



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Demre Arsası,
Zümrütkaya/ANTALYA
2025/ÖZAKGYO/23



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/23
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Üst hakkı mülkiyeti
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak GYO A.Ş.'nin talebine istinaden projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki üst hakkının Türk lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Büyükkum Mahallesi, Çamlık Caddesi, No:12, 194 ada, 338 parsel Demre / ANTALYA
Tapu Bilgileri Özeti	: Antalya ili, Demre ilçesi, Zümrütkaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 ada, 70.698,89 m ² yüzölçümlü 338 no'lu parselde kayıtlı "Orman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde kurulmuş olan "49 yıl süre ile 95. cilt 9345. sayfadaki 194 ada 338 parsel üzerindeki Üst (İnşaat) Hakkı
Sahibi	: Maliye Hazinesi
Üst Hakkı Sahibi	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Parsel genel itibarıyla boş durumda olup yaklaşık 500 m ² 'lik bölümde atıl durumda su basman betonu ve zemin kat kolonları bulunmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.1.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: (Bkz. Rapor/4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri)

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER

	KDV Hariç	KDV Dahil
Projenin Mevcut Durumuna Göre Üst Hakkı Devir/Pazar Değeri	796.450.000,-TL	955.740.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Üst Hakkı Devir/Pazar Değeri	2.756.330.000,-TL	3.307.596.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.2.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.2.1.	ÇIPLAK MÜLKİYET BİLGİLERİ	7
4.2.2.	ÜST HAKKI MÜLKİYETİ BİLGİLERİ.....	7
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	7
4.2.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	7
4.2.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	8
4.2.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	8
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.4.	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	10
4.4.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.4.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ	11
4.5.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
4.6.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	11
4.7.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
4.8.	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.....	11
4.9.	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.....	11
4.10.	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	11
4.11.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	12
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5.2.1.	PARSELİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
5.2.2.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	13

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	14
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
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.....	14
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.....	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	14
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	16
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	17
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	17
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	18
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	20
7.3.	MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	21
7.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	25
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	25
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	25
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	25
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	25
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	26
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	26
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	26
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	26
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	26
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	27
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ.....	27
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	27



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/23 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Osman ÖZSU – SPK Lisans No: 408999 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Kadriye KILINÇ – SPK Lisans No: 406170 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 31.12.2025 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 4 no'lu ve 24.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış 3 adet değerleme raporu bulunmakta olup raporlara 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, Sevdâ Sokak, No: 1, Seven Tower, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

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

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilecek projenin mevcut durumu ve tamamlanması durumundaki 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

4.2. MÜLKİYET DURUMU

4.2.1. ÇIPLAK MÜLKİYET BİLGİLERİ

SAHİBİ : Maliye Hazinesi
İLİ : Antalya
İLÇESİ : Demre
MAHALLESİ : Zümrütkaya
MEVKİİ : Uzguru
PAFTA NO : ---
ADA NO : 194
PARSEL NO : 338
NİTELİĞİ : Orman
YÜZÖLÇÜMÜ : 70.698,89 m²
YEVMIYE NO : 2793
CİLT NO : 95
SAYFA NO : 9345
TAPU TARİHİ : 27.11.2013

4.2.2. ÜST HAKKI MÜLKİYETİ BİLGİLERİ

SAHİBİ : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ : Antalya
İLÇESİ : Demre
MAHALLESİ : Zümrütkaya
MEVKİİ : Uzguru
PAFTA NO : ---
ADA NO : 194
PARSEL NO : 338
NİTELİĞİ : 49 yıl süre ile 95. cilt 9345. sayfadaki 194 ada 338 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
YÜZÖLÇÜMÜ : 70.698,89 m²
YEVMIYE NO : 712
CİLT NO : 96
SAYFA NO : 9443
TAPU TARİHİ : 18.04.2016

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

19.11.2025 tarihi itibarıyla WEB Tapu Portal temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. Çıplak mülkiyete ait tapu kaydı temin edilememiştir.

Üst Hakkı Mülkiyeti Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (25.05.2021 tarih ve 1488 yevmiye no ile)

4.2.4. KADASTRO İNCELEMESİ

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



4.2.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

10.12.2025 tarihinde Demre Belediyesi'nden alınan imar durumu belgesine göre taşınmaz; 28.01.2010 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre, kıyı kenar çizgisinden 50 m çekme mesafeli olup çekme mesafesinden 50 m içeri kadar olan alanda E: 0,20 **"Günübirlik Tesis Alanı"**, bu kısımdan içeride kalan alanda E: 0,30 **"Otel-Tatil Köyü Alanı"**, Oteller için Yençok: 5 kat, Tatil Köyleri için Yençok: 2 kat olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

İlgili birimden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parseli kapsayan Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 13.06.2024 tarihli ve 2024/11-16 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23/08/2024 tarihinde onaylanmıştır.

Askı işlemlerinin yürütülmesi için söz konusu imar planları Demre Belediyesi'ne gönderilmiştir.

Demre Belediyesi tarafından 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulama İlişkin Yönetmeliğin 15. Maddesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve Mekansal Planlar Yağım Yönetmeliği'nin 33. Maddesi gereğince 30 (otuz) gün süreyle askıya çıkarılmış ve sonrasında itirazların kabul görmesi nedeni ile tekrar hukuki süreç başlatılmıştır.

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

4.2.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Demre Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlemeye konu parsel için arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projeye ilişkin ruhsat belgesine ait bilgiler tabloda yer almaktadır.

