında takdir edilerek **4.625.-TL/m²** olarak öngörülmüştür.

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Arsa Değeri (Tam Mülkiyet)

Ada/Parsel	Alan, m ²	Arsa Birim Değeri, TL/m ²	Arsa Değeri, TL	Yuvarlatılmış Değer, TL
136 Ada 8 (Eski 2) Parsel	101.055,47	27.750	2.804.289.293	2.804.300.000
136 Ada 9 (Eski 3) Parsel	12.795,69	4.625	59.180.066	59.200.000
Toplam	113.851,16		2.863.469.359	2.863.500.000

Pazar Yaklaşımı ile değerlendirme konusu taşınmazların tam mülkiyet arsa değerleri toplam **2.863.500.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Rapor konusu diğer parseller için yapılan değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

Söz konusu yöntem kapsamında, değerlemeye konu arsalar üzerinde hâlihazırda inşaatı devam eden bir otel projesi bulunmaktadır. Maliyet hesaplamasında, işveren tarafından temin edilen tadilat* projesinde yer alan yapı alanları esas alınmıştır. Bu alanlar için katlanılması öngörülen inşaat maliyetleri dikkate alınarak yapı maliyeti tespit edilmiştir. Hesaplanan maliyet, kalan inşaat alanı oranında hesaplara yansıtılmıştır ve Gelir Yaklaşımı kapsamında yapılan Nakit Akış Analizi'nde gider kalemi olarak değerlendirilmiştir.

**Tadilat projesi, ÇED Olumlu Kararı alınmış kapasite artışı kapsamında olup, belediye'deki onay süreçleri sürmektedir. ÇED Olumlu Kararı ve tadilat projesine esas emsal ile inşaat alanı hesaplarının, imar durumu çerçevesinde yapılması gereken maksimum alan sınırları içinde olması nedeniyle, işbu değerlendirme raporunda tadilat projesi esas alınmıştır.*

Otel Geliştirme Maliyeti			
Arsa Alanı	113.851,16 m²		
Toplam Taban Alanı	17.478,92 m²		
Toplam Zemin Altı ve Ortak Alanlar (Sosyal Tesis-Depo)	26.401,29 m²		
Toplam Zemin Üstü Alanlar	72.601,06 m²		
Toplam İnşaat Alanı	99.002,35 m²		
Toplam Bina Taban Alanı	17.479 m²		
Peyzaj Alanı	96.372 m²		
BİNA MALİYETİ			
Zemin Altı Alanlar	Alan	Birim maliyet	
Kaba İnşaat	26.401,29	220	5.808.284 USD
İnce Yapı	26.401,29	230	6.072.297 USD
Elektro-Mekanik	26.401,29	110	2.904.142 USD
Zemin Üstü Alanlar			
Kaba İnşaat	72.601,06	220	15.972.233,20 USD
İnce Yapı	72.601,06	270	19.602.286,20 USD
Elektro-Mekanik	72.601,06	110	7.986.116,60 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ	58.345.358,40 USD		
Mefruşat Tefrişat Maliyeti		35%	20.420.875,44 USD
Peyzaj ve Altyapı Maliyeti	96.372,24	100	9.637.224,00 USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	88.403.457,84 USD		
Müteahhit Kârı	20%	17.680.691,57 USD	
DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		3,00%	1.750.360,75 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		3,00%	1.750.360,75 USD
Yönetim giderleri-reklam ve satış		2,00%	1.166.907,17 USD
Ekipman, Mobilizasyon v.b Maliyetler		2,00%	1.166.907,17 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER	5.834.535,84 USD		
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ	111.918.685 USD		
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ	4.704.020.684 TL		
BİRİM MALİYET	47.514 TL		

Rapor konusu parsellerin geliştirme maliyeti **4.704.020.684.-TL (~111.918.685.-USD)** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Nakit Akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi kullanılmıştır.

