



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ela Excellence Resort Belek Hotel
Serik/ANTALYA
2025/ÖZAKGYO/19

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/19
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Üst hakkı mülkiyeti
Raporun Türü	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 145 ada 34 no'lu parselde tescil edilen üst hakkının Türk lirası cinsinden devir/pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Ela Excellence Resort Belek Hotel, Belek Mahallesi, İskele Caddesi, No:6, (145 Ada, 34 No'lu Parsel) Serik / ANTALYA
Tapu Bilgileri Özeti	: Antalya ili, Serik ilçesi, Belek Mahallesi, 145 ada 34 parselde kayıtlı, 90.068,13 m ² yüzölçümlü, "Çam Fıstık Korulu Ormanı" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde üst hakkı kurulmuş olan, Antalya ili, Serik ilçesi, Belek Mahallesi, 90.150 m ² yüzölçümüne sahip 145 ada, 34 no'lu parselde kayıtlı, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki "Orman-Otel Kompleksi ve Misafirhane"
Tapu Sahibi	: Maliye Hazinesi
Üst Hakkı Sahibi	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Tesis, üst hakkı sahibi tarafından otel olarak işletilmektedir
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidatlar mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Kısmen "Emsal (E): 0,40 - 5 Kat yapılanma şartlarında Turizm Tesis Alanı" kısmen "Günübirlik Tesis Alanı"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Otel olarak kullanılması

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER

	KDV Hariç	KDV Dahil
Üst Hakkının Devir/Pazar Değeri	15.832.115.000,-TL	18.998.538.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Osman ÖZSU (SPK Lisans Belge No: 402175)
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	8
4.1.5.	KADASTRO İNCELEMESİ	8
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	8
4.1.7.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	10
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	11
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
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.....	12
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.....	12
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.....	12
4.9.	PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	12
4.10.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	18
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	18
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.....	18
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.....	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	19
6.2.	TÜRKİYE TURİZM VERİLERİ.....	21
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	23
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	24
6.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	25
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	26
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	28
7.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	28
7.4.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	32
7.5.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	35
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	35
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	35
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	35
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	36
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	36
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	36
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	36
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	36
9. BÖLÜM	SONUÇ	37
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ.....	37
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37

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/19 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 itibari 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	: Taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış beş adet değerleme raporu bulunmakta olup son üç rapora ait bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

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, Sevda 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; değerlemeye konu parselde tescil edilen 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 : Serik
MAHALLESİ : Belek
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : O26-A-11-C-3
ADA NO : 145
PARSEL NO : 34 (Eski 480 no'lu parsel)
NİTELİĞİ : Çam Fıstıklı Koru Ormanı
YÜZÖLÇÜMÜ : 90.068,13 m² (*)
YEVİMİYE NO : 2272
CİLT NO : 29
SAYFA NO : 2964
TAPU TARİHİ : 16.02.2016

4.1.3. ÜST HAKKI MÜLKİYETİ BİLGİLERİ

SAHİBİ : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (**)
İLİ : Antalya
İLÇESİ : Serik
MAHALLESİ : Belek
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 145
PARSEL NO : 34
NİTELİĞİ : Orman – Otel Kompleksi ve Misafirhane
YÜZÖLÇÜMÜ : 90.150 m² (*)
YEVİMİYE NO : 7511
CİLT NO : 30
SAYFA NO : 3068
TAPU TARİHİ : 26.05.2016

(*) Serik Kadastro Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre değerleme konusu 145 ada, 34 no'lu parselde konumlu ana taşınmazın yüzölçümü 90.150 m² iken 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereğince uygulama görmüş olup 145 ada 34 no'lu parselde konumlu ana taşınmazın yüzölçümü 90.068,13 m² olarak tescil edilmiştir. Konu ile ilgili Milli Emlak Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler neticesinde üst hakkı taşınmazının yüzölçümünün değişebilmesi için üst hakkı sözleşmesinin yenilenmesi gerektiği ancak alan farkının çok küçük olması nedeniyle sözleşmenin yenilenmeme ihtimali olduğu bilgisi alınmıştır.

(**) Bir sureti rapor ekinde sunulan "Resmi Senet" belgelerinden de görüleceği üzere taşınmazın üst hakkı 24.06.2005 tarihinden başlamak üzere 49 yıldır. Rapor tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 36 yıldır. Ancak Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılan kesin tahsis süre uzatımı isteği başvurusu 31.12.2018 tarihinde kabul edilmiş ve 31.12.2018 itibaren kesin tahsis süresi 49 yıla uzatılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla kalan üst hakkı süresi 42 yıldır.

4.1.4. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

19.11.2025 tarihi itibarıyla WEB Tapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaz Ait Tapu Kaydı" belgesine göre rapor konusu üst hakkı mülkiyeti üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Üst Hakkı Mülkiyeti Üzerinde:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müstakil ve daimi üst hakkı vardır. (30.12.2005 tarih ve 7469 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Sözleşme tashihi ile yatak kapasitesi 1.200 oldu. (Şablon: üst (inşaat) hakkı) (08.06.2007 tarih ve 4528 yevmiye no ile)
- Ek resmi senet düzenlenmiştir. (02.11.2016 tarih ve 15208 yevmiye no ile)
- Ek resmi senet düzenlenmiş olup, üst hakkı süresi 31.12.2067 tarihine kadar uzatılmıştır. (05.09.2019 tarih ve 16189 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 20.813.000,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Bakırköy 25. Noterliği'nden 28/02/2011 tarih ve 7462 sayılı kira sözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000 (USD) Amerikan Doları karşılığı 20.813.000,-TL bedelle kira şerhi. (28.02.2011 tarih ve 2064 yevmiye no ile)

4.1.5. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırı, alan ve konum tespiti Serik 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

T.C. Serik Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazmış olduğu 27.10.2025 tarih ve E-74351201-115.01.99-80054 sayılı İmar Durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda 145 ada, 34 no'lu parselin Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan, 09.02.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Belek (Antalya) Turizm Merkezi 2 ve 3 Nolu Özel Parsel Uygulama İmar Planı'nda kısmen "**Turizm Tesis Alanı**" kısmen "**Günübirlik Tesis Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

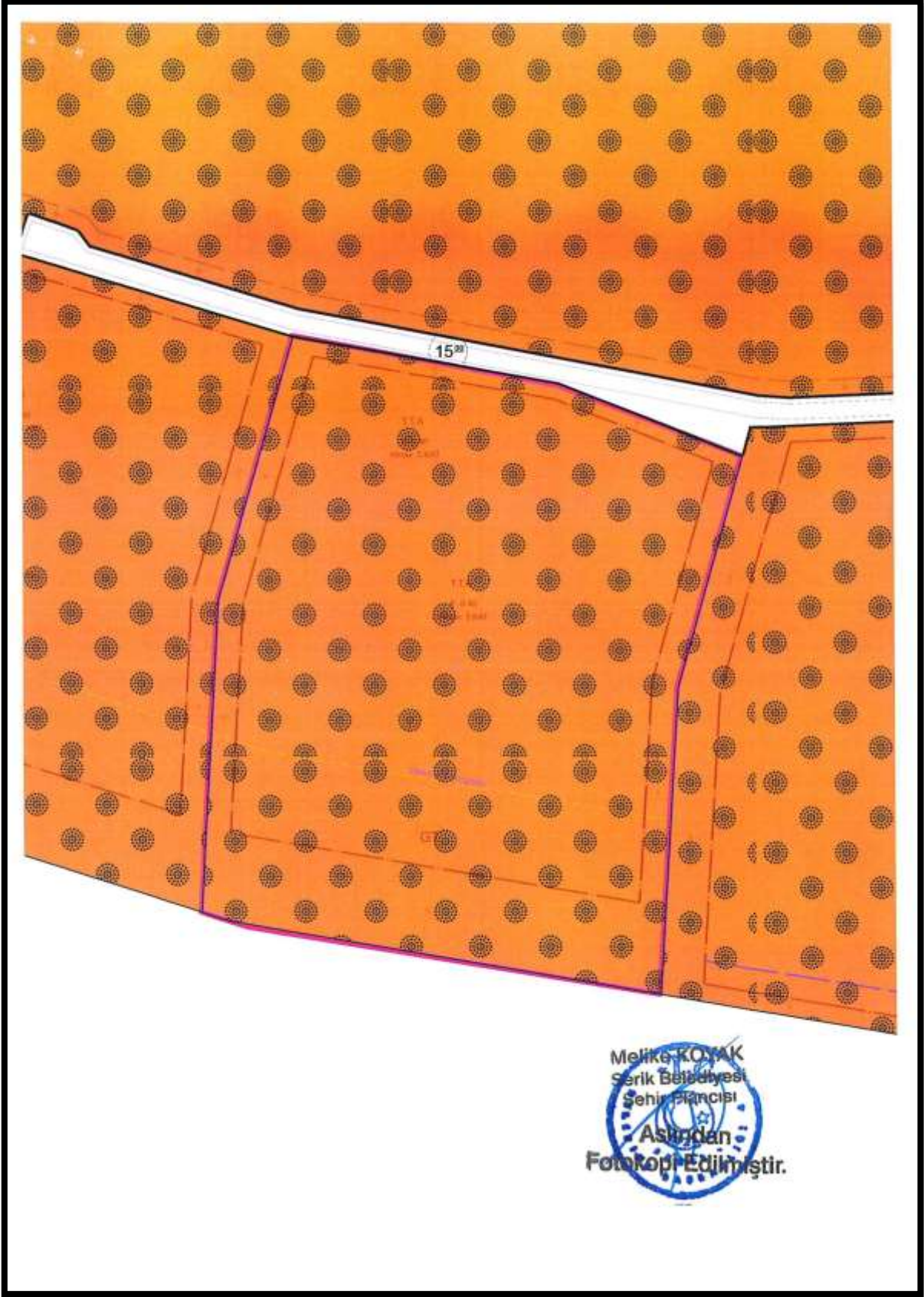
Plan notlarına göre "Turizm Tesis Alanı" yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E):** 0,40
- **Kat adedi:** 5