YAPI RUHSATI				
Belge Adı	Tarihi	No'su	Alan (m ²)	Açıklama
Yeni Yapı Ruhsatı	20.12.2018	65-23	45.693	Otel

- Yapı ruhsatına göre otel binası kot altı 1, kot üstü 5 kat olmak üzere 6 katlıdır. Yapı grubu 5C'dir.
- 05.12.2018 tarihli mimari proje incelenmiş olup mimari projeye göre; otel binası bodrum, zemin kat, zemin ara kat, 3. normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan ibarettir.
- Projeye göre otel bünyesinde toplam 12 adet süit oda, 210 adet standart oda ve 24 adet apart oda olmak üzere toplam 246 adet otel odası bulunmaktadır.
- Lojman binası bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 3 katlı olup 4.821 m² kullanım alanı bulunmaktadır.
- Ayrıca parsel üzerinde toplam 1.150 m² kullanım alanı içinde havuz bar, snack bar, iskele bar, sahil bar ve açık yüzme havuzu projelendirilmiştir.



- Projedeki alan dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

OTEL	
KAT ADI	İNŞAAT ALANI (m ²)
Bodrum	18.726,58
Zemin	7.815,09
Zemin ara kat	4.204,40
1. Kat	4.933,10
2. Kat	2.058,74
3. Kat	1.072,84
Çatı katı	911,05
TOPLAM	39.721,80

LOJMAN	
KAT ADI	İNŞAAT ALANI (m ²)
Bodrum	495,53
Zemin	1.544,52
1. Kat	1.558,59
Çatı katı	1.222,61
TOPLAM	4.821,25

VAZİYET	
YAPI ADI	İNŞAAT ALANI (m ²)
Barlar (Havuz, Snack, İskele, Sahil)	250,00
Açık Yüzme Havuzu	900,00
TOPLAM	1.150,00

- Otel bünyesinde yer alan oda sayılarına ait bilgiler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ODA TİPİ	SAYISI
SUİT ODA	12
STANDART ODA	210
APART ODA	24
TOPLAM	246

- Taşınmazın dosyasında ruhsat süresinin dolması sebebiyle düzenlenen 23.12.2023 tarihli Yapı Tatil Zaptı ile %15 inşaat seviyesi tespiti ile Yapı Denetim Sözleşmesinin feshine ilişkin 03.01.2024 tarihli kurum yazısı görülmüştür.
- Projeye ait 26.02.2013 tarih-14094 sayılı (5 Yıldızlı Otel, 246 oda-500 Yatak) Turizm Yatırım Belgesi bulunmaktadır.
- Üst Hakkı sözleşmesine göre kesin tahsis yazısının tebliğ tarihi olan 18.08.2014 tarihinden itibaren parseldeki inşaatın tamamlanma tarihi 18.08.2017'dir. Ancak Demre Yatırımcıları İnşaat Turizm Ortak Girişimi San.ve Tic. A.Ş. (DETUYAB), Antalya ili, Demre ilçesinde elektrik, yol vb. alt ve üst yapı yatırımları ile hava ve karayolu ulaşım ağları tamamlanana kadar bu bölgede yer alan kesin tahsis ve ön izin sürelerinin dondurulması talebiyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'na (Bakanlık) başvurmuş olup; Bakanlık tarafından, adlarına kesin tahsis işlemi yapılan (yatırım aşamasındaki) firmaların tahsis sürelerinin Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17.'inci maddesinin 7.'nci fıkrası uyarınca, DETUYAB'ın dilekçe tarihi olan 02.08.2017 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle dondurulmasına karar verildiği DETUYAB'a bildirilmiştir.
- Bakanlığın ilgili kararı kapsamında rapor konusu taşınmazın kesin tahsis süresi 02/08/2018 tarihine kadar uzatılmıştır. Sonrasında DETUYAB tarafından Bakanlığa bölgedeki kesin tahsis ve ön izin sürelerinin mücbir sebep hallerinin ortadan kalkacağı tarihe kadar tekrar dondurulması ve bu süreler içinde ön izin ve kullanım bedeli tahsil edilmemesine ilişkin dilekçe yazılmıştır.



- Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 28.09.2018 gün ve 8/26 no'lu kararı ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.08.2017 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl olan tahsis dondurma süresi, Bakanlık aleyhine Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/814 esasında açılmış olan davadan feragat edildiğine ilişkin onaylı belgenin 1 (bir) ay içerisinde Bakanlığa iletilmesi kaydı ile 31.12.2018 tarihine kadar uzatılmıştır. Ayrıca yatırım tamamlanarak turizm işletmesi alması için verilen süre dondurma işleminin sona ereceği 01.01.2019 tarihi itibari ile açılmış ve bu tarihten itibaren 16 gün ek süre verilmiştir.
- 2019 yılından sonra 16.04.2022 tarihine kadar ek süre verilmiştir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2022 tarihli yazısına göre; şirketin tür değişikliği talebi uygun görülmüş olup adı geçen şirkete; tesise ait Turizm Yatırımı Belgesi'nin revize edilmesi için bu yazımızın tebliğ tarihinden itibaren 3 (üç) ay, tesise yatırımın tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınabilmesi için ise Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin altıncı fıkrasının (c) bendi uyarınca, Şirkete daha önce verilen sürenin bitim tarihi olan 16.04.2022 tarihinden itibaren 16.04.2025 tarihine kadar 3 (üç) yıl ek süre verilmiştir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 01.08.2023 tarihli yazısına göre projenin ruhsatının yenilenmesi gerekmesi ancak imar planının dava sürecine konu olması sebebi ile ilgili yenilemenin yapılamıyor olması gerekçesi ile süre dondurma talebinde bulunulması üzerine ilgili kurum tarafından sürenin inşaat ruhsatı düzenlenmesinin mümkün hale geleceği tarihe kadar dondurulduğu belirtilmiştir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 18.09.2025 tarihli yazısına göre ise yatırımın tamamlanması ve Turizm İşletme Belgesinin alınması için son olarak 25.03.2028 tarihine kadar süre verildiği bildirilmiş olduğu belirtilmiştir ve aplikasyon/ölçü krokisinin bakanlığa iletilmesi istenmiştir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "daimi ve müstakil üst hakkı" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. 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