Nakit Akışları Analizi Yöntemi kullanılarak taşınmaza değer takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılarak elde edilen gecelik konaklama bedelleri esas alınmıştır. Yapılan araştırmalarda taşınmaza yakın konumda yer alan emsal otellerde manzara özellikleri, oda büyüklükleri ve tesis özellikleri gibi kriterlere göre farklılık göstermek üzere ortalama **~420.-USD/Oda/Gece** konaklama bedeli uygun görülmüştür.

Nakit Akışları Analizi Yöntemi ile konu taşınmazın değer takdirinde esas alınan Kabul ve varsayımlar aşağıda belirtildiği gibidir;

Değerleme konusu 136 ada 8 ve 9 parsel 12.05.2071 tarihine kadar **İntifa Hakkı Tesisi ve İşletme Hakkı Sözleşmesi** ile tesis edilmiş olup, Nakit Akışları Analizi'nde oda sayısına göre gelirleri, diğer gelirleri, diğer giderleri ile sözleşmeye esas kira giderleri ve olağan giderleri hesaplarda dikkate alınmıştır.

Kabul ve Varsayımlar:

- Projeksiyona 2026 yılında başlanılmış olup 12.05.2071 tarihinde tamamlanmıştır.
- Tesisin doluluk oranı öngörülleri tabloda verilmiştir.
- Toplantı organizasyon gelirleri oda gelirlerinin %2'si, ve yiyecek içecek gelirlerinin oda gelirlerinin %5'i, diğer gelirlerin oda gelirlerinin %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Personel giderlerinin gelirlerin %20'si, yiyecek içecek giderlerinin yiyecek içecek gelirlerinin %50'si, oda giderlerinin oda gelirlerinin %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Genel idari giderlerin toplam gelirlerin %10'u, pazarlama giderlerinin toplam gelirlerin %2'si enerji giderlerinin toplam gelirlerin %8'i ve yenileme fonunun toplam giderlerin %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Değerleme konusu parseller üzerinde bulunan yapıların inşaat seviyesi tarafımızca blok bazında tespit edilmiş ve tüm projenin ağırlıklandırılmış **inşaat seviyesi %77** oranında hesaplanmıştır.
- Arsa rayiç bedeli Ortaca Belediyesi'nden Fevziye Sarısu Sokak dikkate alınarak 2025 yılı rayiç bedeli olan 509,02 TL/m² alınarak gayrimenkul vergisi ve sigortası hesabında dikkate alınmıştır.
- Geliştirmede daha stabil görüldüğünden para birimi USD alınmıştır.
- T.C.M.B. 31.10.2025 tarihli döviz efektif satış kuru olarak 1 USD = 42,0307.-TL dikkate alınmıştır.
- Enflasyon oranı %2,70, piyasa artış oranı %3,00 kabul edilmiştir.

- İskonto Oranı Damadoran verileri dikkate alınarak hesaplanmış ve aşağıda detayları verildiği üzere; %12,00 olarak dikkate alınmıştır.

2071	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	7,37
RM-RF (Piyasa Getirisi)	3,40
B (Sektör Betası)	1,28
RE (İndirgeme Oranı)	11,72%
Kabul Edilen RE (İ.O)	12,00%

RF = 2047 Yılı 5. ay Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.

RM-RF= S&P 500'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.

B = Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

RE= ((RF+(RM-RF))*B)/100

- Sözleşmeye esas arsa kiralari alanları oranında fonksiyonlara yansıtılmış, hesaplarda yıllara sari artışı USD enflasyonu oranında kabul edilmiştir.

Söz konusu otelin Nakit Akışları Analizi aşağıda yer almaktadır.