Plan notlarına göre "Günübirlik Tesis Alanı" yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- Bu alanlarda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez.
- **H_{max}:** 5,50 m.

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.



Melike KOYAK
Serik Belediyesi
Şehir Plancısı
Aşkıdan
Fotokopi Edilmiştir.

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

Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlemeye konu tesise ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Tesise ait mimari proje, ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

MİMARİ PROJELER				
Proje Adı	Proje Tarihi	Proje No	Alan (m ²)	Açıklama
Mimari Proje	21.10.2005	Bila	73.034,00	485 oda, 1000 yatak
Tadilat Projesi	20.10.2006	Bila	80.887,00	580 oda, 1200 yatak

YAPI RUHSATLARI				
Belge Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Alan (m ²)	Açıklama
Yeni Yapı	21.10.2005	05/82	36.800,00	Otel kompleksi (28.249 m ²), Apart villalar (7.741 m ²), sığınak (810 m ²)
Tadilat Ruhsatı	26.12.2006	193/06	35.056,00	Otel kompleksi (Ana Bina) (28.199 m ²), villalar (7.449 m ²), alacart (308 m ²), dükkan (100 m ²), sığınak (645 m ²)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
Belge Adı	İşkan Tarihi	İşkan No	Alan (m ²)	Açıklama
Tadilat	01.07.2008	195/08	36.701,00	Otel ve bunlara benzer misafir evi (36.056 m ²), Ortak alan (bina içi sığınak) (645 m ²)

2. Tesise ait 18.03.2005 tarih ve 9886 sayılı Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.
3. Tesis, 20.10.2006 tarih ve bila no'lu tadilat projesine göre ana bina (E Blok) 64.670 m², Göl Evi Blokları (T Blok) 2.040 m², Göl Evi Blokları (O Blok) 2.720 m², Göl Evi Blokları (U Blok) 3.520 m², N Tipi Villa Blokları 930 m², alakart restoran binası 710 m², amfiteatro 800 m² olmak üzere toplam 75.390 m² kullanım alanına sahiptir. Projesinde belirtilen teras, veranda, balkon vb. alanlar dahil toplam inşaat alanı 80.887 m²'dir.
4. Arşiv dosyasında yapılan incelemelerde 09.04.2008 tarihli Başkanlık Makamına (Encümene sunulmak üzere) tutanak düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu belgede yapılan incelemelerde Fen-İmar İşleri'nin 09.04.2008 tarihinde yapılan kontrollerinde yan bahçe çekme mesafesine uyulmadığı ve kıyı kenar çizgisi içinde yapılaşmaların olduğu, vaziyet planında villaların yerinin değiştiği tespit edilerek 05/03 zabıt no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiği belirtilmiştir. Ayrıca belgede Belediye Encümeni'nin turizm tesislerine yazılacak para cezası 100 YTL/m²'dir. Ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre yapıların ruhsatlandırılması için 1 ay süre verilmesine, ruhsata bağlanmayan kısımlar var ise yıkılmasına, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine istinaden yazılması gereken para cezası ile ilgili 5252 sayılı Kanun gereği en yüksek para cezası 45.360,-YTL olduğundan Belediye Meclisi'nin kararındaki yazılacak para cezası söz konusu miktarı aşacağından 45.360,-YTL para cezasının alınması Belediye Encümen oturumunda görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

5. Ayrıca arşiv dosyasında 26.06.2008 tarihli tutanak belgesi incelenmiş ve belgede; "09.04.2008 tarihinde yapılan kontrolde doğu kısmındaki yan bahçe çekme mesafesine uyulmadığı ve yapılaşmanın olduğu, kıyı kenar çizgisi içinde etrafı kapalı yapılaşmanın bulunduğu tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenmiştir. Aktay Tur. Yat. ve İşl. A.Ş. tarafından 21.04.2008 tarih ve 2008/26 sayılı yazılarında yapı tatil zaptında belirtilen gerekli düzeltmelerin yapıldığından bahsedilmektedir. Ancak tarafımızdan 25.06.2008 tarihinde servisimizin yapmış olduğu kontrollerde kıyı kenar çizgisi içinde yapılaşmalarda kapalı kısımların etrafının açıldığı tespit edilerek iş bu tutanak düzenlenmiştir." denilmektedir.
6. Taşınmazın söz konusu tarihlerde bağlı bulunduğu Belek Belde Belediyesi'nin 30.03.2014 tarihi itibarıyla kapatılmasından dolayı, taşınmaza ilişkin dosya ve belgeler Serik Belediyesi'ne devredilmiştir. Serik Belediyesi'nde yapılan incelemelerde yapı tatil tutanağı belgesi ile tutanak sonrasında düzenlenmiş olan encümen para ve yıkım cezası kararlarına rastlanılmamıştır. Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde şifahi yapılan görüşmelerde söz konusu uygulamalar ile para cezası kararı bulunduğu ve ardından tesis için 01.07.2008 tarih ve 195/08 no'lu yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği, herhangi bir yıkım kararının bulunmadığı öğrenilmiştir.
7. Yerinde yapılan tespitlere göre tesis, ana bina (E Blok) 64.670 m², Göl Evi Blokları (T Blok) 2.040 m², Göl Evi Blokları (O Blok) 2.720 m², Göl Evi Blokları (U Blok) 3.520 m², N Tipi Villa Blokları 1.500 m², alakart restoran binası 710 m², Sultan Palace Villaları (1.240 m²), alakart restoran binası (Havuz Kenarı) 450 m², Alakart Balık Restoran binasında 250 m², Mini Kulüp binası 900 m², Snack Bar 400 m², market ve kaydırak platformu 160 m², amfityatro 800 m² olmak üzere toplam 80.460 m² kullanım alanına sahiptir. Projesinde belirtilen teras, veranda, balkon vb. alanlar dahil toplam inşaat alanı 86.673 m²'dir.
8. Son olarak; 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre yerinde projesinden farklı yapılan uygulamalar ve projesinden farklı olarak bazı kısımlarda brüt alan büyümeleri ile ilgili olarak toplam 9.479 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 06.01.2019 tarihli FH33UC3T belge no'lu ve 4463606 numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Ayrıca tesis bünyesinde bulunan iskele için düzenlenmiş 1.156 m² alanlı 06.01.2019 tarihli E5UUB6MK belge no'lu ve 4463803 numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan beyanların, üst hakkının ve şerhin; taşınmazın üst hakkının devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "daimi ve müstakil üst hakkı" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı 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 gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün üst hakkı mülkiyetinde değişiklik bulunmamaktadır.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmazın hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazın bulunduğu parselin imar durumu kısmen **“Turizm Tesis Alanı”** kısmen **“Günübirlik Tesis Alanı”**dır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge genellikle turizm tesis alanı ve konut alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu tesis ile alakalı olarak 01.07.2008 tarih ve 195/08 no’lu yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 24.06.2005 tarihli üst hakkı sözleşmesi mevcuttur. Sözleşmeye göre 24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müstakil ve daimi üst hakkı tesis edilmiştir. Üst hakkının başlangıç tarihi 24.06.2005, bitiş tarihi 24.06.2054’dür.

