*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ KEMER İLÇESİ'NDE YER ALAN 1039 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ÜST HAKKI

DEĞERLEME RAPORU

OZAN ALDOGAN
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN ALDOGAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 19/11/2026 12:46

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 19/11/2026 13:20

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 19/11/2026 13:27

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.10.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	19.10.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	16.11.2026
RAPOR TARİHİ	17.11.2026
RAPOR NO	ÖZAK-2610009
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1039 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ 293.505,30 M² ALANLI ÜST HAKKI (ELA EXCELLENCE RESORT KEMER OTEL PROJESİ)
DEĞERLEME ADRESİ	MERKEZ MAHALLESİ, ATATÜRK CADDESİ, NO: 136, 1039 ADA 1 PARSEL (ESKİ 1086 PARSEL), ELA EXCELLENCE RESORT KEMER OTEL PROJESİ, KEMER İLÇESİ, ANTALYA İLİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	ÜST HAKKI (DAİMİ VE MÜSTAKİL HAK - 1039 ADA 1 PARSEL), ÇIPLAK MÜLKİYET MALİYE HAZİNESİ'NE AİTTİR
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ - BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	MERKEZ MAHALLESİ, ATATÜRK CADDESİ, NO: 136, 1039 ADA 1 PARSEL (ESKİ 1086 PARSEL), ELA EXCELLENCE RESORT KEMER OTEL PROJESİ, KEMER İLÇESİ, ANTALYA İLİ
TAPU KAYDI	ANTALYA İLİ, KEMER İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 1039 ADA 1 PARSEL (ANA TAŞINMAZ - ORMAN) ANTALYA İLİ, KEMER İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 1039 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ÜST HAKKI (CİLT: 45, SAYFA: 4389)
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	ANA TAŞINMAZ: 3.429.250,77 m² ÜST HAKKI ALANI: 293.505,30 m²
İMAR DURUMU	Turizm Alanı (Otel Alanı), E: 0.30, Yençok: 10.50 m (Otel)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Otel

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	**PAZAR YAKLAŞIMI&MALİYET YAKLAŞIMI**
DEĞER TARİHİ	**17.11.2026**
PROJENİN MEVCUT DURUMDAKİ GELİŞTİRME DAHİL ÜST HAKKI TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**2.569.500.000 TL**
PROJENİN MEVCUT DURUMDAKİ GELİŞTİRME DAHİL ÜST HAKKI TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)	**3.083.400.000 TL**
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ GELİŞTİRME DAHİL ÜST HAKKI TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**12.505.000.000 TL**
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ GELİŞTİRME DAHİL ÜST HAKKI TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL)	**15.006.000.000 TL**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapı Ruhsatları - Vaziyet Planı
Ek 5 - Nakit Akışı Tabloları
Ek 6 - Turizm Belgeleri- Tapu Suretleri- Diğer Belgeler
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda detayları sunulan, Antalya İli, Kemer İlçesi, Merkez Mahallesi, 1039 ada 1 parsel (eski 1086 parsel) üzerinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tesis edilmiş 293.505,30 m² alanlı üst hakkının, 23.03.2026 tarihli yapı ruhsatlarına konu "Ela Excellence Resort Kemer" 5 yıldızlı otel projesi de dikkate alınarak, değerleme tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52C, 34020, Zeytinburnu / İstanbul
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 654110

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun; çıplak mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait 1039 ada 1 parsel üzerinde, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 17.12.2019 tarihinden başlamak üzere 49 yıl süreyle tesis edilmiş ve tapuya daimi ve müstakil hak olarak tescil edilmiş 293.505,30 m² alanlı üst hakkının, üzerinde geliştirilen otel projesi ile birlikte değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Müşteri tarafından değerleme çalışmasına getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ÖZAK-2610009 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Ozan ALDOĞAN, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)			

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1039 ADA 1 PARSEL (ANA TAŞINMAZ - ÇIPLAK MÜLKİYET)

İli	:	ANTALYA
İlçesi	:	KEMER
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MERKEZ MAH.
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	
Ada No	:	1039
Parsel No	:	1
Alanı	:	3.429.250,77 m²
Vasfı	:	ORMAN
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	MALİYE HAZİNESİ

1039 ADA 1 PARSEL (ÜST HAKKI - DAİMİ VE MÜSTAKİL HAK)

İli	:	ANTALYA
İlçesi	:	KEMER
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MERKEZ MAH.
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	1039
Parsel No	:	1
Alanı	:	293.505,30 m² **(*)**
Vasfı	:	45 YIL 7 AY 22 GÜN SÜRE İLE 45. CİLT 4425. SAYFADAKİ 1039 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI"
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	DAİMİ MÜSTAKİL HAK
Sahibi	:	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Taşınaz ID	:	139459495
Yevmiye No	:	2722
Cilt No	:	45
Sayfa No	:	4389
Tapu Tarihi	:	26.04.2023

(*) Bir sureti rapor ekinde sunulan "Resmi Senet" ekli krokisinde kesin izin alanı 396.140 m², üst hakkı alanı ise 293.505,30 m²'dir. Değerlemede; parselin 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedi göz önünde bulundurularak 293.505,30 m² alanlı üst hakkının pazar değeri takdir edilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Değerlemeye konu üst hakkının mülkiyet ve takyidat bilgileri 15.10.2026 tarihinde WEB Tapu Portal Sistemi üzerinden alınarak müşteri tarafından tarafımıza iletilen "Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı)" belgesi esas alınarak incelenmiş olup ilgili belge rapor ekinde sunulmaktadır.

1039 Ada 1 Parsel Üst Hakkı Üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

• Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir ve bu tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemeyecektir. (Kemer Belediyesi'nin 20.04.2026 tarih ve 91096 sayılı yazısı - 20.04.2026 tarih, 2556 yevmiye)

• Antalya 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 07.07.1982 tarih, 1981/787 E. - 1982/440 K. sayılı ilamı uyarınca taşınmaz üzerinde değeri 151285 lira olan buğday bitkisi mevcuttur. (02.09.1982 tarih, 3210 yevmiye)

• Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olup 542.385,01 m² ve 195.600,55 m²'lik kısımları 1. Derece, 800.404,49 m²'lik kısmı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda kalmaktadır. (20.01.2025 tarih, 467 yevmiye)

• Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 30.10.2024 tarih ve 3292 sayılı kararı uyarınca, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.07.2024 tarih ve 18015 sayılı kararının Envanter 4 No ile tescil edilen teras duvarları yönünden iptal kararı bulunmaktadır. (13.11.2024 tarih, 6939 yevmiye)

• Taşınmazın 1.304,67 m²'si, 2.584,28 m²'si ve 1.090,18 m²'si 1. Derece, 42.104,86 m²'si 3. Derece ve 131.463,67 m²'si Arkeolojik Sit Alanı'dır. (01.10.2024 tarih, 5829 yevmiye)

• Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olup 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda kalmaktadır. (04.09.2024 tarih, 5183 yevmiye)

• Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 4044107 sayılı yazısı ile; ana taşınmaz üzerinde devam eden 1171, 750, 3891, 1416, 4041, 34 ve 1599 yevmiye numaralı Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlığı ile Arkeolojik Sit Alanı şerhlerinin, 4389 sahifede kayıtlı 293.505,30 m² miktarındaki üst hakkını kapsamadığı ve üst hakkı sınırlarının bu alanların dışında kaldığı bildirilmiştir. (20.09.2023 tarih, 5921 yevmiye)

• 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmalarına tabidir. (16.08.2023 tarih, 5048 yevmiye)

• Taşınmazın A harfi ile gösterilen 16.553,65 m²'si 1. Derece, B harfi ile gösterilen 38.229,29 m²'si 3. Derece, C harfi ile gösterilen 2.584,46 m²'si ve D harfi ile gösterilen 1.310,37 m²'si 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda kalmaktadır. (13.03.2023 tarih, 1599 yevmiye)

• 1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. (03.01.2023 tarih, 34 yevmiye) / (04.07.2022 tarih, 4041 yevmiye)

• Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır (şerh, Çalışdağı tepesinde yer alan arkeolojik sit alanına aittir). (21.04.2011 tarih, 1416 yevmiye)

• 1. ve 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (24.09.2007 tarih, 3891 yevmiye)

• Arkeolojik sit alanıdır. (19.08.1996 tarih, 750 yevmiye) / Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığıdır. (29.12.1992 tarih, 1171 yevmiye) / (21.02.1992 tarih, 140 yevmiye)

İrtifak Hakları Bölümü:

• Taşınmazın 293.505,30 m²'lik kısmı üzerinde, 17.12.2019 tarihinden başlamak üzere 49 yıl süreyle Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kısmi irtifak hakkı (üst hakkı) tesisi vardır. (25.04.2023 tarih, 2688 yevmiye)

Rehin (İpotek) Bölümü:

• Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine; 350.000.000,00 EUR bedelli, 1. derece, yıllık %12 değişken faizli, Fekki Bildirilinceye Kadar (F.B.K.) süreli ipotek bulunmaktadır. (Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü - 06.04.2026 tarih, 10086 yevmiye)

Turizm tesisi beyanı:
Taşınmazın toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğuna ve bu tescil yapılmadan inşaat ruhsatı verilemeyeceğine dair beyan, imar ve ruhsat sürecine yönelik bilgilendirici bir kayıttır. Taşınmazın devrine engel teşkil etmez ve değerlemede turizm tesisi fonksiyonu esas alındığından değere olumsuz etkisi yoktur. Taşınmazın GYO portföyüne alınmasına veya portföyde tutulmasına engel değildir.
Mahkeme ilamı beyanı:
Bu beyan, ana taşınmazın ilk tescili sırasında üzerindeki buğday bitkisinin değerinin belirtilmesine ilişkin tarihi bir kayıttır ve güncel bir hukuki kısıtlama içermez. Devre, değere ve GYO portföyüne alınabilirliğe etkisi yoktur.
Kültür varlığı / arkeolojik sit beyanı:
Beyanda belirtilen 1. ve 3. derece arkeolojik sit alanlarının toplamı (yaklaşık 1,54 milyon m²), üst hakkının yüzölçümünü (293.505,30 m²) aştığından beyanın ana taşınmazın bütününe ilişkin olduğu değerlendirilmektedir. Devre engel değildir. GYO portföyüne alınabilirliğe olumsuz etkisi yoktur.