4.4.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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



4.4.4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmazın hukuki durumu ile ilgili süreçler raporun; "4.2.5. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri" ve "4.2.6. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlıkları altında ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

4.2. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Bölgede taşınmaza ile benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar ile tarlalar yer almaktadır. Demre Belediyesi'nden alınan imar durumu belgesine ve yapılan güncel incelemeye göre imar planı ile ilgili dava sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

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

Taşınmazın dosyasında ruhsat süresinin dolması sebebiyle düzenlenen 23.12.2023 tarihli Yapı Tatil Zaptı ile %15 inşaat seviyesi tespiti ile Yapı Denetim Sözleşmesinin feshine ilişkin 03.01.2024 tarihli kurum yazısı görülmüştür.

4.4. 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.

4.5. 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

Rapor konusu taşınmazın ruhsat süresi dolmuş olup ayrıca verilen süre içinde inşaat tamamlanmamış ve turizm işletme belgesi alınamamıştır. Konu ile ilgili olarak 25.03.2028 tarihine kadar süre alındığından olumsuz faktör olarak değerlendirilmemiştir.

4.6. 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

Parsel üzerinde yapılması planlanan projenin yapı ruhsatında adı geçen yapı denetim firması Tecrübe Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Olup adresi Teomanpaşa Mah., Yeşilirmak Cad., No:32/2, Kepez/ANTALYA'dır. Yapı denetim firmasının ismi Kıvanç Yapı Denetim LTD. ŞTİ. olarak değişmiş olup belediye dosyasında incelenen evraklardan parsel için alınan ruhsatın 5 yıllık süresinin dolmuş olduğu, yapının %15 seviyede mühürlendiği ve yapı denetim firmasının sözleşmeyi feshettiği tespit edilmiştir.

4.7. 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

Değerleme çalışması bilgileri verilen proje üzerinden yapılmış olup taşınmaz ile ilgili farklı bir projenin onaylanması halinde takdir edilen değer geçerliliği kalmayacaktır.

4.8. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Proje inşa edilmediğinden enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.2. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz; Antaya ili, Demre ilçesi, Büyükkum Mahallesi, Çamlık Caddesi üzerinde konumlu 194 ada, 338 no'lu parseldir.

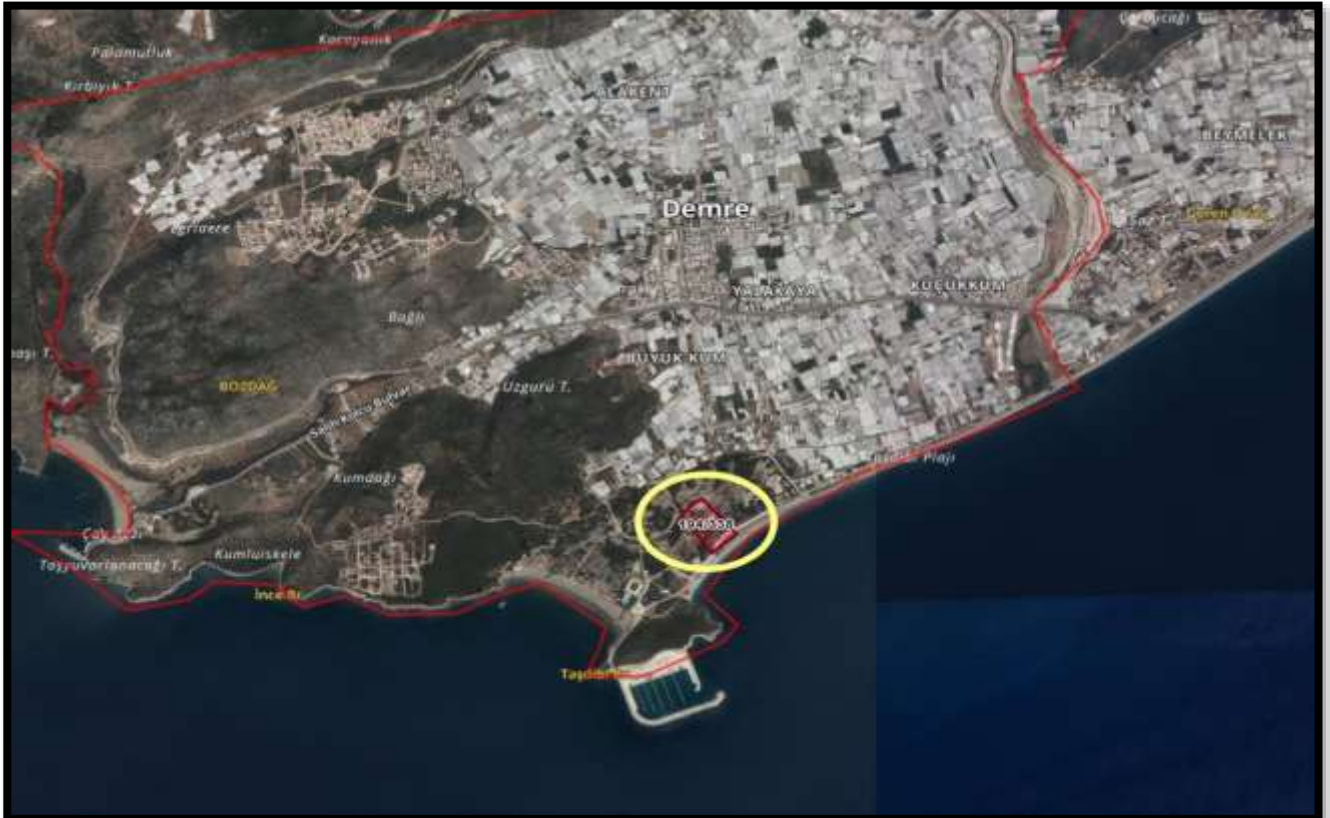
Taşınmaza ulaşım; Akdeniz Bulvarı (Demre – Kaş Yolu) üzerinde Kaş istikametinde gidilirken Sülük Plajı tabelası takip edilip ulaşılan Kömürlük Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz; Kömürlük Caddesi üzerinde Kaş istikametinde sağ tarafta konumlanmaktadır.