MEVCUT TAMAMLANMA SEVİYESİ İTİBARI İLE NAKİT AKIMLARI ANALİZİ

EURO		48,6221	ODA FİYATI/GECE (TL) KDV Haric		17,649			
USD		42,0307	ODA FİYATI/GECE (USD) (2026)		420			
DEĞERLEME BİLGİLERİ								
Arsa Alanı (m ²)		113.851	EMLAK VERGİSİ BİLGİLERİ					
İnşaat Alanı (m ²)		99.002	Birim Arsa Rayiç Değeri (TL/m ²)		509,02			
Oda Sayısı		514	Birim Arsa Rayiç Değeri (USD/m ²)		12			
Faaliyette Olduğu Gün Sayısı (İnşaat boyunca)		150	Arsa Rayiç Değeri (USD)		1.378.814			
Faaliyette Olduğu Gün Sayısı-Dönem Sonu		42	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)		43.400			
Faaliyette Olduğu Gün Sayısı - Dönem		240	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)		1.033			
Ortalama Oda Fiyatı (USD/gece)		420	Bina Sigorta Değeri (USD/m ²)		102.227.705			
Enflasyon Oranı		2,70%	Vergiye Esas Toplam Değer (USD/m ²)		103.606.519			
Piyasa Artış Oranı		3,50%						
YILLAR								
	2026	2027	2028	2029	2032	2069	2070	2071
GELİRLER								
Ortalama Doluluk Oranı %	65%	70%	70%	75%	77%	80%	80%	80%
Sabit Oda Sayısı	50.115	86.352	86.352	92.520	94.987	98.688	98.688	17.270
Ortalama Oda Fiyatı (USD)	420	435	450	466	516	1.844	1.908	1.975
Toplam Oda Gelirleri	21.048.300	37.537.214	38.851.017	43.083.003	49.040.679	181.948.584	188.316.784	34.108.878
Toplam Organizasyon Geliri	2,0%	420.966	750.744	777.020	861.660	980.814	3.638.972	3.766.336
Viyecik & İpecek Gelirleri	5,0%	1.052.415	1.876.861	1.942.551	2.154.150	2.452.034	9.997.429	9.415.839
Diğer Gelirler (Camasrahan/Kuru Temizleme/Telefon/Faks)	1,0%	210.483	375.372	388.510	430.830	490.407	1.819.486	1.883.168
TOPLAM GELİRLER, USD	22.732.164	40.540.192	41.959.098	46.529.643	52.963.933	196.504.470	203.382.127	36.837.588
GİDERLER								
İNŞAAT MALİYETİ GİDERLERİ								
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %	77%	23%	0%					
Yatırım Giderleri, USD	111.918.685	26.008.159	-					
Geliştirici Kan, USD	30%	7.802.448	-					
Toplam İnşaat Maliyeti Giderleri, USD	33.810.607	-	-					
İŞLETME GİDERLERİ								
Personel Giderleri	20,0%	4.546.433	8.108.038	8.391.620	9.305.929	10.592.787	39.300.894	40.676.425
Viyecik & İpecek Giderleri	50,0%	526.208	938.430	971.275	1.077.075	1.226.017	4.548.715	4.707.920
Oda Giderleri	10,0%	2.104.830	3.753.721	3.885.102	4.308.300	4.904.068	18.194.858	18.831.678
Genel İdari Giderler	10,0%	2.273.216	4.054.019	4.195.910	4.652.964	5.296.393	19.650.447	20.338.213
Pazarlama Giderleri	2,0%	454.643	810.804	839.182	930.593	1.059.279	3.930.089	4.067.643
Genel Giderleri	5,0%	1.818.573	3.243.215	3.356.728	3.722.371	4.237.115	15.720.358	16.270.570
Toplam İşletme Giderleri, USD	11.723.903	20.908.228	21.640.016	23.997.232	27.315.658	31.145.361	104.892.449	18.998.645
BRÜT İŞLETME KARI	48,43%	11.008.261	19.631.963	20.319.082	22.532.410	25.648.275	95.159.109	98.489.678
SABİT GİDERLER								
Sigorta Giderleri, USD	0,20%	204.455	209.976	215.645	221.467	239.895	642.877	660.234
Vergi Giderleri, USD	0,40%	414.426	425.616	437.107	448.909	486.261	1.303.095	1.338.279
Yenileme Fonu, USD	2,00%	454.643	810.804	839.182	930.593	1.059.279	3.930.089	4.067.643
136 Ada 2 Parsel Üst Hakkı Ödemesi (Sabit Kira), YII/USD	121,272	124.546	127.909	131.362	134.909	146.135	391.615	402.189
136 Ada 3 Parsel Üst Hakkı Ödemesi (Sabit Kira), YII/USD	31,019	31.856	32.717	33.600	34.507	37.378	100.167	102.872
Üst Hakkı Ödemesi (Ciro Payı), YII/USD (136 Ada 2 ve 3 Parsel birlikte hesaplanacaktır.)	1,00%	227.322	405.402	419.591	465.296	529.639	1.965.045	2.033.821
Emisyal Ödemesi (Tahsis Dış Alan), YII/USD		158.063	162.331	166.714	171.215	185.461	497.003	510.423
Toplam Sabit Giderler, USD	1.615.312	2.174.753	2.243.201	2.406.897	2.684.048	3.029.892	9.115.460	9.400.502
TOPLAM GİDERLER, USD	47.149.822	23.082.982	23.883.218	26.404.130	29.999.707	34.175.253	114.007.909	23.199.147
NET İŞLETME GELİRLERİ	43,08%	-24.417.658	17.457.210	18.075.881	20.125.513	22.964.227	86.329.217	89.374.218
İŞLETMECİ PRİMLERİ								
1. Net İşletmeden Alınan Pay (Base Fee)	10,0%	-2.441.766	1.745.721	1.807.588	2.012.551	2.296.423	8.632.922	8.937.422
2.Brüt İşletme Gelirinden Alınan Pay (Incentive Fee)	6,0%	1.363.930	2.432.411	2.517.546	2.791.779	3.177.836	11.790.268	12.202.255
NET NAKİT AKIŞI	32,77%	-23.339.822	13.279.077	13.750.747	15.321.183	17.489.968	65.906.027	68.233.869
İndirgeme Oranı	12,00%	1,12	1,25	1,40	1,57	2,21	146,42	163,99
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, USD		-20.839.127	10.585.999	9.787.510	9.736.889	7.911.573	450.124	416.092
Net Bugünkü Değer, USD		130.216.290						
Net Bugünkü Değer, TL		5.473.081.804						
Yuvartatılmış Net Bugünkü Değer, TL		5.473.100.000						