KVKYK kararı uyarınca kısmi iptal beyanı :
Beyan, Koruma Bölge Kurulu'nun 29.07.2024 tarihli ve 18015 sayılı kararının teras duvarları yönünden iptal edildiğini bildirmektedir ve koruma kapsamını daraltan, taşınmaz lehine bir kayıttır. Devre, değere ve GYO portföyüne alınabilirliğe olumsuz etkisi yoktur.
Arkeolojik sit beyanı:
Beyanda belirtilen derecelendirilmiş sit alanları ana taşınmaz ölçeğinde tanımlanmış olup bu kayıt bir devir yasağı içermez. GYO portföyüne alınabilirliğe olumsuz etkisi yoktur.
Kültür varlığı / 1. ve 3. derece arkeolojik sit beyanı:
Bu genel nitelikli koruma beyanı ana taşınmaza ilişkindir ve devre engel değildir. GYO portföyüne alınabilirliğe olumsuz etkisi yoktur.
Sit şerhlerinin üst hakkını kapsamadığına dair beyan:
Bu beyana göre 1992–2023 yılları arasında işlenen kültür ve tabiat varlığı ile arkeolojik sit şerhleri ana taşınmaz üzerinde devam etmektedir. Ancak bu şerhler 4389 sayfada kayıtlı 293.505,30 m² üst hakkını kapsamamakta ve üst hakkı sınırları bu alanların dışında kalmaktadır. Beyan taşınmaz lehine olup devre, değere ve GYO portföyüne alınabilirliğe olumsuz etkisi yoktur.

Kadastro güncelleme beyanı:
Taşınmazın 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesi kapsamında güncelleme çalışmasına tabi olduğuna dair bu beyan teknik nitelikli bir bilgilendirmedir. Mevcut hâliyle değere ve GYO portföyüne alınabilirliğe olumsuz etkisi yoktur.
1. derece arkeolojik sit beyanı:
Bu beyan da 5921 yevmiyeli beyan uyarınca üst hakkı alanını kapsamamaktadır. Devre, değere ve GYO portföyüne alınabilirliğe etkisi yoktur.
Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı beyanı:
Beyan, ana taşınmaz üzerindeki Çalışdağı Tepesi'ndeki arkeolojik sit alanına aittir. 5921 yevmiyeli beyan uyarınca üst hakkı alanını kapsamadığından devre, değere ve GYO portföyüne alınabilirliğe etkisi yoktur.
Üst (inşaat) hakkı:
Ana taşınmazın 293.505,30 m²'lik kısmı üzerinde, 17.12.2019 tarihinden başlamak üzere 49 yıl süreli üst hakkı tesis edilmiştir. Bu hak 26.04.2023 tarih ve 2722 yevmiye ile bağımsız ve sürekli hak olarak ayrı sayfaya tescil edilmiş olup devredilebilir niteliktedir. Hakkın sona erme tarihi 17.12.2068'dir; değerleme tarihi itibarıyla kalan süre yaklaşık 42 yıl 2 aydır ve değer bu kalan süre dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Söz konusu hak, SPK'nın III-48.1 sayılı Tebliği kapsamında GYO portföyüne alınabilecek "gayrimenkule dayalı hak" niteliğindedir. Değerleme konusu da doğrudan bu haktır.

1. derece ipotek:
Bu ipotek 350.000.000 EUR tutarında, yıllık %12 değişken faizli ve fekki bildirilinceye kadar (F.B.K.) süreli olup borçlu malik ÖZAK GYO A.Ş.'dir. SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu üst hakkı, 26.04.2023 tarih ve 2722 yevmiye no'lu işlem ile Akdeniz Turistik Tesisler A.Ş.'den Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup bu tarihten sonra hak sahipliğinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Son üç yıllık dönemde Kemer Belediyesi tarafından yapılan imar uygulaması sonucunda 7.031.570 m² yüzölçümlü eski 1086 parsel, 18.03.2026 tarihli ve 8278 no'lu tapu tescil belgesi ile 3.429.250,77 m² yüzölçümlü 1039 ada 1 parsel olarak tescil edilmiş; 06.04.2026 tarihinde üst hakkı üzerine ipotek tesis edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kemer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.10.2026 tarihli ve E-19999087-622.01-101814 sayılı imar durumu yazısına göre; parsele ilişkin 27.09.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde parsel "Otel Alanı" olarak belirlenmiştir. Onaylı imar planının bir kısmında arkeolojik sit alanları bulunması nedeniyle 10.03.2023 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile sit alanları ayrılmış; ayrılan sit alanına yönelik 04.07.2025 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile bu alanın bir kısmı Arkeolojik Sit Alanı, bir kısmı Otel Alanı olarak düzenlenmiştir. Onaylı ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında parsel E: 0,30 yapılaşma koşullu "Otel Alanı"nda kalmaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

İlgili Plan Notları;

• Turizm Alanı (Otel Alanı) olarak gösterilen alanlarda Otel ve Tatil Köyü kullanımları yer alabilir.
• Bu alanlarda parsel dahilinde, tesis bütünlüğü içerisinde birden fazla yapı yapılabilir.
• Turizm Alanları'nda yapılaşma koşulu E: 0.30'dur. Otel yapılması halinde Yençok: 10.50 m, Tatil Köyü yapılması halinde Yençok: 7.50 m'dir.
• Bodrum, çatı katı, bina kotu ve çıkmalara ilişkin hususlarda yürürlükteki Kemer 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notları geçerlidir.
• Teknik Altyapı Alanları; planlama alanındaki fonksiyonlara ulaşımı sağlayan taşıt, yaya yolu ve genel otopark alanlarıdır.
• Yaya Yolu olarak gösterilen kısımlarda, Arkeolojik ve Tarihi Sit Alanları'na erişimin sağlanması amacıyla Beydağları Sahil Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı'nda yer alan "Yürüyüş Yolları" hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
• 1/5000 ölçekli plana uygun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yürürlüğe girmeden uygulama yapılamaz.



2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık dönemde; 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin 22.03.2023 tarihinde başlayan askı sürecinin tamamlanmasıyla kesinleştiği, İdyros Antik Kenti'ne yönelik Koruma Amaçlı İmar Planı'nın 09.09.2025 tarih ve 20568 sayılı Koruma Bölge Kurulu kararı ile uygun bulunduğu ve uygulama imar planının 04.07.2025 tarihinde onaylandığı, imar uygulaması sonucunda taşınmazın 1039 ada 1 parsel olarak tescil edildiği tespit edilmiştir. Taşınmazın "Turizm Alanı (Otel Alanı), E: 0.30" yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Kemer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde ve müşteriden temin edilen belgeler üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

Yıkım Ruhsatı ve Yıkım Formu:

• Parsel üzerinde bulunan ve 15.01.1987 tarih, 01/01 no'lu yapı ruhsatı / yapı kullanma izin belgesine sahip eski Club Med Kemer Tatil Köyü yapıları için, yeni inşaat nedeniyle Kemer Belediyesi tarafından 23.02.2026 tarih ve 2026/5 no'lu Yıkım Ruhsatı (makinalı bina yıkımı, yıkım planı onay tarihi 13.01.2026) düzenlenmiştir.

• Yıkım işlemleri sonrasında 17.03.2026 onay tarihli ve 2026/9 no'lu "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" düzenlenmiştir.

Yapı Ruhsatları (Kemer Belediyesi - Ruhsat Onay Tarihi: 23.03.2026)

• 2026/133 no'lu Yapı Ruhsatı: Yeni yapı, "5 Yıldızlı Otel" yapı inşaat alanı 166.512,16 m², yol kotu üstü 3, yol kotu altı 1 olmak üzere toplam 4 kat, toplam yükseklik 16,00 m, yapı sınıfı V-D.

• 2026/134 no'lu Yapı Ruhsatı: Yeni yapı, "Ortak Alan" yapı inşaat alanı 5.002,68 m², 1 kat, yapı sınıfı V-D.

• Ruhsatlara göre parselde toplam yapı inşaat alanı 171.514,84 m² olup her iki ruhsatta imar durum belgesi tarihi 10.02.2026 (2026/17), zemin etüdü onay tarihi 04.03.2026, parselin kullanım amacı "Otel Alanı" olarak belirtilmiştir.

• Ruhsatın "Diğer Hususlar" bölümünde; 12.03.2026 tarihli Milli Park onaylı mimari projelerin ruhsat dosyasında bulunduğu, 02.08.2024 başlangıç - 02.08.2027 bitiş tarihli, 570683 no'lu Yatırım Teşvik Belgesi ile 03.03.2016 tarih ve 16727 sayılı Turizm Yatırım Belgesi'nin dosyasında mevcut olduğu belirtilmektedir.

• Mimari proje, 23.03.2026 tarihinde Kemer Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Bakanlık Onay ve Yazıları:

• Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 24.04.2023 tarihli ve 6274684 sayılı yazısı ile; 396.140 m²'lik kesin izin alanının kıyıda kalan 14.274,67 m²'lik kısmı ile Koruma Bölge Kurulu'nca sakıncalı görülen 88.360,03 m²'lik kısmı haricinde kalan 293.505,30 m²'lik alan üzerinde, 17.12.2019 tarihinden başlamak üzere 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesisi Bakanlık Makamı'nın 24.04.2023 tarihli Olur'u ile uygun görülmüştür.

• Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü'nün 25.05.2023 tarihli yazısı ile; Akdeniz Turistik Tesisleri A.Ş. lehine verilmiş 396.140 m²'lik turizm amaçlı kesin iznin, Bakanlık Makamı'nın 18.05.2023 tarihli Olur'u doğrultusunda Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devri gerçekleştirilmiştir.

• Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü yazısında; tesis türünün "5 Yıldızlı Tatil Köyü"nden "5 Yıldızlı Otel"e dönüştürülmesi talebinin, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun Geçici 8. maddesi çerçevesinde izinli saha içinde kalmak ve ilave yapılmamak kaydıyla değerlendirilebileceği bildirilmiştir.

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları:

• 21.05.2026 tarih ve 22003 sayılı karar: III. Derece Arkeolojik Sit Alanı kısmında Müze Müdürlüğü'nce yapılan sondaj kazısı rölövesinin uygun bulunduğuna, antik yapı kalıntılarının değerlendirilmesi için alandaki mevcut yapıların kaldırılmasından sonra alan bütününde kazı çalışmalarının tamamlanmasına ve kültür varlığına rastlanmayan sondajların Müze Müdürlüğü denetiminde kapatılabileceğine karar verilmiştir.
• 05.06.2026 tarih ve 22082 sayılı karar ile geçici prefabrik üniteler ve altyapı talebinin ölçekli projelerin iletilmesinden sonra değerlendirileceğine; 23.06.2026 tarih ve 22170 sayılı karar ile yemekhane, koğuş, yatakhane, depo vb. amaçlı geçici prefabrik ünitelerin ve altyapı uygulamalarının uygun bulunduğuna; 28.08.2026 tarih ve 22572 sayılı karar ile söz konusu ünitelerin yönünün değiştirilmesi ve ilave 4 adet geçici ünite konulmasının uygun bulunduğuna karar verilmiştir.
• Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün Kemer Belediyesi'ne hitaben yazdığı E-8452811 sayılı yazıda; III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisindeki kazı çalışmalarının tamamlanmasını müteakip sonuçların Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında Koruma Bölge Kurulu'nda değerlendirilmesinden sonra uygulamaya geçilebileceği bildirilmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yapılan incelemelere göre; parsel üzerindeki eski tatil köyü yapıları 23.02.2026 tarihli yıkım ruhsatı kapsamında yıkılmış ve 17.03.2026 tarihli Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilecek "Ela Excellence Resort Kemer" 5 yıldızlı otel projesi için 23.03.2026 tarihli, 2026/133 ve 2026/134 no'lu yapı ruhsatları (toplam 171.514,84 m²) ile onaylı mimari projeler mevcuttur. Projenin III. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda kalan kısımları için Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda Müze Müdürlüğü denetiminde arkeolojik sondaj/kazı çalışmaları sürdürülmekte olup uygulamaya geçilmesi kazı sonuçlarının Kurul'ca değerlendirilmesine bağlıdır. **Değerleme tarihi itibarıyla proje inşaat öncesi hazırlık aşamasındadır; yapılar tamamlandıktan sonra yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir.**

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Proje, 23.03.2026 tarihli yapı ruhsatları kapsamında 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetim hizmetleri ruhsatta belirtilen yapı denetim kuruluşu tarafından yürütülecektir.
ÇAĞLAYAN YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ
Konuksever Mah. Kızılırmak Cad. Sitesi A Blok No: 135/A İç Kapı No: 103 Muratpaşa / Antalya

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

İşbu rapor mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde hazırlanmış olup, verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Yapılar proje aşamasında olduğundan değerleme tarihi itibarıyla düzenlenmiş bir enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

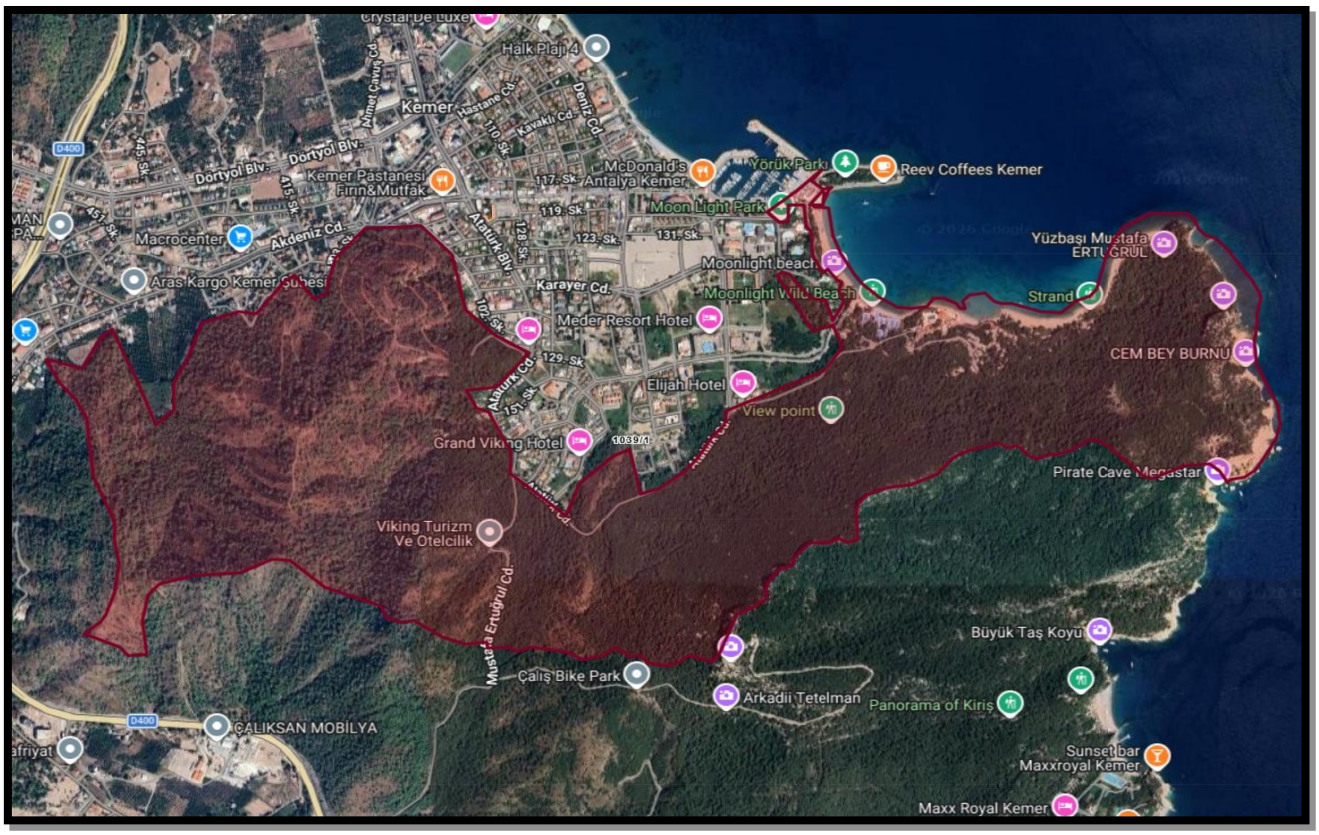
Değerlemeye konu taşınmaz; Antalya İli, Kemer İlçesi, Merkez Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 136 adresinde, tapuda Merkez Mahallesi 1039 ada 1 parsel (eski 1086 parsel) olarak kayıtlı "Orman" nitelikli ana taşınmaz üzerinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tesis edilmiş 293.505,30 m² alanlı üst hakkı ve bu alan üzerinde geliştirilmekte olan "Ela Excellence Resort Kemer" 5 yıldızlı otel projesidir.



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

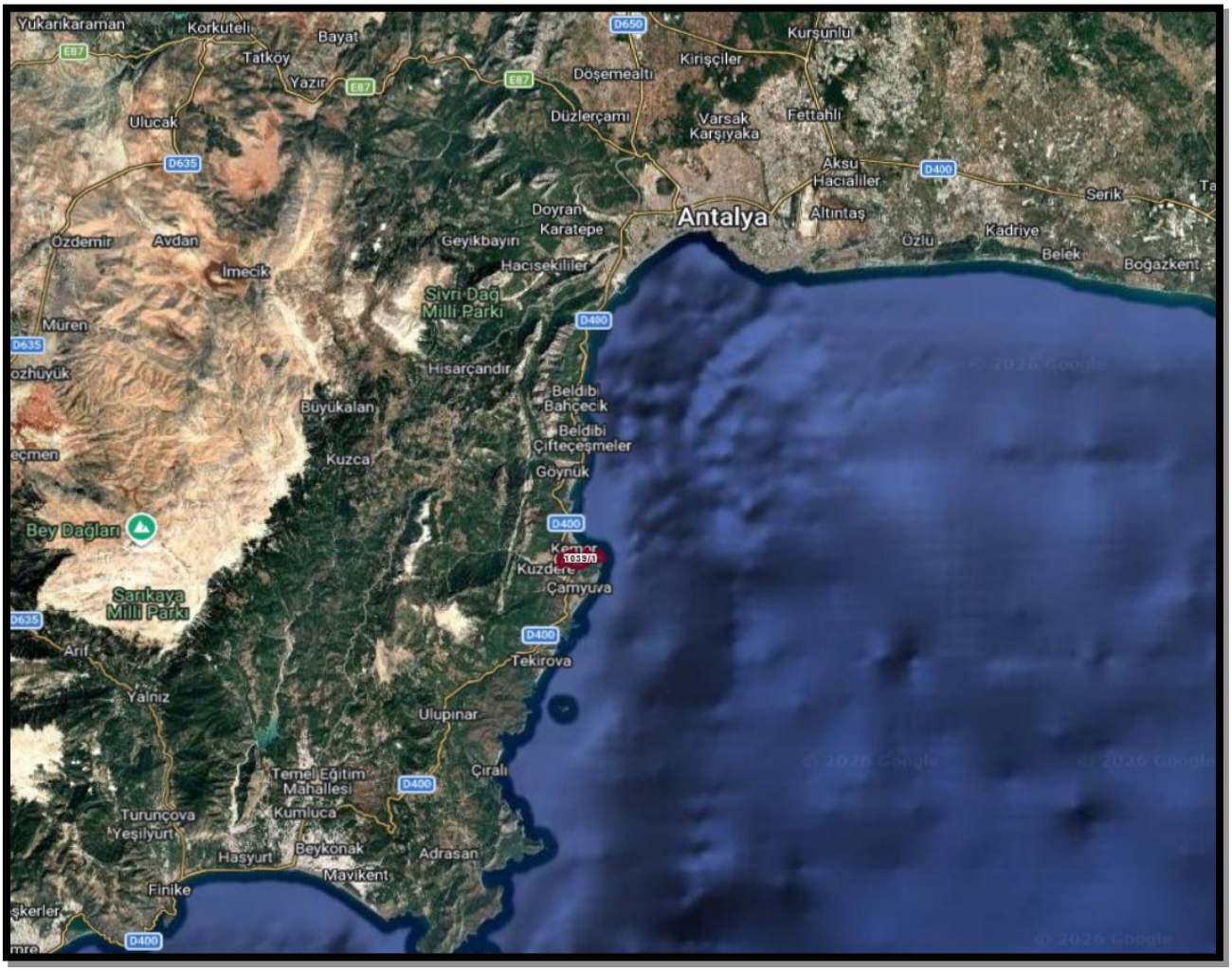
Taşınmaz, Antalya kent merkezinin yaklaşık 43 km batısında, Batı Toros Dağları'nın eteklerinde uzanan kıyı şeridi üzerinde kurulu Kemer İlçesi'nin merkezinde yer almaktadır. Parsel, Kemer Koyu'nda denize sıfır konumda olup Beydağları Sahil Milli Parkı ve Kemer Devlet Ormanı-II sınırları içerisinde, orman ve deniz arasında kalan eğimli bir arazi üzerinde konumlanmaktadır.
Taşınmazın yakın çevresinde Kemer Yat Limanı, İdyros Antik Kenti, Meder Resort, Yörük Parkı, Ayışığı Plajı ve Kemer Nüfus Müdürlüğü ile ara sokaklarda mesken amaçlı yapılar bulunmaktadır. Bölge, ilçenin turizm faaliyetlerinin yoğun olarak sürdürüldüğü, otel ve tatil köylerinin konumlandığı gelişmiş bir turizm odağıdır.
Taşınmaz Kemer Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede altyapı tamamlanmıştır. Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı ve bölgenin doğal güzellikleri taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza ulaşım; Antalya - Kemer bağlantısını sağlayan Mustafa Ertuğrul Caddesi üzerinden Kemer merkez istikametine ilerlerken yolun sağında kalan Atatürk Caddesi'ne giriş yapılarak sağlanmaktadır. Tesis, Kemer ilçe merkezine ve Kemer Yat Limanı'na yürüme mesafesinde konumlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu üst hakkı; 3.429.250,77 m² yüzölçümlü 1039 ada 1 parselin 293.505,30 m²'lik kısmında yer almakta olup imar uygulamasına esas parsel alanı 215.082,42 m²'dir. Parsel denize sıfır konumda, düzensiz geometrik şekilli ve eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel üzerindeki eski Club Med Kemer Tatil Köyü yapıları 23.02.2026 tarihli yıkım ruhsatı kapsamında yıkılmış olup parsel üzerinde, 23.03.2026 tarihli yapı ruhsatları ve onaylı mimari projeye göre toplam 171.514,84 m² inşaat alanlı "Ela Excellence Resort Kemer" 5 yıldızlı otel projesi geliştirilmektedir.
Onaylı mimari projeye göre proje; Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları dışında kalan "Bölge 1" ve Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde kalan "Bölge 2" olmak üzere iki bölgede planlanmıştır. Bölge 1'de vaziyet planı diğer üniteleri (L-1 ila L-10 ve L-13 ila L-15 blokları), Bölge 2'de ise ana binalar (A, B, M ve O blokları), müstakil konaklama üniteleri ile diğer yardımcı üniteler yer almaktadır. Projenin genel nitelikleri aşağıda özetlenmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ANA BİNALAR

Projede konaklama, restoran, balo salonu ve SPA fonksiyonlarını barındıran A, B, M, N ve O blokları yer almaktadır. A, B ve M bloklarında toplam 165 oda bulunmaktadır. Sığınaklar A ve M Blok bodrum katlarındadır.

MÜSTAKİL KONAKLAMA ÜNİTELERİ

Projede suit oda blokları, göl evleri ve 1+1 ile 5+1 arasında değişen suit villalardan oluşan toplam 96 müstakil konaklama binası (234 anahtar) bulunmaktadır.

VAZİYET PLANI DİĞER ÜNİTELER

Bölge 1 ve Bölge 2'de teknik bina, restoran, bar, çocuk kulübü, etkinlik ve spor alanlarını içeren L blokları; satış, restoran ve bar ünitelerinden oluşan Q ve W blokları; HK yapıları ile havuz ve teknik alanlar yer almaktadır.

PROJE TOPLAMI

Proje, “5 Yıldızlı Otel” (2026/133) ve “Ortak Alan” (2026/134) olmak üzere iki ruhsat kapsamında ruhsatlandırılmıştır.

Otopark: Gerekli 133 araçlık otopark A ve M bloklarda kapalı ve açık olarak karşılanmakta, ayrıca 14 vale park alanı bulunmaktadır.

Engelli Odası: Gerekli 4 engelli odasının 2'si A Blok’ta, 2'si M Blok’ta planlanmıştır.

Mevcut durumda eski tatil köyü yapıları yıkılmış olup parsel üzerinde Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda arkeolojik sondaj/kazı çalışmaları ile geçici prefabrik şantiye ünitelerine yönelik hazırlık çalışmaları yürütülmektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Nizamı	:	Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	:	V-D
Kullanım Amacı	:	5 Yıldızlı Otel
Elektrik	:	-
Su	:	-
Isıtma Sistemi	:	Projesine göre merkezi ısıtma-soğutma sistemi planlanmıştır.
Kanalizasyon	:	-
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	-
Dış Cephe	:	-
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Deniz ve Orman Manzaralıdır.
Cephesi	:	Konumuna göre tüm cepheler

Deprem Bölgesi 1.Derece [X] 2.Derece [ ] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerindeki eski yapılar yıkılmış olup yeni otel projesi inşaat öncesi hazırlık aşamasındadır. Bu nedenle yapıların iç mekan özellikleri onaylı mimari projeye göre değerlendirilmiştir.

Proje; denize sıfır konumda, eğimli topoğrafyaya uyumlu olarak kademeli şekilde yerleştirilmiş ana binalar, havuzlu müstakil villalar ve göl evleri ile sosyal donatı birimlerinden oluşan, 399 oda ve 920 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel konseptinde tasarlanmıştır.

Konaklama birimleri; 1+0 standart oda, 1+1 suit oda, 2+1 ve 3+1 suit birleşik havuzlu odalar, 1+1 pavilyon ve 1+1 ila 5+1 arasında değişen suit villalardan oluşmakta olup müstakil ünitelerin büyük bölümü özel havuz ve havuz makine dairesine sahiptir.

Yeme-İçme Mekanları : A, B ve M bloklarında restoranlar ile N, L-4, L-7, Q-5 ve Q-6 bloklarında restoranlar; L-3, L-5, L-8, L-10, L-11 ve Q-3 bloklarında bar üniteleri planlanmıştır.
Toplantı ve Etkinlik : A ve M bloklarında balo salonları, L-6 blokta etkinlik binası planlanmıştır.
Ticari Üniteler : Q-1/Q-2 blokta satış üniteleri planlanmıştır.

Aktivite ve Sporlar : O Blok'ta SPA merkezi, A Blok'ta SPA birimleri, L-12 blokta açık spor alanı, L-9 ve Q-7 bloklarda çocuk kulübü, havuzlar ve sessizlik havuzu planlanmıştır.

3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılar 23.03.2026 tarihli yeni yapı ruhsatları kapsamında inşa edilecek olup değerleme tarihi itibarıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Antalya İli

Antalya, Türkiye'nin güneyinde, Akdeniz Bölgesi'nde yer alan ve 19 ilçeden oluşan büyükşehir statüsündeki bir ildir. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı sonuçlarına göre il nüfusu 2.722.103 kişidir. Kemer, Alanya, Manavgat, Serik, Kaş ve Kumluca gibi ilçeleri ile Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir.

Antalya ilinin yüzölçümü yaklaşık 20.723 km²'dir. İl; kuzeyde Burdur, Isparta ve Konya, doğuda Karaman ve Mersin, batıda Muğla illeri ile komşu olup güneyde Akdeniz ile çevrilidir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen tipik Akdeniz iklimi hakimdir. Kıyı şeridine paralel uzanan Toros Dağları, ilin coğrafi yapısını ve yerleşim düzenini belirleyen başlıca unsurdur.

İl ekonomisi başta turizm olmak üzere tarım (özellikle örtü altı sebzecilik ve narenciye) ve ticarete dayanmaktadır. Antalya, 2024 yılında yaklaşık 17,3 milyon yerli ve yabancı turisti ağırlayarak rekor bir performans sergilemiştir. İlde uluslararası trafiğe hizmet veren Antalya Havalimanı ile Gazipaşa-Alanya Havalimanı ve Antalya Limanı bulunmakta olup kara, hava ve deniz yolu bağlantıları gelişmiştir.

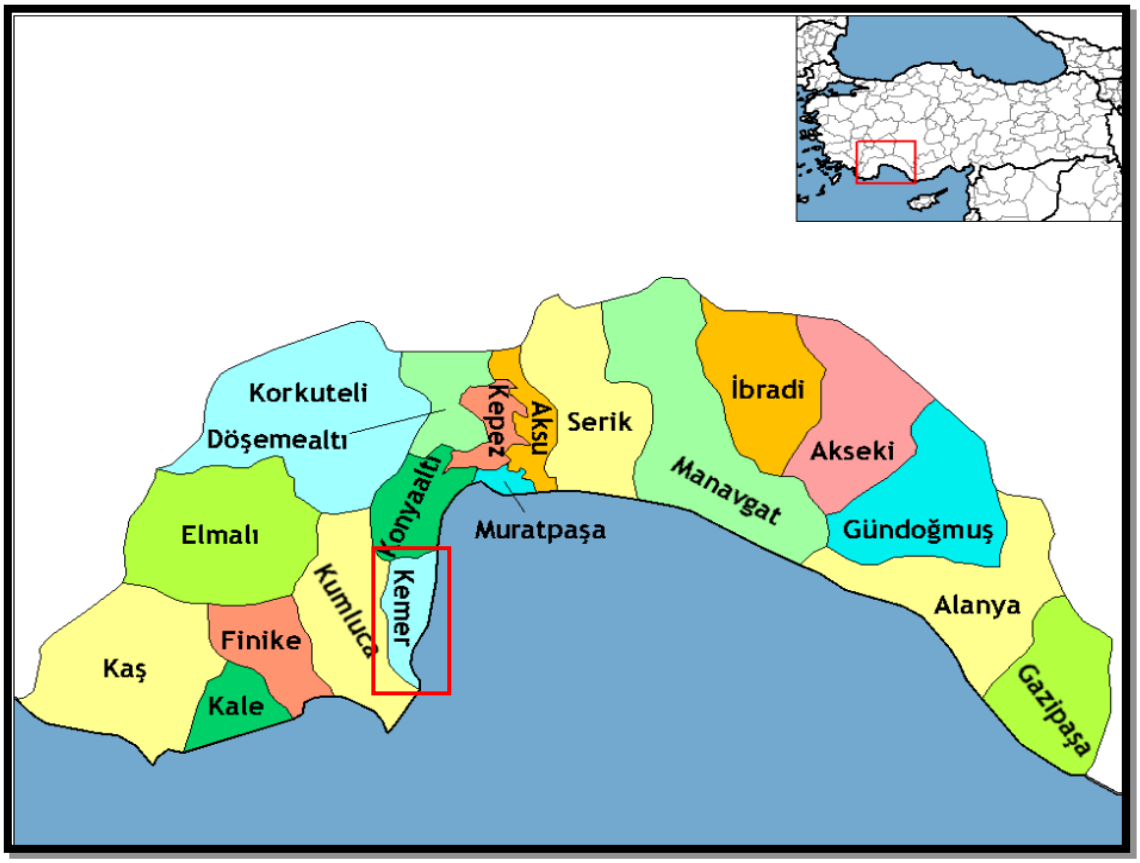


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.2 - Kemer İlçesi

Kemer ilçesinin tarihi M.Ö. 690 yılına kadar uzanmaktadır. İlçe merkezine yaklaşık 15 km mesafedeki Phaselis antik kenti M.Ö. 690 yılında kurulmuş olup tarih boyunca önemli bir liman ve ticaret merkezi olmuştur. Roma döneminden kalma Gedelma Kalesi ve ilçe merkezindeki İdyros kalıntıları, Kemer'in M.S. III. yüzyıldan itibaren denizcilik ve ticaret açısından önemli bir merkez olduğunu göstermektedir. 1910 yılından itibaren yeniden yerleşim yeri kimliği kazanan Kemer; 1968 yılında nahiye, 1986 yılında belde olmuş, 3644 sayılı Kanun ile 1990 yılında ilçe statüsü kazanmış ve ilçe kaymakamlığı 26.08.1991 tarihinde faaliyete başlamıştır.
İlçe merkezi Antalya'nın yaklaşık 43 km batısında, Batı Toros Dağları'nın eteklerinde 46 km uzunluğundaki kıyı şeridi üzerinde kuruludur. Doğusu Akdeniz, batısı orman ve dağlarla çevrili ilçede yaklaşık 45.000 hektarlık alan ormanlarla kaplıdır. Deniz suyu sıcaklığının kış aylarında 10-12 °C, yaz aylarında 27-29 °C arasında seyretmesi, yılın yaklaşık 8 ayında denize girilebilmesine imkân tanımaktadır.

1980'li yılların başına kadar narenciye, nar ve seracılık başta olmak üzere tarım ve hayvancılığa dayalı olan ilçe ekonomisi, Kemer'in 1987 yılında turizm bölgesi ve gelişme alanı olarak ilan edilmesiyle kısa sürede turizme dayalı bir yapıya dönüşmüştür. Günümüzde ilçede yaklaşık 23.540 dönüm alanda tarım faaliyeti sürdürülmektedir.
İlçe merkezi ve beldelerinde Kültür ve Turizm Bakanlığı belgeli 186 işletme bulunmakta olup bunların 23 adedi tatil köyü, 44 adedi 5 yıldızlı, 31 adedi 4 yıldızlı, 27 adedi 3 yıldızlı, 21 adedi 2 yıldızlı, 2 adedi 1 yıldızlı otel, 2 adedi apart otel ve 36 adedi pansiyondur. Ayrıca ilçede 111 seyahat acentesi hizmet vermekte olup Çıralı, Yanartaş, Tahtalı Teleferiği ve Ekopark gibi alternatif turizm noktaları yerli ve yabancı ziyaretçiler tarafından yoğun olarak tercih edilmektedir.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomide 2026 yılının ikinci çeyreğinde Şubat ayı sonunda ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın önemli etkileri hissedildi. Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması ve üretimde görülen sert düşüşlerle birlikte tarihin en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında hızlı yükseliş görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirlerinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şoku hem tüketici hem üretici enflasyonunu yukarı çekerken, yükselen enflasyon beklentileriyle tahvil faizlerinde de artış gerçekleşti. Ayrıca gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını sıkılaştıracağına dair beklentiler arttı.
Yaşanan şoklara karşın küresel ekonomik aktivite dirençli kaldı. Burada teknolojik dönüşüme öncülük eden, yapay zekâ, savunma sanayi ve yeşil dönüşüm gibi alanlardaki olumlu gelişmelerin desteği etkili oldu. Haziran ayında ABD-İran arasında savaşın sona erdirilmesi ve Hürmüz Boğazı'nın yeniden açılmasına yönelik bir mutabakat zaptı imzalandı. Bunun neticesinde petrol fiyatları savaş öncesi dönemdeki seviyelerine kadar gerilerken, bu düşüşün kalıcı olup olmayacağı ekonomik görünüm üzerinde önemli bir rol oynayacak. Enerji fiyatlarındaki gerilemeyle enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler azalsa da, yıl sonuna kadar merkez bankalarının sıkı duruşlarını koruyacağına dair fiyatlamalar sürüyor. Hisse senedi piyasalarında, yüksek seyreden jeopolitik risklere rağmen Nisan ayı başı itibarıyla yapay zekâ kaynaklı yükselişler görüldü. Önümüzdeki dönemde de jeopolitik tansiyonun gerilemesiyle piyasalara merkez bankalarının faiz patikalarına yönelik beklentiler ile yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin yön vermesi bekleniyor.

2026 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisindeki yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. İlk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Özellikle ihracatta yıllık bazda görülen %12,7'lik daralma ve süregelen zayıf seyir büyümeyi aşağı çekti. Yurtiçinde 2026 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,9 seviyesinden Haziran'da 47,1'e geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise son üç ayda sınırlı bir yükseliş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Haziran ayında ateşkesin de etkisiyle artış görüldü.

Yılın ikinci çeyreğinde dış dengede bir miktar toparlanma görüldü. İhracatta Nisan ve Mayıs aylarında savaş kaynaklı tedarik zincirlerindeki aksamalar nedeniyle yakın coğrafyamızdaki ülkelerin talebinin geçici olarak Türkiye'ye kaydığı görüldü. İthalat tarafında ise enerji alt kalemindeki artışa karşın altın ve çekirdek ithalattaki gerileme sınırlayıcı etki yaptı. TÜİK verilerine göre, 2026 yılının ilk beş ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 sınırlı artarken, ithalatta %1,1 yükseliş gerçekleşti. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Mart 2026'da 39,7 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Nisan 2026'da 37,0 milyar dolara geriledi. Nisan ayında da yıllıklandırılmış cari açığın bir miktar daha iyileşmesi bekleniyor.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ikinci çeyrekte enflasyon görünümündeki bozulmaya işaret ediyor. 2026 Mart ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında yükseliş kaydettikten sonra Haziran ayında hafif gerileyerek %32,1 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Haziran ayında %28,1 olarak kaydedildi. Savaşın enflasyonist etkileri yılın ikinci çeyreğinde rakamlara yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayında elektrik ve doğal gaz fiyatlarına yapılan zam da enflasyonu yukarı çekti. Ateşkesle birlikte düşüş kaydeden enerji fiyatları, önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin hafiflediğine işaret ederken, bu düşüşün ne ölçüde kalıcı olacağı da enflasyon görünümü üzerinde belirleyici olacak.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

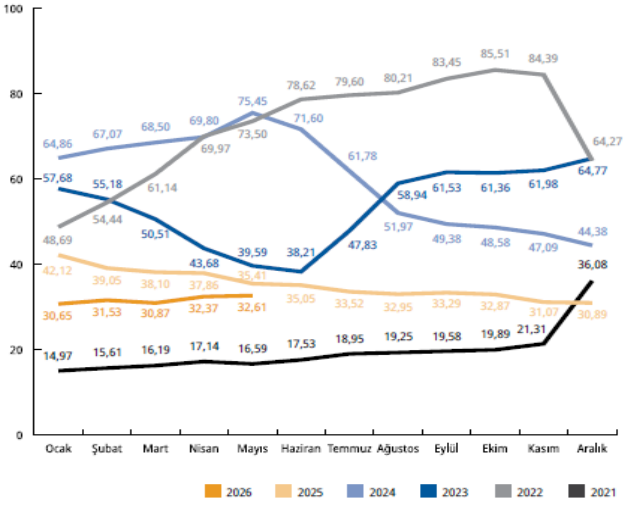
TCMB Nisan ve Haziran aylarında politika faizini %37 seviyesinde tuttu. Ortalama fonlamayı ise faiz koridorunun üst bandı olan %40 seviyelerinde tutarak sıkı duruşunu sürdürüyor. TCMB'nin Temmuz sonu ya da Ağustos ayında haftalık repo ihalelerini yeniden başlatacağını, ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini kademeli bir şekilde politika faizine çekerek normalleşeceği düşünülüyor. Öte yandan, politika faizinde indirim için ise TCMB'nin enflasyonun ana eğilimi ve beklentilerde kalıcı bir düşüş görene kadar bekleyeceği değerlendiriliyor. Dolayısıyla, önümüzdeki aylarda TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu sürdüreceği ve faiz indirimlerinin yılın son çeyreğine kalabileceği öngörülüyor. (Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,3	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,6	39,48
Ç1'26	16.999.977		389.598		2,50	

Kaynak: TÜİK

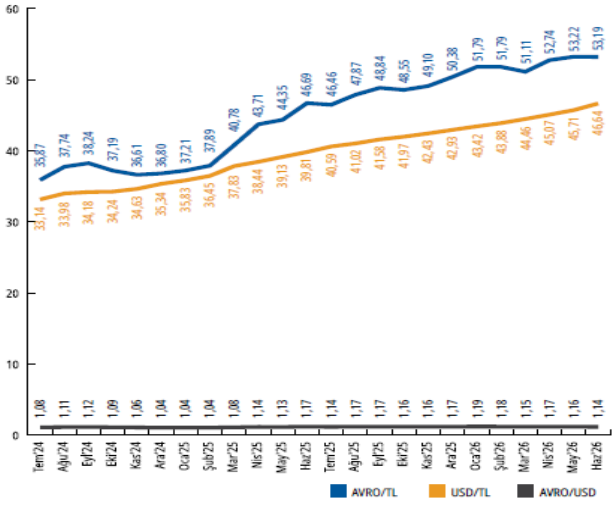
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

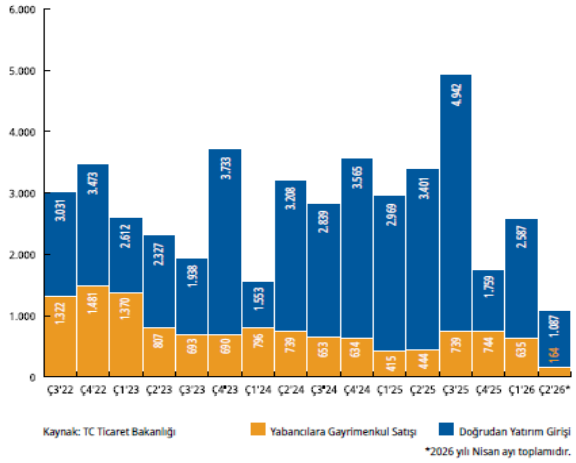
*İlgili ayın son günü itibarıyla

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

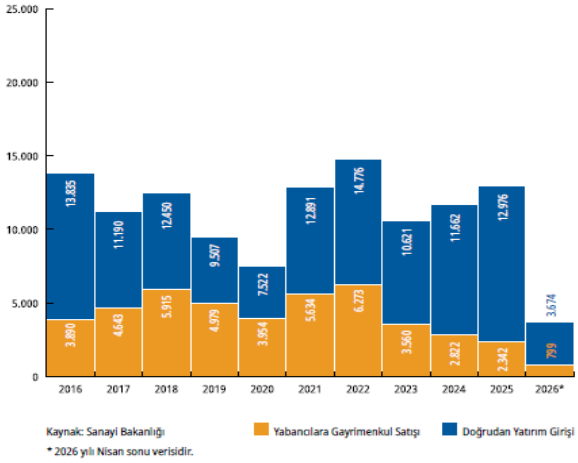
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10
Ç2'26	-%16,29	-%2,15	-%2,51	%2,07	-%0,78	%1,96

Kaynak: TÜİK

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)

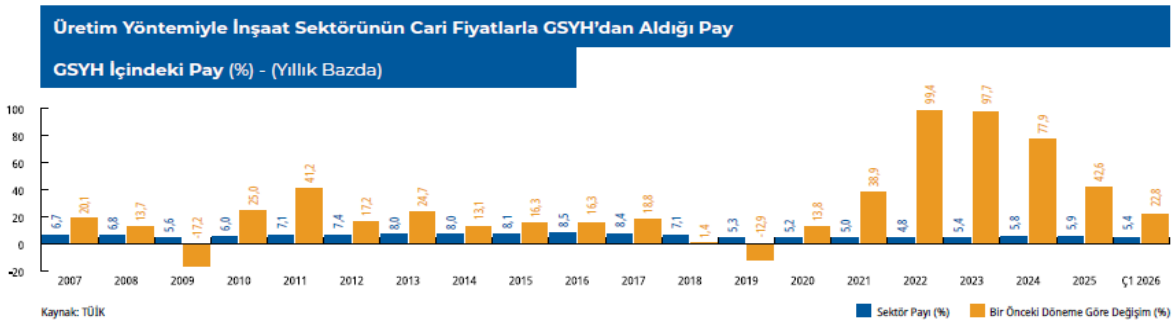


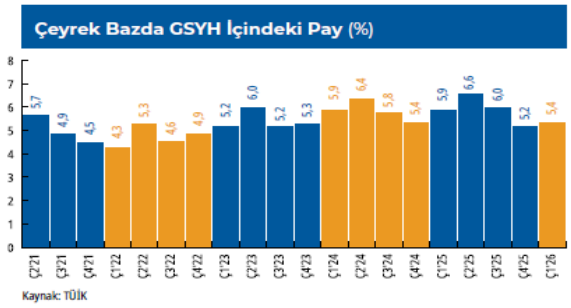
(Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

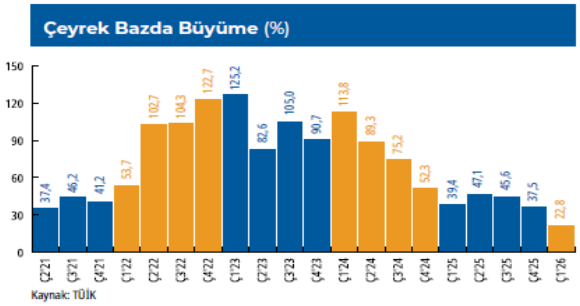
2026 yılının ilk yarısında sıkı para politikasının etkisiyle dezenflasyon süreci devam ederken, ekonomik aktivite daha dengeli bir görünüm sergilemiştir. Enflasyon, dönem içerisindeki dalgalanmalara rağmen yıllık bazda gerilerken, finansal istikrarın güçlendirilmesine yönelik politikalar ve makroekonomik dengelenme süreci yatırım ortamını destekleyici unsurlar arasında yer almıştır. 2026 yılının ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin devam etmesi ve enflasyondaki düşüşe bağlı olarak finansman koşullarında kademeli bir iyileşme yaşanması beklenmektedir. Sıkı para politikası duruşunun enflasyon görünümüyle uyumlu şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kredi koşullarında sınırlı bir normalleşme görülebileceği ve bunun gayrimenkul yatırımları açısından görece daha destekleyici bir finansman ortamı oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve uluslararası finansal koşulların yatırım kararları üzerindeki etkisini sürdürmesi; yatırımcıların ise temkinli ve seçici yaklaşımlarını koruması beklenmektedir. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2026 İlk Yarı)

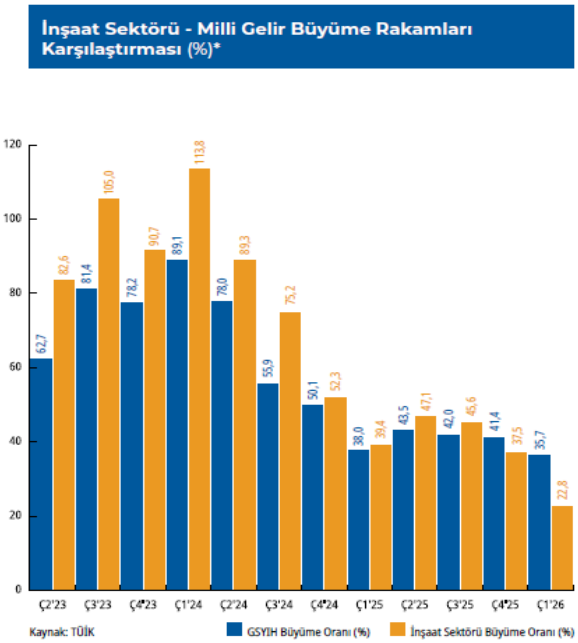
Gayrimenkul Sektörü:

TÜİK verileri doğrultusunda, inşaat sektörünün GSYH içerisindeki payının son dönemde yaklaşık %5–6 bandında seyrettiği, sektörün 2022 ve 2023 yıllarında yüksek oranlı cari büyüme göstermesinin ardından 2024 yılı itibarıyla büyüme hızında belirgin bir yavaşlama yaşandığı görülmektedir. 2025 yılı ve 2026 yılı ilk çeyrek verileri, sektörün nominal büyümesini sürdürmekle birlikte önceki dönemlerdeki yüksek artış oranlarının altında kaldığını göstermektedir. Reel büyüme verileri incelendiğinde ise inşaat sektörünün genel ekonomik büyümenin üzerinde performans gösterdiği dönemlerin devam ettiği, ancak son çeyreklerde sektör büyüme hızının ivme kaybettiği izlenmektedir. Bu görünüm; yüksek finansman maliyetleri, yatırım ve geliştirme maliyetlerindeki artışlar ile talep koşullarındaki değişimin gayrimenkul geliştirme faaliyetleri üzerindeki etkisinin devam ettiğine işaret etmektedir.









(Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

2026 yılının ilk yarısında Türkiye konut piyasası, sıkı para politikası ve finansal koşulların etkisi altında dengelenme sürecini sürdürmüştür. Reel konut fiyatlarındaki gerileme ve devam eden demografik ihtiyaçlar talebi desteklemekle birlikte, toplam satışlar yıllık bazda %3,1 azalırken, haziran ayında Türkiye genelinde %15,8, İstanbul'da %23,17 artış kaydedilmiştir.
Haziran 2026 itibarıyla konut fiyatları Türkiye genelinde %24,5, İstanbul'da %25,3 artmış; reel olarak ise %5,8 gerilemiştir.
Haziran 2026 itibarıyla toplam kredi bakiyesi yıllık bazda %36,4 artarken, kredilerinin toplam krediler içindeki payı yaklaşık %3 seviyesinde yatay kalırken, ipotekli satışların %32,2 artarak toplam satışlardaki payını %20,4'e yükseltmesi kredi kullanımında kısmi toparlanmaya işaret etmiştir. Buna rağmen yüksek faizler finansmana erişimi sınırlamaya devam etmiştir.

2026'nın ikinci yarısında konut satışlarında kademeli toparlanma bekliyoruz. Fiyat ve maliyet artışlarının enflasyonun altında kalması, reel fiyatlardaki düşüşün sürebileceğine ve alıcılar için daha dengeli bir piyasa oluştuğuna işaret ediyor.

Kredi-değer oranı düzenlemelerinin özellikle ikinci el ve enerji verimli konut talebini desteklemesini; ancak sıkı para politikası ve yüksek finansman maliyetlerinin kredi kaynaklı talebi sınırlamasını bekliyoruz. Deprem güvenliği, enerji verimliliği ve bina kalitesi yüksek yeni konutların olumlu ayrışacağını; stüdyo daire üretimine koşullu olarak yeniden izin verilmesinin ise özellikle büyükşehirlerde küçük metrekareli konut arzını destekleyeceğini düşünüyoruz.
Kira artışlarının kısa vadede yüksek seyrini korumasını, ancak sıkı para politikasının gecikmeli etkileriyle birlikte artış hızının orta vadede yavaşlamasını bekliyoruz.

İnşaat maliyet endeksi Mayıs 2026 itibarıyla yıllık %29,84 artarak 2.413 seviyesine ulaşmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı Türkiye genelinde %37, İstanbul'da %77,2 artarken, yapı kullanma izinleri sırasıyla %10,1 ve %10 yükselmiştir. Özellikle İstanbul'da devam eden kentsel dönüşüm programları, sağlanan hibe ve finansman destekleri ile kolaylaştırılan idari süreçler aracılığıyla ruhsat başvurularındaki artışı desteklemiştir. Ruhsatlardaki güçlü artışa rağmen, yüksek maliyetler ve sıkı finansman koşullarının yeni arzın piyasaya girişini sınırlayacağını düşünüyoruz. Ofisten konuta dönüşüm düzenlemesinin ise geçici ve teknik koşullara bağlı olması nedeniyle arz ve fiyatlar üzerindeki etkisinin sınırlı kalması beklenmektedir. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2026 İlk Yarı)

Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının ilk 5 ayında %38,16 olarak gerçekleşen Türkiye geneli doluluk oranı 2026 yılının ilk 5 ayında %34,63'e geriledi. Yılın ilk çeyreğinde güçlü başlayan turizm sektörü ikinci çeyrekte jeopolitik gelişmeler ve uluslararası talepteki yavaşlamanın etkisiyle daha temkinli bir görünüm sergilemiştir. Ziyaretçi sayısındaki sınırlı gerilemeye rağmen kişi başı harcama artışı sektör gelirlerini desteklemeye devam etmiştir. Buna karşın, otel arzındaki artışın devam etmesi ve doluluk oranlarındaki gerileme, sektör genelinde rekabetin güçlendiğine işaret etmektedir

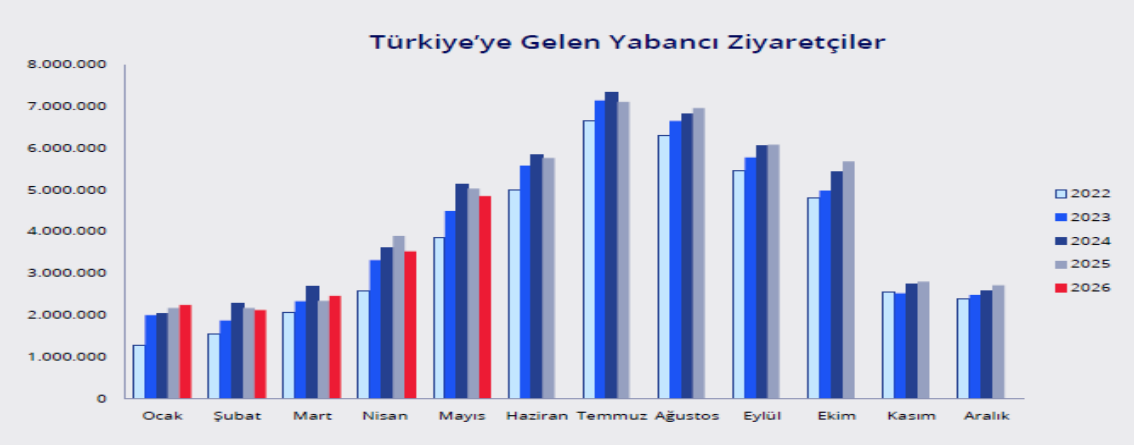
2026 yılının ilk yarısı itibarıyla Türkiye'de bakanlık ve belediye belgeli tesislerde toplam 887.343 oda bulunmaktadır. Yakın dönemde 458 yatırım belgeli tesiste 125.670 odanın daha devreye girmesi beklenmektedir. Son beş yılda arz artışı ağırlıklı olarak bakanlık belgeli tesislerde gerçekleşmiştir.

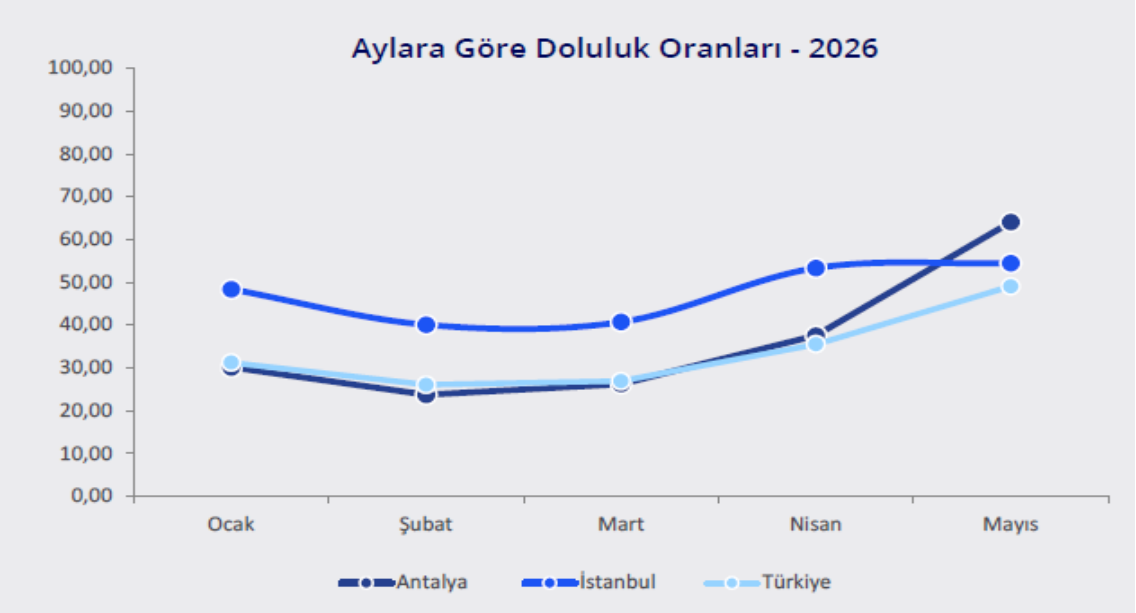
2026 yılı ilk çeyreğinde turizm gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre %4,25 artarken, turizm gelirlerinin GSYH içindeki payı %2,7'den %2,5'e gerilemiştir. Aynı dönemde kişi başı ortalama ziyaretçi harcaması 1.022 ABD dolarından 1.047 ABD dolarına yükselmiş olup, ziyaretçi sayısındaki gerilemeye rağmen turizm gelirlerindeki artışı destekleyen temel unsur olmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Türkiye, İstanbul ve Antalya'da yer alan otellerin 2026 yılının ilk 5 ayındaki doluluk oranları incelendiğinde, bir önceki yıllara benzer şekilde nisan ayı ile birlikte otellere olan talebin arttığı görülmektedir. Mayıs ayında Antalya'da otel doluluk oranı %64 seviyesine ulaşırken, Türkiye genelinde aynı oran %49 olarak gerçekleşmiştir. Yaz destinasyonları ile şehir otelleri arasındaki performans ayrışması 2026 yılında da devam etmiş, Antalya doluluk oranlarında Türkiye ortalamasının üzerinde seyrederken şehir otellerinde daha sınırlı bir performans gözlenmiştir.

2026 yılının ikinci yarısında, yılın ikinci çeyreğinde jeopolitik gelişmeler nedeniyle ivme kaybeden turizm sektörünün daha dengeli bir görünüm sergilemesi beklenmektedir. Ziyaretçi sayısının 2025 seviyesinin hafif altında kalacağı, buna karşın kişi başı harcamanın mevcut seviyelerini koruyarak turizm gelirlerini desteklemeyi sürdüreceği öngörülmektedir. Türkiye'nin güney bölgelerindeki turizm performansının şehir ve iş otellerine kıyasla güçlü seyrini koruması beklenirken, iş amaçlı seyahat talebindeki yapısal dönüşüm şehir otelleri üzerindeki baskının devam etmesine neden olmaktadır. Artan işletme maliyetleri, yeni arz ve döviz kurundaki dalgalanmaların sektör genelinde rekabeti artırarak oda gelirleri ve RevPAR büyümesini sınırlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, uluslararası otel zincirlerinin yeni açılışlar, marka dönüşümleri ve yönetim anlaşmalarıyla Türkiye'deki yatırımlarını sürdürmesi, ülkenin turizm ve otel yatırım pazarına yönelik uzun vadeli güvenin devam ettiğini göstermektedir (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2026 İlk Yarı)







4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kemer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, WEB Tapu Portal Sistemi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yazı ve kararları, Kültür ve Turizm Bakanlığı turizm yatırım belgesi ile müşteri tarafından temin edilen belgeler ve yerinde yapılan incelemeler sonucunda elde edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Kemer ilçe merkezinde, Kemer Yat Limanı'na yakın ve denize sıfır konumdadır.
* Antalya - Kemer ana ulaşım aksına yakın olup ulaşım imkânları kolaydır.
* 5 yıldızlı otel projesi için 23.03.2026 tarihli yapı ruhsatları ve onaylı mimari projeler alınmıştır.
* Projede 399 oda / 920 yatak kapasitesi ile havuzlu villa ağırlıklı yüksek nitelikli bir konaklama konsepti öngörülmektedir.
* Turizm yatırım belgesi ve yatırım teşvik belgesi bulunmaktadır.
* Üst hakkı süresi 17.12.2068 tarihine kadar devam etmekte olup devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Projenin III. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda kalan kısımlarında uygulamaya geçilmesi, kazı sonuçlarının Koruma Bölge Kurulu'nca değerlendirilmesine bağlıdır.
* Proje inşaat öncesi aşamada olup yüksek inşaat maliyetleri ve finansman koşulları proje riskini artırmaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarıyla değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazın değerlemesinde;
- Taşınmazın değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- Remax Aqua 2

Tel 0 (507) 604 08 79

Tekirova Mahallesi'nde bulunan 197 ada 4 parsel, E=0.40, Turizm + Ticaret imarlı olduğu belirtilen net 625 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 15.850.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	625	.-M²	15.850.000	.-	TL	25.360	.-TL/M²

2- Remax Primex

Tel 0 (531) 818 98 99

Çamyuva Mahallesi'nde bulunan 239 ada 1 parsel, Ticari imarlı olduğu belirtilen net 1.612 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 50.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	1.612	.-M²	50.000.000	.-	TL	31.017	.-TL/M²

3- Nova Lara Gayrimenkul

Tel 0 (532) 208 51 48

Ulupınar Mahallesi'nde bulunan 189 ada 2 parsel, Emsal: 0,10, Turizm imarlı olduğu belirtilen net 3.959 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 97.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	3.959	.-M²	97.000.000	.-	TL	24.501	.-TL/M²

4- Beşyıldız Emlak

Tel 0 (505) 416 61 85

Ulupınar Mahallesi'nde bulunan 101 ada 6-7 parsel ve 102 ada 3 parsel, Emsal: 0,10, Turizm imarlı olduğu belirtilen net 10.670 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 145.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	10.670	.-M²	145.000.000	.-	TL	13.590	.-TL/M²

5- Aras Gayrimenkul

Tel 0 (533) 051 89 12

Kumluca İlçesi, Mavikent Mahallesi'nde bulunan 247 ada 3 parsel, E=0.40, Turizm imarlı olduğu belirtilen net 303 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 7.500.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	303	.-M²	7.500.000	.-	TL	24.752	.-TL/M²

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

6- Murat Emlak

Tel 0 (850) 466 37 93

Beldibi'nde bulunan 359 ada 4 parsel, E=0.40, Turizm imarlı olduğu belirtilen net 2.457 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 120.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	2.457	.-M²	120.000.000	.-	TL	48.840	.-TL/M²

7- White House Gayrimenkul

Tel 0 (552) 759 24 46

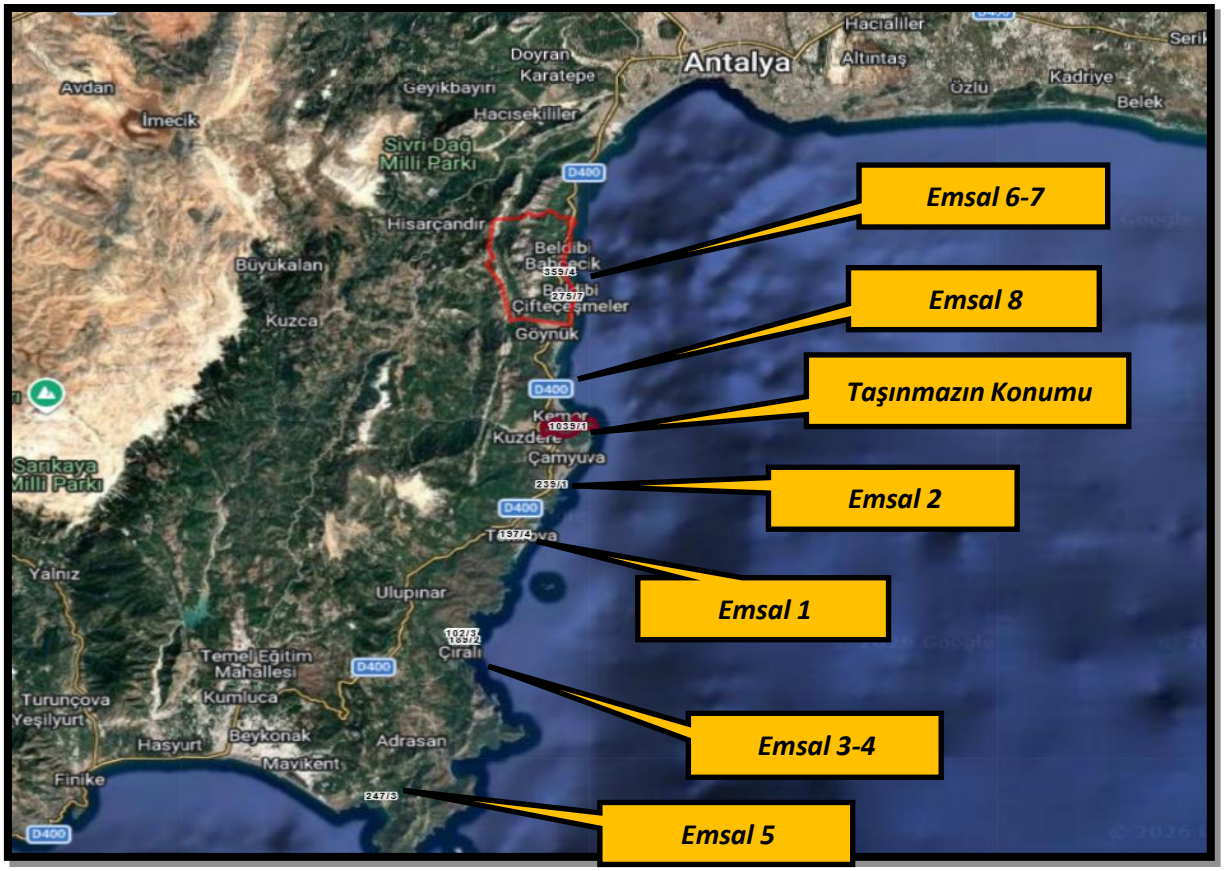
Beldibi'nde bulunan 275 ada 7 parsel, E=0.30, Ticari imarlı olduğu belirtilen net 2.184 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 85.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	2.184	.-M²	85.000.000	.-	TL	38.919	.-TL/M²

8- Medyadan

Antalya Kemer'de 11.430 metrekarelik turizm imarlı otel arazisinin 24.02.2026 tarihinde icradan satışa çıktığı bilgisine ulaşılmıştır. Kemer İcra Dairesi tarafından satışa sunulan arsa, Kemer Mahallesi 462 ada 1 parsel üzerinde yer almaktadır. Satış iki ayrı hisse olarak düzenlenmiştir. Büyük hisse olan 11.201 metrekarelik bölüm için muhammen bedel 546.048.750 TL, küçük hisse olan 229 metrekarelik bölüm için ise 11.163.750 TL olarak belirlenmiştir. Yapılan görüşmelerde, büyük hisseye ilişkin ihalenin arsa sahibinin aldığı mahkeme kararı nedeniyle yapılmadığı, yalnızca 229 m²'lik küçük hissenin ihalesinin gerçekleştirildiği bilgisi edinilmiştir.

MUH.BEDEL	11.430	.-M²	557.212.500	.-	TL	48.750	.-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıda bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1039 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		15.850.000 SATILIK 0%	50.000.000 SATILIK 0%	97.000.000 SATILIK 0%	120.000.000 SATILIK 0%	85.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	293.505,30	625 25.360 ÇOK KÜÇÜK -50%	1.612 31.017 ÇOK KÜÇÜK -48%	3.959 24.501 ÇOK KÜÇÜK -48%	2.457 48.840 ÇOK KÜÇÜK -48%	2.184 38.919 ÇOK KÜÇÜK -48%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.30	E=0.40 ORTA İYİ -5%	E=0.30 BENZER 0%	E=0.10 KÖTÜ 20%	E=0.40 ORTA İYİ -5%	E=0.30 BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TURİZM	TURİZM + TİC. ORTA İYİ -5%	TİCARİ ORTA İYİ -10%	TURİZM BENZER 0%	TURİZM BENZER 0%	TİCARİ ORTA İYİ -10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-63%	-33%	-60%	-65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**14.200**	**10.144**	**11.476**	**16.416**	**19.536**	**13.622**

Değerleme konusu taşınmaz 1039 Ada 1 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 5 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmazın arsası için 14.200.- TL/m² birim değer öngörülmüştür.

*Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanunun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak %67 olarak kabul edilmiştir.

****Bir sureti rapor ekinde sunulan "Kesin İzin Taahhüt Senedi" belgelerinden ve "Resmi Senet"'ten de görüleceği üzere izin başlangıç tarihi 17.12.2019; izin bitiş tarihi ise 17.12.2068 olarak gözükmekte olup toplam 49 yıldır. Rapor tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık ~42 yıl olup kullanıma esas izin alanı 396.140 m², üst hakkı alanı ise 293.505,30 m²'dir. Üst hakkının bedeli toplam süresi göz önünde bulundurularak kalan üst hakkı kullanım süresi üzerinden hesaplanmıştır. (Üst hakkının başlangıç yılı 2019, bitiş yılı ise 2068 'dir)**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ARSA BİRİM DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Birim Değeri	14.200	-TL/M²
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	67%	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	0,86	
Birim Arsa Değeri (TL)	**8.155**	**-TL/M²**

1039 ADA 1 PARSEL ARSA TOPLAM (İRTİFAK HAKKI) DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Üst Hakkı Birim Değeri	8.155	-TL/M²
Arsa Yüzölçümü	293.505,30	M²
Toplam Arsa Değeri	2.393.493.792	-TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	2.393.494.000	**-TL**

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ TABLOSU				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)**
1039	**1**	**293.505,30**	**8.154,86**	**2.393.493.792**
TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				**2.393.494.000**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 1039 ada 1 parsel üzerindeki yapılar yapı ruhsat belgesi alınmış otel inşaat planlanmış, hafriyat işlemleri yapılmaktadır. Bu nedenle binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiş ve maliyet yöntemi kullanılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2026 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2026 yılı birim maliyetleri; V/D (Oteller - 5 yıldızlı) yapı grubu için 53.500 TL/m² olarak belirlenmiştir.
2026 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için ortalama birim m² değeri 19.135,02.-TL/m²'dir.
Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir.
Değerleme konusu taşınmazın 5 yıldızlı otel olarak inşa edilecek olması, konumu, toplam inşaat alanı içerisindeki ortak alan büyüklükleri düşünüldüğünde 53.500.-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %10'u olacağı varsayılmıştır.
Proje, ruhsat, mimari ve mühendislik bedeli toplam inşaat maliyetinin %2'si oranında olacağı varsayılmıştır.
Proje Geliştirme Maliyetinin, bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, toplam arsa+bina maliyetinin %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin öngörülen toplam maliyeti ve geliştirme maliyeti de ilave edilerek, projenin toplam değerine ulaşılmıştır. Müşteri tarafından iletilen mimari proje alan hesaplarına göre faydalı alan-ortak alan brimi değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet

Binalar	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m²)		Öngörülen Maliyet (TL)
Otel-Faydalı Alan	53.500,00	x	84.338,89	=	4.512.130.615
Otel-Ortak Alan	40.000,00		87.175,95	=	3.487.038.000
			İnşaat Maliyeti	=	7.999.168.615
			Çevre düzeni, peyzaj (%10)	=	799.916.862
			Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	=	8.799.085.477
			Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%2) (C)	=	175.981.710
			Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	=	**8.975.067.186**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Toplam Değeri	
ARSA DEĞERİ	2.393.494.000 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYET	8.975.067.186 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	1.136.856.119 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ GELİŞTİRME DAHİL ÜST HAKKI TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	12.505.000.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMDAKİ GELİŞTİRME DAHİL ÜST HAKKI TOPLAM DEĞERİ (arsa değeri + Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli)	2.569.475.710 TL
PROJENİN YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.569.500.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

SPK'nın III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i ve Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararıyla uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde yapılmıştır. UDS 105'e göre gelir yaklaşımı, varlığın gelir yaratma kabiliyeti katılımcı gözüyle değeri belirleyen temel unsur olduğunda ve gelecekteki gelirin tutarı ile zamanlaması makul biçimde tahmin edilebildiğinde uygulanır. Taşınmaz için yeni yapı ruhsatı alınmış olmakla birlikte, değerleme tarihi itibarıyla ruhsata konu otel projesinin inşaatına başlanmamıştır. Dolayısıyla taşınmaz fiili olarak henüz gelir getirici mülk kapsamında değildir. Bu hususlar dikkate alınarak, gözlemlenebilir piyasa verisine dayanan pazar yaklaşımının daha güvenilir sonuç vereceği kanaatine varılmış ve değerlemede gelir yaklaşımı (gelir indirgeme ve geliştirme/proje yöntemi dâhil) kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımının ruhsatına uygun olarak inşa edilecek konaklama tesisi olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

-

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı	
PROJENİN MEVCUT DURUMDAKİ GELİŞTİRME DAHİL ÜST HAKKI TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.569.500.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ GELİŞTİRME DAHİL ÜST HAKKI TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	12.505.000.000,00

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken arsa değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın mevcut durum değer tespiti yapılırken yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı yönteminin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış, otel projesi için ruhsat alınmıştır. Taşınmazın tamamı için değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Taşınmaz için yeni yapı ruhsatı alınmış olup, ruhsat süresi geçerliliğini korumaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu hak, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Kemer Mahallesi 1086 parsel (kadastro güncellemesi sonrası 1039 ada 1 parsel) numaralı, 7.031.570,00 m² yüzölçümlü, orman vasıflı taşınmaz üzerinde kuruludur.

Bu taşınmazın 396.140,00 m²'lik kısmı için Tarım ve Orman Bakanlığı'nca 10.08.1971 tarihli Olur ile 922 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapılmak üzere 49 yıl süreli turizm amaçlı kesin izin verilmiştir. İzin süresi, 4706 sayılı Kanun'un geçici 23. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 17.12.2019 tarih ve 3862631 sayılı Olur'u ile 17.12.2068 tarihine kadar uzatılmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 24.04.2023 tarih ve E-40223418-756.99-6274684 sayılı yazısına göre, kesin izin alanından iki kısım çıkarılmıştır: Kıyıda kalan 14.274,67 m²'lik kısım, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce sakıncalı görülen 88.360,03 m²'lik arkeolojik sit alanı. Geriye kalan 293.505,30 m²'lik kısım üzerinde, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 826 ve devamı maddeleri uyarınca bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesisi, Bakanlık Makamı'nın 24.04.2023 tarih ve 6273420 sayılı Olur'u ile uygun görülmüştür. Hak, 17.12.2019 tarihinden başlamak üzere 49 yıl süreli olup Akdeniz Turistik Tesisler A.Ş. lehine 25.04.2023 tarih ve 2688 yevmiye ile tesis edilmiş, Cilt 45 / Sayfa 4389'a daimi ve müstakil hak olarak kaydedilmiştir.

Üst hakkı, Kemer Tapu Müdürlüğü'nün 26.04.2023 tarih ve 2722 yevmiye numaralı resmi senedi ile Akdeniz Turistik Tesisler A.Ş. tarafından kalan süresiyle birlikte 667.950.720,00 TL bedelle Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satış yoluyla devredilmiştir.

Hakka dayanak kesin izin de Tarım ve Orman Bakanlığı Makamı'nın 18.05.2023 tarih ve 9887315 sayılı Olur'u ile Özak GYO'ya devredilmiştir. Devir kapsamında Bakırköy 25. Noterliği'nin 24.05.2023 tarih ve 10538 yevmiye numaralı "Turizm İzinleri Kesin İzin Taahhüt Senedi (Devir)" ile 7.219.067,00 TL tutarında teminat mektubu idareye teslim edilmiştir. Taahhüt senedine göre izin devir başlangıç tarihi 18.05.2023, izin bitiş tarihi 17.12.2068'dir.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 1039 ada 1 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Gayrimenkule Dayalı Hak-PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; üst hakkı tahsis edilmiş 1039 ada 1 parsel üzerindeki projenin;

17.11.2026 tarihli toplam mevcut değeri için ;

2.569.500.000 .-TL

(İki Milyar Beş Yüz Altmış Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.083.400.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUMDAKİ GELİŞTİRME DAHİL ÜST HAKKI TOPLAM DEĞERİ	
TL	*TL*
(KDV HARİÇ)	*(KDV DAHİL)*
2.569.500.000	***3.083.400.000***
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ GELİŞTİRME DAHİL ÜST HAKKI TOPLAM DEĞERİ	
TL	*TL*
(KDV HARİÇ)	*(KDV DAHİL)*
12.505.000.000	***15.006.000.000***

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ozan ALDOĞAN	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 409553	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* 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.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.