Sahile 1. parsel konumunda yer alan taşınmazın çevresinde Sülüklü Plajı, Demre Yat Limanı İnşaatı, natamam durumda otel inşaatı, Demre Kuş Cenneti, Demre Öğretmenevi ve Akşam Sanat Okulu, Demre Belediyesi Kültür ve Sanat Salonu, sera alanları ile boş parseller bulunmaktadır.

Konum, ulaşım rahatlığı, sahile 1. parsel konumunda olması ve sahip olduğu deniz manzarası, Sülüklü Plajı ve inşaatı devam eden Demre Yat Limanı'na yakın konumda olması ile bölgenin doğal güzelliği taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmaz, Demre – Kaş Yolu'na 2 km, Demre Otogarı'na ise yaklaşık 2,5 km mesafede yer almaktadır.

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





5.3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.3.5. PARSELİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- Parselin yüzölçümü **70.698,89 m²**'dir.
- Amorf çokgen biçiminde bir geometrik şekle sahiptir.
- Güneyde; Çamlık Caddesi'ne, kuzeyde ve batıda ise henüz yerinde açılmamış imar yollarına cephelidir.
- Eğimsiz ve engebeli bir topografik yapıya sahiptir.
- Halihazırda parsel üzerinde yaklaşık 500 m² alanda atıl durumda su basman betonu ve zemin kat kolonları bulunmaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur (çit, duvar vb.) yoktur.
- Parsel büyük ölçüde doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3.6. TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

TESİS ADI	Ela Myra Resort Hotel
SINIFI VE TÜRÜ	5 yıldızlı Tatil Otel
AÇILIŞ TARİHİ	İnşa edilmemiştir.
MAL SAHİBİ	Maliye Hazinesi
ÜST HAKKI SAHİBİ	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
PARSEL SAYISI / ALANI	191 Ada/338 Parsel 70.698,89 m ²
TESİSİN DURUMU	İnşa edilmemiştir.
TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ	Proje tamamlanmadığından alınamamıştır.
ODA SAYISI VE TİPİ	Standart Oda : 210 adet Suit Oda : 12 adet Apart Oda : 22 adet Bedensel Engelli Odası 2 adet TOPLAM..... : 246 adet
YATAK SAYISI	500
ODA ÖZELLİKLERİ	İnşa edilmemiştir.
AKTİVİTELER	250 Kişilik Amfitiyatro, 100 Kişilik Kabare-Tiyatro-Sinema Salonu, 150 Kişilik Diskotek, Açık Yüzme Havuzu (3 Adet), Kapalı Yüzme Havuzu, Aquapark, Alaetli Jimnastik Salonu, Aerobik Salonu, Sauna, türk Hamamı, Buhar Odası, Masaj Ünitesi (10 Adet), vücut ve Cilt Bakım Odası (5 Adet), Basketbol-Voleybol Sahası, Tenis Kortu, Çocuk Kulübü, Bay-Bayan Kuaför, Satış Ünitesi (10 Adet), 50 araçlık Kapalı Otopark
RESTORANLAR/BARLAR	300 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, 50 Kişilik 2. Sınıf Alakart Lokanta (5 Adet), 250 Kişilik Açık Yemek Alanı, 30 Kişilik Açık Yemek Alanı (3 Adet), 50 Kişilik Açık Yemek Alanı, 100 Kişilik Pasta Salonu, Açık Snack Var, 100 Kişilik Amerikan Bar, Havuz Var (2 Adet), Vitmanin Bar, Sahil Bar, İskele Bar, Açık Türk Kahvesi
TOPLANTI SALONLARI	200 Kişilik Konferans Salonu, 100 Kişilik Toplantı Salonu, 60 Kişilik Çok Amaçlı Salon, 150 Kişilik Çok Amaçlı Salon
FASILİTE VE SERVİSLER	Tesis hizmet vermediğinden fasilite ve servis bulunmamaktadır.

(*) Bilgiler 26.02.2013 tarihli Turizm Yatırım Belgesi'nden temin edilmiştir.

5.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

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

Taşınmazın ruhsat süresi dolmuş olup süre zarfında inşaat tamamlanmamıştır. Konu ile ilgili ek süre alındığından olumsuz faktör olarak değerlendirilmemiştir.