Yapılan projeksiyon sonucu değerlendirme konusu taşınmazlar için toplam üst hakkı değeri **~5.473.100.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2.1 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde halihazırda inşa edilmekte olan otel/tatil köyü proje yatırımı bulunmaktadır. Turizm yatırım belgesi rapor eklerinde verilmiştir.

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde güncel rapor tarihi itibarıyla halihazırda inşa edilmekte olan otel/tatil köyü projesi bulunmaktadır. Üst hakkı değer takdiri için inşa edilen proje doğrultusunda Nakit Akışları Analizi yapılmıştır. Bu yöntemde parseller üzerinde inşai faaliyeti devam eden Turizm Tesisi projesinin gelir ve giderleri öngörülerek toplam üst hakkı kullanım süresi boyunca elde edilebilecek net gelirler hesap edilerek indirgeme oranı ile bugüne indirgenmiş ve toplam üst hakkı değeri 6.506.800.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu parsellerin üst hakkı arsa değerleri bilgi amaçlı olarak aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Bilgi Amaçlı Arsa Değeri (Üst Hakkı)

Ada/Parsel	Fonksiyon	Birim Değer, TL/m ²	Oran	Yuvarlatılmış Üst Hakkına Esas Birim Değer, TL/m ²
136 Ada 8 (Eski 2) Parsel	Otel Alanı ve Günübürlük Alan	27.750	0,63	17.500
136 Ada 9 (Eski 3) Parsel	Günübürlük Alan	4.625	0,63	2.900

Arsa değeri hesabında üst hakkı olması nedeni ile 492 sayılı harçlar kanunu 64. maddesi uyarınca 2/3 oranı ve kalan üst hakkı süresi dikkate alınmıştır.

Ada/Parsel	Alan, m ²	Üst Hakkına Esas Birim Değer, TL/m ²	Üst Hakkı Arsa Değeri, TL	Yuvarlatılmış Değer, TL
136 Ada 8 (Eski 2) Parsel	101.055,47	17.500	1.768.470.725	1.768.500.000
136 Ada 9 (Eski 3) Parsel	12.795,69	2.900	37.107.501	37.100.000
Toplam	113.851,16		1.805.578.226	1.805.600.000

Pazar Yaklaşımı ile değerlendirme konusu taşınmazların üst hakkı arsa payı değerleri toplam **1.805.600.000.-TL** olarak takdir edilmiştir. Bu yaklaşımda hesaplanan üst hakkı değeri bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

PROJENİN BUGÜN TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMU BİLGİ AMAÇLI DEĞER TAKDİRİ

İşveren talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde inşai faaliyeti devam eden projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış ve faaliyete geçmiş olması durumuna ilişkin değer takdiri yapılmıştır. Bu kapsamda, projenin tamamlanmış kabul edildiği varsayımı altında gelir projeksiyonları, maliyet bileşenleri ve piyasa verileri dikkate alınarak hesaplamalar gerçekleştirilmiştir. Konu taşınmazın "tamamlanmış olması durumu" bilgi amaçlı değer takdirinde, Nakit Akışları Analizi Yöntemi uygulanmış olup; bu hesaplamada esas alınan kabul ve varsayımlar, güncel durum değerine ilişkin analizde kullanılanlarla aynıdır. Bununla birlikte, yapının tamamlanmış olduğu varsayımı sebebiyle inşaat maliyetleri hesaplamaya dâhil edilmemiş, yalnızca tamamlanmış projeye ilişkin gelir akışları değerlendirilmiştir. Hesaplamalara ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur.

TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMU İÇİN NAKİT AKIMLARI ANALİZİ

EURO	48,6221
USD	42,0307

ODA FİYATI/GECE (TL) KDV Hariç	17.649
ODA FİYATI/GECE (USD) (2026)	420

DEĞERLEME BİLGİLERİ	
Arsa Alanı (m ²)	113.851,16
İnşaat Alanı (m ²)	99.002,35
Oda Sayısı	514
Faaliyette Olduğu Gün Sayısı (İnşaat boyunca)	150
Faaliyette Olduğu Gün Sayısı-Dönem Sonu	42
Faaliyette Olduğu Gün Sayısı - Dönem	240
Ortalama Oda Fiyatı (USD/gece)	420
Enflasyon Oranı	2,70%
Piyasa Artış Oranı	3,50%

EMLAK VERGİSİ BİLGİLERİ	
Birim Arsa Rayiç Değeri (TL/m ²)	509,02
Birim Arsa Rayiç Değeri (USD/m ²)	12
Arsa Rayiç Değeri (USD)	1.378.814
Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	43.400
Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	1.033
Bina Sigorta Değeri (USD/m ²)	102.227.705
Vergiye Esas Toplam Değer (USD/m ²)	103.606.519

VİLLAR		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
GELİRLER											
Ortalama Doluluk Oranı %		65%	70%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Satılan Oda Sayısı		50.115	86.352	86.352	98.688	98.688	98.688	98.688	98.688	98.688	17.270
Ortalama Oda Fiyatı (USD)		420	435	450	1.721	1.781	1.844	1.908	1.975	2.040	1.975
Toplam Oda Gelirleri		21.048.300	37.537.214	38.851.017	169.850.950	175.795.733	181.948.584	188.316.784	194.808.878	201.408.878	34.108.878
Toplam/Organizasyon Geliri	2,0%	420.966	750.744	777.020	3.397.019	3.515.915	3.638.972	3.766.336	3.898.878	4.036.878	682.178
Yıyacak & İçecek Gelirleri	5,0%	1.052.415	1.876.861	1.942.551	8.492.547	8.789.787	9.097.429	9.415.839	9.739.429	10.067.429	1.705.444
Diğer Gelirler (Çamaşırhane/Kuru Temizleme/Telefon/Faks)	1,0%	210.483	375.372	388.510	1.698.509	1.757.957	1.819.486	1.883.168	1.948.168	2.013.168	341.089
TOPLAM GELİRLER, USD		22.732.164	40.540.192	41.959.098	183.439.026	189.859.392	196.504.470	203.382.127	210.266.353	217.196.353	36.837.588
GİDERLER											
İŞLETME GİDERLERİ											
Personel Giderleri	20,0%	4.546.433	8.108.038	8.391.820	36.687.805	37.971.878	39.300.894	40.676.425	42.098.518	43.566.518	7.367.518
Yıyacak & İçecek Giderleri	50,0%	526.208	938.430	971.275	4.246.274	4.394.893	4.548.715	4.707.920	4.872.420	5.040.420	852.722
Oda Giderleri	10,0%	2.104.830	3.753.721	3.885.102	16.985.095	17.579.573	18.194.858	18.831.678	19.486.353	20.158.353	3.410.888
Genel İdari Giderler	10,0%	2.273.216	4.054.019	4.195.910	18.343.903	18.985.939	19.650.447	20.338.213	21.040.447	21.758.447	3.683.759
Pazarlama Giderleri	2,0%	454.643	810.804	839.182	3.668.781	3.797.188	3.930.089	4.067.643	4.210.089	4.358.089	736.752
Enerji Giderleri	8,0%	1.818.573	3.243.215	3.356.728	14.675.122	15.188.751	15.720.358	16.270.570	16.830.570	17.400.570	2.947.007
Toplam İşletme Giderleri, USD		11.723.903	20.908.228	21.640.016	94.606.979	97.918.223	101.345.361	104.892.449	108.566.449	112.356.449	18.998.645
BRÜT İŞLETME KARI	48,43%	11.008.261	19.631.963	20.319.082	88.832.047	91.941.168	95.159.109	98.489.678	101.711.904	104.839.904	17.838.943
SABİT GİDERLER											
Sigorta Giderleri, USD	0,20%	204.455	209.976	215.645	609.518	625.975	642.877	660.234	678.061	696.388	119.412
Vergi Giderleri, USD	0,40%	414.426	425.616	437.107	1.235.479	1.268.837	1.303.095	1.338.279	1.374.412	1.410.545	238.412
Yenileme Fonu, USD	2,00%	454.643	810.804	839.182	3.668.781	3.797.188	3.930.089	4.067.643	4.210.089	4.358.089	736.752
136 Ada 2 Parsel Üst Hakkı Ödemesi (Sabit Kira), Yıl/USD		121.272	124.546	127.909	131.362	371.295	381.320	391.615	402.189	413.048	413.048
136 Ada 3 Parsel Üst Hakkı Ödemesi (Sabit Kira), Yıl/USD		31.019	31.856	32.717	33.600	94.970	97.534	100.167	102.872	105.649	105.649
Üst Hakkı Ödemesi (Ciro Payı), Yıl/USD (136 Ada 2 ve 3 Parsel)		227.322	227.322	227.322	419.591	1.834.390	1.898.594	1.965.045	2.033.821	2.103.821	368.376
Yıllık Üst Hakkı Ödemesi (Tahsis Dışı Alan), Yıl/USD		158.063	162.331	166.714	471.214	483.937	497.003	510.423	524.204	538.085	538.085
Toplam Sabit Giderler, USD		1.615.312	2.174.753	2.243.201	8.285.647	8.553.384	8.829.892	9.115.460	9.406.460	9.701.460	1.615.312
TOPLAM GİDERLER, USD		13.339.215	23.082.982	23.883.218	102.892.626	106.471.608	110.175.253	114.007.909	117.972.909	121.057.909	20.614.057
NET İŞLETME GELİRLERİ	43,08%	9.392.949	17.457.210	18.075.881	80.546.400	83.387.784	86.329.217	89.374.218	92.405.435	95.438.435	16.223.531
İŞLETMECİ PRİMLERİ											
1.Net İşletmeden Alınan Pay (Base Fee)	10,0%	939.295	1.745.721	1.807.588	8.054.640	8.338.778	8.632.922	8.937.422	9.252.422	9.577.422	1.363.844
2.Brüt İşletme Gelirinden Alınan Pay (Incentive Fee)	6,0%	1.363.930	2.432.411	2.517.546	11.006.342	11.391.563	11.790.268	12.202.928	12.630.268	13.072.268	2.210.255
NET NAKİT AKIŞI	32,77%	7.089.724	13.279.077	13.750.747	61.485.419	63.657.442	65.906.027	68.233.869	70.567.163	72.910.163	14.862.687
İndirgeme Oranı	12,00%	1.12	1,25	1,40	116,72	130,73	146,42	163,99	183,67	204,42	34,77
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, USD		6.330.111	10.585.999	9.787.510	52.675.140	52.675.140	52.675.140	52.675.140	52.675.140	52.675.140	14.827.910
Net Bugünkü Değer, USD		157.385.527									
Net Bugünkü Değer, TL		6.615.023.889									
Yıllık İndirgenmiş Net Bugünkü Değer, TL		6.615.000.000									

Yapılan projeksiyon sonuçlarına göre, değerlendirme konusu taşınmazlar için projenin bugün tamamlanmış olması durumunda bilgi amaçlı toplam üst hakkı değeri **~6.615.000.000.-TL** olarak takdir edilmiştir. Bu değerlendirme çalışması, yalnızca bilgi amaçlı olup resmî bir değer beyanı niteliği taşımamaktadır; raporun diğer bölümlerinde yer alan varsayımlar ve kısıtlayıcı koşullar geçerlidir.

7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerlendirme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda; tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Portföüründe "Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydalar" başlığı altında bulunmasına engel herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

7.6 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Anataşınmazlar üzerinde turizm kullanıma konu (Otel ve Günöbirlik Alan) 2 adet fonksiyon bulunmakta olup intifa hakkının değerine ulaşılırken iki farklı kullanım/fonksiyonun birbirini tamamlayıcı özelliği olduğundan bir değer hesaplaması yapılmış ve ilgili başlık altında belirtilmiştir.

8)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazların üst hakkı değerinin belirlenmesinde “**Gelir Yaklaşımı**” altında “Nakit Akışları Analizi” kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında tek bir yöntem kullanılmış olup uyumlaştırılma yapılmamıştır.

8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Taşınmazlar halihazır durumda boş arazi vasfında olup üzerlerinde Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına üst hakkı tesis edilmiştir. Değerleme tarihi itibari ile daimi müstakil hak olarak tapuya tescil edilmiştir. Bu aşamada yerine getirilmesi gerekli başka bir yasal gereklilik bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde bulunan daimi müstakil hak Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tesis edilmiş ve değerlendirme tarihi itibari olarak tapuya tescil edilmiştir. Taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtları incelendiğinde; takyidat kayıtlarının taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmalarında engel teşkil etmeyeceği ve değerlemeye etkisi bulunmayacağı düşünülmektedir.

23.05.2013 tarih, 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 22. Maddesinin ilgili hükümleri aşağıda verilmiştir.

MADDE 22 – (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

g) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.

Halihazırda Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin üst hakkı sahibi olduğu değerlemeye konu 136 ada 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü’ne “Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydalar” başlığı altında alınmasına herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların için resmî kurumlardan ulaşılan asgari bilgileri rapor içerisinde yer verilmiştir. Taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtları, işveren tarafından temin edilen 15.10.2025 tarihli kayıtlar incelenerek analiz edilmiştir. İlçe belediyesi'nde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik işveren tarafından 15.01.2025 tarihli yazılı imar durumu temin edilmiştir.

Taşınmazların değerlemesinde Gelir Yaklaşımı kullanılmış olup bu yöntem ile ulaşılan değerler lehinde yuvarlatılarak uyumlaştırma yapılmıştır. Değerlemeye konu parseller için toplam arsa üst hakkı değeri 1.805.600.000.-TL, mevcut inşaat seviyesindeki (%77) üst hakkı değeri 5.473.100.000.-TL ve projenin bugün tamamlanmış olması durumundaki bilgi amaçlı üst hakkı değeri ise 6.615.000.000.-TL olarak takdir edilmiştir. Parseller üzerinde inşai faaliyetler devam etmekte olup mevcut inşaat seviyesindeki üst hakkı değeri ile tamamlanmış olması durumundaki üst hakkı değeri arasındaki fark eksik imalatlardan kaynaklanmaktadır. Proje tamamlandığında değerlendirme raporunun yenilenmesi önerilmektedir.

Konu taşınmaz için Pazar analizinden elde edilen verilerden yararlanılarak "Gelir Yaklaşımı" kullanılarak üst hakkı değeri takdir edilmiştir. Konu taşınmazlara takdir edilen nihai Pazar değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nihai Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZ	Üst Hakkı Değeri, K.D.V. Hariç TL	Üst Hakkı Değeri, %20 K.D.V. Dahil TL
Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 Ada 8 ve 9 Parsel Numaralı Taşınmaz Üzerinde Tesis Edilen Üst Hakkı	5.473.100.000	6.567.720.000

*Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

* T.C.M.B. 31.10.2025 tarihli Döviz Efektif satış Kuru, 1 USD = 42,0307.-TL alınmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibarıyla; Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 Ada 8 ve 9 Parsel Numaralı Taşınmazlar Üzerinde Tesis Edilen Üst Hakkı için Pazar değeri K.D.V. hariç **5.473.100.000.-TL (Beşmilyardörtüyüzetmişüçmilyonyüzbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

Yağmur MAKASCI
Şehir Plancısı
 SPK LİSANS NO: 929591
 KONUT DEĞERLEME UZMANI

RAPORU HAZIRLAYAN

Hakan KESKİN
Makine Mühendisi
 SPK LİSANS NO: 906197
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN

Didem ELDEM
Y.Harita Mühendisi
 SPK LİSANS NO: 402394
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
 SPK LİSANS NO: 400241
 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

SERTİFİKASYONLAR



SPL Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Müdürlüğü
06598
ÖRNEKTİR
11 Mart 2021
Belge No: 906197
Düzenlenme Tarihi: 16.08.2019

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

HAKAN KESKİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILGIR
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

SPL Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve
Eğitim Kuruluşu

Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 29.02.2024
Belge No: 929591

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

YAĞMUR MAKASCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
Lisanslama Sınav ve
Sicil Müdürü

Serkan KARABACAK
Genel Müdür ve
Yönetim Kurulu Üyesi

TDUB
Ticaret Sicil Kurumu

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2019
Belge No: 2019-01.2310

Sayın Aysel AKTAN
(T.C. Kimlik No: 32944449188 - Lisans No: 400241)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.10.2019

Belge No: 2019-01.1770

Sayın Didem ELDEM
(T.C. Kimlik No: 30350040128 - Lisans No: 402394)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.05.2023

Belge No: 2023-02.11702

Sayın Hakan KESKİN
(T.C. Kimlik No: 12558963766 - Lisans No: 905197)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.03.2024

Belge No: 2024-03.13138

Sayın Yağmur MAKASCI
(T.C. Kimlik No: 15191379286 - Lisans No: 929591)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