31.12.2018 tarihi itibarıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından üst hakkı süre uzatımı yapılmıştır. Buna göre üst hakkı süre bitimi 31.12.2067 olarak revize edilmiştir.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun “4.1.7. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler” başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

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

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgeleri alındığından proje tamamlanmış olup taşınmazlar binalar başlığı altında yer almaktadır. Bu nedenle yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

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 tesis; Antalya ili, Serik ilçesi, Belek Mahallesi, İskele Caddesi, No:6 adresinde konumlu Ela Excellence Resort Belek Hotel'dir. Tesis, denize 1. parsel konumundadır. Yakın çevresinde Susesi Deluxe Resort Hotel, Club Magic Life, Cornelia Diamond Golf Resort Hotel, Crystal Palace Resort Hotel ve Calista Luxury Resort Hotel bulunmaktadır. Bölge "Belek Turizm Bölgesi" olarak belirlenmiştir. Bölgede 8 adet golf sahası bulunmakta olup bu yönüyle Avrupa'nın sayılı golf merkezlerinden birisi konumundadır.

Tesisin; konumu, ulaşım rahatlığı, inşaat kalitesi, deniz 1. parsel konumunda olması, reklam kabiliyeti ve bölgenin turizm potansiyeli taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Tesis, Belek Belde merkezine 1,5 km, Antalya – Mersin Karayolu'na 8 km, Serik ilçe merkezine 10 km, Antalya Havalimanı'na 23 km, Antalya il merkezine ise 30 km mesafede yer almaktadır.

Bölge, Serik Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. TESİSİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Tesis; 145 ada, 34 no'lu parsel üzerinde konumlanmaktadır.
- Yüzölçümü 90.150 m²'dir.
- Parsel denize sıfır (1. parsel) konumunda olup denize yaklaşık 253 m. cephesi bulunmaktadır.
- Dikdörtgen biçiminde bir geometrik şekle sahiptir.
- Düz ve az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırları ihata duvar üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Üzerinde 5 yıldızlı Ela Excellence Resort Belek Hotel bulunmaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.2.2. TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

TESİS ADI	Ela Excellence Resort Belek Hotel
SINIFI VE TÜRÜ	5 yıldızlı otel (*)
AÇILIŞ TARİHİ	17.07.2015
MAL SAHİBİ	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İŞLETMECİ FİRMA	Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.
PARSEL SAYISI / ALANI	90.150 m ² (Tesis 145 ada, 34 no'lu parsel üzerinde konumlanmaktadır.)
TESİSİN DURUMU	Tesis tüm yıl açık olup, ultra herşey dahil şeklinde hizmet vermektedir.
TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ	18.03.2005 tarih ve 9886 sayılı turizm işletmesi belgesi
ODA SAYISI VE TİPİ (*)	Standart Oda (2Y)..... : 388 adet Bedensel Engelli Odası (2Y)..... : 5 adet Aile Odası (4Y)..... : 2 adet Suit Oda (4Y)..... : 1 adet Suit Oda (2Y)..... : 179 adet Apart Ünite (4Y)..... : 1 adet Villa Apart Ünite (4Y) : 5 adet Villa Apart Ünite (10Y) : 2 adet TOPLAM..... : 583 adet
YATAK SAYISI (*)	1.200
ODA ÖZELLİKLERİ	Merkezi iklimlendirme, uydu yayın sistemi, direkt ve dahili telefon, minibar, saç kurutma makinesi, dijital kasa
AKTİVİTELER	Açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness, SPA (hamam, sauna, buhar odası, masaj odaları vb.), aqua park, sinema salonu, diskotek (150 kişilik), bowling salonu, sinema salonu, oyun salonu, çocuk kulübü, amfitiyatro, tenis kortları, mini golf, su sporları, yoga alanı
RESTORANLAR/BARLAR	Lobby Bar (Ab-ı Hayat), Men's Club, Teensbar, Game Zone, Pool Bar, Beach Bar, Lake Bar / Enderun, Ab-ı Lal, Teppanyaki Hida, La Perla/Perla Bistro Snack, La Salsa, Alarga, Kalamata/Pool Snack, Sofa, Passion
TOPLANTI SALONLARI	Ottoman Salonu (800 m ²), Ottoman-1 Salonu (245,50 m ²), Ottaman-2 Salonu (309,80 m ²), Ottaman-3 Salonu (245,50 m ²), Çırağan Salonu (89,10 m ²), Dolmabahçe Salonu (89,10 m ²) ve Yıldız Salonu (67,30 m ²), Beylerbeyi Salonu (67,30 m ²), Topkapı Salonu (87,70 m ²)
FASİLİTE VE SERVİSLER	Tüm alanlarda kablosuz internet, otopark, plaj, doktor (ücretli) çamaşırhane hizmetleri (ücretli), kuaför hizmetleri (ücretli)

(*) Oda sayısı ve tipi ile yatak sayısı 18.03.2005 tarih ve 9886 sayılı Turizm İşletme Belgesi'nden temin edilmiş olup, değerlemede bu oda sayısı dikkate alınmıştır.

5.2.3. TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (blok) nizam
KAT ADEDİ	Ana Bina: 7 (2 bodrum kat + zemin + 4 normal kat + çatı katı) Göl Evleri (U Blok): 3 (Zemin + 2 normal kat) Göl Evleri (T ve O Bloklar): 2 (Zemin + 1 normal kat) N Tipi Villalar (Ela Palas Villaları): 2 (Zemin + 1 normal kat) Sultan Palace Villa: 2 (Zemin + 1 normal kat)
İNŞAAT ALANI	86.673 m ² (*)
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
PARATONER	Mevcut
ASANSÖR	6 adet müşteri asansörü, 4 adet servis ve personel asansörü (Ana Bina)
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Aritma tesisine deşarj edilmektedir.
ISITMA SİSTEMİ	LNG yakıtlı merkezi sistem
SOĞUTMA SİSTEMİ	VRV merkezi sistem
UYDU YAYIN SİS.	Mevcut
GÜVENLİK	Kapalı devre güvenlik kamera sistemi ve güvenlik elemanları mevcut
SES YAYIN SİSTEMİ	Müşterilere hitap eden tüm açık ve kapalı ortak hacimlerde ses yayın sistemi mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Yangın algılama sensörü mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	Yangın dolapları, yangın tüpleri, hidrandar, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
DIŞ CEPHE	Sıva üzeri dış cephe boyası
ÇATI	İzolasyonlu kiremit tipi çatı mevcut
ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI	Yok

(*) Toplam inşaat alanı bilgisi; 20.10.2006 tarih ve bila no'lu tadilat projesinde bulunan 80.887 m² alan ile otel yapıları için düzenlenmiş 06.01.2019 tarihli FH33UC3T belge no'lu ve 4463606 numaralı yapı kayıt belgesindeki 5.786 m²'lik ek alan (ilave inşaat alanları) göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

5.2.4. TESİS BİNALARININ GENEL ÖZELLİKLERİ**5.2.4.1. ANA BİNA**

- E, E1 ve E2 olmak üzere 3 bölümden oluşmaktadır. E Blok Bodrum+Zemin Kat olmak üzere 2 katlı, E1 Blok 2 bodrum+Zemin+4 Normal Kat+Çatı olmak üzere 7 katlı, E2 Blok 2 Bodrum+Zemin+5 Normal Kat+Çatı Katı olmak üzere toplam 8 katlıdır.
- E Blok: 1.bodrum katında oyun ve eğlence alanları, sığınak ve teknik hacimler; zemin katında giriş lobisi, idari ofisler, bekleme alanları, konferans salonu ve depo alanları bulunmaktadır.
- E1 ve E2 Blok: Tamamı konaklama ünitelerinden oluşmakta olup E Blok ile bağlantılandırılmıştır.
- Mahallinde projesinden farklı olarak 2. bodrum ve 1. bodrum katlarda ana binanın güneydoğu bölümünde parsel inşaat yaklaşma sınırına doğru büyütüldüğü, bu bölümde yer alan kapalı havuz ve dinlenme teras bölümlerinin büyütüldüğü; batı tarafındaki konaklama bloğunun projede tesisat katı olarak görünen 1. katında mevcutta 30 adet standart ve 1 adet süit oda olarak düzenlendiği, çatı arası boşluğu olarak görünen alanın kullanıma açılarak bazı odalara dupleks eklenti olarak düzenlendiği görülmüştür.

- Binanın mevcut kullanım alanı ve kullanım fonksiyonları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kat Adı	Kullanım Alanı (m ²)	Kullanım Fonksiyonu
2. Bodrum	10.615	Toplantı salonları, soyunma odaları, mekanik daire, hidrafor odası, su depoları, depolar, havuz makine dairesi
1. Bodrum	16.580	Alt lobi oturma bölümü, dükkanlar, diskotek, sinema salonu, oyun salonu, fitness salonu, SPA merkezi, doktor odası, ana mutfak, ana restoran, personel soyunma odaları ve yemekhanesi, idari bürolar, çamaşırhane, depolar ve teknik hacimler
Zemin	9.425	Otel girişi, lobi, resepsiyon, idari ofisler, Men's Club Bar, Alakart Restoran, konferans salonu girişi, 51 adet standart oda ve 2 adet süit oda
1.Kat	6.145	93 adet standart oda ve 3 adet süit oda
2. Kat	6.215	99 adet standart oda ve 3 adet süit oda
3. Kat	6.130	99 adet standart oda ve 3 adet süit oda
4. Kat	6.130	36 adet standart oda, 2 adet süit oda, 63 adet dubleks aile odası ve 1 adet dubleks süit oda
5. Kat	3.695	13 adet standart oda, 3 adet süit oda, 15 adet dubleks aile odası, 1 adet dubleks süit oda
Çatı	835	13 adet standart oda, 3 adet süit oda, 15 adet dubleks aile odası, 1 adet dubleks süit oda

- Ana bina mevcut durumuna göre toplam 65.770 m² kullanım alanına ve toplam 519 adet oda (404 adet standart oda, 19 adet suit oda, 93 adet dubleks aile odası ve 3 adet dubleks süit oda) kapasitesine sahiptir.
- Binada ortak alanların zeminleri granit veya mermer kaplı, oda holleri ise halı kaplanmıştır. Duvarlar duvar kağıdı veya mermer veya ahşap kaplı, tavanları spot aydınlatmaları alçıpan asma tavandır. Hizmet ve personel alanlarının, atölyelerin, depoların ve teknik hacimlerin zeminleri seramik kaplı, duvarları fayans kaplı veya plastik boyalı, tavanları ise plastik boyalıdır.
- Ana binada odaların zeminleri halı, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavandır. Oda banyolarının zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen duvar kağıdı, kısmen fayans kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavandır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır.
- Odalarda kapılar kartlı kilit sistemine sahiptir.

5.2.4.2. GÖL EVLERİ

- 14 adet 2 katlı (zemin + 1 kat) ve 6 adet 3 katlı (zemin + 2 kat) olmak üzere toplam 20 adet bloktan oluşmakta olup toplam 89 adet aile odası bulunmaktadır.
- Göl Evi Blokları'ndan T ve O Tipi Blokların her biri zemin (170 m²) ve 1. kat (170 m²) olmak üzere toplam 340 m² alana sahiptirler. Bloklarda katların her birinde ikişer adet olmak üzere toplam dörder adet aile odası bulunmaktadır.
- Göl Evi Blokları U Tipi Blok ise zemin (1.270 m²) ve 2 kat (1.kat: 1.270 m²/2.kat: 980 m²) olmak üzere toplam 3 katlıdır. U Tipi Bloкта her katta 11 adet aile odası olmak üzere toplam 33 adet aile odası yer almaktadır.
- Odalarda zeminler halı, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise alçı siva üzeri plastik boyalıdır. Banyo zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen duvar kağıdı, kısmen fayans kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavandır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır. Tüm odalarda balkon bulunmakta olup zemin katta yer alan bazı odaların terasından iskele ile direk havuza erişim mevcuttur.

5.2.4.3. VİLLA BLOKLARI

- Tesis bünyesinde 5 adet Ela Palas Villaları (N Tipi Villa) ve 2 adet Sultan Palace Villa olmak üzere toplam 7 adet villa bulunmaktadır.
- Villalar müstakil bahçeli olarak zemin ve 1 kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Ela Palas Villaları (N Tipi Villalar) 550 – 750 m² aralığında özel bahçe içerisinde toplam 300 m² (zemin kat: 150 m² / 1. kat: 150 m²) alanlı olarak inşa edilmişlerdir.
- Sultan Palace Villaları ise mevcutta 900 m² bahçe içerisinde toplam 620 m² (zemin kat: 320 m² / 1. kat: 300 m²) alanlı olarak inşa edilmişlerdir.
- Tadilat projesinde toplam 6 adet olan N Tipi Villa Bloğu'nun 5 adet adet inşa edildiği konumlarının vaziyet planından farklı inşa edildiği tespit edildiği ve yerinde söz konusu bloklardan bazılarının yapılaşma yasağı bulunan kıyı kenar çizgisine göre ikinci 50 m'lik kısımda yer aldığı belirlenmiştir. Ayrıca projesinde göre villa bloklarının her biri zemin katta 58 m², 1. katta 97 m² olmak üzere toplam 155 m² kullanım alanlı olarak görünen taşınmazların her birinin yerinde zemin 150 m² ve 1. kat 150 m² olmak üzere toplam 300 m² alanlı olarak inşa edildiği belirlenmiştir.
- Vaziyet planına göre parselin güney batı tarafında Alakart Restoran (J Blok) ve tenis kortları (L Blok) olarak görünen kısımda mevcutta proje dışı olarak ve yapılaşma yasağı bulunan kıyı kenar çizgisine göre ikinci 50'lik kısımda kalacak şekilde her birisi zemin (320 m²) ve 1. kat (300 m²) olmak üzere toplam 620 m² kullanım alanlı 2 adet villa (Sultan Palace) bloğu inşa edildiği tespit edilmiştir.
- Ela Palas Villaları'nın her biri zemin katta oturma ve yemek odası, mutfak, yatak odası ve banyo; 1. katta ise hol, 2 adet yatak odası ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşmaktadır.
- Sultan Palace Villaları'nın her biri zemin katta oturma ve yemek odası, mutfak, hizmetli yatak odası, banyo, Türk Hamamı, sauna, fitness odası, 1. katta ise hol, 4 adet yatak odası ve 4 adet banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler giriş ve hollerde mermer kaplı, duvarlar duvar kağıdı kaplıdır. Odalarda zeminler lamine parke, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Banyolarda zemin ve duvarlar fayans kaplı, tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavanıdır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır.
- Sultan Palace Villaları'nın girişleri 1. kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- Her villanın kendine ait açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

5.2.4.4. RESTORAN YAPILARI

- Alakart Restoran Binası-1; ana binanın batı tarafında, göl evlerinin bulunduğu kısımda yer alan alakart restoran binası bodrum (210 m²) ve zemin kat (700 m²) olmak üzere toplam 2 katlı ve 710 m² kullanım alanına sahiptir.
- İtalyan Restoranı 46 kişi kapalı ve 56 kişi açık alan olmak üzere toplam 102 kişilik; Meksika Restoranı ise 64 kişi kapalı ve 80 kişi açık alanda olmak üzere toplam 144 kişilik kapasiteye sahiptir.
- Alakart Restoran Binası-2; ana yüzme havuzunun kenarında ve batı tarafında yer almaktadır. Mevcutta yaklaşık 450 m² kapalı alana sahiptir. Restoran ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Restoran bölümü zeminleri lamine parke kaplı, duvarları saten boyalı veya dekoratif taş kaplama, tavanları ise ahşap asma tavanıdır. Restoranın açık bölümlerinin üzeri pergole ile kaplıdır.
- Balık Alakart Restoran; parsel sınırı dışında ve kıyı kenar çizgisi içerisinde kalacak şekilde parselin güney doğu köşesinde ve plaj kenarında yer alan balık alakart restoran binası 250 m² kapalı kullanım alanına ve üzeri pergole ile kapatılmış 200 m² alanlı açık oturma bölümlerinden oluşmaktadır.

5.2.4.5. DİĞER YAPILAR

- Tesis bünyesinde ana binanın güneyinde açık yüzme havuzuna ait kullanımları da dahil olmak üzere toplam 830 m² kullanım alanlı amfityatro bulunmaktadır. Oturma bölümleri üzeri açık olup betonarmeden mamuldür.
- Tesis bünyesinde vaziyet planına aykırı olarak yerinde amfityatronun doğu tarafında proje dışı olarak 900 m² kapalı alanlı ve 1.200 m² açık alanlı tek katlı mini kulüp binası inşa edildiği ve binanın parselin doğu kenarındaki 15 m'lik çekme mesafesini ihlal ettiği belirlenmiştir. Ayrıca amfi tiyatronun kenarında yaklaşık 465 m² alanlı snack bar ve market eklentileri ile Parselin güneydoğu köşesinde kıyı kenar çizgisi içinde 2 adet tenis kortu ve pergole alanları inşa edildiği tespit edilmiştir.
- Tesisin önünde yer alan plaj kumsal niteliğinde olup kullanıma açıktır. Ayrıca tesis müşterilerinin kullanımına yönelik olarak yaklaşık 1.100 m² alanlı ahşap iskele bulunmaktadır.
- Yerinde yapılan tespitlere göre tesis, ana bina (E Blok) 64.670 m², Göl Evi Blokları (T Blok) 2.040 m², Göl Evi Blokları (O Blok) 2.720 m², Göl Evi Blokları (U Blok) 3.520 m², N Tipi Villa Blokları 1.500 m², alakart restoran binası 710 m², Sultan Palace Villaları (1.240 m²), alakart restoran binası (Havuz Kenarı) 450 m², Alakart Balık Restoran binasında 250 m², Mini Kulüp binası 900 m², Snack Bar 400 m², market ve kaydırak platformu 160 m², amfityatro 800 m² olmak üzere toplam 80.887 m² kullanım alanına sahiptir. Projesinde belirtilen teras, veranda, balkon vb. alanlar dahil toplam inşaat alanı 86.673 m²'dir. Son olarak; 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre yerinde projesinden farklı yapılan uygulamalar ve projesinden farklı olarak bazı kısımlarda brüt alan büyümeleri ile ilgili olarak toplam 9.479 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 06.01.2019 tarihli FH33UC3T belge no'lu ve 4463606 numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Ayrıca tesis bünyesinde bulunan iskele için düzenlenmiş 1.156 m² alanlı 06.01.2019 tarihli E5UUB6MK belge no'lu ve 4463803 numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi 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

Değerleme konusu tesis için yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

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

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgeleri bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz; üst hakkı niteliğinde belirtildiği gibi otel kompleksi olarak kullanılmaktadır.

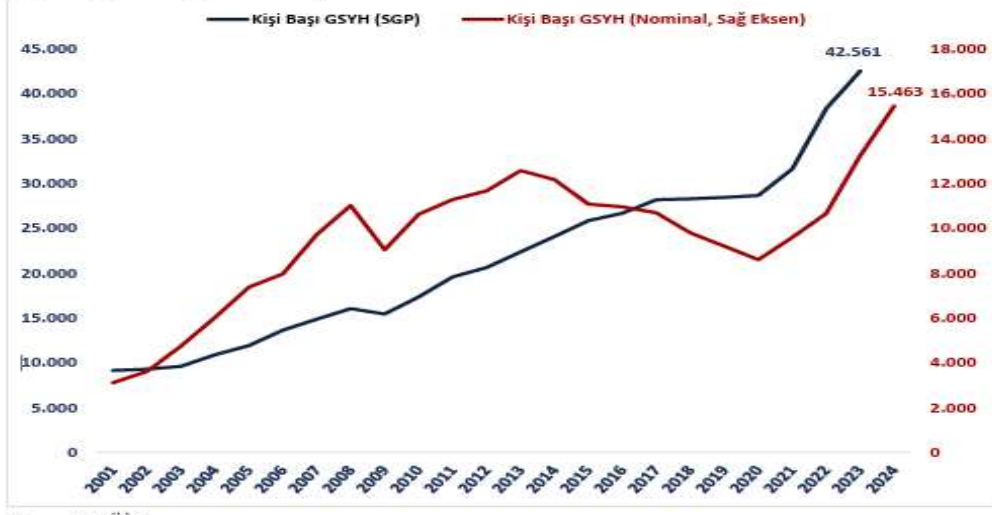
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

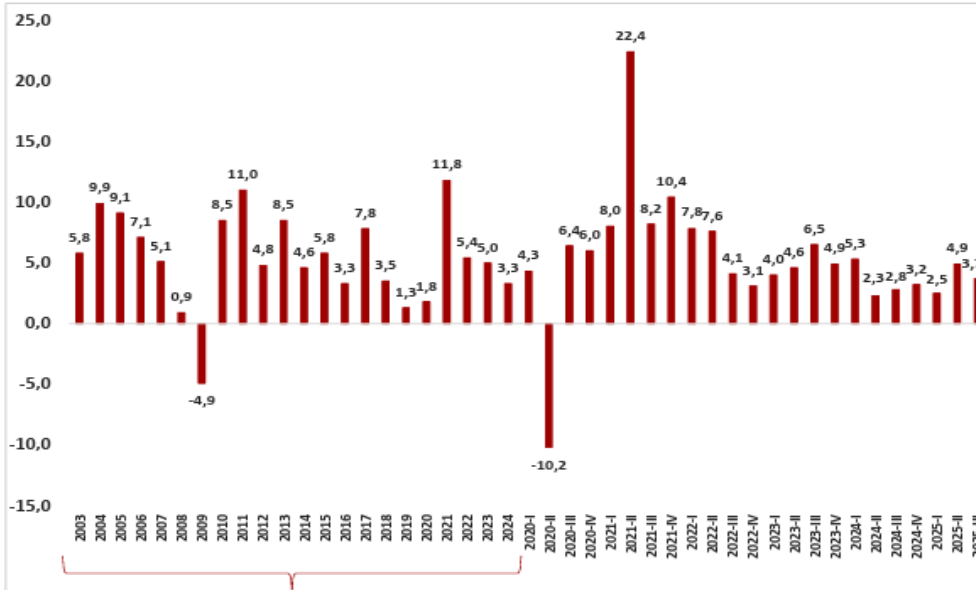


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

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.

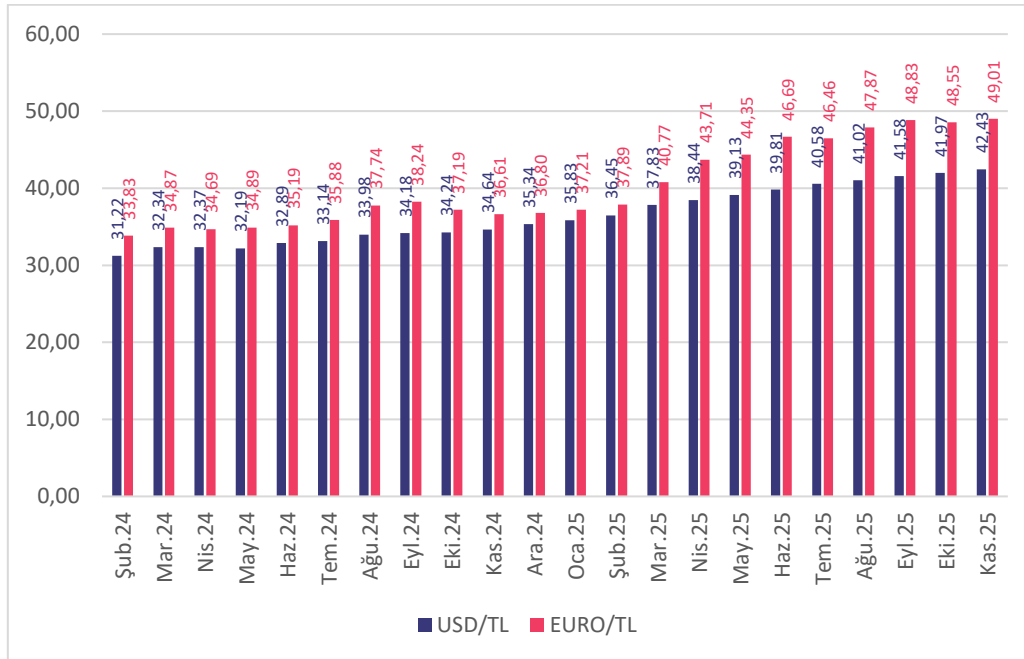
Enflasyondaki Gelişmeler



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. TÜRKİYE TURİZM VERİLERİ

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 31 Ekim 2025 tarihine yayınlamış olduğu "Turizm İstatistikleri, 3.Çeyrek: Temmuz-Eylül ve Yıllık, 2025" verilerine göre turizm geliri 2025 yılında bir önceki yıla göre %3,9 artarak 24 milyar 257 milyon 815 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 24 milyar 46 milyon 779 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 211 milyon 37 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %16,1'ini ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte ziyaretçiler tarafından yapılan harcamaların 15 milyar 975 milyon 385 bin dolarını kişisel harcamalar, 8 milyar 71 milyon 394 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri Ekim, Kasım ve aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %14,5 artarak 13 milyar 788 milyon 36 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 13 milyar 650 milyon 267 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 137 milyon 769 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %19,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi. Bu çeyrekte ziyaretçiler tarafından yapılan harcamaların 9 milyar 941 milyon 310 bin dolarını kişisel harcamalar, 3 milyar 708 milyon 957 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2025 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 artarak 23 milyon 639 bin 736 kişi oldu. Ziyaretçilerin %14,5'ini 3 milyon 438 bin 655 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %33,6, yeme içme harcamalarının payı %19,9, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı ise %11,1 oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre sağlık harcamaları %20,3, konaklama harcamaları %17,3 ve yeme-içme harcamaları %14,8 arttı.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025