5.6. 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 alınan 20.12.2018 tarihli, 65-23 sayılı yeni yapı ruhsatının süresi dolmuş olup inşaat seviyesi %15 iken ruhsatta adı geçen yapı denetim firması sözleşmeyi feshetmiştir. Ruhsat yenilenmesi gerekmekte olup mevcut imar planlarının dava sürecinin devam etmesi nedeni ile ilgili belediyede ruhsat yenilemesinin yapılamayacağı bilgisi alınmıştır. Konu ile ilgili ek süre alındığından olumsuz faktör olarak değerlendirilmemiştir.

5.7. 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

Rapor konusu taşınmaz boş durumdadır.

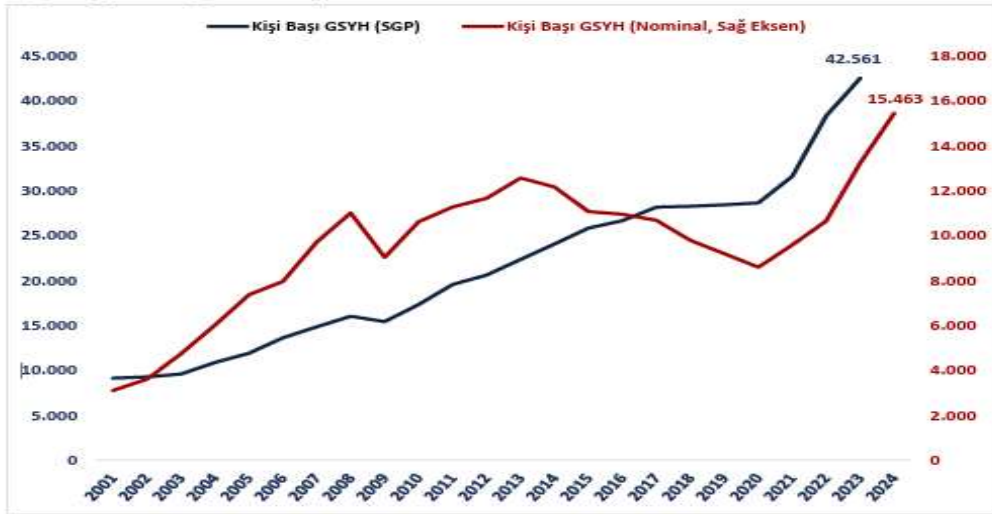
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.8. EKONOMİK GÖRÜNÜM

5.8.5. KİŞİ BAŞI GSYH

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

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları

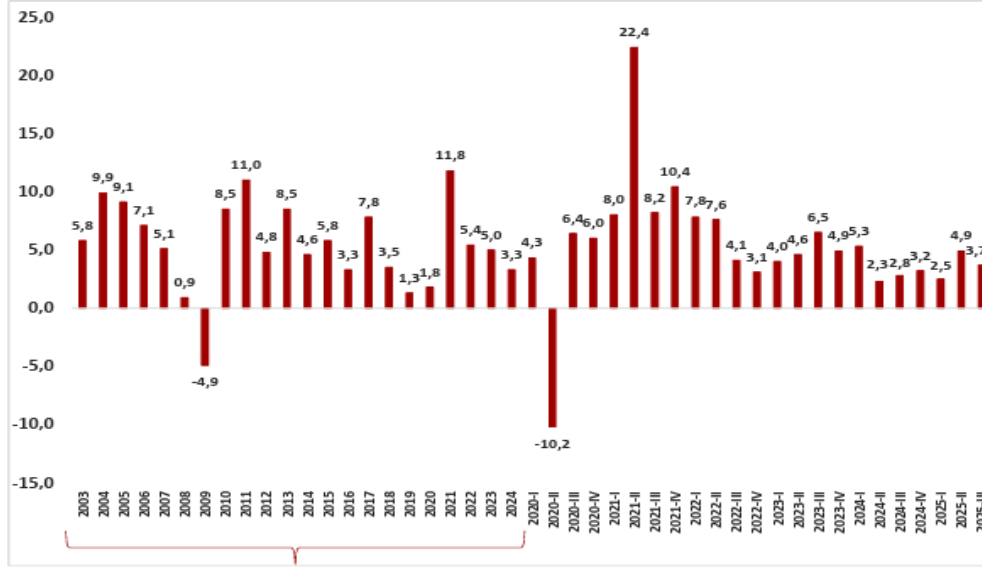


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

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

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

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

6.1.2. ENFLASYON

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

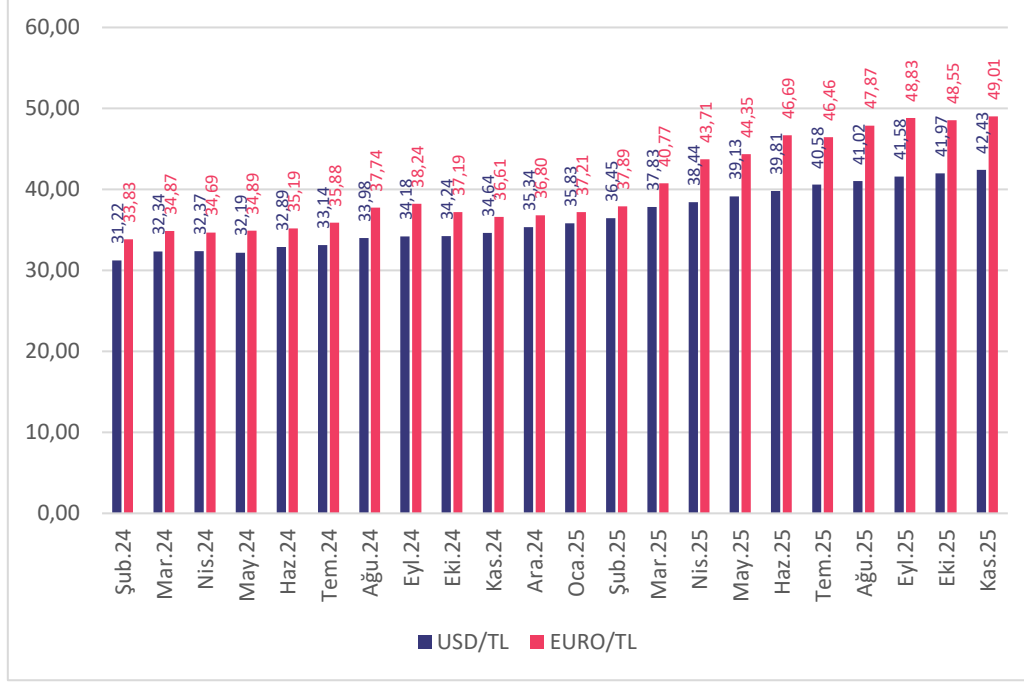
Enflasyondaki Gelişmeler



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

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

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



Kaynak: TCMB

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. DEMRE İLÇESİ

Antalya ilinin batısında yer alan Demre ilçesi, Akdeniz kıyısında konumlanmış olup yüzölçümü yaklaşık 472 km² olan orta ölçekli bir yerleşimdir. İlçe; doğuda Kaş, batıda Finike ilçeleri ve güneyde Akdeniz ile çevrilidir. Demre, hem sahip olduğu verimli tarım alanları hem de tarihî ve kültürel değerleriyle Antalya'nın gelişmekte olan ilçeleri arasında yer almaktadır. İlçe nüfusu son yıllarda düzenli bir artış eğilimi göstermekte olup, mevsimsel turizm hareketliliğine bağlı olarak yaz aylarında nüfus yoğunluğu belirgin şekilde yükselmektedir.

Ekonomik yapı ağırlıklı olarak örtü altı seracılık, narenciye üretimi, sebze-meyve ihracatı ve turizme dayanmaktadır. Modern seracılık tekniklerinin yaygın kullanımı, ilçe ekonomisinin yıl boyu canlı kalmasını sağlamaktadır. Demre domatesi, Türkiye'nin önemli tarımsal markalarından biri haline gelmiş olup ihracat kapasitesi bölgesel gelir düzeyini artırmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde yer alan Myra Antik Kenti, Likya kaya mezarları ve Noel Baba (Aziz Nikolaos) Kilisesi, Demre'nin uluslararası ölçekte tanınmasını sağlayan kültürel miras alanlarıdır. Bunun yanında halka açık plajlar, yat turizmine elverişli koylar ve doğal habitatıyla Çayağzı-Andriake bölgesi, ilçenin turizm potansiyelini desteklemektedir. Son yıllarda artan küçük ölçekli konaklama tesisleri, pansiyonlar ve kıyı turizmüne yönelik işletmeler, ilçede turizm temelli yatırım hareketliliğini güçlendirmektedir.

Demre'nin ulaştırma ağı, Antalya şehir merkezine yaklaşık 145 km mesafede olup karayolu bağlantıları üzerinden sağlanmaktadır. İlçeye en yakın havalimanları Antalya Havalimanı ve Kaş-Kalkan bölgesine hizmet eden Dalaman Havalimanı'dır. Ulaşımın karayoluna bağımlı olması, özellikle yaz sezonunda turizm yoğunluğu nedeniyle dönemsel trafik artışlarına yol açmaktadır.

Gayrimenkul piyasası, tarımsal üretim alanlarındaki değer artışı, turizm yatırımları ve kıyı bölgelerine yönelik konut talepleriyle birlikte istikrarlı bir gelişim göstermektedir. İlçe merkezinde konut dokusu genellikle düşük katlı yapılardan oluşmakta, kıyı bandında ise turizm amaçlı yapılaşmalar öne çıkmaktadır. Son yıllarda artan nüfus ve yatırım hareketliliği, arsa ve yapılaşmaya uygun alanlarda talebi desteklemekte olup ilçenin değerlendirilmesinde potansiyel gelişim bölgeleri arasında değerlendirilmektedir.



6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Sahile 1. parsel konumunda olması,
- Sahip olduğu deniz manzarası,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Demre Yat Limanı inşaatına yakın mesafede olması,
- Sülüklü Plajı'na yakın mesafede olması,
- Reklam kabiliyeti,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Ruhsat süresinin dolmuş olması,
- İmar planları ile ilgili dava süreci,
- Dava süreci nedeni ile ruhsat yenilemesi yapılamaması,
- Turizm İşletme Belgesi'nin belirtilen süre içinde alınamamış olması,
- Yüksek enflasyon, kredi ve inşaat maliyetleri nedeni ile gayrimenkule olan talebin azalmış olması.

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

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

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

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



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

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

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

Kaynak: Gyoder Gösterge 2025/3 Sayı:41

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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



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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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



7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

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." yazmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Son dönemde ülkemizde ve dünyada yaşanan ekonomik verilerdeki olumsuz değişiklikler ve projenin tamamlanmamış olması ve gelir getirmemesi dikkate alınarak değerlendirilmede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Projenin mevcut durumuna göre ve tamamlanması durumundaki üst hakkı devir/pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır. Pazar yaklaşımı ise maliyet yaklaşımı yönteminin bileşenlerinden arsa değerinin 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile 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.

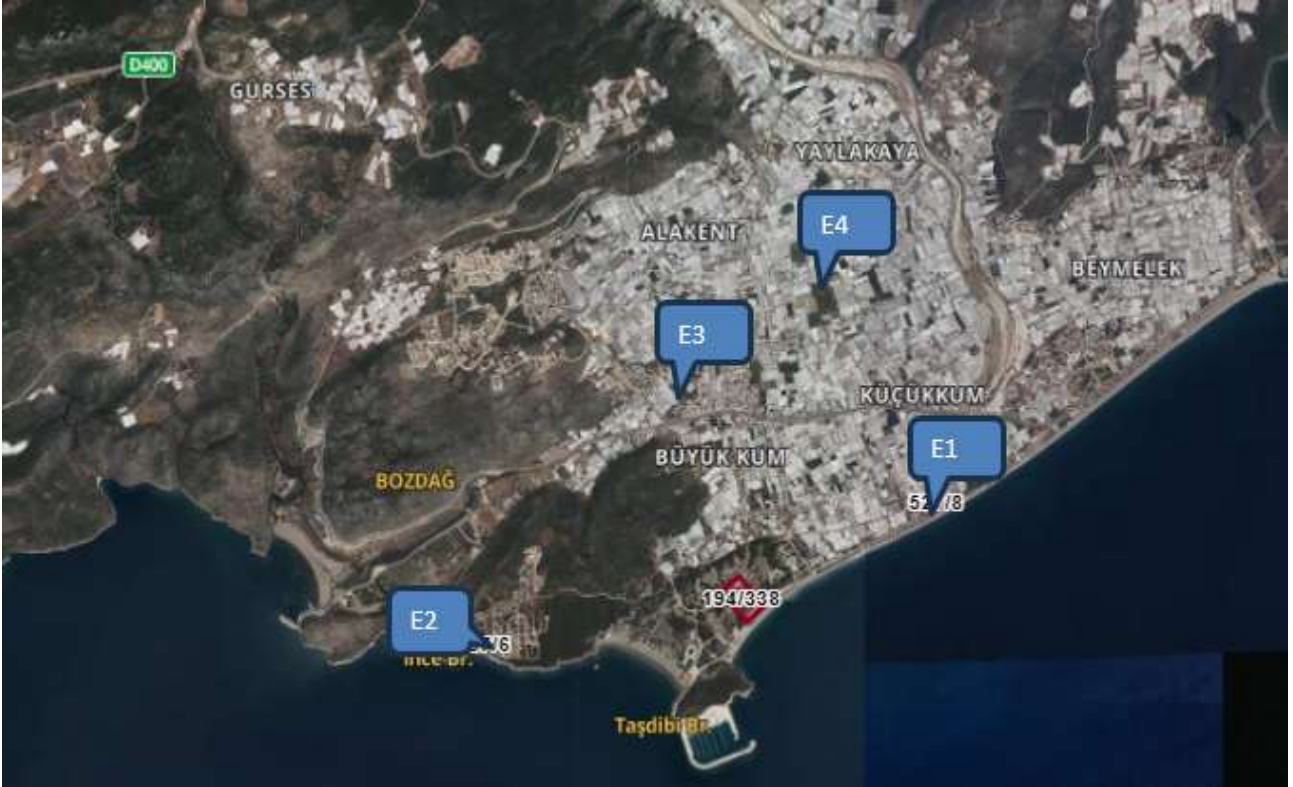
7.3.3. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer yapılaşma şartlarına tabi 15.400 m² büyüklüğünde arsa 450.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 29.220,-TL)
İlgili Tel.: 0544 378 84 71
- 2) Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Büyükkum mevkiinde konumlu, Emsal: 0.10, Güneşli Tesis yapılaşma şartlarına sahip, 838 m² büyüklüğünde arsa 25.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 29.835,-TL)
İlgili Tel.: 0507 477 77 64
- 3) Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Emsal: 0,60, Konut lejantına sahip, 796 m² büyüklüğünde arsa 17.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 21.355,-TL)
İlgili Tel.: 0507 230 67 20
- 4) Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Gökyazı mevkiinde konumlu, Emsal: 1,20, Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip, 809 m² büyüklüğünde, deniz manzaralı arsa 17.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 21.015,-TL)
İlgili Tel.: 0 (507) 477 77 64

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 ŞEREFIYE KRİTERLERİ (%)							
SIRA	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
EMSAL 1	29.220	0%	0%	15%	-30%	-10%	21.915
EMSAL 2	29.835	25%	10%	0%	-50%	-15%	20.885
EMSAL 3	21.355	35%	0%	30%	-50%	-15%	21.355
EMSAL 4	21.015	40%	-10%	30%	-50%	-10%	21.015
Ortalama							21.295



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 21.295,-TL'dir.

Bir sureti rapor ekinde sunulan "Resmi Senet"ten de görüleceği üzere izin başlangıç tarihi 18.08.2014; izin bitiş tarihi ise 18.08.2063 olarak gözükmekte olup toplam 49 yıldır. Rapor tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 37,63 yıl (37 yıl 7 ay 19 gün)'dir.

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

Bu kanun maddesinden hareketle 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 37,63 yıllık üst hakkı devir süresi göz önünde bulundurulduğunda; parselin geriye kalan üst hakkı süresine göre m² pazar olarak ~ 10.905,-TL (21.295-TL x 2/3 / 49 x 37,63) kıymet takdir edilmiştir.

ARSA ÜST HAKKI DEVİR/PAZAR DEĞERİ				
ADA/PARSEL NO	ALAN (m ²)	ÜST HAKKI M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	ÜST HAKKI DEĞERİ (TL)	ÜST HAKKI DEVİR DEĞERİ (TL)
194/338	70.698,89	10.905	770.970.000	770.970.000

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

Mevcutta parselin yaklaşık 500 m² alanlı kısmında subasman betonu ve zemin kat kolonlarının imal edildiği ve inşaatın devam etmediği tespit edilmiştir. Taşınmazın belediye dosyasında yapılan incelemede; inşa edilecek proje ile ilgili %15 seviyeli tamamlanma belirtilmiştir.

Müşteriden elde edilen bilgiler doğrultusunda ruhsat, proje vb. için harçlar, diğer hizmet maliyetleri ile halihazırda inşa edilen kısımların maliyeti ile birlikte toplam yatırım tutarının 25.480.000,00 TL olduğu öğrenilmiştir.

Arsa üzerindeki mevcut inşaat yatırım değeri 25.480.000,00 TL olarak dikkate alınmıştır.

Parsel üzerinde inşa edilecek olan otel projesinin yapı ruhsatına göre yapı sınıfı V-C'dir. "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre V-C sınıfındaki yapıların m² birim maliyeti 39.500,-TL'dir. Ancak yerinde yapılan incelemede değerlemeye konu projen niteliği, yer aldığı bölge ve denize 1. parsel konumunda olması ve zemin iyileştirme maliyetinden (fore kazık, jet-grouting, ankraj v.b. maliyeti) dolayı m² birim inşaat maliyetinin; %10 oranında daha fazla olacağı düşünülmektedir. Buna göre otel bina inşaat m² maliyeti 43.450,-TL olarak belirlenmiştir.

ADA/PARSEL NO	BİNA ADI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET (TL)	TOPLAM MALİYET (TL)
194/338	OTEL	45.693	V-C	43.450	1.985.360.000



7.3.8. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Rapor konusu projenin mevcut durumuna göre üst hakkı devir/pazar değer için takdir edilen değer aşağıda özetlenmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE ÜST HAKKI DEVİR/PAZAR DEĞERİ	
Arsa Değeri	770.970.000, -TL
Arsa Üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri	25.480.000, -TL
TOPLAM	796.450.000, -TL

Rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki üst hakkı devir/pazar değer için takdir edilen aşağıda özetlenmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ÜST HAKKI DEVİR/PAZAR DEĞERİ	
Arsa Değeri	770.970.000, -TL
Arsa Üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Tamamlanması Durumunda Değeri	1.985.360.000, -TL
TOPLAM	2.756.330.000, -TL

7.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

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

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın mevcut ve tamamlanması durumuna göre üst hakkının devir/pazar değeri pazar değerlerinin tespitinde; **malîyet yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

Buna göre projenin mevcut durumuna göre üst hakkının devir/pazar değeri **796.450.000.000,-TL (Yediyüzdoksanaltımilyondörtüyüzellibin Türk lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki üst hakkı devir/pazar değeri için ise **2.756.330.000,-TL (İkimilyaryediyüzellialtılmilyonüçyüzotuzbin Türk lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu taşınmazın ruhsat süresi dolmuş olup ayrıca verilen süre içinde inşaat tamamlanmamış ve turizm işletme belgesi alınmamıştır. Söz konusu durum ile ilgili ek süre alındığından olumsuz faktör olarak değerlendirilmemiştir.



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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yapılacak proje ile ilgili Turizm Yatırım Belgesi ve ruhsat alınmış olup ruhsat ve üst hakkı sözleşmesine göre belirtilen sürede inşaat tamamlanmamış, Turizm İşletme Belgesi alınmamıştır. Parsel üzerindeki inşaat seviyesi belediye kayıtlarında %15 olarak belirtilmiştir. Söz konusu durum için ek süre alındığından olumsuz faktör olarak değerlendirilmemiştir.

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 parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir. Taşınmaz üzerinde yapılacak proje için 18.08.2014 tarihinde başlamak üzere 49 yıl süre ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine başkalarına devri mümkün olmak üzere üst hakkı daimi müstakil hak olarak tesis 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

Değerleme konusu parsel üzerinde yapılacak proje ile ilgili Turizm Yatırım Belgesi ve ruhsat alınmış olup ruhsat ve üst hakkı sözleşmesine göre belirtilen sürede inşaat tamamlanmamış, Turizm İşletme Belgesi alınmamıştır. Parsel üzerindeki inşaat seviyesi belediye kayıtlarında %15 olarak belirtilmiştir. Söz konusu durum için ek süre alındığından olumsuz faktör olarak değerlendirilmemiştir.

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

Rapora konu 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.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, taşınmazın konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla projenin mevcut durumuna göre ve projenin tamamlanması durumu için takdir olunan üst hakkı devir/pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Üst Hakkı Devir/Pazar Değeri	796.450.000,-TL	955.740.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Üst Hakkı Devir/Pazar Değeri	2.756.330.000,-TL	3.307.596.000,-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:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örnekleri
- Resmi Senet (Üst Hakkı)
- İmar Durum Yazısı ve Plan Notları
- Proje Fotoğrafları
- Yapı Ruhsatı
- Turizm Yatırım Belgesi
- Üst Hakkı Süre Dondurma Yazıları
- Belediye Dosyasında İncelenen Belgeler
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri