



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kemer Çamyuva Aarsaları
Kemer/ANTALYA
2025/ÖZAKGYO/21



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 24.10.2025 tarih ve 4 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 24.12.2025
Rapor Tarihi	: 31.12.2025
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2025/ÖZAKGYO/21
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Üst hakkı mülkiyeti
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 128 ada 1 parsel, 2 ada 3 parsel ve 568 ada 2 parselde tescil edilen üst hakkının Türk lirası cinsinden devir/pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Çamyuva Mahallesi, Turizm Bulvarı, 128 ada 1 parsel, 2 ada 3 parsel, 568 ada 2 parsel Kemer / ANTALYA
Tapu Bilgileri Özeti	: Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva Mahallesi, 110.622 m ² yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 128 ada 1 parsel, 9.763 m ² yüzölçümlü "Kumluk" niteliğindeki 2 ada 3 parsel, 11.884,20 m ² yüzölçümlü "Orman Tarla ve Kumsal" niteliğindeki 568 ada 1 parseller için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan üst hakkı
Sahibi	: Maliye Hazinesi
Üst Hakkı Sahibi	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Üst Hakkı Alanı	: 2 Ada 3 No'lu Parsel 7.362,00+2.401,00 m ² 128 Ada 1 No'lu Parsel: 110.622,00 m ² 568 Ada 2 No'lu Parsel: 10.222,00 m ² Toplam: 130.607,00 m ²
Mevcut Kullanım	: Tesis halihazırda atıl, bakımsız ve kullanılamaz durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.1.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: (Bkz. Rapor/4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri)

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Üst Hakkı Devir/Pazar Değeri	1.012.660.000,-TL	1.215.192.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Osman ÖZSU (SPK Lisans Belge No: 408999)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kadriye KILINÇ (SPK Lisans Belge No: 406170)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	ÇIPLAK MÜLKİYET BİLGİLERİ	7
4.1.3.	ÜST HAKKI MÜLKİYETİ BİLGİLERİ.....	7
4.1.4.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	7
4.1.5.	KADASTRO İNCELEMESİ	10
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	10
4.1.7.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	11
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.3.4.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ	12
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	12
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
4.7.	GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.9.	PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	14
4.10.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	14
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5.2.1.	PARSELLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	16
5.2.2.	TEŞİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	17
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	17
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	17

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	17
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	18
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	20
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	20
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	21
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	22
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	24
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	24
7.4.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ...	25
7.5.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKUL YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER	25
7.6.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR	26
7.6.1.	EMSALLERİN SEÇİMİ.....	26
7.6.2.	SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ	26
7.7.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	27
7.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	28
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	28
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	28
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	28
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	28
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	28
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	28
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİR BİLGİ	29
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	29
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	29
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	30
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ.....	30
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	30



1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/ÖZAKGYO/21 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Osman ÖZSU – SPK Lisans No: 408999 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Kadriye KILINÇ – SPK Lisans No: 406170 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 31.12.2025 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 4 no'lu ve 24.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmazlar için daha önceden düzenlenmiş rapor bulunmamaktadır.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevdâ Sokak, No: 1, Seven Tower, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52C, 34020, Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.456.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden rapor konusu taşınmazlarda resmi senede göre oluşturulan üst hakkının Türk lirası cinsinden devir/pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

4.1.2. ÇIPLAK MÜLKİYET BİLGİLERİ

SAHİBİ : Maliye Hazinesi

İLİ : Antalya

İLÇESİ : Kemer

MAHALLESİ : Çamyuva

MEVKİİ : Çamyuva

PAFTA NO : ---

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	NİTELİK	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	2/3	9.763,00	Kumluk	27	2626	1135	05.12.1996
2	128/1	110.622,00	Orman	41	4013	1334	16.10.1995
3	568/2	11.884,20	Orman Tarla ve Kumsal	21	2033	3653	21.08.2020

4.1.3. ÜST HAKKI MÜLKİYETİ BİLGİLERİ

SAHİBİ : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ : Antalya

İLÇESİ : Kemer

MAHALLESİ : Çamyuva

MEVKİİ : Çamyuva

PAFTA NO : ---

YEVMIYE NO : 3200

TAPU TARİHİ : 31.05.2024

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	NİTELİK	CİLT NO	SAYFA NO
1	2/3	9.763,00	2 Ada 3 Parselin Üst Hakkıdır	29	2866
2	128/1	110.622,00	128 Ada 1 Parselin Üst Hakkıdır	27	2627
3	568/2	11.884,20	568 Ada 2 Parselin Üst Hakkıdır	21	2038

4.1.4. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

19.11.2025 ve 20.11.2025 tarihleri itibarıyla WEB Tapu Portal Sistemi'nden Kemer Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

2 ada 3 Parsel

Çıplak Mülkiyet Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Toplum yararına açık ve tatil köyü yapılmak amacıyla turizm tesis şerhi (24.01.1996 tarih ve 58 yevmiye no ile)
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğü'nün 4660513 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı süresi 12.05.2071 tarihine kadar uzatılarak, 24.03.200 tarih ve 370 yevmiye numaralı resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (30.09.2022 tarih ve 5887 yevmiye no ile)



- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 5446863 sayılı yazısı uyarınca Çamyuva 128 ada 1 Parsel sayılı 110.622 m² yüzölçümlü taşınmaz ile 2 ada 3 parsel 9.763 m² yüzölçümlü taşınmazın 7.362 m²lik kısmı üzerinde kurulu üs hakkının 30.09.2022 tarih ve 5889 yevmiye numaralı maddeleri tadile edilerek üst hakkı bitiş süresi 12.05.2071 tarihine kadar uzatılmıştır. (06.01.2023 tarih ve 161 yevmiye no ile)
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 30.10.2024 tarih ve 10834577 sayılı yazısı gereği üst hakkı taahhüt senedinin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (05.11.2024 tarih ve 6748 yevmiye no ile)

İrtifak Hakları Bölümü:

- Üst Hakkı (Yüzölçüm:9.763 m²) (Tarih ve yevmiye numarası bulunmamaktadır.)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 49 yıl süre ile daimi ve müstakil olarak irtifak hakkı tesisi 1970 parselden 7363/9763 hisseye gelme (134.000 m²lik kısım) (Başlama tarih:05.12.1996) (05.12.1996 tarih ve 1135 yevmiye no ile)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 45 yıl süreli olarak 2401/9763 hissede daimi ve müstakil irtifak hakkı tesisi (Başlama tarih:05.12.1996) (05.12.1996 tarih ve 1135 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- Arsa ofisinin şufa açma hakkı vardır. (25.01.1979 tarih ve 561 yevmiye no ile)
- İhtiyati Tedbir: Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11.10.2024 tarih 2024/452 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile (Açıklama: Üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla) (11.10.2024 tarih ve 6131 yevmiye no ile)
- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Kemer 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 10.06.2025 tarih ve 2025/226 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile) (11.06.2025 tarih ve 3583 yevmiye no ile)

Üst Hakkı Mülkiyeti Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Turizm ve Tanıtma Bakanlığı lehine istimlak vardır. (Şablon: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme.) (Tarih ve yevmiye no bulunmamaktadır.)
- Toplum yararına açık ve tatil köyü yapılmak amacıyla turizm tesis şerhi (24.01.1996 tarih ve 58 yevmiye no ile)
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 30.10.2024 tarih ve 10834577 sayılı yazısı gereği üst hakkı taahhüt senedinin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (05.11.2024 tarih ve 6748 yevmiye no ile)
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 5446863 sayılı yazısı uyarınca Çamyuva 128 ada 1 Parsel sayılı 110.622 m² yüzölçümlü taşınmaz ile 2 ada 3 parsel 9.763 m² yüzölçümlü taşınmazın 7.362 m²lik kısmı üzerinde kurulu üs hakkının 30.09.2022 tarih ve 5889 yevmiye numaralı maddeleri tadile edilerek üst hakkı bitiş süresi 12.05.2071 tarihine kadar uzatılmıştır. (06.01.2023 tarih ve 161 yevmiye no ile)
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 4660513 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı süresi 12.05.2071 tarihine kadar uzatılarak, 24.03.200 tarih ve 370 yevmiye numaralı resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (30.09.2022 tarih ve 5887 yevmiye no ile)
- 10.10.2002 trh 12538 sayılı listeye göre teferruat (10.10.2002 tarih ve 1531 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- Turizm ve Tanıtma Bakanlığı lehine istimlak vardır. (Şablon: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesine göre şerh.) (Tarih ve yevmiye no bulunmamaktadır.)
- Arsa ofisinin şufa açma hakkı vardır. (25.01.1979 tarih ve 561 yevmiye no ile)
- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Kemer 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.06.2025 tarih ve 2025/226 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile) (11.06.2025 tarih ve 3583 yevmiye no ile)
- İhtiyati Tedbir: Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11.10.2024 tarih 2024/452 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile (Açıklama: Üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla) (11.10.2024 tarih ve 6131 yevmiye no ile)



128 ada 1 Parsel;

Çıplak Mülkiyet Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 30.10.2024 tarih ve 10834577 sayılı yazısı gereği üst hakkı taahhüt senedinin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (05.11.2024 tarih ve 6748 yevmiye no ile)
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 5446863 sayılı yazısı uyarınca Çamyuva 128 ada 1 Parsel sayılı 110.622 m² yüzölçümlü taşınmaz ile 2 ada 3 parsel 9.763 m² yüzölçümlü taşınmazın 7.362 m²'lik kısmı üzerinde kurulu üs hakkının 30.09.2022 tarih ve 5889 yevmiye numaralı maddeleri tadile edilerek üst hakkı bitiş süresi 12.05.2071 tarihine kadar uzatılmıştır. (06.01.2023 tarih ve 161 yevmiye no ile)
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 5446863 sayılı yazısı uyarınca 26.04.1994 tarih ve 352 yevmiye numaralı resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (30.09.2022 tarih ve 5889 yevmiye no ile)

İrtifak Hakları Bölümü:

- Müstakil ve Daimi nitelikte olan üst hakkı A.Ş lehine 49 yıl müddetle 2627 sahifeye tescil edilmiştir. (1970 parselden gelme) (Başlama Tarih: 16.10.1995) (Malik/Lehedar: Türkiye Halk Bankası A.Ş.) (16.10.1995 tarih ve 1334 yevmiye no ile)

Üst Hakkı Mülkiyeti Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 30.10.2024 tarih ve 10834577 sayılı yazısı gereği üst hakkı taahhüt senedinin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (05.11.2024 tarih ve 6748 yevmiye no ile)
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 5446863 sayılı yazısı uyarınca Çamyuva 128 ada 1 Parsel sayılı 110.622 m² yüzölçümlü taşınmaz ile 2 ada 3 parsel 9.763 m² yüzölçümlü taşınmazın 7.362 m²'lik kısmı üzerinde kurulu üs hakkının 30.09.2022 tarih ve 5889 yevmiye numaralı maddeleri tadile edilerek üst hakkı bitiş süresi 12.05.2071 tarihine kadar uzatılmıştır. (06.01.2023 tarih ve 161 yevmiye no ile)
- 18.01.2007 tarihli listeye göre teferruat işlendi. (18.01.2007 tarih ve 212 yevmiye no ile)
- Toplum yararına açık ve tatil köyü yapılmak amacıyla turizm tesis şerhi (24.01.1996 tarih ve 58 yevmiye no ile)
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 4660513 sayılı yazısı uyarınca 26.04.1994 tarih ve 352 yevmiye numaralı resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (30.09.2022 tarih ve 5889 yevmiye no ile)
- 23.11.2010 tarihli teferruat listesine göre teferruat listesi işlendi. (30.11.2010 tarih ve 3552 yevmiye no ile)

İrtifak Hakları Bölümü:

- H. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 49 yıl süreyle daimî müstakil irtifak hakkı tesisi (134.000 m²lik kısımda 1970 parselden gelme) (Başlama Tarih: 16.10.1995 Bitiş Tarih: 16.10.2044) (16.10.1995 tarih ve 1334 yevmiye no ile)

568 ada 2 Parsel;

Çıplak Mülkiyet Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 1.668 m²'lik kısmı kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (04.01.2018 tarih ve 53 yevmiye no ile)
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 30.10.2024 tarih ve 10834577 sayılı yazısı gereği üst hakkı taahhüt senedinin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (05.11.2024 tarih ve 6748 yevmiye no ile)



- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 4660513 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı süresi 12.05.2071 tarihine kadar uzatılarak, 17.05.1989 tarih ve 4593 yevmiye numaralı resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (30.09.2022 tarih ve 5886 yevmiye no ile)

İrtifak Hakları Bölümü:

- Üst Hakkı (Yüzölçüm: 11.884,20 m²) (Tarih ve yevmiye numarası bulunmamaktadır.)
- Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 49 yıl süreyle daimî müstakil irtifak hakkı vardır. (Başlama Tarih: 17.05.1989 Bitiş Tarih: 17.05.2038) (17.05.1989 tarih ve 4593 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- Kamu Haczi (21.08.2001 tarih ve 1205 yevmiye no ile)

Üst Hakkı Mülkiyeti Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 30.10.2024 tarih ve 10834577 sayılı yazısı gereği üst hakkı taahhüt senedinin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (05.11.2024 tarih ve 6748 yevmiye no ile)
- Kemer Milli Emlak Müdürlüğünün 4660513 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı süresi 12.05.2071 tarihine kadar uzatılarak, 17.05.1989 tarih ve 4593 yevmiye numaralı resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir. (30.09.2022 tarih ve 5886 yevmiye no ile)
- 1.668 m²'lik kısmı kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (04.01.2018 tarih ve 53 yevmiye no ile)
- 23.11.2010 tarihli teferruat listesine göre teferruat listesi işlendi. (30.11.2010 tarih ve 3556 yevmiye no ile)
- 11.10.2002 tarih ve 12653 sayılı listeye göre ek teferruat (14.10.2002 tarih ve 1549 yevmiye no ile)
- 10.10.2002 tarih ve 12538 sayılı listeye göre teferruat (10.10.2002 tarih ve 1531 yevmiye no ile)

İrtifak Hakları Bölümü:

- Maliye Hazinesi lehine mülkiyet hakkı vardır. (17.05.1989 tarih ve 4595 yevmiye no ile)
- Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 49 yıl süreyle daimî müstakil irtifak hakkı vardır. (Başlama Tarih: 17.05.1989 Bitiş Tarih: 17.05.2038) (17.05.1989 tarih ve 4593 yevmiye no ile)

Teferruat Bilgileri:

- 23.11.2010 tarihli 87 kalem teferruat listesi (30.11.2010 tarih ve 3556 yevmiye no ile)

4.1.5. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırı, alan ve konum tespiti Kemer Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

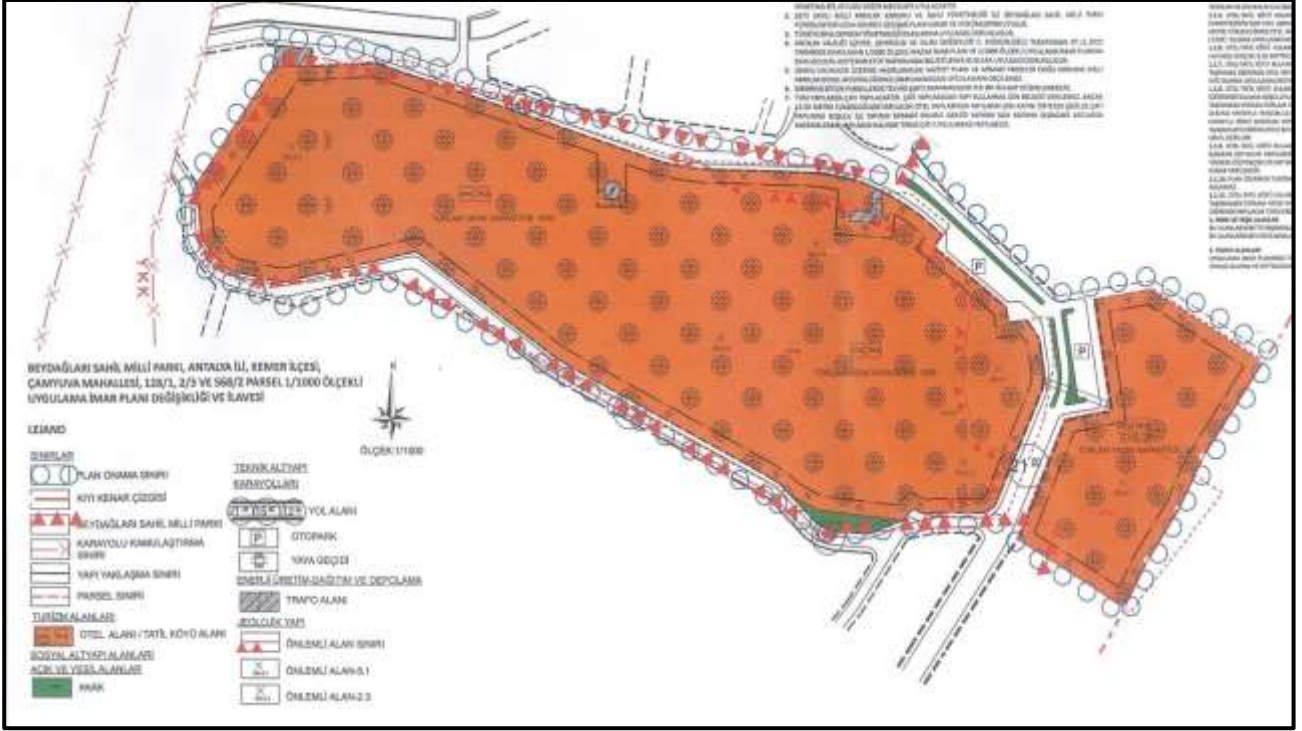
4.1.6. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Kemer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 25.12.2025 tarihli, E-19999087-115.02.01-85972 sayılı imar durum belgesi üzerinden aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Söz konusu alana ilişkin 1/25000-5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 31.03.2023 tarih ve 6110676 sayılı oluru ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onanmıştır.

2 ada 3 parsel ve 568 ada 2 parsel E:0,30, Otel-Tatil Köyü Alanı'nda kalmaktadır.

128 ada 1 parsel E: 0,20 Otel-Tatil Köyü Alanı'nda kalmaktadır.



Not: Emsal (E) : Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.1.7. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Değerlemeye konu parseller üzerindeki tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Parsel için 1993 yılında tescil edilen ancak şartları yerine getiremediği için iptal edilen üst hakkı sözleşmesi kapsamında inşa edilen yapılar "Özel Tesis" olarak belirtilen tesis tür ve sınıfının konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek ve üst hakkı sözleşmesinin 03.04.2023 tarihinde devredilerek, tesis türünün "Özel Tesis"ten "5 Yıldızlı Otel"e çevrilmesi, söz konusu durum için 11.03.2025 tarihinde 24794 sayılı yeni bir Turizm Yatırım Belgesi alınmış olması dikkate alınarak değerlemede mevcut tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan **haciz, ihtiyati tedbir ve mahkeme kararları şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmakta olup taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmaktadır.**

Tapu kayıtlarında yer alan diğer takyidatların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Bu hususlar gözetildiğinde taşınmazdaki üst hakkının **haciz, ihtiyati tedbir ve mahkeme kararları şerhlerinin kaldırılması koşuluyla** sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde "**daimi ve müstakil üst hakkı**" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin üst hakkı mülkiyetinde değişikliklerin aşağıdaki gibi olduğu belirlenmiştir.

Parseller üzerinde 15.06.1993 yılında Favori Dinlenme Yerleri A. Ş. lehine üst hakkı tescil edilmiş ancak şirketin yükümlülüklerini yerine getirememesi sebebi ile 26.01.2016 tarihinde iptal edilmiştir.

Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından tüm borçları ödenerek icra yolu ile satışına gidilmiş ve 03.04.2023 tarihinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmiştir. Tapu tarihi 31.05.2024'tür.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin yer dahilinde bulunduğu 1/25000-5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 31.03.2023 tarih ve 6110676 sayılı oluru ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onanmış olup 2 ada 3 parsel ve 568 ada 2 parsel E:0,30, Otel-Tatil Köyü Alanı'nda, 128 ada 1 parsel E: 0,20 Otel-Tatil Köyü Alanı'nda kalmaktadır.

4.3.4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Parseller üzerinde tescil edilen üst hakkı ile ilgili herhangi hukuksal bir sorun tespit edilmemiştir.

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Konu taşınmazlar Çevre ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 31.03.2023 tarih ve 6110676 sayılı oluru ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi gereğince onanan 1/25000-1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi sınırlarında kalmaktadır. 2 ada 3 parsel ve 568 ada 2 parsel, E:0.30 Otel-Tatil Köyü Alanında; 128 ada 1 parsel, E:0.20 Otel-Tatil Köyü Alanında kalmaktadır.

Bölgede benzer yapılaşma koşullarına ve konut lejantına sahip parseller ve üzerindeki yapılardan oluşmaktadır. Batı yönde ise imar planı dahilinde olmayan boş parseller yer almaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu 128 ada 1 parsel 110.622 m² büyüklüğünde ve Orman vasıflıdır.

Değerleme konusu 2 ada 3 parsel 9.763 m² büyüklüğünde ve Kumluk vasıflıdır.

Değerleme konusu 568 ada 2 parsel 11.884,20 m² büyüklüğünde ve Orman Tarla ve Kumsal vasıflıdır.

Değerlemeye konu parseller üzerindeki tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Parseller için 1993 yılında tescil edilen ancak şartları yerine getiremediği için iptal edilen üst hakkı sözleşmesi kapsamında inşa edilen yapılar "Özel Tesis" olarak belirtilen tesis tür ve sınıfının konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek ve üst hakkı sözleşmesinin 03.04.2023 tarihinde devredilerek, tesis türünün "Özel Tesis"ten "5 Yıldızlı Otel"e çevrilmesi, söz konusu durum için 11.03.2025 tarihinde 24794 sayılı yeni bir Turizm Yatırım Belgesi alınmış olması dikkate alınarak değerlemede mevcut tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.



4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

Değerleme konusu parseller üzerinde 15.06.1193 tarihli ve 359 sayılı Oluru ile Favori Dinlenme Yerleri AŞ lehine 49 yıl süre izin verilerek kurulan ve bu kapsamda izin lehtarı şirket adına tapuda üst hakkı tesis edilen kesin izin, izin lehtarı şirketin yükümlülüklerini yerine getirmemesine bağlı olarak Bakanlık Makamının 26.01.2016 tarihli ve 1908 sayılı Oluru ile iptal edilmiştir.

Daha sonra; Türkiye Halk Bankası AŞ tarafından müflis Favori Dinlenme Yerleri AŞ'nin tüm borçları ödenerek üst hakkının icra yolu ile satın alınması neticesinde, söz konusu kesin izin Türkiye Halk Bankası AŞ lehine ihya edilerek, izin süresi 4706 sayılı Kanun'un Geçici 23. maddesine göre Bakanlık Makamının 12.05.2022 tarihli ve 4935637 sayılı Oluru ile 49 yıla uzatılmış ve tesise dair vaziyet planı ile projenin sunulması maksadıyla 16.11.2024 tarihine kadar süre verilmiştir.

Söz konusu kesin izin; Bakanlık Makamının 03.04.2023 tarihli ve 9424354 sayılı Oluru ile üst hakkını satın alan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ lehine devredilmiş ve tesise dair vaziyet planı ile projenin sunulması maksadıyla Bakanlık Makamının 01.04.2024 tarihli ve 13523049 sayılı Oluru ile 16.11.2024 tarihine kadar izin lehtarı/üst hakkı sahibi şirkete süre verilmiş olup, bu süre Bakanlık Makamının 19.11.2024 tarihli ve 16447297 sayılı Oluru ile 16.11.2025 tarihine kadar uzatılmıştır.

11.03.2025 tarihinde Turizm Yatırım Belgesi alınmıştır.

06.01.2023 tarih ve 161 sayılı 30.09.2022 tarih ve 5886 sayılı resmi senetler ile 128 ada 1 no'lu parsel ve 2 ada 3 no'lu parsellerin izin süresi 12.05.2071, 568 ada 2 no'lu parselin izin süresi ise 10.01.2071 tarihine kadar uzatılmıştır.

İzin lehtarı/üst hak sahibi şirket tarafından; "**Özel Tesis**" olan tesis tür ve sınıfının "**5 Yıldızlı Otel**" olarak değiştirilmesi ve söz konusu belgelerin sunulması için verilen sürenin 31.12.2026 tarihine kadar uzatılması talep edilmiş olup "**Özel Tesis**" olan izin türünün 6831 sayılı Orman Kanunu'nun Geçici 8'inci maddesine göre "**5 Yıldızlı Otel**" olarak değiştirilmesinin ve buna dair turizm belgesi ile turizm belgesine esas vaziyet planı ve projelerin 31.12.2026 tarihi mesai bitimine kadar İdaremize verilmesi hususunun Bakanlık Makamı Onayı'na sunulmasına 26.11.2025 tarihinde oybirliği ile karar verilmiştir.

4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parseller üzerindeki tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Parseller için 1993 yılında tescil edilen ancak şartları yerine getiremediği için iptal edilen üst hakkı sözleşmesi kapsamında inşa edilen yapılar "**Özel Tesis**" olarak belirtilen tesis tür ve sınıfının konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek ve üst hakkı sözleşmesinin 03.04.2023 tarihinde devredilerek, tesis türünün "**Özel Tesis**"ten "**5 Yıldızlı Otel**"e çevrilmesi, söz konusu durum için 11.03.2025 tarihinde 24794 sayılı yeni bir Turizm Yatırım Belgesi alınmış olması dikkate alınarak değerlemede mevcut tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.



4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parseller üzerindeki tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Parseller için 1993 yılında tescil edilen ancak şartları yerine getiremediği için iptal edilen üst hakkı sözleşmesi kapsamında inşa edilen yapılar "Özel Tesis" olarak belirtilen tesis tür ve sınıfının konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek ve üst hakkı sözleşmesinin 03.04.2023 tarihinde devredilerek, tesis türünün "Özel Tesis"ten "5 Yıldızlı Otel"e çevrilmesi, söz konusu durum için 11.03.2025 tarihinde 24794 sayılı yeni bir Turizm Yatırım Belgesi alınmış olması dikkate alınarak değerlemede mevcut tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir. Bu sebeple yapı denetim ile bağlantısı bulunmamaktadır.

4.9. PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme raporu, belirli bir proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu tesis yapılarının enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

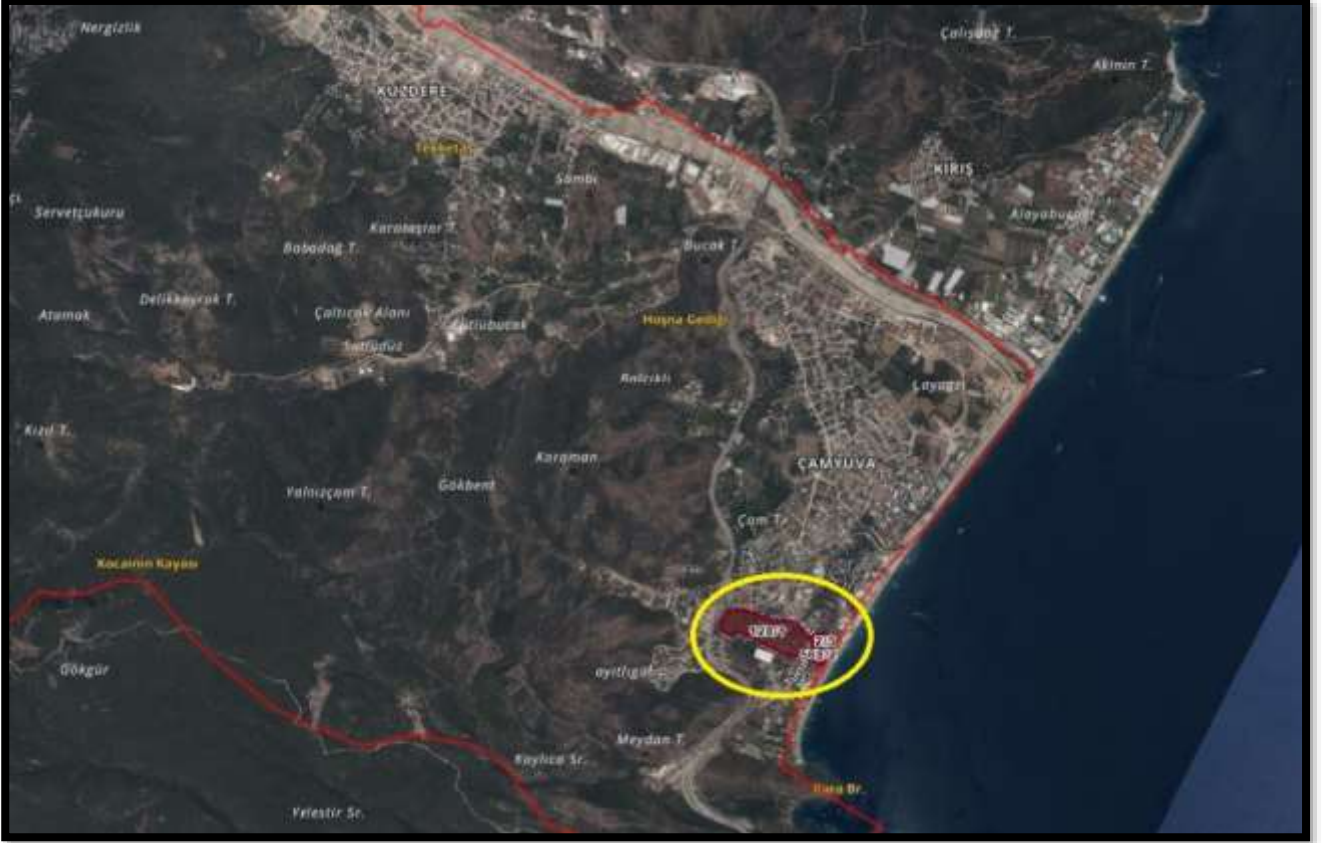
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva Mahallesi, Turizm Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

Tesise ulaşım; Kemer-Kumluca yolu üzerinden Antalya istikametinde sağ kolda bulunan Turizm Caddesi'ne dönülerek sağlanır. Taşınmazlar cadde üzerinde, karayoluna yaklaşık 1km mesafede konumludur. 128 ada 1 parsel caddenin kuzeyinde, 2 ada 3 parsel ve 562 ada 2 parsel güneyinde bulunmaktadır.

Yakın çevrede; deniz kıyısı boyunca ağırlıklı olarak konaklama tesisleri, iç kısımlarda villa tarzı 2-4 katlı yapılar ve boş araziler bulunmaktadır. Üst gelir grubunun ikamet ettiği bir bölge olup altyapı hizmetlerinden istifadesi tamdır. Nüfus yoğunluğu mevsimsel olarak değişkenlik göstermektedir. Bölgeye ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile sorunsuz sağlanmaktadır.

Taşınmaz, Kemer Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.





5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PARSELLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

128 ada 1 parsel:

- Parsel denize yaklaşık 150 metre mesafede olup kıyı kullanımı bulunmamaktadır.
- Düzensiz bir geometrik şekle sahiptir.
- Kuzey ve doğu yönünden Tınaz Caddesi ve Turizm Caddesi'ne cepheli olup diğer yönlerden komşu parselle ile sınırlıdır.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırları tel çit ve ihata duvar üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Üzerinde bulunan tesisler uzun süredir kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir.
- Tesiste peyzaj düzenlemesi mevcut ancak oldukça bakımsız durumdadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

2 ada 3 parsel:

- Parsel denize sıfır konumunda olup tesis deniz cephesinde konumlanmaktadır.
- Düzensiz bir geometrik şekle sahiptir.
- Kuzey ve batı yönünden Turizm Caddesi'ne cephelidir. Güney yönünden komşu parsel ile sınırlı olup doğu yönünden deniz cephelidir.
- Hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırları tel çit ve ihata duvar üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Üzerinde bulunan tesisler uzun süredir kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir.
- Tesiste peyzaj düzenlemesi mevcut ancak oldukça bakımsız durumdadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

568 ada 2 parsel:

- Parsel denize sıfır konumunda olup tesis deniz cephesinde konumlanmaktadır.
- Tesis için Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına, 11.03.2025 tarih ve 24794 sayı ile onaylanmış Turizm Yatırım Belgesi bulunmaktadır.
- Düzensiz bir geometrik şekle sahiptir.
- Kuzey ve güney yönünden komşu parsel ile sınırlıdır. Batı yönünden Turizm Caddesi'ne cepheli olup doğu yönünden deniz cephelidir.
- Hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırları tel çit ve ihata duvar üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Üzerinde bulunan tesisler uzun süredir kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir.
- Tesiste peyzaj düzenlemesi mevcut ancak oldukça bakımsız durumdadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

05.11.2024 tarihli ve 6748 sayılı, 30.09.2022 tarihli ve 5886-5887 sayılı Resmi Senet'lerden anlaşılacağı üzere;

- 2 ada 3 no'lu parselin 7.362 m²'lik kısmı için üst hakkı başlangıç tarihi 15.06.1993 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 12.05.2071'dir. 2.401 m²'lik kısmı için ise başlangıç tarihi 26.04.1998 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 12.05.2071'dir.
- 128 ada 1 no'lu parselin tamamı için üst hakkı başlangıç tarihi 15.06.1993 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 12.05.2071'dir.
- 568 ada 2 no'lu parselin kıyı kenar çizgisinden sonra kalan kısmı olan 10.222 m²'lik kısmı için başlangıç tarihi 05.01.1989 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 10.01.2071'dir.



5.2.2. TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu parseller üzerindeki tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Parseller için 1993 yılında tescil edilen ancak şartları yerine getiremediği için iptal edilen üst hakkı sözleşmesi kapsamında inşa edilen yapılar "Özel Tesis" olarak belirtilen tesis tür ve sınıfının konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek ve üst hakkı sözleşmesinin 03.04.2023 tarihinde devredilerek, tesis türünün "Özel Tesis"ten "5 Yıldızlı Otel"e çevrilmesi, söz konusu durum için 11.03.2025 tarihinde 24794 sayılı yeni bir Turizm Yatırım Belgesi alınmış olması dikkate alınarak değerlemede mevcut tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu parseller üzerindeki tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Parseller için 1993 yılında tescil edilen ancak şartları yerine getiremediği için iptal edilen üst hakkı sözleşmesi kapsamında inşa edilen yapılar "Özel Tesis" olarak belirtilen tesis tür ve sınıfının konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek ve üst hakkı sözleşmesinin 03.04.2023 tarihinde devredilerek, tesis türünün "Özel Tesis"ten "5 Yıldızlı Otel"e çevrilmesi, söz konusu durum için 11.03.2025 tarihinde 24794 sayılı yeni bir Turizm Yatırım Belgesi alınmış olması dikkate alınarak değerlemede mevcut tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parseller üzerindeki tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Parseller için 1993 yılında tescil edilen ancak şartları yerine getiremediği için iptal edilen üst hakkı sözleşmesi kapsamında inşa edilen yapılar "Özel Tesis" olarak belirtilen tesis tür ve sınıfının konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek ve üst hakkı sözleşmesinin 03.04.2023 tarihinde devredilerek, tesis türünün "Özel Tesis"ten "5 Yıldızlı Otel"e çevrilmesi, söz konusu durum için 11.03.2025 tarihinde 24794 sayılı yeni bir Turizm Yatırım Belgesi alınmış olması dikkate alınarak değerlemede mevcut tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parseller üzerindeki tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Parseller için 1993 yılında tescil edilen ancak şartları yerine getiremediği için iptal edilen üst hakkı sözleşmesi kapsamında inşa edilen yapılar "Özel Tesis" olarak belirtilen tesis tür ve sınıfının konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek ve üst hakkı sözleşmesinin 03.04.2023 tarihinde devredilerek, tesis türünün "Özel Tesis"ten "5 Yıldızlı Otel"e çevrilmesi, söz konusu durum için 11.03.2025 tarihinde 24794 sayılı yeni bir Turizm Yatırım Belgesi alınmış olması dikkate alınarak değerlemede mevcut tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.

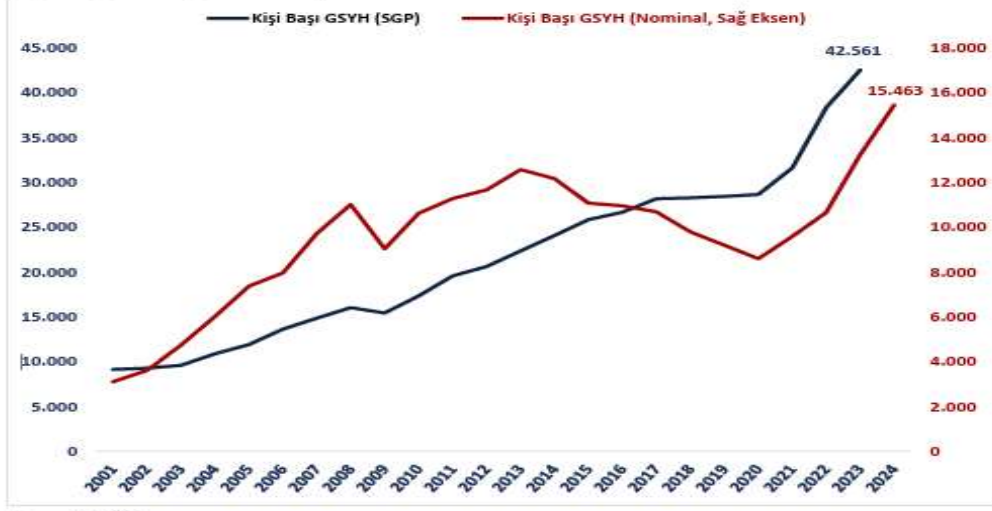
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır. Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları

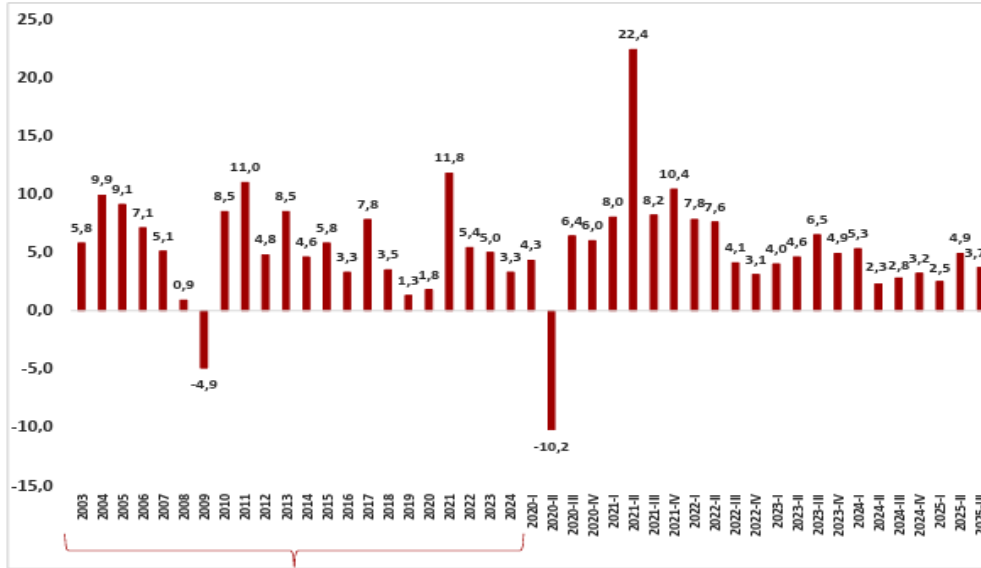


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.2. ENFLASYON

2025 yılı kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE’de %31,07, Yİ-ÜFE’de ise %27,23 oranında artış gerçekleşmiştir.

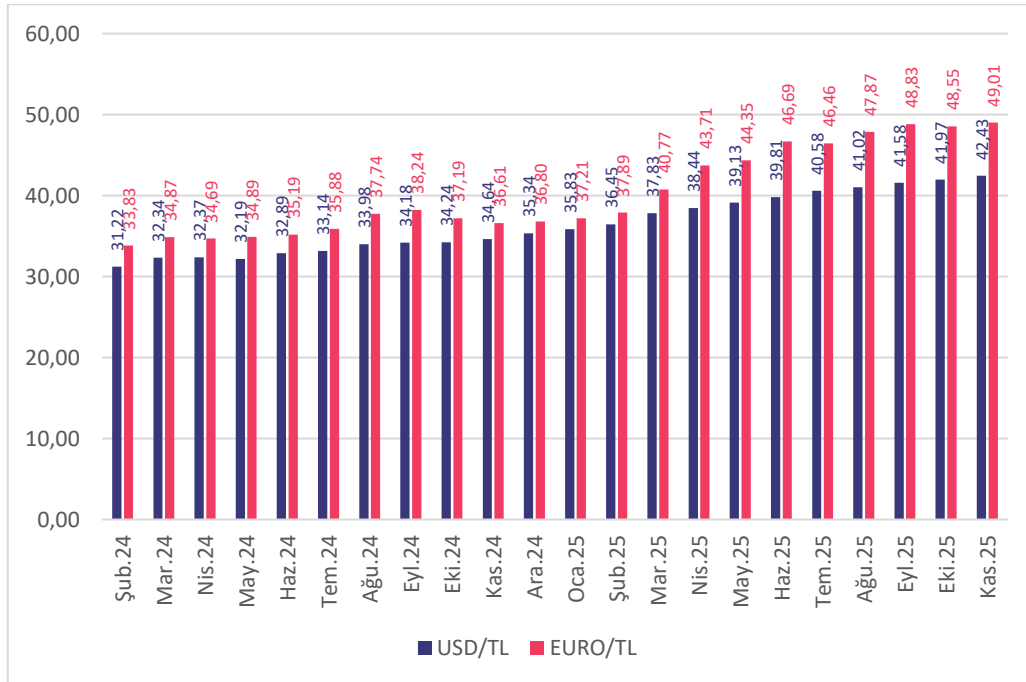
Enflasyondaki Gelişmeler



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2025 yılının 3. çeyreğini 41,58 TL ile kapatan Amerikan doları 2025 kasım ayını 42,43 TL seviyesinde, 2025 yılının 3. çeyreğini 48,83 TL ile kapatan Euro ise; 2025 kasım ayını 49,01 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KEMER İLÇESİ

Kemer ilçesi tarihinin M.Ö. 690 yılına kadar uzandığı bilinmektedir. Kemer merkezine 15 km mesafede bulunan Phaselis antik kenti M.Ö. 690 yılında I. Oleios tarafından kurulmuştur. Şehir sürekli el değiştirmekle birlikte tarihte önemli bir liman ve ticaret merkezi olarak bilinmektedir. Şehrin kalıntıları günümüze kadar ulaşmıştır. Yine Gedelma kalesi Romalılar döneminden günümüze kadar ulaşmıştır. İlçe merkezinde bulunan İdropolis kalıntıları da M.S. III yüzyıldan itibaren Kemer'in önemli denizcilik ve ticaret merkezi olduğunu göstermektedir. Kemer, 12. yüzyılda Türklerin eline geçmiştir. 1900'li yılların başında göçerlerin yerleşmeye başladığı Kemer 1910 yılından itibaren yeniden yerleşim yeri kimliğini kazanmıştır. Kemer 1968 yılında nahiye, 1986 yılında yapılan seçimler sonucunda ise belde olmuştur. 20.05.1990 gün ve 29523 sayılı Resmi gazete de yayınlanarak yürürlüğe giren 3644 sayılı kanunla Kemer ilçesi kurulmuştur. İlçe kaymakamlığı 26.08.1991 tarihinde faaliyete başlamıştır.

Kemer ilçesi merkezi Antalya'nın 43 km. batısındadır. İlçe Batı Toros dağlarının eteklerinde 46 km. uzunluğundaki kıyı şeridi üzerinde kurulmuştur. Doğusu Akdeniz, batısı orman ve dağlarla çevrili olan ilçe yüzölçümü 53.483 km²'dir. İlçede 45.000 hektarlık alanı ormandır. İlçe merkezinde en yüksek rakım ise 15 metredir. Deniz suyu sıcaklığı kış aylarında 10-12, yaz aylarında 27-29 °C'dir. Bu rakamlar Kemer'de 8 ay denize girilebileceği anlamına gelmektedir.

1980'li yılların başına kadar ilçenin temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktı. Özellikle narenciye üretimi, nar ve seracılık en önemli gelir kaynağıydı. 1987 yılında ilçemizin turizm bölgesi ve gelişme alanı olarak ilanı ile kısa sürede içerisinde temel geçim kaynağı turizm haline geldi. Arsa fiyatlarının yükseltilmesi ile pek çok tarım alanı turistik faaliyetlere tahsis edildi ve turizmden sağlanan gelirin yüksek olması nedeniyle de tarıma olan ilgi azaldı. Bugün hala ilçede 23.540 dönüm alana tarım yapılmaktadır.

İlçe ekonomisi turizme dayalıdır. İlçe merkez ve beldelerinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan belgeli işletmelerin sayıları 186'dır. Bunların 23 adeti tatil köyü, 44 adeti 5 yıldızlı, 31 adeti 4 yıldızlı, 27 âdeti 3 yıldızlı, 21 âdeti 2 yıldızlı, 2 âdeti 1 yıldızlı, 2 âdeti Apart Otel ve 36 adet de pansiyon bulunmaktadır. İlçe Merkez ve Beldelerinde 70'i merkez şube olmak üzere diğer şubeleri ile birlikte 111 adet Seyahat Acentesi hizmet vermektedir. Ayrıca alternatif turizm alanlarından; Çıralı, Yanartaş, Tahtalı Teleferiği ve Eko park da ilçenin Tekirova Beldesi sınırları içerisinde birçok yerli ve yabancı ziyaretçinin tercih ettiği mekanlar arasında gelmektedir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin doğal güzelliği,
- Tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Yüksek enflasyon, kredi ve inşaat maliyetleri nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.



6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2025 yılının dokuz aylık döneminde küresel ekonomi, artan belirsizlikler ve çoklu risk unsurlarının etkisi altında şekillenmiştir. ABD kaynaklı ticaret politikaları, korumacılık eğilimlerinin güçlenmesi, Orta Doğu'daki jeopolitik gerilimler ve Rusya-Ukrayna Savaşı'nın devam eden etkileri küresel ekonomik dengeler üzerinde baskı oluşturmaktadır. Enflasyonun küresel ölçekte gerileme eğilimi göstermesine rağmen, hedeflenen seviyelerin üzerinde seyretmesi para politikalarının sıkı duruşunu sürdürmesine neden olmaktadır. Bu durum, küresel büyüme beklentilerinin aşağı yönlü revize edilmesine yol açarken, ticaret hacimleri ve yatırım kararları üzerinde de sınırlayıcı etki yaratmaktadır.

OECD ve benzeri uluslararası kuruluşların değerlendirmelerine göre, küresel ekonominin 2025 yılında beklenenden daha dirençli bir performans sergileyebileceği öngörülmekle birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler ve yüksek gümrük tarifeleri önemli risk unsurları olarak öne çıkmaktadır. ABD ve Çin başta olmak üzere büyük ekonomiler arasındaki ticari ilişkilerde yaşanan gerilimler, küresel tedarik zincirlerini ve maliyet yapısını olumsuz etkilemektedir. Avrupa ekonomilerinde ise yapısal sorunlar ve zayıf talep koşulları büyüme üzerinde baskı yaratmaya devam etmektedir.

Türkiye ekonomisi, söz konusu küresel konjonktür içerisinde sıkı para politikası ve dezenflasyon programı çerçevesinde şekillenmektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korumakla birlikte, uygulanan politikalar sonucunda enflasyon artış hızında kademeli bir yavaşlama hedeflenmektedir. Bu süreçte politika faizinin yüksek seviyelerde seyretmesi, kredi koşullarını sıkılaştırmakta ve ekonomik faaliyet üzerinde dengeleyici bir etki oluşturmaktadır. Buna karşın, iç talep, ihracat ve turizm gelirleri ekonomik büyümeyi destekleyen unsurlar arasında yer almaktadır.

Gayrimenkul piyasası açısından bakıldığında, 2025 yılının ilk dokuz ayında konut satışlarında yıllık bazda artış gözlemlenmekle birlikte, yüksek faiz oranları ve finansmana erişimdeki zorluklar talep üzerinde sınırlayıcı etki yaratmaktadır. Konut fiyatları nominal olarak artış göstermeye devam etse de, yüksek enflasyon ortamında reel artışların sınırlı kaldığı görülmektedir. İnşaat maliyetlerindeki artış, arsa arzındaki kısıtlar ve işçilik giderleri sektörün temel sorun alanları arasında yer almaktadır.

Yabancıya yapılan konut satışlarında ise önceki yıllara kıyasla belirgin bir gerileme yaşanmış, bu durum hem küresel ekonomik koşullar hem de iç düzenlemelerle ilişkilendirilmiştir. Buna rağmen, demografik yapı, kentleşme eğilimleri, kentsel dönüşüm ihtiyacı ve deprem riskine bağlı olarak güvenli ve nitelikli yapı talebinin orta ve uzun vadede gayrimenkul sektörünü desteklemesi beklenmektedir.

Genel değerlendirme itibarıyla, hem küresel hem de Türkiye ekonomisinde temkinli bir görünüm hakim olup, büyüme-enflasyon-faiz dengesi tüm sektörler açısından belirleyici olmaya devam etmektedir. Gayrimenkul ve inşaat sektörü, mevcut ekonomik koşullar altında kısa vadede sınırlı bir ivme sergilemekle birlikte, yapısal ihtiyaçlar ve uzun vadeli talep dinamikleri sayesinde ekonominin önemli lokomotiflerinden biri olma özelliğini korumaktadır.

Kaynak: Gyoder Gösterge 2025/3 Sayı:41



7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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 subjektif 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.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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 gerçekleştiren 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),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri 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.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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,
- 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan 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 yansıtacaktır.



7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir." ifadesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu parseller üzerinde bulunan tesis kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Turizm yatırım belgesinde belirtilen "5 Yıldızlı Tatil Köyü" konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek değerlemede tesis yapılarına değer takdir edilmemiş olup bu nedenle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Tesis yapıları uzun süredir kullanılmadığından gelir getiren bir mülk niteliğinde değildir. Ayrıca tesisin hali hazır durumu ile gelir getirmesi mümkün değildir. Bu hususlar gözetildiğinde gelir yaklaşımı yöntemi de kullanılmamıştır.

Bu çalışmamızda parseller üzerinde tescil edilen üst hakkının devir/pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7.3. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 Maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "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" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek satılık parsel emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

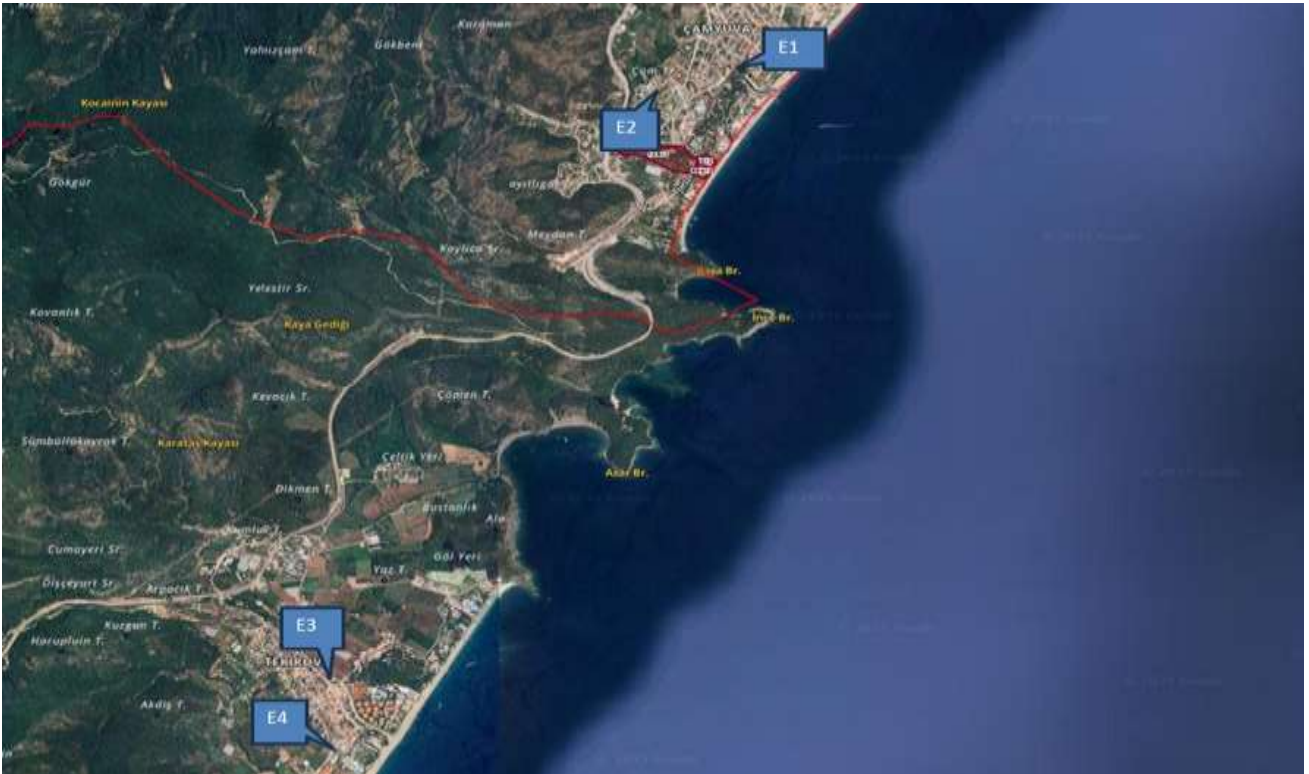
7.4. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmaza yakın mesafede konumlu, "Turizm Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma hakkına sahip, 2.662 m² yüzölçümlü parsel 145.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 54.470,-TL)
İlgili tel.: 0242 504 44 40
- 2) Taşınmaza yakın mesafede konumlu, "Turizm+Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma hakkına sahip, 1.005 m² yüzölçümlü parsel 38.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 37.810,-TL)
İlgili tel.: 0532 627 77 43
- 3) Taşınmaza yakın mesafede konumlu, "Turizm Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma hakkına sahip, 1.728 m² yüzölçümlü parsel 88.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 50.925,-TL)
İlgili tel.: 0541 293 38 51
- 4) Taşınmaza yakın mesafede konumlu, "Turizm Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40" yapılaşma hakkına sahip, 2.634 m² yüzölçümlü parsel 120.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 45.560,-TL)
İlgili tel.: 0534 665 93 93

7.5. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkullere yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.





7.6. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.6.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan parseller araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.6.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık arsa emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan 2 ada 3 no'lu parsel için; konum, büyüklük, fiziksel özellik, imar durumu ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Rapora konu diğer parseller ise kendi aralarında 2 ada 3 no'lu parsel ile konum, büyüklük, fiziksel özellik, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu parsel bazında m² birim pazar değerleri belirlenmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejant ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu taşınmaz için konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal-1	54.470	20%	-10%	-10%	-10%	-15%	40.850
Emsal-2	37.810	35%	-10%	-10%	-15%	-5%	35.920
Emsal-3	50.925	20%	-10%	-10%	-10%	-10%	40.740
Emsal-4	45.560	20%	-10%	-10%	-10%	-10%	36.450
Ortalama							38.490

7.7. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parsellerin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar koşulları dikkate alınarak 2 ada 3 parsel ve 562 ada 2 parsel için takdir edilen m² değeri **38.490,-TL**, 128 ada 1 parsel için takdir edilen m² değeri **21.170,-TL**'dir.

05.11.2024 tarihli ve 6748 sayılı, 30.09.2022 tarihli ve 5886-5887 sayılı Resmi Senet'lerden anlaşılabacağı üzere;

- 2 ada 3 no'lu parselin 7.362 m²'lik kısmı için üst hakkı başlangıç tarihi 15.06.1993 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 12.05.2071'dir. 2.401 m²'lik kısmı için ise başlangıç tarihi 26.04.1998 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 12.05.2071'dir.
- 128 ada 1 no'lu parselin tamamı için üst hakkı başlangıç tarihi 15.06.1993 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 12.05.2071'dir.
- 568 ada 2 no'lu parselin kıyı kenar çizgisinden sonra kalan kısmı olan 10.222 m²'lik kısmı için başlangıç tarihi 05.01.1989 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 10.01.2071'dir.

2 ada 3 parsel için rapor tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 45,39 yıl (45 yıl 4 ay 12 gün) olup üst hakkı alanı ise 9.763,00 m²'dir.

128 ada 1 parsel için rapor tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 45,39 yıl (45 yıl 4 ay 12 gün) olup üst hakkı alanı ise 110.622,00 m²'dir.

568 ada 2 parsel için rapor tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 45,08 yıl (45 yıl 17 gün) olup üst hakkı alanı ise 10.222,00 m²'dir.

492 Sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde (Harcın Nispeti) **"Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer in üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır."** denmektedir.

Bu kanun maddesinden hareketle taşınmazların pazar değerinin, mülkiyet ile ilgili kısıtlama olmayan (üst hakkı ve/veya kuru mülkiyet olmayan emsaller) emsallere nispeten minimum 1/3'ü kadar az olacağı kanaatine varılmıştır.

2 ada 3 parselin 31.12.2025 tarihi itibarıyla geriye kalan 45,39 yıllık üst hakkı devir süresi göz önünde bulundurulduğunda; parselin geriye kalan üst hakkı süresine göre 7.362 m²'lik kısmı için m² devir / satış değeri olarak **~ 23.770,-TL** (38.490,-TL x 2/3 / 49 x 45,39), 2.401 m²'lik kısmı için ise m² devir / satış değeri olarak **~ 23.770,-TL** (38.490,-TL x 2/3 / 49 x 45,39) kıymet takdir edilmiştir.

128 ada 1 parselin 31.12.2025 tarihi itibarıyla geriye kalan 45,39 yıllık üst hakkı devir süresi göz önünde bulundurulduğunda; parselin geriye kalan üst hakkı süresine göre m² devir / satış değeri olarak **~ 13.075,-TL** (21.170,-TL x 2/3 / 49 x 45,39) kıymet takdir edilmiştir.

568 ada 2 parselin 31.12.2025 tarihi itibarıyla geriye kalan 45,08 yıllık üst hakkı devir süresi göz önünde bulundurulduğunda; parselin geriye kalan üst hakkı süresine göre m² devir / satış değeri olarak **~ 23.605,-TL** (38.490,-TL x 2/3 / 49 x 45,08) kıymet takdir edilmiştir.

Üst hakkı sahibi Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yetkililerinden edinilen bilgiye göre 2025 yılı güncel üst hakkı bedeli 26.689.608,27,-TL'dir.

Buna göre tesisin konumlandığı değerlemeye konu parsellerin 31.12.2025 tarihi itibarıyla kalan üst hakkı devir / satış değeri için takdir edilen toplam pazar değeri rapor ekindeki tabloda ayrıntıları ile belirtilmiştir.



7.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. 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. 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.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"üzerinde turizm tesisi projesi inşa edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan parseller üzerinde tescil edilen üst hakkının devir/pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

Buna göre; rapor konusu parsellerin toplam üst hakkı devir/pazar değeri için; **1.012.660.000,-TL (Birmilyaronikimilyonaltıyüzaltmışbin Türk lirası)**; kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu parseller üzerindeki yapılar uzun süredir kullanılmamakta olup tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Değerlemede dikkate alınmamıştır.

8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan **haciz, ihtiyati tedbir ve mahkeme kararları şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmakta olup taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmaktadır.**

Tapu kayıtlarında yer alan diğer takyidatların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan **haciz, ihtiyati tedbir ve mahkeme kararları şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmakta olup taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmaktadır.**

Bu hususlar gözetildiğinde taşınmazlardaki üst hakkının **haciz, ihtiyati tedbir ve mahkeme kararları şerhlerinin kaldırılması koşuluyla** sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde **"daimi ve müstakil üst hakkı"** başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme tarihi itibarıyla parseller üzerinde yeni bir proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarruf (hafriyat çalışmaları vb.) bulunmamaktadır.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

05.11.2024 tarihli ve 6748 sayılı, 30.09.2022 tarihli ve 5886-5887 sayılı Resmi Senet'lerden anlaşılacağı üzere;

- 2 ada 3 no'lu parselin 7.362 m²'lik kısmı için üst hakkı başlangıç tarihi 15.06.1993 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 12.05.2071'dir. 2.401 m²'lik kısmı için ise başlangıç tarihi 26.04.1998 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 12.05.2071'dir.
- 128 ada 1 no'lu parselin tamamı için üst hakkı başlangıç tarihi 15.06.1993 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 12.05.2071'dir.
- 568 ada 2 no'lu parselin kıyı kenar çizgisinden sonra kalan kısmı olan 10.222 m²'lik kısmı için başlangıç tarihi 05.01.1989 olup süre uzatımı ile birlikte bitiş tarihi 10.01.2071'dir.
- Taşınmazlardaki üst hakkının **haciz, ihtiyati tedbir ve mahkeme kararları şerhlerinin kaldırılması koşuluyla** sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde "**daimi ve müstakil üst hakkı**" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu parseller üzerindeki tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Parseller için 1993 yılında tescil edilen ancak şartları yerine getiremediği için iptal edilen üst hakkı sözleşmesi kapsamında inşa edilen yapılar "Özel Tesis" olarak belirtilen tesis tür ve sınıfının konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek ve üst hakkı sözleşmesinin 03.04.2023 tarihinde devredilerek, tesis türünün "Özel Tesis"ten "5 Yıldızlı Otel"e çevrilmesi, söz konusu durum için 11.03.2025 tarihinde 24794 sayılı yeni bir Turizm Yatırım Belgesi alınmış olması dikkate alınarak değerlemede mevcut tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan **haciz, ihtiyati tedbir ve mahkeme kararları şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmakta olup taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmaktadır.**

Bu hususlar gözetildiğinde taşınmazlardaki üst hakkının **haciz, ihtiyati tedbir ve mahkeme kararları şerhlerinin kaldırılması koşuluyla** sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde "**daimi ve müstakil üst hakkı**" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu parseller üzerindeki tesis yapıları atıl, bakımsız ve yıkılmaya yüz tutmuş vaziyettedir. Parseller için 1993 yılında tescil edilen ancak şartları yerine getiremediği için iptal edilen üst hakkı sözleşmesi kapsamında inşa edilen yapılar "Özel Tesis" olarak belirtilen tesis tür ve sınıfının konseptini sağlayacak donanımda ve teknik özellikte değildir. Ayrıca turizm sektörünün turizm konaklama tesisi şartlarını sağlayabilecek donanımda da değildir. Bu hususlar gözetilerek ve üst hakkı sözleşmesinin 03.04.2023 tarihinde devredilerek, tesis türünün "Özel Tesis"ten "5 Yıldızlı Otel"e çevrilmesi, söz konusu durum için 11.03.2025 tarihinde 24794 sayılı yeni bir Turizm Yatırım Belgesi alınmış olması dikkate alınarak değerlemede mevcut tesis yapılarına değer takdir edilmemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan **haciz, ihtiyati tedbir ve mahkeme kararları şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmakta olup taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmaktadır.**

Bu hususlar gözetildiğinde taşınmazlardaki üst hakkının **haciz, ihtiyati tedbir ve mahkeme kararları şerhlerinin kaldırılması koşuluyla** sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde "**daimi ve müstakil üst hakkı**" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla parseller üzerinde tescil edilen üst hakkı için takdir olunan devir/pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Üst Hakkı Devir/Pazar Değeri	1.012.660.000,-TL	1.215.192.000,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31.12.2025

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 24.12.2025)

Saygılarımızla,

Osman ÖZSU

Kadriye KILINÇ

Nurettin KULAK

SPK Lisans Belge No: 408999

SPK Lisans Belge No: 406170

SPK Lisans Belge No: 401814

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Üst Hakkı Devir Değeri Hesaplama Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- Resmi Senet (Üst Hakkı)
- Resmi İmar Durum Yazısı
- Turizm Yatırım Belgesi
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri