

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KEPEZ / ANTALYA

(29 ADET PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR TİGYO

Rapor No: 2017 / 579

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	6
6.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	7
6.1.	TAPU KAYITLARI	7
6.2.	TAPU TAKYİDATI	9
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	13
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	13
7.1.	İMAR DURUMU	13
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	15
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	15
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	15
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
8.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
8.3.	ULAŞIM	20
8.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	21
9.	AÇIKLAMALAR	22
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
11.	DEĞERLENDİRME	28
12.	FİYATLANDIRMA	28
12.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	29
12.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	29
12.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	32
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	33
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	34
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	34
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	34
13.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEYENLERİNİN GEREKÇELERİ	34
13.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
13.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	34
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	34
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
14.	SONUÇ	35

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Altınova Mevkii, 29 Adet Parsel
Kepez / Antalya

DAYANAK SÖZLEŞME : 17 Kasım 2017 tarih ve 951 – 2017/033 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 29 Aralık 2017

RAPOR TARİHİ : 05 Ocak 2018

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 29 Adet Parsel

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam ve Hisseli Mülkiyetler

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : Bkz. Tapu Kayıtları

İMAR DURUMU ÖZETİ : Bkz. İmar Durumu

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 23 adet parseldeki Torunlar GYO A.Ş. hisselerinin ve 6 adet Torunlar GYO A.Ş. parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSELERİ İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
29 Adet Parselin (23 Adedi Hisseli) Toplam Değeri	78.010.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (SPK Lisans Belge No: 404297)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ**

**: Altınova Sinan Mah., 29 Adet Parsel
Kepez / Antalya**

DAYANAK SÖZLEŞME

: 17 Kasım 2017 tarih ve 951 – 2017/033 no ile

MÜŞTERİ NO

: 951

RAPOR NO

: 2017/579

DEĞERLEME TARİHİ

: 29 Aralık 2017

RAPOR TARİHİ

: 05 Ocak 2018

RAPORUN KONUSU

**: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 23 adet
parseldeki Torunlar GYO A.Ş. hisselerinin ve 6
adet Torunlar GYO A.Ş. parselin pazar değerinin
tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.**

RAPORUN TÜRÜ

**: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu
düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve
"Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken
Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.**

RAPORU HAZIRLAYANLAR

**: M. Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114**

**Özge KAPLAN DEMİRTAŞ
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 404297**

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye
İLİŞKİN BİLGİLER**

**: Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirme
çalışması şirketimiz tarafından ilk defa
yapılmaktadır.**

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	: (216) 425 03 28 – (216) 425 20 07
FAKS NO	: (216) 425 59 57
KURULUŞ TARİHİ	: 20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25,16
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, 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 ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliye yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

6.1. Tapu Kayıtları

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	MALİK	TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİ	HISSEYE DÜŞEN KISIM (m ²)
1	Antalya	Kepez	Menderes	28506	1	3671.03	Torunlar GYO A.Ş.	22457 / 367103	224.57
2	Antalya	Kepez	Orta	28522	4	3137.98	Torunlar GYO A.Ş.	4997 / 313798	49.97
3	Antalya	Kepez	Orta	28523	1	4960.13	Torunlar GYO A.Ş.	1 / 1	4960.13
4	Antalya	Kepez	Orta	28524	10	2000	Torunlar GYO A.Ş.	7559 / 10000	1511.80
5	Antalya	Kepez	Orta	28525	2	3067.14	Torunlar GYO A.Ş.	1 / 1	3067.14
6	Antalya	Kepez	Sinan	28335	276	1587.98	Torunlar GYO A.Ş.	1 / 1	1587.98
7	Antalya	Kepez	Sinan	28335	277	2654.3	Torunlar GYO A.Ş.	1 / 1	2654.30
8	Antalya	Kepez	Sinan	28335	278	3979.49	Torunlar GYO A.Ş.	1 / 1	3979.49
9	Antalya	Kepez	Sinan	28544	6	5841.48	Torunlar GYO A.Ş.	82781831 / 52183880	926.66
10	Antalya	Kepez	Sinan	28544	8	10043.05	Torunlar GYO A.Ş.	1689 / 5360	3164.68
11	Antalya	Kepez	Sinan	28557	15	7844.59	Torunlar GYO A.Ş.	1 / 1	7844.59
12	Antalya	Kepez	Sinan	28559	11	2697.13	Torunlar GYO A.Ş.	2191 / 5360	1102.50
13	Antalya	Kepez	Sinan	28559	12	9131.89	Torunlar GYO A.Ş.	3830309709 / 6757598600	5176.09
14	Antalya	Kepez	Sinan	28559	13	2000	Torunlar GYO A.Ş.	246339 / 400000	1231.70
15	Antalya	Kepez	Sinan	28559	14	2785.85	Torunlar GYO A.Ş.	3 / 4	2089.39
16	Antalya	Kepez	Sinan	28561	1	11103.64	Torunlar GYO A.Ş.	1165257937 / 8216693600	1574.67
17	Antalya	Kepez	Sinan	28564	1	4821.14	Torunlar GYO A.Ş.	52205301 / 2584131040	97.40
18	Antalya	Kepez	Sinan	28566	1	4520.9	Torunlar GYO A.Ş.	5591231 / 43400640	582.42
19	Antalya	Kepez	Sinan	28569	20	9508.93	Torunlar GYO A.Ş.	43 / 96	4259.21
20	Antalya	Kepez	Sinan	28569	22	4325.37	Torunlar GYO A.Ş.	13 / 48	1171.45
21	Antalya	Kepez	Sinan	28569	23	2149.11	Torunlar GYO A.Ş.	13247599 / 51578640	551.98
22	Antalya	Kepez	Sinan	28569	16	5192.15	Torunlar GYO A.Ş.	70937421047 / 85462789000	4309.69
23	Antalya	Kepez	Sinan	28571	6	8781.05	Torunlar GYO A.Ş.	66040968957 / 870728918000	666.00
24	Antalya	Kepez	Sinan	28572	2	2000	Torunlar GYO A.Ş.	43 / 96	895.83
25	Antalya	Kepez	Sinan	28574	23	5678.11	Torunlar GYO A.Ş.	5 / 16	1774.41
26	Antalya	Kepez	Sinan	28574	39	2493.67	Torunlar GYO A.Ş.	15521 / 249367	155.21
27	Antalya	Kepez	Sinan	28583	23	2000	Torunlar GYO A.Ş.	389 / 6250	124.48
28	Antalya	Kepez	Sinan	28584	1	2000	Torunlar GYO A.Ş.	187553 / 200000	1875.53
29	Antalya	Kepez	Sinan	28587	1	5131.73	Torunlar GYO A.Ş.	115133 / 8210768	71.96

2017/579

LOTUS

TORUNLAR GYO

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE
1	Antalya	Kepez	Menderes	28506	1	ARSA	3	291	30.12.2016	55492
2	Antalya	Kepez	Orta	28522	4	ARSA	4	364	30.12.2016	55492
3	Antalya	Kepez	Orta	28523	1	ARSA	4	367	30.12.2016	55492
4	Antalya	Kepez	Orta	28524	10	ARSA	4	379	30.12.2016	55492
5	Antalya	Kepez	Orta	28525	2	ARSA	4	385	30.12.2016	55492
6	Antalya	Kepez	Sinan	28335	276	TARLA	4	302	30.12.2016	55492
7	Antalya	Kepez	Sinan	28335	277	TARLA	4	303	30.12.2016	55492
8	Antalya	Kepez	Sinan	28335	278	TARLA	4	304	30.12.2016	55492
9	Antalya	Kepez	Sinan	28544	6	ARSA	8	704	30.12.2016	55492
10	Antalya	Kepez	Sinan	28544	8	ARSA	8	706	30.12.2016	55492
11	Antalya	Kepez	Sinan	28557	15	ARSA	13	1209	30.12.2016	55492
12	Antalya	Kepez	Sinan	28559	11	ARSA	13	1224	30.12.2016	55492
13	Antalya	Kepez	Sinan	28559	12	ARSA	13	1225	30.12.2016	55492
14	Antalya	Kepez	Sinan	28559	13	ARSA	13	1226	30.12.2016	55492
15	Antalya	Kepez	Sinan	28559	14	ARSA	13	1227	30.12.2016	55492
16	Antalya	Kepez	Sinan	28561	1	ARSA	8	795	30.12.2016	55492
17	Antalya	Kepez	Sinan	28564	1	ARSA	9	802	30.12.2016	55492
18	Antalya	Kepez	Sinan	28566	1	ARSA	9	809	30.12.2016	55492
19	Antalya	Kepez	Sinan	28569	20	ARSA	13	1236	30.12.2016	55492
20	Antalya	Kepez	Sinan	28569	22	ARSA	13	1238	30.12.2016	55492
21	Antalya	Kepez	Sinan	28569	23	ARSA	13	1239	30.12.2016	55492
22	Antalya	Kepez	Sinan	28569	16	ARSA	13	1232	30.12.2016	55492
23	Antalya	Kepez	Sinan	28571	6	ARSA	9	851	30.12.2016	55492
24	Antalya	Kepez	Sinan	28572	2	ARSA	9	857	30.12.2016	55492
25	Antalya	Kepez	Sinan	28574	23	ARSA	13	1244	30.12.2016	55492
26	Antalya	Kepez	Sinan	28574	39	ARSA	13	1260	30.12.2016	55492
27	Antalya	Kepez	Sinan	28583	23	ARSA	13	1286	30.12.2016	55492
28	Antalya	Kepez	Sinan	28584	1	ARSA	10	958	30.12.2016	55492
29	Antalya	Kepez	Sinan	28587	1	ARSA	10	976	30.12.2016	55492

6.2. Tapu Takyidatı

TAKBİS portalından temin edilen ve birer örneği eklerde sunulan 19.12.2017 tarihli tapu kayıt örneklerine göre rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. TAKBİS sisteminde aynı tarih ve yevmiye no ile görülen ve tekrarlanan takyidat bilgileri ilgili taşınmaz altındaki başlıkta birer kere belirtilmiştir.

6.2.1. 28506 ADA 1 PARSEL

- Beyan. Bu yerin zilyedliği Ahmet Okur'a aittir.
- Beyan. Bu yerin zilyedliği Emin Bıçakçı'ya aittir.
- Beyan. Bu yerin zilyedliği Halil Okan'a aittir.
- Beyan. Bu yerin zilyedliği Nazif Sarı'ya aittir.
- Beyan. Bu yerin zilyedliği Mustafa Taşkın'a aittir.
- Beyan. Antalya 2.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 08.12.2016 tarih 2011/1210 ESAS 2012/924 karar sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (09.12.2016-51352 yev.)

6.2.2. 28522 ADA 4 PARSEL

- Herhangi bir takyidat yoktur.

6.2.3. 28523 ADA 1 PARSEL

- Herhangi bir takyidat yoktur.

6.2.4. 28524 ADA 10 PARSEL

- Herhangi bir takyidat yoktur.

6.2.5. 28525 ADA 2 PARSEL

- Herhangi bir takyidat yoktur.

6.2.6. 28335 ADA 276 PARSEL

- Herhangi bir takyidat yoktur.

6.2.7. 28335 ADA 277 PARSEL

- Herhangi bir takyidat yoktur.

6.2.8. 28335 ADA 278 PARSEL

- Herhangi bir takyidat yoktur.

6.2.9. 28544 ADA 6 PARSEL

- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.10. 28544 ADA 8 PARSEL

- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.11. 28557 ADA 15 PARSEL

- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.12. 28559 ADA 11 PARSEL

- Beyan. Antalya 5.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 26.05.2016 tarih 2016/783 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (13.06.2016-26174 yev.)

- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.13. 28559 ADA 12 PARSEL

- Beyan. Antalya 5.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 27.05.2016 tarih 2016/861 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (15.06.2016-26673 yev.)
- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.14. 28559 ADA 13 PARSEL

- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.15. 28559 ADA 14 PARSEL

- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.16. 28561 ADA 1 PARSEL

- Beyan. Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (31.07.1995-3635 yev.)
- Beyan. Antalya 3.Sulh Hukuk Mahkemesinin 28.11.2014 tarih 2014/1634 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i Şuyu davası açılmıştır. (10.12.2014-47288 yev.)
- Beyan. Antalya 3.Sulh Hukuk Mahkemesinin 19.10.2015 tarih 2014/1634 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i Şuyu davası açılmıştır. (20.11.2015-44839 yev.)
- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)
- Beyan. Diğer (Konusu: TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş. NİN TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YE AYNİ SERMAYE TAAHHÜTÜ VARDIR. Tarih: 27.12.2016 sayı 256462 (Başlama Tarihi:29.12.2016) (İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü) (29.12.2016-55164 yev.)

6.2.17. 28564 ADA 1 PARSEL

- Beyan. Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulanması açısından geçersizdir.
- İrtifak. H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5M genişlikte 78M uzunlukta geçme hakkı vardır. Başlama Tarihi:21.04.1970 (21.04.1970-2001 yev.)
- İrtifak. H:Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5M genişlikte 78M uzunlukta geçme hakkı vardır. Başlama Tarihi: 21.04.1970 (21.04.1970-2001 yev.)
- Beyan. Antalya Kadastro Mahkemesi'nin 05.12.2013 tarih 2011/597 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.12.2013-42011 yev.)

- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.18. 28566 ADA 1 PARSEL

- İrtifak. H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5M genişlikte 78M uzunlukta geçme hakkı vardır. Başlama Tarihi:21.04.1970 (21.04.1970-2001 yev.)
- İrtifak. A.M: A ile gösterilen 483 m2lik kısım üzerinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı lehine bu parsel aleyhine enerji nakil hattı için irtifak hakkı vardır. Başlama Tarihi: 09.02.1987 (09.02.1987-1245 yev.)
- Beyan. Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır. (31.07.1995-3635 yev.)
- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.19. 28569 ADA 20 PARSEL

- Şerh. İhtiyati Tedbir. Antalya 4.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 26.05.2016 tarih 2016/863 sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Ortaklığın giderilmesi davasına esas olmak üzere) (17.06.2016-27234 yev.)
- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.20. 28569 ADA 22 PARSEL

- Beyan. Antalya 5.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 22.02.2016 tarih 2016/296 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (09.03.2016-10927 yev.)
- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.21. 28569 ADA 23 PARSEL

- Beyan. Antalya 5.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 22.02.2016 tarih 2016/296 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (09.03.2016-10927 yev.)
- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.22. 28569 ADA 16 PARSEL

- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)
- Beyan. Diğer (Konusu: TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş. NİN TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YE AYNİ SERMAYE TAAHHÜTÜ VARDIR. Tarih: 27.12.2016 sayı 256462 (Başlama Tarihi:29.12.2016) (İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü) (29.12.2016-55164 yev.)

6.2.23. 28571 ADA 6 PARSEL

- İrtifak. H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5M genişlikte 78M uzunlukta geçme hakkı vardır. Başlama Tarihi:21.04.1970 (21.04.1970-2001 yev.)
- İrtifak. A.M: A ile gösterilen 483 m2'lik kısım üzerinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı lehine bu parsel aleyhine enerji nakil hattı için irtifak hakkı vardır. Başlama Tarihi: 09.02.1987 (09.02.1987-1245 yev.)
- Beyan. Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır. (31.07.1995-3635 yev.)
- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)
- Beyan. Diğer (Konusu: TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş. NİN TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YE AYNİ SERMAYE TAAHHÜTÜ VARDIR. Tarih: 27.12.2016 sayı 256462 (Başlama Tarihi:29.12.2016) (İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü) (29.12.2016-55164 yev.)

6.2.24. 28572 ADA 2 PARSEL

- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.25. 28574 ADA 23 PARSEL

- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.26. 28574 ADA 39 PARSEL

- Beyan. Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulanması açısından geçersizdir.
- İrtifak. H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5M genişlikte 78M uzunlukta geçme hakkı vardır. Başlama Tarihi:21.04.1970 (21.04.1970-2001 yev.)
- İrtifak. H:Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5M genişlikte 78M uzunlukta geçme hakkı vardır. Başlama Tarihi: 21.04.1970 (21.04.1970-2001 yev.)
- Beyan. Antalya 3.Sulh Hukuk Mahkemesinin 28.11.2014 tarih 2014/1634 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i Şuyu davası açılmıştır. (10.12.2014-47288 yev.)
- Beyan. Antalya 3.Sulh Hukuk Mahkemesinin 19.10.2015 tarih 2014/1634 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i Şuyu davası açılmıştır. (20.11.2015-44839 yev.)
- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.27. 28583 ADA 23 PARSEL

- Beyan. Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulanması açısından geçersizdir.

- İrtifak. H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5M genişlikte 78M uzunlukta geçme hakkı vardır. Başlama Tarihi:21.04.1970 (21.04.1970-2001 yev.)
- İrtifak. H:Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5M genişlikte 78M uzunlukta geçme hakkı vardır. Başlama Tarihi: 21.04.1970 (21.04.1970-2001 yev.)
- Beyan. Antalya 3.Sulh Hukuk Mahkemesinin 28.11.2014 tarih 2014/1634 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i Şuyu davası açılmıştır. (10.12.2014-47288 yev.)
- Beyan. Antalya 3.Sulh Hukuk Mahkemesinin 19.10.2015 tarih 2014/1634 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i Şuyu davası açılmıştır. (20.11.2015-44839 yev.)
- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.28. 28584 ADA 1 PARSEL

- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.2.29. 28587 ADA 1 PARSEL

- Beyan. Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır. (31.07.1995-3635 yev.)
- Beyan. İmar düzenlemesine alınmıştır. (Mahkeme iptal kararlarına göre geri dönüşüm ve tekrar imar uygulamasına tabidir.) (29.05.2017-23133 yev.)

6.3. Takyidat Açıklamaları

Sermaye Piyasası'nın 28 Mayıs 2013 tarihli tebliği'nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığı altında yer alan 22 maddesinin (C) bendinde "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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan şerh, beyan ve irtifaklardan hiçbir taşınmazların alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazların GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu parsellerden tarla vasıflı olan 28335 ada 276-277 ve 278 nolu parseller hariç hepsi Antalya Kepez Merkez Doğu Gelişme Aksı Altınova Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı içerisinde kalmaktadırlar. Bölgede kısmen parselasyon iptali mevcut olup mevcut imar durumları ve detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	LEJANT	PLAN ÖLÇEĞİ	EMSAL DEĞERİ	NOT
1	Antalya	Kepez	Menderes	28506	1	SAĞLIK TESİSİ ALANI	1/1000	0.60	İMAR ÇAPI ALIP İNŞAATA BAŞLANABİLİR.
2	Antalya	Kepez	Orta	28522	4	TOPTAN TİCARET ALANI	1/1000	0.60	İMAR ÇAPI ALIP İNŞAATA BAŞLANABİLİR.
3	Antalya	Kepez	Orta	28523	1	TOPTAN TİCARET ALANI	1/1000	0.60	İMAR ÇAPI ALIP İNŞAATA BAŞLANABİLİR.
4	Antalya	Kepez	Orta	28524	10	TOPTAN TİCARET ALANI	1/1000	0.60	İMAR ÇAPI ALIP İNŞAATA BAŞLANABİLİR.
5	Antalya	Kepez	Orta	28525	2	TOPTAN TİCARET ALANI	1/1000	0.60	İMAR ÇAPI ALIP İNŞAATA BAŞLANABİLİR.
6	Antalya	Kepez	Sinan	28335	276	TARIM ALANI	1/25000	-	BİR KISMI İMAR YOLUNDA KALMIŞ.
7	Antalya	Kepez	Sinan	28335	277	TARIM ALANI	1/25000	-	BİR KISMI İMAR YOLUNDA KALMIŞ.
8	Antalya	Kepez	Sinan	28335	278	TARIM ALANI	1/25000	-	BİR KISMI İMAR YOLUNDA KALMIŞ.
9	Antalya	Kepez	Sinan	28544	6	TOPTAN TİCARET ALANI	1/1000	0.60	PARSELASYON PLANI İPTAL.
10	Antalya	Kepez	Sinan	28544	8	TOPTAN TİCARET ALANI	1/1000	0.60	PARSELASYON PLANI İPTAL.
11	Antalya	Kepez	Sinan	28557	15	TOPTAN TİCARET ALANI	1/1000	0.60	PARSELASYON PLANI İPTAL.
12	Antalya	Kepez	Sinan	28559	11	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
13	Antalya	Kepez	Sinan	28559	12	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
14	Antalya	Kepez	Sinan	28559	13	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
15	Antalya	Kepez	Sinan	28559	14	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
16	Antalya	Kepez	Sinan	28561	1	ÇIRAKLIK EĞİTİM MERKEZİ	1/1000	0.60	PARSELASYON PLANI İPTAL.
17	Antalya	Kepez	Sinan	28564	1	SAĞLIK TESİSİ ALANI	1/1000	0.60	PARSELASYON PLANI İPTAL.
18	Antalya	Kepez	Sinan	28566	1	BELEDİYE HİZMET ALANI	1/1000	0.60	PARSELASYON PLANI İPTAL.
19	Antalya	Kepez	Sinan	28569	20	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
20	Antalya	Kepez	Sinan	28569	22	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
21	Antalya	Kepez	Sinan	28569	23	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
22	Antalya	Kepez	Sinan	28569	16	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
23	Antalya	Kepez	Sinan	28571	6	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
24	Antalya	Kepez	Sinan	28572	2	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
25	Antalya	Kepez	Sinan	28574	23	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
26	Antalya	Kepez	Sinan	28574	39	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
27	Antalya	Kepez	Sinan	28583	23	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
28	Antalya	Kepez	Sinan	28584	1	TİCARET ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.
29	Antalya	Kepez	Sinan	28587	1	SAĞLIK TESİSİ ALANI	1/1000	0.80	PARSELASYON PLANI İPTAL.

7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazlar ile ilgili herhangi bir imar arşiv dosyası bulunmamaktadır.

7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Taşınmazların bir kısmında parselasyon planı iptali bulunmaktadır.

7.4. Yapı Denetim Firması

Rapora konu taşınmazlar boş arsa ve tarla niteliklidir.

7.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

7.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazlarının tamamı TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş. adına kayıtlı iken TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi 30.12.2016 tarih ve 55492 nolu yevmiye ile gerçekleşmiştir.

7.5.2. Belediye Bilgileri

7.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler,

Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TARİH	YEVİMİYE NO	İLGİLİ İDARE	İŞLEM
03.09.2012	147	KEPEZ BELEDİYESİ	BÖLGE İMAR PLANLARI
11.10.2012	526	ANTALYA B.ŞEHİR BELEDİYESİ	BÖLGE İMAR PLANLARI
20.12.2013	273	KEPEZ BELEDİYESİ	REVİZYON İMAR PLANLARI
15.01.2014	79	ANTALYA B.ŞEHİR BELEDİYESİ	REVİZYON İMAR PLANLARI
09.09.2014	1173	KEPEZ BELEDİYESİ	18. MD UYGULAMASI / DOP: %27,36676 - KTA: %1,3927
11.11.2014	1469	KEPEZ BELEDİYESİ	18. MD UYGULAMASI / DOP: %27,36676 - KTA: %1,3927
20.11.2014	1263	ANTALYA B.ŞEHİR BELEDİYESİ	18. MD UYGULAMASI / DOP: %27,36676 - KTA: %1,3927
19.03.2015	442	KEPEZ BELEDİYESİ	KESİN KARAR
02.04.2015	298	ANTALYA B.ŞEHİR BELEDİYESİ	KESİN KARAR
03.08.2015	30341	KEPEZ BELEDİYESİ	TAPU TESCİLİ

8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

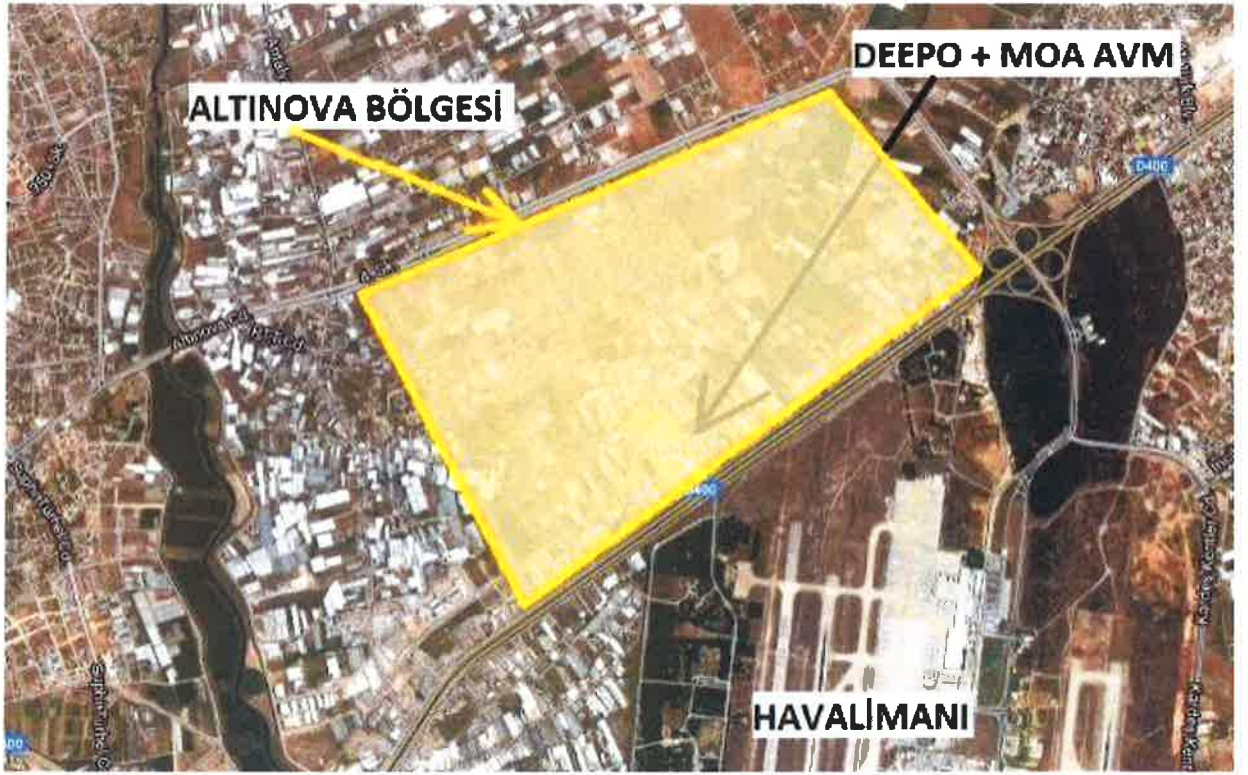
Değerlemeye konu taşınmazlar, Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, Serik Caddesi No:309 açık adresinde konumlu Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM kompleksi civarında bulunan 29 adet parseldir.

Altınova Sinan Mahallesi halk arasında Havaalanı Yolu olarak bilinen D400 Karayolu'nun kuzeyinde konumludur. Bölgede planlı yapılaşma belirli alanlarda kümelenmiş evlerden ibaret olmakla birlikte son yıllarda hız kazanmıştır. Yeni yapılan 3-4

katlı binalar ile 15-20 yıllık 8-10 katlı kooperatif siteleri dışında bölgenin geneline boş araziler, depolama tesisleri, seralar veya tarımsal amaçlı kullanılan tesisler hakimdir. D400 karayolu üzerinde yol boyunca otomobil firmalarına ait showroomlar ve benzer nitelikli müstakil işyerleri bulunmaktadır. Bölgenin nirengi noktası Deepo Outlet AVM dir. Ulaşımın rahat olduğu bölgeye toplu taşıma sefer sayıları halen seyrek. 2016 Botanik Expo'ya ev sahipliği yapan Antalya'da bu etkinlik için çok sayıda düzenleme ve yol çalışması yapılmıştır. Bu nedenle bölgeye yatırımcılar, halk ve müteahhitler daha çok ilgi göstermeye başlamıştır.

Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM Antalya Havalimanı'nın kuzey karşısında konumlu olup Gazi Bulvarı ve Aspendos Bulvarı'nın kesiştiği kavşağa (Tedaş Kavşağı) 3 km., Kepez Belediyesi'ne 8 km., Antalya kent merkezine yaklaşık 11 km. mesafededir. Taşınmazların hepsini tek uydu fotoğrafında göstermek mümkün olmamıştır. Bu nedenle aşağıdaki tabloda taşınmazların içinden alınan coğrafi koordinat bilgilerine yer verilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	ENLEM	BOYLAM
1	28506	1	36.934769°	30.778686°
2	28522	4	36.931893°	30.776487°
3	28523	1	36.930964°	30.776266°
4	28524	10	36.930714°	30.773785°
5	28525	2	36.930059°	30.774112°
6	28335	276	36.929477°	30.790125°
7	28335	277	36.929532°	30.790184°
8	28335	278	36.929664°	30.790373°
9	28544	6	36.920533°	30.776432°
10	28544	8	36.919985°	30.775542°
11	28557	15	36.921731°	30.779098°
12	28559	11	36.921011°	30.781112°
13	28559	12	36.920916°	30.781773°
14	28559	13	36.920381°	30.781646°
15	28559	14	36.919911°	30.780828°
16	28561	1	36.925734°	30.780022°
17	28564	1	36.923399°	30.780038°
18	28566	1	36.922590°	30.780587°
19	28569	20	36.922207°	30.783172°
20	28569	22	36.923927°	30.784358°
21	28569	23	36.924212°	30.784685°
22	28569	16	36.920821°	30.782471°
23	28571	6	36.924506°	30.786484°
24	28572	2	36.923262°	30.786849°
25	28574	23	36.926236°	30.787319°
26	28574	39	36.926945°	30.789406°
27	28583	23	36.928121°	30.798316°
28	28584	1	36.929072°	30.795001°
29	28587	1	36.930243°	30.800259°



Uydu Fotoğrafı

8.2. Bölge Analizi

Antalya İli:



Antalya, Türkiye'nin en kalabalık beşinci şehri olup 2014 itibarıyla 2.222.562 nüfusa sahiptir. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi ile Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin altıncı büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır. Antalya şehri, 1980 yılından itibaren ve uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiştir. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır. Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur.

Antalya ili, şehrin güneyinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm imkânlarının çeşitliliği, buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanılabilirliği, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik sebeplerinden sayılabilir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (% 10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (% 11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (% 57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumdaydı. İstihdam edilenlerin % 45'i hizmetler, % 5'i sanayi, % 50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla % 49, % 27 ve % 24'tür). 2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Antalya 2015 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. Muratpaşa ve Kepez ilçeleri şehir nüfusunun % 42'sini oluşturmaktadır. 2.288.456 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 130.191 kişi artmıştır. Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun % 97'sini (erkeklerde % 91, kadınlarda % 86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için % 83'tür (erkeklerde % 88, kadınlarda % 79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitimi kesiminde belirginleşir. Üniversite ve yükseköğretim mezunlarının toplam nüfusa oranı Türkiye genelinde ise % 5,4 iken, Antalya'da % 7 dolaylarındadır.

Ticaret

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin kullanımının da yaygınlaşması tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir. Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir. Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin % 34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın % 67'si ve ithalatın % 60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir. Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Antalya Serbest Ticaret Bölgesi'nin işletmesi, Bakanlar Kurulu kararınca özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla % 36'sı kamuya, geri kalan % 64'lük kısmı ise ASBAŞ'a (Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

Sanayi

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 10.ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur.

Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar; Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır. Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde % 28 iken, Antalya'da % 7 düzeyindedir. Antalya ili millî geliri içerisindeki sanayi payı sadece % 4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

Kepez ilçesi:

Kepez Antalya'nın merkezinde, 5 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 2015 nüfus verilerine göre 497.242 nüfusa sahiptir. Kepez, Muratpaşa ilçesinden sonra nüfusu en kalabalık 2.Antalya ilçesidir. 60 mahallesi ve 7 adet köyü vardır. İlçede şehir merkezine ulaşımı sağlayan hafif raylı sistemi de mevcuttur. Antalya Büyükşehir Belediyesi Şehirlerarası Otobüs Terminali Kepez İlçesi'nde bulunmaktadır. Arazi yapısı güneye gidildikçe düzleşir. Kuzeybatıda Döşemealtı, güneybatıda Konyaaltı, güneyde Muratpaşa, doğuda Aksu ilçeleri yer alır. İlçenin doğusunda Altınova bölgesi, kuzeydoğusunda Topallı-Gaziler bölgesi, kuzeyinde Masadağı ve Varsak bölgeleri, kuzeybatısında Duacı-Kepezaltı, batısında Akdeniz Sanayi Sitesi, Gülveren-Şafak Mahalleleri bulunmakta, orta kısımlarında, Erenköy-Suişleri bölgesi, Otogar Ahatlı bölgesi, Dokuma-Antkoop bölgesi, Yeni Emek bölgesi, Sütçüler-Teomanpaşa Habibler bölgesi bulunmaktadır.

8.3. Ulaşım

Bölge, Antalya'nın en önemli ulaşım akslarını oluşturan D400 Karayolu'nun kuzeyindedir. Karayolu taşıtları ile ulaşım kolayca sağlanabilmektedir.

8.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ila 2016 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanacağı beklenmektedir.

9. AÇIKLAMALAR

- Tüm taşınmazlar Altınova Bölgesi olarak adlandırılmış alanda konumlu olup eğimsiz, engebesiz topoğrafik yapıda deniz seviyesinden yaklaşık 50 ila 60 m. yüksekte yer almaktadırlar.
- Taşınmazların bir kısmının üzerinde bulunan ve birçoğu kısmen yıkık, metruk durumda olan yapılar firma talebi doğrultusunda değerlemede dikkate alınmamıştır.

9.1.1. **28506 ADA 1 PARSEL**

- Taşınmaz imar çapı ve yapı ruhsatı alınarak inşaata başlanabilecek durumdadır.
- Plana göre 4 cephesinden de imar yolları geçen taşınmaz dikdörtgene yakın geometrik forma sahiptir.
- Batıdaki yol (Ergün Sokak) 12 m., güneyindeki yol 60 m., doğusundaki yol (Nazif Sokak) 12 m., kuzeyindeki yol 10 m. genişliktedir.
- Güneydeki yola yaklaşık 25 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 85 m. dir.
- Mahalde güneyinde faal olarak kullanılan Altınova Caddesi mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde herhangi bir yapı olmayıp kısmen demir direkli fens teli ile çevrilidir.

9.1.2. **28522 ADA 4 PARSEL**

- Taşınmaz imar çapı ve yapı ruhsatı alınarak inşaata başlanabilecek durumdadır.
- Plana göre doğuda imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgen geometrik forma sahiptir.
- Doğusundaki yol (39 Nolu Sokak) 20 m. genişliktedir.
- Yola yaklaşık 44 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 73 m. dir.
- Mahalde doğusunda faal olarak kullanılan asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

9.1.3. **28523 ADA 1 PARSEL**

- Taşınmaz imar çapı ve yapı ruhsatı alınarak inşaata başlanabilecek durumdadır.
- Plana göre kuzey, doğu ve batıda imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın geometrik forma sahiptir.
- Kuzeyindeki yol (Yıldız Sokak) 18 m., doğusundaki yol 16 m., batısındaki yol 10 m. genişliktedir.
- Yola yaklaşık 182 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 28 m. dir.
- Mahalde kuzeyinde faal olarak kullanılan stabilize yol mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

9.1.4. **28524 ADA 10 PARSEL**

- Taşınmaz imar çapı ve yapı ruhsatı alınarak inşaata başlanabilecek durumdadır.
- Plana göre güneyinde imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın geometrik forma sahiptir.
- Güneyindeki yol (Yıldız Sokak) 18 m. genişliktedir.
- Yola yaklaşık 25 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 80 m. dir.

- Mahalde güneyinde faal olarak kullanılan stabilize yol mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde herhangi bir yapı yoktur. Çevresi kısmen fens teli ile çevrilidir.

9.1.5. 28525 ADA 2 PARSEL

- Taşınmaz imar çapı ve yapı ruhsatı alınarak inşaata başlanabilecek durumdadır.
- Plana göre kuzeyinde imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın geometrik forma sahiptir.
- Kuzeyindeki yol (Yıldız Sokak) 18 m. genişliktedir.
- Yola yaklaşık 57 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 55 m. dir.
- Mahalde güneyinde faal olarak kullanılan stabilize yol mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

9.1.6. 28335 ADA 276 PARSEL

- Taşınmazın bir kısmı yolda (Şen Sokak) kalmakta olup büyük kalan kısmı tarım alanında kalmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı olmayıp kısmen moloz dökülmüş bölümler mevcuttur.

9.1.7. 28335 ADA 277 PARSEL

- Taşınmazın bir kısmı yolda (Şen Sokak) kalmakta olup büyük kalan kısmı tarım alanında kalmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı olmayıp kısmen moloz dökülmüş bölümler mevcuttur.

9.1.8. 28335 ADA 278 PARSEL

- Taşınmazın bir kısmı yolda (Şen Sokak) kalmakta olup büyük kalan kısmı tarım alanında kalmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı olmayıp kısmen moloz dökülmüş bölümler mevcuttur.

9.1.9. 28544 ADA 6 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre doğusunda yol, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın geometrik forma sahiptir.
- Doğudaki yol (Şelale Sokak) 25 m. genişliktedir.
- Doğudaki yola yaklaşık 48 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 125 m. dir.
- Mahalde doğusundan faal olarak kullanılan asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde prefabrik tarzda oto yıkama betonarme depo binası yer almaktadır.

9.1.10. 28544 ADA 8 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre güneyinde yol, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz geometrik yamuğa yakın forma sahiptir.
- Güneyindeki yol (Aktan Sokak) 15 m. genişliktedir.
- Güneydeki yola yaklaşık 90 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 155 m. dir.
- Mahalde güneyinde faal olarak kullanılan asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde kısmen seralar ve eski ev bulunmakta olup büyük bir bölümü boştur.

9.1.11. 28557 ADA 15 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre güneyinde ve kuzeyinde yol, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Güneyindeki yol (Şen Sokak) 45 m., kuzeyindeki yol 15 m. genişliktedir.
- Güneydeki yola yaklaşık 60 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 130 m. dir.
- Mahalde kuzeyinde faal olarak kullanılan asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde herhangi bir yapı olmayıp boştur.

9.1.12. 28559 ADA 11 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre kuzeyinde yol, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Kuzeyindeki yol (Şen Sokak) 45 m. genişliktedir.
- Kuzeydeki yola yaklaşık 24 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 108 m. dir.
- Mahalde 50 m. kuzeyinde faal olarak kullanılan asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde herhangi bir yapı olmayıp boştur.

9.1.13. 28559 ADA 12 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre kuzeyinde ve doğusunda yol, güneyde otopark alanı, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Kuzeyindeki yol (Şen Sokak) 45 m., doğusundaki yol (Sevil Sokak) 15 m. genişliktedir.
- Kuzeydeki yola yaklaşık 52 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 186 m. dir.
- Mahalde doğusunda faal olarak kullanılan asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde kısmen seralar mevcut olup bir kısmı boştur.

9.1.14. 28559 ADA 13 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre güneyinde otopark alanı, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Güneyindeki otopark alanına (Çağdaş Sokak) yaklaşık 26 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 80 m. dir.
- Mahalde parsel ortasından geçen toprak yol mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

9.1.15. 28559 ADA 14 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre güneyinde otopark alanı, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Güneyindeki otopark alanına (Çağdaş Sokak) yaklaşık 34 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 81 m. dir.
- Mahalde parsel ortasından geçen toprak yol mevcut olup ulaşım kolaydır.

9.1.16. 28561 ADA 1 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre dört cephede imar yolları ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Kuzeyindeki yol (39/1 Sokak) 22 m., diğer cephelerdeki yollar 15 er m. genişliğe sahiptir.
- Kuzeydeki yola yaklaşık 136 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 82 m. dir.
- Mahalde kuzey ve doğusundan geçen asfalt yollar mevcut olup ulaşım kolaydır.

9.1.17. 28564 ADA 1 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre dört cephede imar yolları ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Batısındaki yol (Celil Sokak) 12 m., diğer cephelerdeki yollar (Kartal Sokak – Müdür Sokak) 15 er m. genişliğe sahiptir.
- Kuzeydeki yola yaklaşık 46 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 105 m. dir.
- Mahalde batı ve kuzeyinden geçen toprak yollar mevcut olup ulaşım kolaydır.

9.1.18. 28566 ADA 1 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre dört cephede imar yolları ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Batısındaki yol (Celil Sokak) 12 m., kuzey ve doğu cephelerdeki yollar (Kartal Sokak – Müdür Sokak) 15 er m., güneyindeki yol (Şen Sokak) 45 m. genişliğe sahiptir.
- Güneydeki yola yaklaşık 45 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 102 m. dir.
- Mahalde güneyinden geçen asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır.
- Parsel üzerinde metruk tek katlı yapı bulunmaktadır.

9.1.19. 28569 ADA 20 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre kuzey cephede imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz ters "L" formuna sahiptir.
- Kuzeyindeki yol (Şen Sokak) 45 m. genişliğe sahiptir.
- Güneydeki yola yaklaşık 46 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 146 m. dir.
- Mahalde Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM'nin açık otopark alanı olarak kullanılan taşınmaza ulaşım kolaydır.

9.1.20. 28569 ADA 22 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre kuzey cephede imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Kuzeyindeki yol (Şen Sokak) 45 m. genişliğe sahiptir.
- Kuzeydeki yola yaklaşık 62 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 68 m. dir.
- Mahalde 50 m. doğusundan geçen asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır.
- Üzerinde seralar mevcuttur.

9.1.21. 28569 ADA 23 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre kuzey ve doğu cephede imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Kuzeyindeki yol (Şen Sokak) 45 m., doğusundaki yol (Honamlı Sokak) 15 m. genişliğe sahiptir.
- Kuzeydeki yola yaklaşık 36 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 35 m. dir.
- Mahalde kuzey ve doğusundan geçen asfalt yollar mevcut olup ulaşım kolaydır.
- Üzerinde seralar ve metruk yapılar mevcuttur.

9.1.22. 28569 ADA 16 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre kuzey ve batı cephede imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Kuzeyindeki yol (Şen Sokak) 45 m., batısındaki yol (Sevil Sokak) 15 m. genişliğe sahiptir.
- Kuzeydeki yola yaklaşık 18 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 212 m. dir.
- Mahalde batısından geçen asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır.
- Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

9.1.23. 28571 ADA 6 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre güney cephede imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz çokgen forma sahiptir.
- Güneyindeki yol (104 Nolu Sokak) 15 m. genişliğe sahiptir.
- Güneydeki yola yaklaşık 60 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 138 m. dir.
- Mahalde güneyinden geçen asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır.
- Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

9.1.24. 28572 ADA 2 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre kuzey cephede imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Kuzeyindeki yol (104 Nolu Sokak) 15 m. genişliğe sahiptir.
- Kuzeydeki yola yaklaşık 42 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 50 m. dir.
- Mahalde kuzeyinden geçen asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır.
- Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

9.1.25. 28574 ADA 23 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre kuzey ve batı cephede imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz çokgen forma sahiptir.
- Kuzeyindeki yol (Şen Sokak) 45 m., batısındaki yol (Turan Sokak) 25 m. genişliğe sahiptir.
- Kuzeydeki yola yaklaşık 25 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 80 m. dir.

- Mahalde 100 m. kuzeyinden geçen asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır.
- Büyük bir bölümünde seralar mevcuttur.

9.1.26. 28574 ADA 39 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre güneydoğu cephede imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Güneydoğudaki yol (104 Nolu Sokak) 15 m. genişliğe sahiptir.
- Güneydoğudaki yola yaklaşık 17 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 66 m. dir.
- Mahalde içinden geçen stabilize yol mevcut olup ulaşım kolaydır.
- Bir kısmında tek katlı prefabrik yapı olup büyük bölümü boştur.

9.1.27. 28583 ADA 23 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre kuzey cephede imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Kuzeydeki yol (Ülker Sokak) 15 m. genişliğe sahiptir.
- Kuzeydeki yola yaklaşık 38 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 53 m. dir.
- Mahalde kuzeyinden geçen asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır.
- Büyük bir kısmında seralar mevcuttur.

9.1.28. 28584 ADA 1 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre kuzey ve batı cephede imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlı olan taşınmaz dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Kuzeydeki ve batıdaki yollar (104 Nolu Sokak – Atasoy Sokak) 15 m. genişliğe sahiptir.
- Batıdaki yola yaklaşık 65 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 33 m. dir.
- Mahalde 200 m. güneyinden geçen asfalt yol mevcut olup ulaşım kolaydır.
- Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

9.1.29. 28587 ADA 1 PARSEL

- Taşınmazın da konumlu olduğu bölgede parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Plana göre 4 cephesinden de imar yolları geçen taşınmaz dikdörtgene yakın geometrik forma sahiptir.
- Batıdaki yol 10 m., güneyindeki yol 12 m., doğusundaki yol 15 m., kuzeyindeki yol (104 Nolu Sokak) 25 m. genişliktedir.
- Kuzeydeki yola yaklaşık 40 m. cephesi olup parsel derinliği yaklaşık 115 m. dir.
- Mahalde kuzey ve güneyinde faal olarak kullanılan asfalt yollar mevcut olup ulaşım kolaydır. Üzerinde herhangi bir yapı olmayıp kısmen moloz dökülmüş alanlar mevcuttur.

10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti ve bulundukları bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alındığında parselasyon planları tekrar yapılarak imar durumlarına göre projeler geliştirilmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Ulaşım kolaylığı
- Ana ulaşım arterlerine yakın konumlu olmaları
- Bölgenin ticaret potansiyeli
- Havalimanı'na yakın olması

Olumsuz etkenler :

- Bazı parsellerde parselasyon planlarının iptal edilmiş olması
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk

12. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

13.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

12.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Arsa ve tarla nitelikli olan rapora konu taşınmazların değerinin tespitinde İkame Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

12.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Aşağıdaki tabloda taşınmazlara emsal olabilecek emsal bilgileri sunulmuştur.

EMSAL	KONUM	TEMEL ÖZELLİKLER	YÜZÖLÇÜM (m2)	TALEP EDİLEN BEDEL (TL)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	İLETİŞİM BİLGİSİ	YAPILAŞMA HAKKI - PARSEL GEOMETRİSİ ÇARPANI	KONUM ŞEREFİYE ÇARPANI	KARŞILAŞTIRMAYA ESAS BİRİM DEĞER (TL/M2)
1	Aynı bölgede yeni açılan Agora AVM'nin 300 m. doğusunda	Aynı emsal değeri ve yapılaşma koşullarına sahip arsa	10603	14000000	1320.381024	REMAX EKSPER: 242-3222233	20%	20%	1848.53
2	Rapora konu taşınmazın 500 m. kuzeybatısında	Emsal 0.60 değerine sahip toptan ticaret alanı imarlı arsa	7216	9200000	1274.944568	REMAX İNOVA 242-3245566	20%	25%	1848.67
3	Rapora konu taşınmazın 750 m. doğusunda	Aynı emsal değeri ve yapılaşma koşullarına sahip arsa	9159	13750000	1501.255596	SAHİBİ 536-8106398	15%	10%	1876.57
4	Rapora konu taşınmazın 750 m. kuzeydoğusunda	Aynı emsal değeri ve yapılaşma koşullarına sahip arsa	4873	9000000	1846.911553	REMAX AQUA 242-2485050	0%	5%	1939.26
5	Rapora konu taşınmazın 1.5 km. kuzeydoğusunda	Aynı emsal değeri ve yapılaşma koşullarına sahip arsa	2500	2800000	1120	EMLAK CENTER 242-3250707	20%	40%	1792.00
6	Rapora konu taşınmazın 500 m. doğusunda	Aynı emsal değeri ve yapılaşma koşullarına sahip ana yola 2.sırada konumlu arsa	3670	6990000	1904.632153	REMAX TEMA 242-3222082	5%	5%	2095.10
7	Tarla vasıflı taşınmazlar ile benzer konumda	Tarımsal alanda kalan tarla	1250	350000	280	SAHİBİ 242-4214126	0%	0%	280.00
8	Tarla vasıflı taşınmazlardan daha düşük konum şerefyesine sahip	Tarımsal alanda kalan tarla	645	130000	201.5503876	GÜLBİR EMLAK 242-2289034	0%	25%	251.94
9	Tarla vasıflı taşınmazlar ile benzer konumda	Tarımsal alanda kalan tarla	70000	17500000	250	SOAN EMLAK 242-4178663	0%	0%	250.00
									1.900,02

Yukarıdaki tabloda sunulan emsaller üzerinde yapılan piyasa araştırmaları ile ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanmak ve konu arsaların konumları ve imar durumlarının yanı sıra büyüklükleri de dikkate alınmak suretiyle 28569 ada 20 parsel için %5 pazarlık payı düşülerek m² birim değeri olarak **1.805,02-TL** kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

28569 ada 20 parsel esas alınarak diğer taşınmazlar için de birim değerler belirlenmiştir. Tarla vasıflı taşınmazlar için bulunan tarla emsallerine (6,7 ve 8 nolu) tabloda yer verilmiş olup ortalamaya dâhil edilmemişlerdir.

Kiralık Emsaller

EMSAL	KONUM	TEMEL ÖZELLİKLER	YÜZÖLÇÜM (m2)	TALEP EDİLEN BEDEL (TL)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	İLETİŞİM BİLGİSİ
1	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Benzer koşullara sahip arsa	8.635	12.500	1,45	REHBER EMLAK: 533 - 205 70 95
2	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Benzer koşullara sahip arsa	4.800	5.000	1,04	TALİP YÖRÜKOĞLU EMLAK 532 - 494 27 68
3	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu / hava limanı yoluna cepheli	Benzer koşullara sahip arsa	5.000	35.000	7	TALİP YÖRÜKOĞLU EMLAK 532 - 494 27 68
4	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu / hava limanı yoluna cepheli	Benzer koşullara sahip arsa	8.600	125.000	14,54	TALİP YÖRÜKOĞLU EMLAK 532 - 494 27 68

Yukarıdaki tabloda sunulan emsaller üzerinde yapılan piyasa araştırmaları ile ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanmak ve konu arsaların konumları ve imar durumlarının yanı sıra büyüklükleri de dikkate alınmak suretiyle %5 pazarlık payı düşülerek m² birim değeri olarak **5,70-TL** kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

SIR A NO	ADA NO	PARS EL NO	YÜZÖLÇÜ MÜ (m2)	ŞEREFİY E ÇARPA NI	DÜZELTİL MIŞ BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)	TORUNLAR HİSSESİNE DÜŞEN HİSSE DEĞERİ (TL)
1	28506	1	3671,03	75%	1353,76	4.970.000,00	304.000,00
2	28522	4	3137,98	78%	1407,92	4.418.000,00	70.000,00
3	28523	1	4960,13	76%	1371,82	6.804.000,00	6.804.000,00
4	28524	10	2000	76%	1371,82	2.744.000,00	2.074.000,00
5	28525	2	3067,14	76%	1371,82	4.208.000,00	4.208.000,00
6	28335	276	1587,98	-	250,00	397.000,00	397.000,00
7	28335	277	2654,3	-	250,00	664.000,00	664.000,00
8	28335	278	3979,49	-	250,00	995.000,00	995.000,00
9	28544	6	5841,48	72%	1299,61	7.592.000,00	1.204.000,00
10	28544	8	10043,05	62%	1119,11	11.239.000,00	3.542.000,00
11	28557	15	7844,59	85%	1534,27	12.036.000,00	12.036.000,00
12	28559	11	2697,13	95%	1714,77	4.625.000,00	1.891.000,00
13	28559	12	9131,89	95%	1714,77	15.659.000,00	8.876.000,00
14	28559	13	2000	95%	1714,77	3.430.000,00	2.112.000,00
15	28559	14	2785,85	95%	1714,77	4.777.000,00	3.583.000,00
16	28561	1	11103,64	85%	1534,27	17.036.000,00	2.416.000,00
17	28564	1	4821,14	95%	1714,77	8.267.000,00	167.000,00
18	28566	1	4520,9	85%	1534,27	6.936.000,00	894.000,00
19	28569	20	9508,93	100%	1805,02	17.164.000,00	7.688.000,00
20	28569	22	4325,37	95%	1714,77	7.417.000,00	2.009.000,00
21	28569	23	2149,11	95%	1714,77	3.685.000,00	947.000,00
22	28569	16	5192,15	95%	1714,77	8.903.000,00	7.390.000,00
23	28571	6	8781,05	80%	1444,02	12.680.000,00	962.000,00
24	28572	2	2000	80%	1444,02	2.888.000,00	1.294.000,00
25	28574	23	5678,11	90%	1624,52	9.224.000,00	2.883.000,00
26	28574	39	2493,67	90%	1624,52	4.051.000,00	252.000,00
27	28583	23	2000	90%	1624,52	3.249.000,00	202.000,00
28	28584	1	2000	60%	1083,01	2.166.000,00	2.031.000,00
29	28587	1	5131,73	90%	1624,52	8.337.000,00	117.000,00
			135107,84		1.401		
TAKDİR EDİLEN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)						196.561.000	78.012.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)						196.560.000	78.010.000

12.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet geliri bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² satış değeri : 1.387 TL

Ortalama m² kira değeri : 6 TL

Satış Değeri / kira değeri : $1.387 / 6 = 231,17 \text{ Ay} / 12 \text{ Ay} = 19,26 \text{ Yıl}$

Buna göre Kapitalizasyon oranı : $100 / 19,26 = \% 5,19$ olarak belirlemiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan aylık ortalama kira ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Persel No	Yüzölçümü (m ²)	Hisseye Düşen Kısım (m ²)	Referans m ² Birim Değeri	Şerefiye Oranı	Düzeltilmiş m ² Birim (Grs Değeri)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Toplam Kira Değeri	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Yuvartılmış Satış Değeri (TL)
1	28506	1	3671,03	224,57	5,70	1,15	6,555	1.472	17.665	0,0519	340.000,00
2	28522	4	3137,98	49,97	5,70	1,30	7,410	370	4.443	0,0519	86.000,00
3	28523	1	4960,13	4960,13	5,70	1,30	7,410	36.755	441.055	0,0519	8.498.000,00
4	28524	10	2000	1511,80	5,70	1,30	7,410	11.202	134.429	0,0519	2.590.000,00
5	28525	2	3067,14	3067,14	5,70	1,30	7,410	22.728	272.730	0,0519	5.255.000,00
6	28335	276	1587,98	1587,98	5,70	0,15	0,855	1.358	16.293	0,0519	314.000,00
7	28335	277	2654,3	2654,30	5,70	0,15	0,855	2.269	27.233	0,0519	525.000,00
8	28335	278	3979,49	3979,49	5,70	0,15	0,855	3.402	40.830	0,0519	787.000,00
9	28544	6	5841,48	926,66	5,70	1,00	5,700	5.282	63.384	0,0519	1.221.000,00
10	28544	8	10043,05	3164,68	5,70	0,90	5,130	16.235	194.818	0,0519	3.754.000,00
11	28557	15	7844,59	7844,59	5,70	1,00	5,700	44.714	536.570	0,0519	10.339.000,00
12	28559	11	2697,13	1102,50	5,70	1,15	6,555	7.227	86.723	0,0519	1.671.000,00
13	28559	12	9131,89	5176,09	5,70	1,10	6,270	32.454	389.449	0,0519	7.504.000,00
14	28559	13	2000	1231,70	5,70	1,10	6,270	7.723	92.673	0,0519	1.786.000,00
15	28559	14	2785,85	2089,39	5,70	1,10	6,270	13.100	157.206	0,0519	3.029.000,00
16	28561	1	11103,64	1574,67	5,70	0,90	5,130	8.078	96.937	0,0519	1.868.000,00
17	28564	1	4821,14	97,40	5,70	1,00	5,700	555	6.662	0,0519	128.000,00
18	28566	1	4520,9	582,42	5,70	1,00	5,700	3.320	39.838	0,0519	768.000,00
19	28569	20	9508,93	4259,21	5,70	1,10	6,270	26.705	320.463	0,0519	6.175.000,00
20	28569	22	4325,37	1171,45	5,70	1,05	5,985	7.011	84.134	0,0519	1.621.000,00
21	28569	23	2149,11	551,98	5,70	1,05	5,985	3.304	39.643	0,0519	764.000,00
22	28569	16	5192,15	4309,69	5,70	1,05	5,985	25.793	309.522	0,0519	5.964.000,00
23	28571	6	8781,05	666,00	5,70	1,00	5,700	3.796	45.555	0,0519	878.000,00
24	28572	2	2000	895,83	5,70	1,00	5,700	5.106	61.275	0,0519	1.181.000,00
25	28574	23	5678,11	1774,41	5,70	1,10	6,270	11.126	133.507	0,0519	2.572.000,00
26	28574	39	2493,67	155,21	5,70	1,10	6,270	973	11.678	0,0519	225.000,00
27	28583	23	2000	124,48	5,70	1,10	6,270	780	9.366	0,0519	180.000,00
28	28584	1	2000	1875,53	5,70	0,85	4,845	9.087	109.043	0,0519	2.101.000,00
29	28587	1	5131,73	71,96	5,70	1,10	6,270	451	5.414	0,0519	104.000,00
TOPLAM			135107,84	57681,24				312.378	3.748.535		72.228.000

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

13.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

TAŞINMAZLAR İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	78.010.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	72.228.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığından ve gelir yönteminde kullanılan kira değerlerinin piyasa koşullarına göre değişkenlik gösterdiği de dikkate alınarak rapora konu taşınmazlar için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 78.010.000,-TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazların kira değeri analizi yapılmış olup, toplam 312.378,-TL/Ay olarak hesaplanmıştır.

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

13.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

13.5. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

13.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

13.7. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

13.8. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmazlar arsa ve tarla nitelikli olup üzerlerinde herhangi bir ruhsatlı yapı bulunmamaktadır.

13.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin alım-satımında herhangi bir olumsuz durum bulunmamakta olup "Arsalar" başlığı altında yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **29 adet parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değeri için,

78.010.000,-TL (Yetmişsekizmilyononbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(78.010.000,-TL \div 3,8104 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{20.473.000,-USD})$

$(78.010.000,-TL \div 4,5478 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{17.153.000,-Euro})$

(*) 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD = 3,8104 TL; 1 Euro = 4,5478 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 92.051.800,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazlar Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer alabilirler.

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2018

(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2017)

Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Görseller
- Fotoğraflar
- İmar planları
- Tapu kayıt Örnekleri
- Tapu suretleri
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri



Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Özge KAPLAN DEMİRTAŞ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 404297)