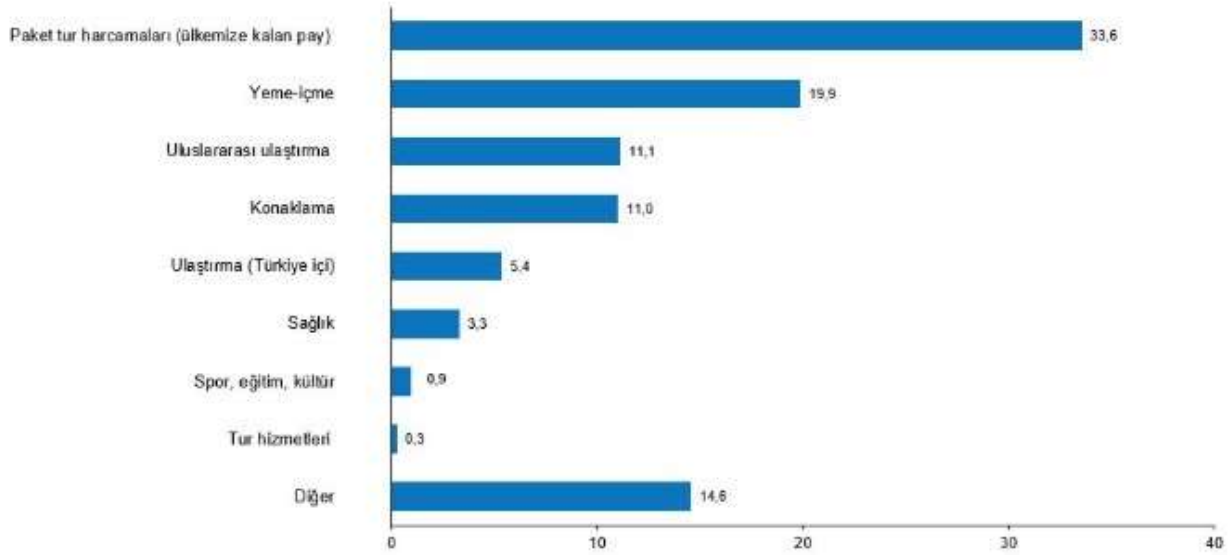
	2024 III	2025 III	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2024 9 Aylık	2025 9 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	23 348 551	24 257 815	3,9	47 315 384	50 035 855	5,7
Ziyaretçi turizm geliri (Bin ABD \$)	23 186 433	24 046 779	3,7	46 846 752	49 465 897	5,6
Ziyaretçi sayısı	23 206 579	23 639 736	1,9	48 314 553	49 173 056	1,8
Ziyaretçi kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	999	1 017	1,8	970	1 006	3,7
Ziyaretçi gecelik ortalama harcama (ABD \$)	95	100	5,4	96	103	6,8

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Bu yıl ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %28,8, yeme içme harcamalarının payı %19,4, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı ise %12,5 oldu. Bir önceki yıla göre paket tur harcamaları %22,7, yeme içme harcamaları %7,4 ve uluslararası ulaştırma harcamaları ise %0,9 arttı.

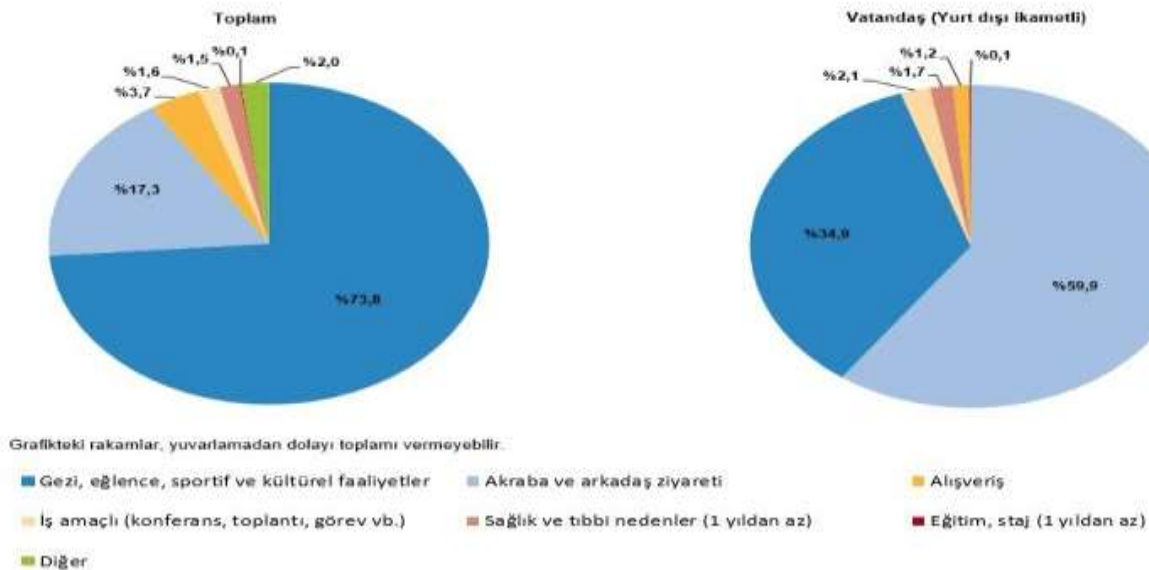
Bu çeyrekte ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %27,2, yeme içme harcamalarının payı %20,7, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı ise %13 oldu. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre paket tur harcamaları %23,2, yeme içme harcamaları %26,3 ve uluslararası ulaştırma harcamaları %5,2 arttı.



Bu çeyrekte ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %33,6, yeme içme harcamalarının payı %19,9, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı ise %11,1 oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre sağlık harcamaları %20,3, konaklama harcamaları %17,3 ve yeme-içme harcamaları %14,8 arttı.

İkinci sırada %17,3 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %3,7 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %59,9 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, III. Çeyrek, 2025



Turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %32,3 artarak 2 milyar 479 milyon 210 bin dolar oldu. Bunun 2 milyar 34 milyon 647 bin dolarını kişisel, 444 milyon 563 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden (yurt içi ikametli) vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025

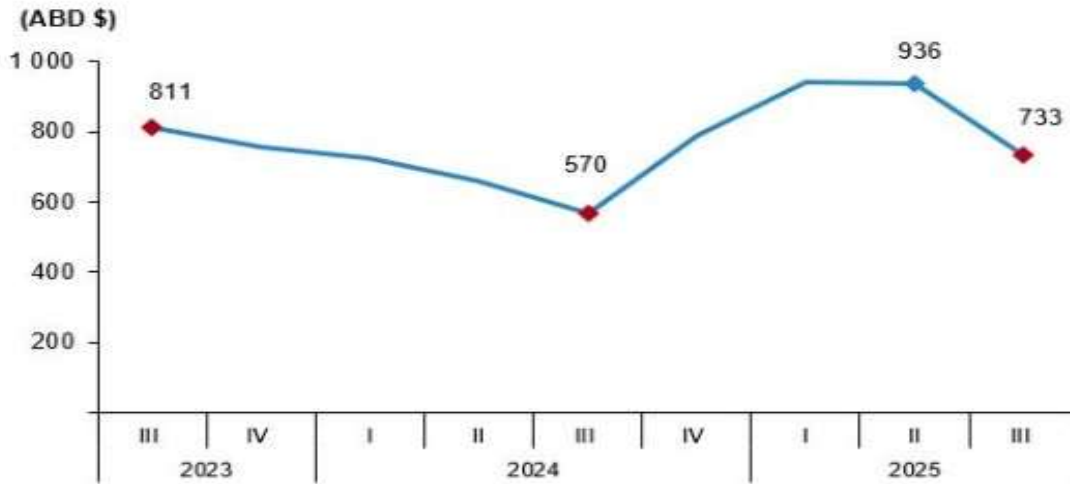
	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾
	III	III	(%)	9 Aylık	9 Aylık	(%)
Turizm gideri (Bin ABD \$)	1 874 216	2 479 210	32,3	5 609 673	7 687 341	37,0
Kişi sayısı	3 286 105	3 383 353	3,0	8 699 118	8 927 507	2,6
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	570	733	28,5	645	861	33,5

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3 artarak 3 milyon 383 bin 353 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 733 dolar olarak gerçekleşti.

Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2025



6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ANTALYA İLİ

Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alanı ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin altıncı büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır.

Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir.

Sırasıyla; Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır.

İlin tamamı Akdeniz Bölgesi'nin Antalya Bölümü'nde yer alır ve Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur.

Türk Silahlı Kuvvetleri Kara Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı 3. Piyade Eğitim Tugayı Komutanlığı ve Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı Hava Meydan Komutanlığı Antalya'da bulunmaktadır.

Antalya 2015 yılı G-20 Zirvesi'nin ve Expo 2016'nın ev sahibidir.

2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 2.722.103 kişidir.

6.2.2. SERİK İLÇESİ

Serik ilçesi, batıda; Antalya Merkez ilçesi, doğuda; Manavgat ilçesi, kuzeyde; Burdur iline bağlı Bucak ve Isparta iline bağlı Sütçüler ilçeleri, güneyde; Akdeniz ile çevrilidir. Antalya - Mersin karayolu üzerinde, Antalya'nın 38 km. doğusunda, Manavgat ilçesine 40 km uzaklıktadır. Akdeniz'de 22 km kıyı şeridinde sahip olup; 8 km içeride, denizden 26 m yüksekliktedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km²'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisi geri kalan kısmı da vasıfsız yerdir.

Serik Antalya ovasının doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Dağlık kesimlerinde hayvancılık, ormancılık, ova kesimlerinde de ziraatçılık özellikle turfanda sebzeçilik yapılmaktadır. Ticari hayatı Antalya şehir merkezine bağlıdır.

İlçenin çalışma hayatı mevsimlere göre değişiklik göstermektedir. Özellikle yaz aylarından turizm sektöründeki canlılık ilçenin gelir kaynaklarından. Bunu dışında ilçenin ekonomisinin büyük bir bölümü turizme dayalı olup, halkın % 90'ı turizmle uğraşmaktadır. Tarımsal faaliyetler için ihtiyaç duyulan insan gücünün bir kısmı kendi bölgesinden, bir kısmı da çevre il ve ilçelerden karşılanmaktadır. İlçe ve bağlı beldelerde birçok sanayi tesisi de bulunmaktadır. Gerek 250 işyeri kapasiteli sanayi sitesi, gerekse fabrikalar ve büyük işletmeler ile canlı bir ekonomik yapısı vardır.

2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 143.435 kişidir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Tapuda cins tahsisinin yapılmış olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- Mevcut imar durumu,
- Turizm İşletme Belgesi'nin bulunması,
- Denize 1. parsel konumunda olması ve iskelesinin bulunması,
- Müşteri celbi,
- İnşaat kalitesi,
- Bölgenin turizm potansiyeli,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Dar bir alıcı kitlesine sahip olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.5. 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 yaklaşımlarına 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 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.

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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." ifadesi bulunmaktadır.

Tesise emsal teşkil edecek büyüklükte ve konumda satılık turizm tesisi emsali bulunamadığından ve her bir tesisin kalan üst hakkı süreleri birbirlerinden farklı olduğundan değerlemede pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu çalışmada; taşınmazın üst hakkının devir/pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** ile **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır. Pazar yaklaşımı yöntemi ise maliyet yaklaşımı yönteminin bileşenlerinden arsa değerinin tespitinde ve gelir yaklaşımı yönteminin bileşenlerinden oda ücretinin tespitinde kullanılacaktır.

7.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.3.1. MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsanın değeri

2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının maliyeti

Arsanın değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

7.3.2. 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 değerin 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 arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı 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 parsel emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

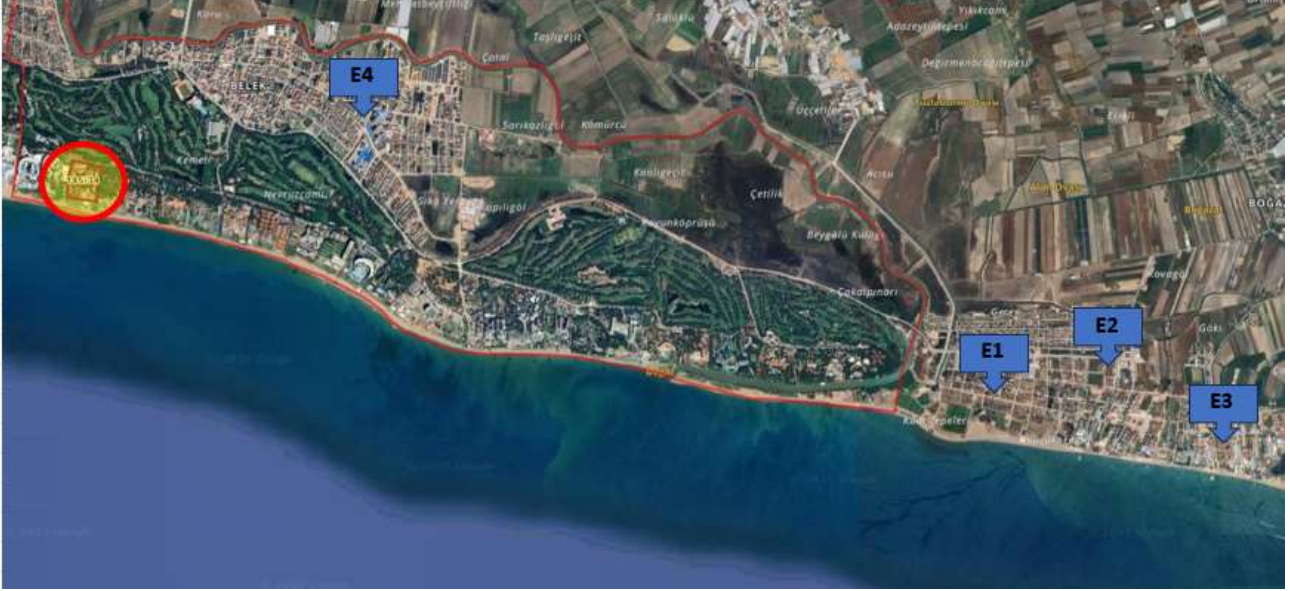
7.3.3. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, denize 100 m. mesafede yer alan, benzer yapılaşma hakkına ve "Turizm Tesis Alanı" lejandına sahip, 6.433 m² büyüklüğünde arsa 275.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 42.750,-TL)
İlgili Tel.: 0532 290 70 07
- 2) Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, denize 1 km. mesafede yer alan, "Emsal: 0,30" yapılaşma hakkına ve "Turizm + 2. Konut Alanı" lejandına sahip, 1.335 m² büyüklüğünde arsa 32.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 23.970,-TL)
İlgili Tel.: 0533 966 66 65
- 3) Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, denize 100 m. mesafede yer alan, benzer yapılaşma hakkına ve "Turizm Tesis Alanı" lejandına sahip, 20.290 m² büyüklüğündeki arsanın 580 m² hissesi 23.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 39.660,-TL)
İlgili Tel.: 0533 090 64 50
- 4) Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, denize 300 m. mesafede yer alan, "Emsal: 0,30" yapılaşma hakkına ve "Konut Alanı" lejandına sahip, 1.061 m² büyüklüğünde arsa 32.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 30.160,-TL)
İlgili Tel.: 0532 779 75 08

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

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



7.3.5. ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

7.3.5.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu arsanın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış 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 taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla 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.

7.3.5.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.4. 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 taşınmazların konumlandığı parsel için konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
SIRA	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
EMSAL 1	42.750	15%	0%	15%	-15%	-10%	44.885
EMSAL 2	23.970	35%	40%	40%	-25%	-5%	44.345
EMSAL 3	39.660	20%	0%	30%	-30%	-5%	45.610
EMSAL 4	30.160	20%	40%	30%	-25%	-10%	46.750
Ortalama							45.400

7.3.6. ARSANIN PAZAR DEĞERİ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar koşulları dikkate alınarak takdir edilen m² değeri 45.400,-TL'dir.

Bir sureti rapor ekinde sunulan "Resmi Senet"ten de görüleceği üzere izin başlangıç tarihi 31.12.2018; izin bitiş tarihi ise 31.12.2067 olarak gözükmekte olup toplam 49 yıldır. Rapor tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 42 yıldır.

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

Bu kanun maddesinden hareketle taşınmazın arsa 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.

Parselin 31.12.2025 tarihi itibarıyla geriye kalan 42 yıllık üst hakkı devir süresi göz önünde bulundurulduğunda; parselin geriye kalan üst hakkı süresine göre m² pazar olarak **25.945,-TL** (45.400,-TL x 2/3 / 49 x 42) kıymet takdir edilmiştir.

Ayrıca; üst hakkı sahibi Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yetkililerinden edinilen bilgiye göre 2025 yılı güncel üst hakkı bedeli 8.968.633,-TL olup, bu bedelin kalan yıllarda da ödeneceği, ödenecek miktarın hesaplanmasında kullanılacak artış oranının bugüne indirgeme oranı ile aynı olacağı varsayılarak; kalan üst hakkı süresinde ödenecek üst hakkı bedeli bulunan değerden düşülmüştür.

ARSA ÜST HAKKI DEVİR/PAZAR DEĞERİ						
ADA / PARSEL NO	ALAN (m ²)	ÜST HAKKI M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	ÜST HAKKI DEĞERİ (TL)	DEVLETE YILLIK ÖDENECEK ÜST HAKKI BEDELİ (TL)	DEVLETE ÖDENECEK TOPLAM ÜST HAKKI BEDELİNİN BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	ÜST HAKKI DEVİR DEĞERİ (TL)
145/34	90.068,13	25.945	2.336.820.000	8.968.633,00	376.685.000	1.960.135.000

7.3.7. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Tesis 5 yıldızlı otel niteliğinde olup, yapı sınıfı V-D'dir. "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre V-D sınıfındaki yapıların m² birim maliyeti 43.400,-TL'dir. Değerlemeye konu tesisin; niteliği, yer aldığı bölge, artan inşaat maliyetleri, üst sınıf iç mekan inşaat özelliklerine sahip olması, demirbaşlar, tesisat ve teçhizatlar ile yatırımcı kârı ve amortisman dahil 2025 yılı m² birim inşaat maliyetinin; %100 oranında daha fazla olacağı düşünülmüş ve bina inşaat m² maliyeti 86.800,-TL olarak hesaplanarak takdir edilmiştir.

Ayrıca; parselin 31.12.2025 tarihi itibarıyla geriye kalan 42 yıllık üst hakkı devir süresi göz önünde bulundurulduğunda; parsel üzerinde yer alan binaların da bu süre sonunda çıplak mülkiyet sahibine bedelsiz bir şekilde iade edileceği hususu da göz önünde bulundurularak 42/49 oranında maliyetten düşülmüştür.

ADA / PARSEL NO	BİNA ADI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET (TL)	TOPLAM SÜRE (YIL)	KALAN SÜRE (YIL)	TOPLAM MALİYET (TL)
145/34	OTEL	86.673,00	V-D	86.800	49	42	6.448.470.000

7.3.8. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Rapor konusu tesisin üst hakkı devir/pazar değeri için takdir edilen değer aşağıda özetlenmiştir.

ÜST HAKKI DEVİR/PAZAR DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.960.135.000,-TL
Arsa Üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri	6.448.470.000,-TL
TOPLAM	8.408.605.000,-TL

7.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.4.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkulün net bugünkü değeri kalan üst hakkı süresi göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda gelir elde eden mülktür. Bu nedenle pazar değerinin tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan bazı otellere ait konaklama bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Sıra No	Tesis Adı	Yıldız Sayısı	Hizmet Şekli	Konumu	Oda Fiyatları	
					Standart	Suit
1	Susesi Deluxe Resort	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	19.125 TL	57.375 TL
2	Cornelia Diamond	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	23.283 TL	26.460 TL
3	Spice Hotel	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	25.700 TL	34.811 TL
4	Bellis Deluxe	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	25.025 TL	36.094 TL

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



- Değerlemeye konu tesisin üst hakkı; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, söz konusu tesis aynı firma tarafından işletilmektedir.
- Tesisteki oda sayısı 583 olup, yıllık kullanılabilir oda sayısı 212.795'dir.
- Tesis, yıl boyu hizmet verecek olup, bölge doluluk oranı ve tesisin açılışında bugüne kadar olan doluluk oranları göz önünde bulundurularak tüm yıllar için doluluk oranı %65 olarak kabul edilmiştir.
- Tesisin 2025 yılı günlük ortalama oda fiyatı; yaklaşık 22.470,-TL'dir. Bu bedelin; 2026 yılında %35 zamlanacağı öngörülerek; 30.335,-TL alınmıştır. Aynı zamanda yukarıdaki tabloda belirtilen otellerin de sundukları hizmet ile değerlemeye konu tesisin sunduğu hizmet kıyaslanarak düzeltme yapılmış, oda fiyatları test edilmiş ve yaklaşık aynı oda bedeline ulaşılmıştır. Günlük oda fiyatının yıllık artış oranı; ekonominin iyiye gideceği ve enflasyonun düşeceği beklentisi ile birlikte kademeli olarak düşürülerek, 2027 yılı için; %30, 2028 yılı için; %25, 2029 yılı ve sonrası için de; %20 alınmıştır.
- Mal sahibinden temin edilen son 5 yıla ait gelir-gider tablolarından gelirlerin ve giderlerin yüzdesel oranları hesaplanmıştır.
- Ela Excellence Resort Otel'de 01.01.2023 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde, işletmeci payı net ciro tutarı üzerinden %3 ve brüt faaliyet karı üzerinden performansla bağlı değişen oranlarda olmak üzere, Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. (eski unvanı: Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.) ile sözleşme yapılmıştır. Toplam brüt faaliyet karından işletmeci payı indirildikten sonra kalacak bakiye şirkete gelir payı olarak verilecektir. Buna göre işletmeci payı net ciro tutarı üzerinden %3 ve GOP (brüt faaliyet karı) üzerinden ise %1,5 oranında işletmeci payı gideri olacağı öngörülmüştür.

- 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 50.6. maddesinde; "...Örneğin, taşınmaz mülkiyete ait nakit akışları ve indirgeme oranları teamül gereği vergi öncesi esasla; işletmelere ilişkin nakit akışları ve indirgeme oranları genelde vergi sonrası esasla geliştirilir." yazmaktadır. Değerleme taşınmaz üst hakkı mülkiyetine ait olduğundan vergi öncesi esasla değerlendirme yapılmış olup, vergi değerlendirme dikkate alınmamıştır.

7.4.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı %30,63'dür. Son ekonpmik verilerdeki dalgalanma bu oranın sürekli değişmesine sebebiyet vermektedir. Bu bilgi doğrultusunda projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı %30 olarak dikkate alınmıştır.

Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, 2026 yılı için hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %35 (Risksiz Getiri Oranı (%30) + Risk primi (%5)) olarak kabul edilmiştir.

Son zamanlardaki döviz kurlarındaki ve faiz oranlarındaki aşırı hareketlilik 10 yıllık tahvil oranını çok yükseltmiştir. Geçtiğimiz yıllara baktığımızda döviz kurlarında ve faiz oranlarındaki durağan durum seyrederken 10 yıllık tahvil oranlarının %13 bandında olduğu görülmüş ve risk primi ile %17,5 civarında bir iskonto oranı alındığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle 2026 yılı iskonto oranı %35, 2027 yılı iskonto oranı %25, 2028 ve sonraki yıllarda iskonto oranı ise; %17,50 olarak alınmıştır.

7.4.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın üst hakkının devir/pazar değeri **15.832.115.000,-TL** olarak bulunmuştur.

7.4.5. TESİSİN KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerlemede; "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik, direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı ile taşınmaz pazar kira değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) ile bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Tesis için gelir yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer in kapitalizasyon oranı ile çarpılması ile pazar kira değeri tespit edilmiştir. Yakın bölgedeki turizm tesisleri incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 18 – 23 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu tesisin büyüklüğü dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 22 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = ~ % 0,045** (1/22 yıl) makul olduğu kanaatindeyiz.

Tesisin pazar kira değeri; **~ 719.641.591,-TL** (15.832.115.000,-TL x 0,045) olarak belirlenmiştir.

7.5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Tapuda cins tahsisinin yapılmış olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- Mevcut imar durumu,
- Turizm İşletme Belgesi'nin bulunması,
- Denize 1. parsel konumunda olması ve iskelesinin bulunması,
- Müşteri celbi,
- İnşaat kalitesi,
- Bölgenin turizm potansiyeli,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Dar bir alıcı kitlesine sahip olması,
- Yüksek enflasyon, kredi ve inşaat maliyetleri nedeni ile gayrimenkule olan talebin azalmış olması.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan üst hakkı devir/pazar değeri **8.408.605.000,-TL**, gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan üst hakkı devir/pazar değeri ise **15.832.115.000,-TL**'dir.

Değerlemeye konu taşınmazın; otel olması, halihazırda işletiliyor olması ve direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile üst hakkı devir/pazar değerinin takdirinde **gelir yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer in nihai değer olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre taşınmazın üst hakkı devir/pazar değeri için; **15.832.115.000,-TL** (**Onbeşmilyarsekizyüzotuzikimilyonyüzonbeşbin 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

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan beyanların, üst hakkının ve şerhin; taşınmazın üst hakkının devrine 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

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmesinde (satışına) 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 DAİRE BİLGİ

Rapor konusu taşınmaz otel kompleksi niteliğindedir.

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

Değerlemeye konu taşınmazın çıplak mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir. Taşınmaz ile ilgili 24.06.2005 tarihli üst hakkı sözleşmesi mevcuttur. Sözleşmeye göre 24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müstakil ve daimi üst hakkı tesis edilmiştir. Üst hakkının başlangıç tarihi 24.06.2005, bitiş tarihi 24.06.2054'dür.

31.12.2018 tarihi itibarıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından üst hakkı süre uzatımı yapılmıştır. Buna göre üst hakkı süre bitimi 31.12.2067 olarak revize edilmiştir. Üst hakkının devredilmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur.

Bu hususlar gözetildiğinde taşınmazdaki üst hakkının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul 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

Parsel üzerinde tescil edilen üst hakkının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul 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 taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla parsel üzerinde tescil edilen üst hakkı için takdir olunan devir/pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Üst Hakkı Devir/Pazar Değeri	15.832.115.000,-TL	18.998.538.000,-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:

- İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durumu Yazısı
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Turizm İşletme Belgesi
- Kesin İzin Senedi-Üst Hakkı Sözleşmesi-Resmi Senet
- Üst Hakkı Süre Uzatma Kararı
- Kira Sözleşmeleri
- Ela Quality Resort Hotel Kira Bedeli (Özel Durum Açıklamaları)
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri