

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KEPEZ / ANTALYA

(29 ADET PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2019 / 1628

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	12
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	18
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	18
11.1.	İMAR DURUMU	18
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	21
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	21
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	21
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	21
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	23
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	23
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	26
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	29
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	30
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	34
12.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	36
13.	AÇIKLAMALAR.....	37
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	44
15.	DEĞERLENDİRME	44

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	45
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	45
17.	FİYATLANDIRMA	49
17.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	49
17.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	49
17.3.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	49
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	52
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	52
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	52
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	52
18.4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	52
18.5.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	52
18.6.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	52
18.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	52
18.8.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	52
18.9.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	52
18.10.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	53
19.	SONUÇ.....	54

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Altınova Mevkii, 29 Adet Parsel <u>Kepez / Antalya</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Kasım 2019 tarih ve 951 – 2019/024 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2019
RAPOR TESLİM TARİHİ	07 Ocak 2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	29 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam ve Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Bkz. Tapu Kayıtları
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. İmar Durumu
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 21 adet parseldeki Torunlar GYO A.Ş. hisselerinin ve Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetindeki 8 adet parselin pazar değerlerinin 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.

PARSELLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, ALTINOVA MEVKİİNDE KONUMLU 29 ADET PARSELDEN 21 ADEDİNDEKİ TORUNLAR GYO HİSSELERİ İLE TORUNLAR GYO MÜLKİYETİNDEKİ 8 ADEDİNİN TOPLAM DEĞERİ	63.265.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (SPK Lisans Belge No: 404297)

 **LOTUS** **LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Güneş Sok. No: 37
Akın İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 809 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 342757/490339

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Altınova Mevkii, 29 Adet Parsel <u>Kepez / Antalya</u>		
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile		
MÜŞTERİ NO	951		
RAPOR NO	2019/1628		
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2019		
RAPOR TESLİM TARİHİ	07 Ocak 2020		
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 21 adet parseldeki Torunlar GYO A.Ş. hisselerinin ve Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetindeki 8 adet parselin pazar değerlerinin 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. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Özge KAPLAN DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı Lisans No: 404297		
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER			
	RAPOR TARİHİ	05.01.2018	08.01.2019
	RAPOR NUMARASI	2017/579	2018/408
	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (404297)	Kıvanç KILVAN (400114) Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (404297)
	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	78.010.000 (*)	62.235.000 (**)

(*) 29 Adet parselin toplam yüzölçümü 135.107,84 m²'dir.

(**) 29 Adet parselin toplam yüzölçümü 125.275,36 m²'dir.

Not: Bölgedeki parselasyon uygulaması, tevhid-ifraz işlemlerinden sonra 02.11.2018 tarihinde parseller yeni ada/parsel numaraları ve yüzölçümü büyüklükleri ile tescil edilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetindeki 8 adet parsel ile 21 adet parseldeki Torunlar GYO A.Ş. hissesine düşen toplam yüzölçümü **45.683,52 m²**'dir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	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 (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET 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 (TESCİL) 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. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. 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 değişiklikliliğe 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.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇ. (m2)	MALİK	TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİ	HİSSEYE DÜŞEN KİS. (m2)
1	Antalya	Kepez	Sinan	28335	276	1587,98	Torunlar GYO A.Ş.	1	1587,98
2	Antalya	Kepez	Sinan	28335	277	2654,3	Torunlar GYO A.Ş.	1	2654,30
3	Antalya	Kepez	Sinan	28335	278	3979,49	Torunlar GYO A.Ş.	1	3979,49
4	Antalya	Kepez	Menderes	28506	1	3671,03	Torunlar GYO A.Ş.	367103	224,57
5	Antalya	Kepez	Orta	28523	1	4960,13	Torunlar GYO A.Ş.	1	4960,13
6	Antalya	Kepez	Orta	28524	10	2000	Torunlar GYO A.Ş.	10000	1511,80
7	Antalya	Kepez	Orta	28525	2	3067,14	Torunlar GYO A.Ş.	1	3067,14
8	Antalya	Kepez	Sinan	28542	3	7147,18	Torunlar GYO A.Ş.	14152	283,04
9	Antalya	Kepez	Sinan	28544	21	10995,72	Torunlar GYO A.Ş.	363731	3637,31
10	Antalya	Kepez	Sinan	28559	15	90	Torunlar GYO A.Ş.	1	90
11	Antalya	Kepez	Sinan	28559	16	4644,21	Torunlar GYO A.Ş.	153623	1536,23
12	Antalya	Kepez	Sinan	28559	21	4080,78	Torunlar GYO A.Ş.	305259	3.052,59
13	Antalya	Kepez	Sinan	28559	23	150	Torunlar GYO A.Ş.	34273	1.028,19
14	Antalya	Kepez	Sinan	28559	20	8135,09	Torunlar GYO A.Ş.	13746	137,46
15	Antalya	Kepez	Sinan	28561	2	11103,65	Torunlar GYO A.Ş.	418967	4189,67
16	Antalya	Kepez	Sinan	28564	2	4821,14	Torunlar GYO A.Ş.	7168	71,68
17	Antalya	Kepez	Sinan	28566	2	4520,90	Torunlar GYO A.Ş.	88609	886,09
18	Antalya	Kepez	Sinan	28569	31	4310,66	Torunlar GYO A.Ş.	56943	569,43
19	Antalya	Kepez	Sinan	28569	32	2149,11	Torunlar GYO A.Ş.	482114	1752,71
20	Antalya	Kepez	Sinan	28569	38	2497,35	Torunlar GYO A.Ş.	8530	1167,42
21	Antalya	Kepez	Sinan	28571	16	5601,36	Torunlar GYO A.Ş.	215533	369,66
22	Antalya	Kepez	Sinan	28571	21	93,59	Torunlar GYO A.Ş.	71637	2497,35
23	Antalya	Kepez	Sinan	28571	22	3830,46	Torunlar GYO A.Ş.	93356	115,74
24	Antalya	Kepez	Sinan	28571	24	3582,75	Torunlar GYO A.Ş.	9359	42,22
25	Antalya	Kepez	Sinan	28572	18	5220,76	Torunlar GYO A.Ş.	383046	79,15
26	Antalya	Kepez	Sinan	28574	68	2000	Torunlar GYO A.Ş.	358275	404,59
27	Antalya	Kepez	Sinan	28578	7	2000	Torunlar GYO A.Ş.	261038	2265,66
28	Antalya	Kepez	Sinan	28584	13	4601,67	Torunlar GYO A.Ş.	113283	1769,77
29	Antalya	Kepez	Sinan	29530	1	11778,91	Torunlar GYO A.Ş.	176977	946,14
							Torunlar GYO A.Ş.	94614	733,68
							Torunlar GYO A.Ş.	73368	72,33
							Torunlar GYO A.Ş.	7233	1177891

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE
1	Antalya	Kepez	Sinan	28335	276	Tarla	22	2136	2.11.2018	44239
2	Antalya	Kepez	Sinan	28335	277	Tarla	22	2137	2.11.2018	44239
3	Antalya	Kepez	Sinan	28335	278	Tarla	22	2138	2.11.2018	44239
4	Antalya	Kepez	Menderes	28506	1	Arsa	3	291	30.12.2016	55492
5	Antalya	Kepez	Orta	28523	1	Arsa	4	367	30.12.2016	55492
6	Antalya	Kepez	Orta	28524	10	Arsa	4	379	30.12.2016	55492
7	Antalya	Kepez	Orta	28525	2	Arsa	4	385	30.12.2016	55492
8	Antalya	Kepez	Sinan	28542	3	Arsa	23	2219	2.11.2018	44239
9	Antalya	Kepez	Sinan	28544	21	Arsa	23	2263	2.11.2018	44239
10	Antalya	Kepez	Sinan	28559	15	Arsa	25	2397	2.11.2018	44239
11	Antalya	Kepez	Sinan	28559	16	Arsa	25	2398	2.11.2018	44239
12	Antalya	Kepez	Sinan	28559	21	Arsa	25	2405	2.11.2018	44239
13	Antalya	Kepez	Sinan	28559	23	Arsa	25	2407	2.11.2018	44239
14	Antalya	Kepez	Sinan	28559	20	Arsa	25	2403	2.11.2018	44239
15	Antalya	Kepez	Sinan	28561	2	Arsa	25	2414	2.11.2018	44239
16	Antalya	Kepez	Sinan	28564	2	Arsa	25	2433	2.11.2018	44239
17	Antalya	Kepez	Sinan	28566	2	Arsa	25	2443	2.11.2018	44239
18	Antalya	Kepez	Sinan	28569	31	Arsa	26	2492	2.11.2018	44239
19	Antalya	Kepez	Sinan	28569	32	Arsa	26	2493	2.11.2018	44239
20	Antalya	Kepez	Sinan	28569	38	Arsa	26	2501	2.11.2018	44239
21	Antalya	Kepez	Sinan	28571	16	Arsa	26	2517	2.11.2018	44239
22	Antalya	Kepez	Sinan	28571	21	Arsa	26	2523	2.11.2018	44239
23	Antalya	Kepez	Sinan	28571	22	Arsa	26	2524	2.11.2018	44239
24	Antalya	Kepez	Sinan	28571	24	Arsa	26	2527	2.11.2018	44239
25	Antalya	Kepez	Sinan	28572	18	Arsa	26	2552	2.11.2018	44239
26	Antalya	Kepez	Sinan	28574	68	Arsa	27	2602	2.11.2018	44239
27	Antalya	Kepez	Sinan	28578	7	Arsa	27	2639	2.11.2018	44239
28	Antalya	Kepez	Sinan	28584	13	Arsa	27	2658	2.11.2018	44239
29	Antalya	Kepez	Sinan	29530	1	Arsa	28	2693	2.11.2018	44239

10.2. Tapu Takyidatı

Antalya ili, Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 06.12.2019 tarihinde TORUNLAR GYO tarafından alınan Tapu Müdürlüğü onaylı takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

28335 ADA 276 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

28335 ADA 277 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

28335 ADA 278 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

28506 ADA 1 PARSEL

Beyan : Bu yerin zilyetliği Ahmet Okur'a aittir.

Beyan : Bu yerin zilyetliği Emin Bıçakçı'ya aittir.

Beyan : Bu yerin zilyetliği Halil Okan'a aittir.

Beyan : Bu yerin zilyetliği Nazif Sarı'ya aittir.

Beyan : Bu yerin zilyetliği Mustafa Taşkın'a aittir.

Beyan : Diğer. (Konusu: Taşınmazda hisse hatası vardır.) Tarih:31.01.2017 Sayı 126400 (29.01.2018-4025 yev.)

Beyan : Antalya 2.Sulh Hukuk Mahkemesinin 08.12.2016 tarih 2011/1210 esas 2012/924 karar yazısı ile izale-i şuyu davası açılmıştır. (09.12.2016-51352 yev.)

28523 ADA 1 PARSEL

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28524 ADA 10 PARSEL

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28525 ADA 2 PARSEL

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28542 ADA 3 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

Beyan : Antalya 3.Sulh Hukuk mahkemesinin 28.11.2014 tarih 2014/1634 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (10.12.2014-47288 yev.)

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 22.02.2016 tarih 2016/296 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (09.03.2016-10927 yev.)

Beyan : Antalya 1.Sulh Hukuk mahkemesinin 26.05.2016 tarih 2016/783 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (13.06.2016-26174 yev.)

Beyan : Antalya 3.Sulh Hukuk mahkemesinin 19.10.2015 tarih 2014/1634 ESAS 2015/1419 KARAR sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (20.11.2015-44839 yev.)

Şerh : İhtiyati Tedbir. Antalya 3.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 21.04.2017 tarih 2017-184 E. sayılı mahkeme müzekkeresi ile. (24.04.2017-17955 yev.)

Şerh : Antalya 2.Sulh Hukuk mahkemesinin 19.07.2019 tarih 2019/1031 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (29.07.2019-29205 yev.)

28544 ADA 21 PARSEL

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ayni sermaye taahhütü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı) (29.12.2016-55164 yev.)

Beyan : Antalya 1.Sulh Hukuk mahkemesinin 26.05.2016 tarih 2016/783 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (13.06.2016-26174 yev.)

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

28559 ADA 15 PARSEL

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 27.05.2016 tarih 2016/861 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (15.06.2016-26673 yev.)

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

28559 ADA 16 PARSEL

Beyan : Antalya 1.Sulh Hukuk mahkemesinin 26.05.2016 tarih 2016/783 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (13.06.2016-26174 yev.)

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ayni sermaye taahhüdü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı) (29.12.2016-55164 yev.)

28559 ADA 21 PARSEL

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 27.05.2016 tarih 2016/861 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izalei şüyu davası açılmıştır. (15.06.2016-26673 yev.)

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

Rehin : Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 130.000.000,-Euro bedelli 21.05.2018 tarih ve 22210 yevmiye nolu ipotek.

28559 ADA 23 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

28559 ADA 20 PARSEL

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 27.05.2016 tarih 2016/861 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izalei şüyu davası açılmıştır. (15.06.2016-26673 yev.)

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aynı sermaye taahhütü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı) (29.12.2016-55164 yev.)

28561 ADA 2 PARSEL

Beyan : Diğer (Konusu: Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ye bu şirket bütün aktif ve pasifi ile devir olmuştur.) Tarih: 17.12.2012 Sayı: 24703

Beyan : Antalya Kadastro Mahkemesinin 2011/597 dosyasında davalıdır.

Beyan : Diğer (Konusu: Antalya 1.Noterliği nin 26.07.2018 tarih ve 26973 yevmiye numaralı ipotek alacağının devrine yönelik Temlik Sözleşmesi vardır. (02.08.2018-33004 yev.)

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

Şerh : İhtiyati Tedbir. Antalya 4.Sulh Hukuk Mahkemesinin 26.05.2016 tarih ve 2016/863 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Ortaklığın giderilmesi davasına esas olmak üzere.

Şerh : İhtiyati Tedbir. Antalya 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin 21.04.2017 tarih ve 2017-184 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama-)

Rehin : Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 130.000.000,-Euro bedelli 21.05.2018 tarih ve 22210 yevmiye nolu ipotek.

28564 ADA 2 PARSEL

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 27.05.2016 tarih 2016/861 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izalei şüyu davası açılmıştır.

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aynı sermaye taahhüdü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı)

Şerh : İhtiyati Tedbir. Antalya 4.Sulh Hukuk Mahkemesinin 26.05.2016 tarih ve 2016/863 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Ortaklığın giderilmesi davasına esas olmak üzere.

Rehin : Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 130.000.000,-Euro bedelli 21.05.2018 tarih ve 22210 yevmiye nolu ipotek.

28566 ADA 2 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

Şerh : İhtiyati Tedbir. Antalya 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin 21.04.2017 tarih ve 2017-184 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama-)

Beyan : Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: Kamulaştırma nedeniyle 1228,84 m2lik kısım yol olarak tescil edilecek.

Rehin : Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 130.000.000,-Euro bedelli 21.05.2018 tarih ve 22210 yevmiye nolu ipotek.

28569 ADA 31 PARSEL

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 2016/296 dosyasında izale-i şüyu davası vardır.

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

28569 ADA 32 PARSEL

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 2016/296 dosyasında izale-i şüyu davası vardır.

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

28569 ADA 38 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aynı sermaye taahhütü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı) (29.12.2016-55164 yev.)

28571 ADA 16 PARSEL

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 2016/296 dosyasında izalei şüyu davası vardır.

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

28571 ADA 21 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

28571 ADA 22 PARSEL

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 2016/296 dosyasında izalei şüyu davası vardır.

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

28571 ADA 24 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçit hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

28572 ADA 18 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçit hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

28574 ADA 68 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

28578 ADA 7 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 27.05.2016 tarih 2016/861 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izalei şüyu davası açılmıştır.

Rehin : Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 130.000.000,-Euro bedelli 21.05.2018 tarih ve 22210 yevmiye nolu ipotek.

28584 ADA 13 PARSEL

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ayni sermaye taahhütü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı)

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

29530 ADA 1 PARSEL

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

Beyan : Diğer (Konusu: Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ye bu şirket bütün aktif ve pasifi ile devir olmuştur.) Tarih: 17.12.2012 Sayı: 24703

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 2016/296 dosyasında izalei şüyu davası vardır.

Beyan : Antalya 2.Sulh Hukuk mahkemesinin 29.11.2013 tarih 2013/1508 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi yazısı ile izalei şüyu davası açılmıştır.

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır.

Şerh : İhtiyati Tedbir. Antalya 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin 21.04.2017 tarih ve 2017-184 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama-)

Şerh : İhtiyati Tedbir. Antalya 11.Asliye Hukuk Mahkemesinin 03.03.2017 tarih ve 2017-492 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama-)

Beyan : Martı İhtiyaç Maddeleri Sanayi Tic. A.Ş. adına ayni sermaye kabul edilmiştir. (03.01.2019-167 yev.)

Beyan : Diğer. (Konusu: Zülfü Öztürk'ün Veraset İntikal Vergi İlişği kesilmiştir.) (19.04.2018-17336 yev.)

Rehin : Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 130.000.000,-Euro bedelli 21.05.2018 tarih ve 22210 yevmiye nolu ipotek.

10.3. 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 dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmazlar üzerinde yer alan ipotekler Depo AVM-Mall Of Antalya AVM proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup ilgili bankanın bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya 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 ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." 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.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu parsellerden tarla vasıflı olan 28335 ada 276-277 ve 278 no'lu 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	Sinan	28335	276	Kadastro Parseli	1/25000	-	Bir Kısım İmar Yolunda Kalmış.
2	Antalya	Kepez	Sinan	28335	277	Kadastro Parseli	1/25000	-	Bir Kısım İmar Yolunda Kalmış.
3	Antalya	Kepez	Sinan	28335	278	Kadastro Parseli	1/25000	-	Bir Kısım İmar Yolunda Kalmış.
4	Antalya	Kepez	Menderes	28506	1	Sağlık Tesisi Alanı	1/1000	0.60	İmar Çapı Alınabilir.
5	Antalya	Kepez	Orta	28523	1	Toptan Ticaret Alanı	1/1000	0.60	İmar Çapı Alınabilir.
6	Antalya	Kepez	Orta	28524	10	Toptan Ticaret Alanı	1/1000	0.60	İmar Çapı Alınabilir.
7	Antalya	Kepez	Orta	28525	2	Toptan Ticaret Alanı	1/1000	0.60	İmar Çapı Alınabilir.
8	Antalya	Kepez	Sinan	28542	3	Spor Alanı	1/1000	0.05	Parselasyon Planı İptal.
9	Antalya	Kepez	Sinan	28544	21	Toptan Ticaret Alanı	1/1000	0.60	Parselasyon Planı İptal.
10	Antalya	Kepez	Sinan	28559	15	Trafo Alanı	1/1000	-	Parselasyon Planı İptal.
11	Antalya	Kepez	Sinan	28559	16	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
12	Antalya	Kepez	Sinan	28559	21	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
13	Antalya	Kepez	Sinan	28559	23	Trafo Alanı	1/1000	-	Parselasyon Planı İptal.
14	Antalya	Kepez	Sinan	28559	20	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
15	Antalya	Kepez	Sinan	28561	2	Çıraklık Eğitim Merkezi	1/1000	0.60	Parselasyon Planı İptal.
16	Antalya	Kepez	Sinan	28564	2	Sağlık Tesisi Alanı	1/1000	0.60	Parselasyon Planı İptal.
17	Antalya	Kepez	Sinan	28566	2	Belediye Hizmet Alanı	1/1000	0.60	Parselasyon Planı İptal.
18	Antalya	Kepez	Sinan	28569	31	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
19	Antalya	Kepez	Sinan	28569	32	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
20	Antalya	Kepez	Sinan	28569	38	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
21	Antalya	Kepez	Sinan	28571	16	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
22	Antalya	Kepez	Sinan	28571	21	Trafo Alanı	1/1000	-	Parselasyon Planı İptal.
23	Antalya	Kepez	Sinan	28571	22	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
24	Antalya	Kepez	Sinan	28571	24	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
25	Antalya	Kepez	Sinan	28572	18	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
26	Antalya	Kepez	Sinan	28574	68	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
27	Antalya	Kepez	Sinan	28578	7	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
28	Antalya	Kepez	Sinan	28584	13	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
29	Antalya	Kepez	Sinan	29530	1	Spor Alanı	1/1000	0.05	Parselasyon Planı İptal.

PLAN HÜKÜMLERİ

1 - BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BUTUNU 1:25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE ALTINDA BÖLGESİ 1:5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR

2 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR

3 - HAVACILIK KORUMA KUŞAĞI VE MARLA PLANIYA İLİŞKİN BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR

4 - PLAN ÖNAMA SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN KULLANIMLARDA OTOPARK İHTİYACI ÖNCELİLE KENDİ PARSELİ İÇİNDE KARŞILANACAKTIR

5 - İLÇE BELEDİYESİ PLAN ÖNAMA TARHİNDEN İTİBAREN HER YAPININ TESBİTİNİ YAPIP PLAN ÜZERİNE İŞLEMENLE YUKULULUR PARSEL BAZINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BUTESBİTTEN SONRA BELİRLENECEKTİR

6 - KONUT ALANLARI

İMAR PLANINDA VERİLEN YAPILAŞMA YOĞUNLUĞUNA GÖRE KURULACAK VEYA KENİLENECEK İKAMET ALANLARIDIR BU ALANLARDA EMSAL 0.80 HMAX = SERBEST MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 600 M² OLACAKTIR BU BAŞKARI 0.50 METREDE FESİS EDİLEBİLİR

7 - TİCARET ALANLARI

BU ALANLARDA 1:5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI İLE VERİLMİŞ YOĞUNLUK KARARLARI ÇÖZÜLTÜSÜNDE 1:1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ÜZERİNDE TANIMLANMIŞ EMSAL KARARLARI GEÇERLİDİR HMAX SERBEST MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² OLACAKTIR BU ALANLARDAKİ OTOPARK İHTİYACININ KENDİ PARSELİ İÇERİSİNDE ÇÖZÜLMESİ ESASTIR

ADA VE PARSEL ÖLÇEĞİNDE

DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ

KAT İÇİ YÜKSEKLİĞİ 0.50 MYI GEÇEMEZ

BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMINA YÖNELİK YANICI PATLAYICI GURULTU VERİCİ

ÖZELLİĞİ OLAN YANCI DEPO OĞUN SALONU SINEMA TİYATRO VB TESİSLER YAPILABİLİR

8 - TOPTAN TİCARET ALANLARI

TOPTAN TİCARET VE BU AMAÇLA İLGİLİ HİZMET VERECEK ÖNER YAPI VE TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR

BU ALANLARDA UZUN DEPOLAMA PAKETLEME PAZARLAMA VE SERGİLEME ALANLARI İLE FABRİKA SATIŞ MAĞAZALARI YER ALABİLİR

TOPTAN TİCARET ALANLARINDA EMSAL 0.40 HMAX SERBEST OLACAKTIR

BU PLANIN ÖNAMA TARHİNDEN ÖNCE 15 MADDE UYGULAMASINA TABİ TUTULAN ALANLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE

TOPTAN TİCARET ALANLARINDA MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² OLACAKTIR

ADA VE PARSEL ÖLÇEĞİNDE

DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ

KAT İÇİ YÜKSEKLİĞİ 0.50 MYI GEÇEMEZ

9 - YOL BOYU TİCARET ALANLARI

BU ALANLARDA 20 METRELİK YOLA CEPHELİ KONUT PARSELLERDE 5.50M SEVİYESİNE KADAR TİCARET YAPILACAKTIR

10 - KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

KENTLİNİN İHTİYACINI KARŞILAYACAK EĞİTİM SAĞLIK KÜLTÜREL DİNİ VB TESİSLERİN

YER ALACAĞI ALANLARDIR BU ALANLARDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR

A) EĞİTİM TESİSLERİ

KAMU ÖZEL YADA TÜZEL KİŞİLERCE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK KÖĞRETİM

ORTAÖĞRETİM İLE MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİNİN YER ALACAĞI ALANLARDIR

B) SAĞLIK TESİSLERİ

KAMU ÖZEL YADA TÜZEL KİŞİLERCE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK HASTANE

DISPANSER SAĞLIK OCAĞI HUZUREVİ VB TESİSLERİNİN YER ALACAĞI ALANLARDIR

C) SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER

BU ALANDA KUTUPHANE KONSER SINEMA TİYATRO KONFERANS VE SERGİ SALONU GİBİ

KÜLTÜREL TESİSLER İLE SOSYAL VE HİZMET BİNALARI YER ALABİLİR

D) DİNİ TESİSLER

BU ALANDA İADETE AÇIK DİNİ AMAÇLI YAPILAR VE İLGİLİ SOSYAL KULLANIMLAR YER ALABİLİR

11 - AÇIK VE YEŞİL ALANLAR(PARK)

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK VE DİĞER YEŞİL ALANLARI ÇOCUK BAHÇELERİ

OYUN ALANLARI VE ÇAY BAHÇELERİNİ KAPSAR

BU ALANLARDA İHTİYACA YÖNELİK KULLANIMLAR BUFE WC TAŞINABİLİR NİTEUNTE

OLMAK KOŞULU İLE KAFETERYA AÇIK SPOR TESİSLERİ VE ÇOCUK OYUN ALANLARI YER ALABİLİR

12 - KAPALI VE AÇIK SPOR ALANLARI

SPOR ALANLARINDA FUTBOL TENİS VOLLEYBOL BASKETBOL VB SPOR TESİSLERİ İLE

DİĞER OYUN ALANLARI YER ALABİLİR BU ALANLARDA EĞİTİM HMAX SERBESTTİR

13 - AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR MEZARLIK ALANLARI OLUP MEVCUT KULLANIMI DEVAM EDECEK ALANLARDIR

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU

KAT ADEDI	BİNA ÇERÇE HATTINDAN YOL ARSINDAN UZAKLIĞI H/2	MINİMUM YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE	MINİMUM ARKA BAHÇE	MINİMUM BİNA ÇERÇESİ	MINİMUM BİNA DERİNLİĞİ	MINİMUM YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR DIŞ FORTULAR (NDN)
1		6,00 M	6,00 M	6,00 M	6,00 M	-
2		6,00 M	6,00 M	6,00 M	6,00 M	-
3		8,50 M	6,50 M	6,00 M	6,00 M	-
4		11,50 M	11,50 M	6,00 M	6,00 M	-
5		13,50 M	13,50 M	7,00 M	7,00 M	-
6		15,50 M	15,50 M	7,00 M	7,00 M	-
7		17,50 M	17,50 M	8,00 M	8,00 M	14,50 M
8		19,50 M	19,50 M	8,00 M	8,00 M	16,50 M
9		21,50 M	21,50 M	9,00 M	9,00 M	18,50 M
10		23,50 M	23,50 M	9,00 M	9,00 M	20,50 M
11		25,50 M	25,50 M	10,00 M	10,00 M	22,50 M
12		27,50 M	27,50 M	10,00 M	10,00 M	24,50 M
13		29,50 M	29,50 M	11,00 M	11,00 M	26,50 M
14		31,50 M	31,50 M	11,00 M	11,00 M	28,50 M
15		33,50 M	33,50 M	12,00 M	12,00 M	30,50 M
16		35,50 M	35,50 M	12,00 M	12,00 M	32,50 M
17		37,50 M	37,50 M	13,00 M	13,00 M	34,50 M
18		39,50 M	39,50 M	13,00 M	13,00 M	36,50 M
19		41,50 M	41,50 M	14,00 M	14,00 M	38,50 M
20		43,50 M	43,50 M	14,00 M	14,00 M	40,50 M

PLAN NOTLARI

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazlar ile ilgili herhangi bir imar arşiv dosyası bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların bir kısmında parselasyon planı iptali bulunmaktadır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Rapora konu taşınmazlar boş arsa ve tarla niteliklidir.

11.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. 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. Bölgedeki yeni parselasyon uygulaması, tevhid-ifraz işlemlerinden sonra 02.11.2018 tarihinde parseller yeni ada/parcel numaraları ve yüzölçümü büyüklükleri ile tescil edilmiş olup 21 adedi hisseli hale gelmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

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

TARİH	YEVMIYE 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

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar boş arsa niteliğinde olduğundan enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

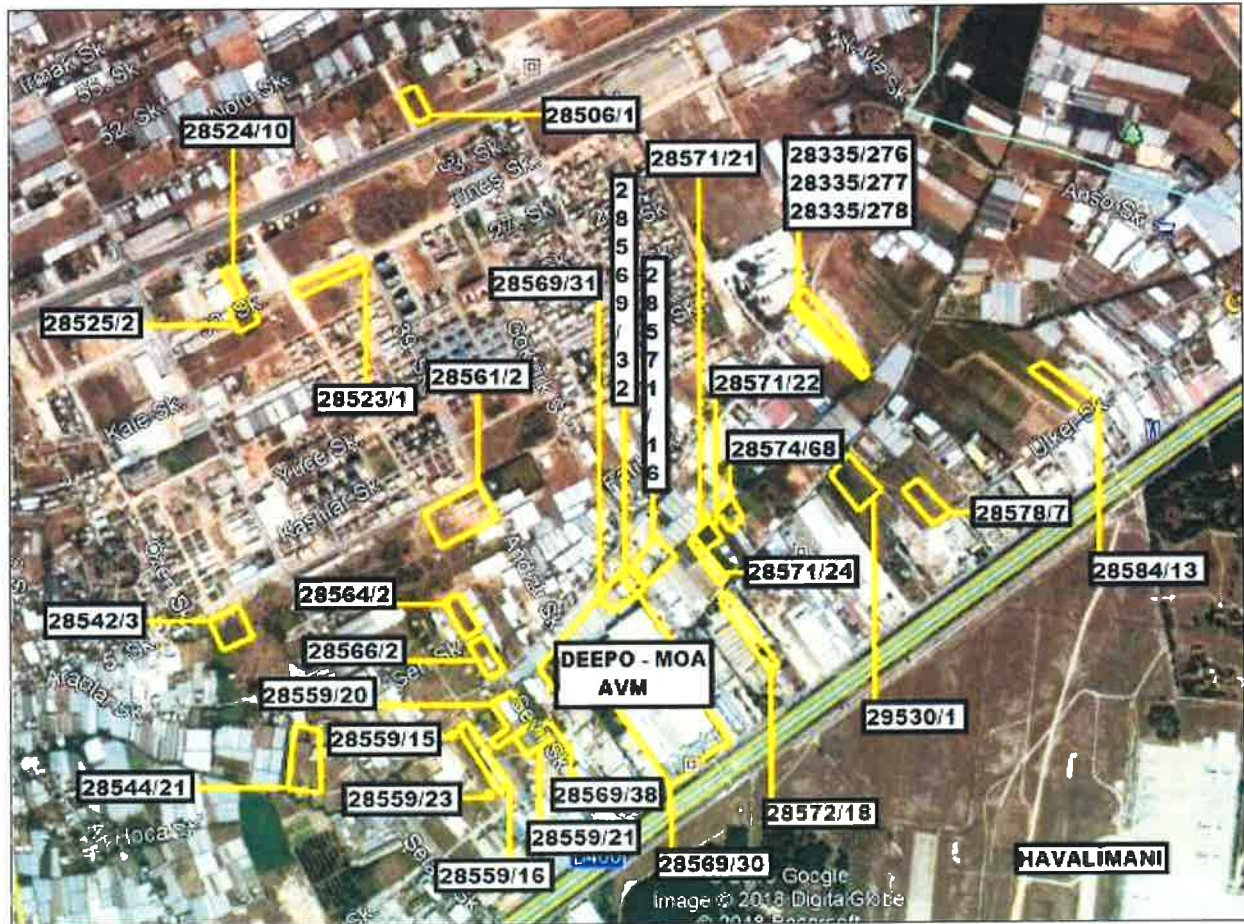
Değerlemeye konu taşınmazlar, Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, Serik Caddesi No:309 açık adresinde konumlu Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM kompleksi civarında bulunan 29 adet parseldir.

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 showroamlar ve benzer nitelikli müstakil işyerleri bulunmaktadır. Bölgenin nirengi noktası Deepo Outlet AVM dir. Ulaşımın rahat olduğu bölgeye toplu taşıma raylı sistem, otobüs ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir. 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 içinden alınan coğrafi koordinat bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	ENLEM	BOYLAM
1	28335	276	36.929470°	30.790120°
2	28335	277	36.929651°	30.790086°
3	28335	278	36.929914°	30.790058°
4	28506	1	36.934713°	30.778802°
5	28523	1	36.930947°	30.776368°
6	28524	10	36.930819°	30.773735°
7	28525	2	36.930066°	30.774032°
8	28542	3	36.923215°	30.773659°
9	28544	21	36.920326°	30.775654°
10	28559	15	36.920848°	30.779723°
11	28559	16	36.920350°	30.780591°
12	28559	21	36.920742°	30.781857°
13	28559	23	36.919530°	30.780755°
14	28559	20	36.921161°	30.781353°
15	28561	2	36.925675°	30.779979°
16	28564	2	36.923462°	30.780011°
17	28566	2	36.922566°	30.780668°
18	28569	31	36.923939°	30.784294°
19	28569	32	36.924224°	30.784682°
20	28569	38	36.920743°	30.782555°
21	28571	16	36.924653°	30.785331°
22	28571	21	36.925577°	30.786693°
23	28571	22	36.925209°	30.786784°
24	28571	24	36.924640°	30.786787°
25	28572	18	36.923089°	30.787894°
26	28574	68	36.925678°	30.787396°
27	28578	7	36.925917°	30.792813°
28	28584	13	36.928413°	30.796599°
29	29530	1	36.926356°	30.790874°



Uydu Fotoğrafı

12.2. Bölge Analizi

Antalya İli:



Antalya, Türkiye'nin en kalabalık beşinci şehri olup 2018 yılı TÜİK verilerine göre 2.364.396 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 kullanışlılığı, 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 eğitilmiş 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.

Ulaşım

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

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir.

Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılında Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz. Diğer yandan başlıca merkez bankalarının (özellikle FED) sıkı para politikasına devam etmesi de küresel ölçekte bazı daralmalara yol açmaktadır.

Dünya Ekonomisinde Büyüme Oranlarındaki Değişim (2017-2018)

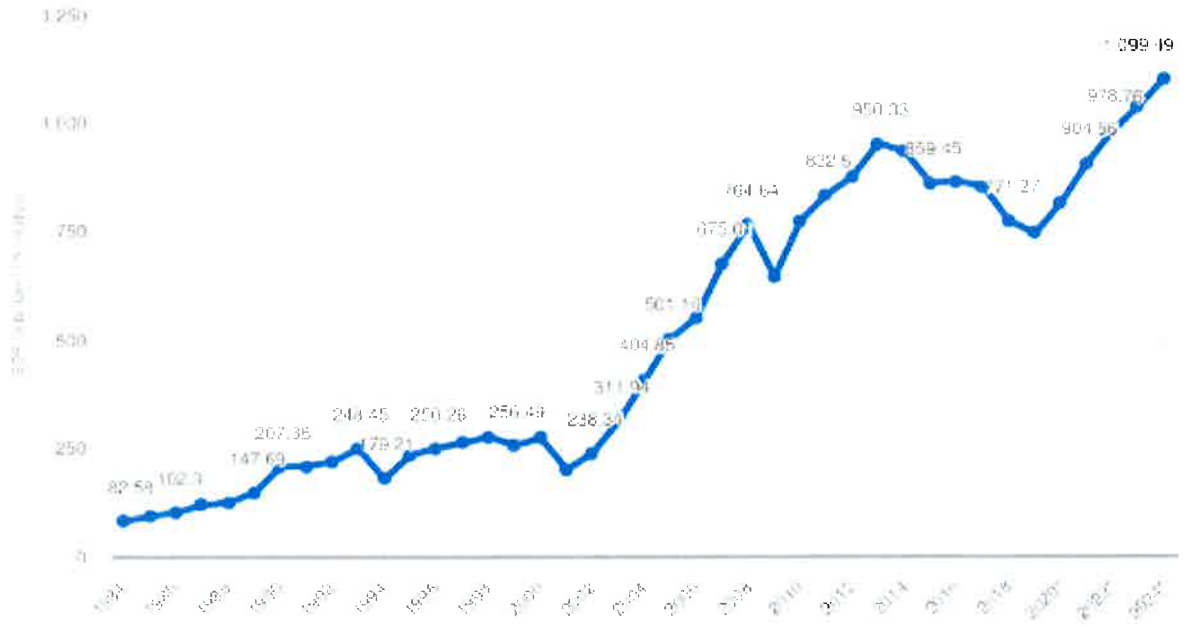
Topluluk /Ülke	2017	2018
OECD	2.5	2.3
Avrupa Ülkeleri (OECD Hariç)	4.9	3.8
Gelişmekte Olan Ülkeler	3.6	3.9
Afrika	3.7	3.4
Latin Amerika ve Karayipler	0.8	0.6
Asya ve Avustralya	4.5	4.9
Asya-Pasifik	4.7	4.5
OPEC Ülkeleri	0.5	1.1
Çin	6.9	6.6
Dünya Ortalaması	3.7	3.6

Kaynak: World Economic Outlook; IMF, International Financial Statistics

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2018 yılı itibariyle cari GSYH büyüklüğüne göre Türkiye Dünya'nın 18. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

Türkiye: Güncel Fiyatlarla Gayrisafi Yurtiçi Hasıla 1984-2024 (Milyar USD)

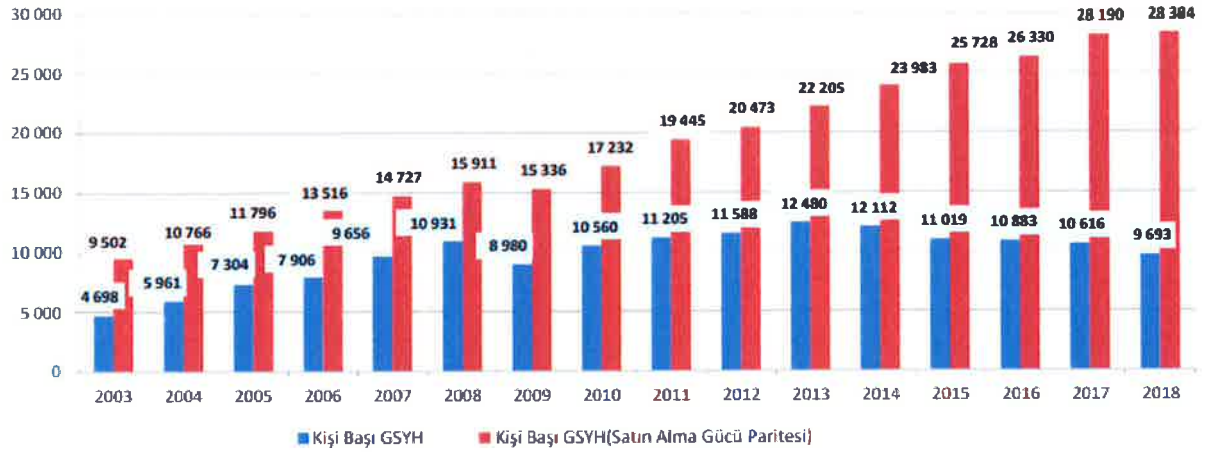


Tablo Kaynak: IMF(2019 ve ilerisi tahmindir)

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında ise %16,3 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ekim ise ayında Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre %10,59 dir. TÜFE 2019 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,55 oranında artış göstermiştir. İşsizlik oranları ise son üç yılda %10,8-%10,9 aralığında seyretmektedir.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2017 yılında %67 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2018 yılında %75 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,6	8,5	6,1	3,2	7,5	2,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.160	2.339	2.609	3.111	3.724
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	272	772	862	863	853	789
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.229	10.560	11.019	10.883	10.616	9.693
İHRACAT (F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.923
İHRACAT/GSYH, %	10,2	14,7	16,7	16,5	18,4	21,3
İTHALAT (C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047
İTHALAT/GSYH, %	20,1	24,0	24,0	23,0	27,4	28,3
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3
TURİZM GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	14,0	11,6	13,0
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,7	-6,1	-4,5	-3,8	-5,6	-3,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4
TÜFE (2003=100), Yıllık Ortalama, Yüzde Artış		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2019'un ikinci çeyreğinde %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



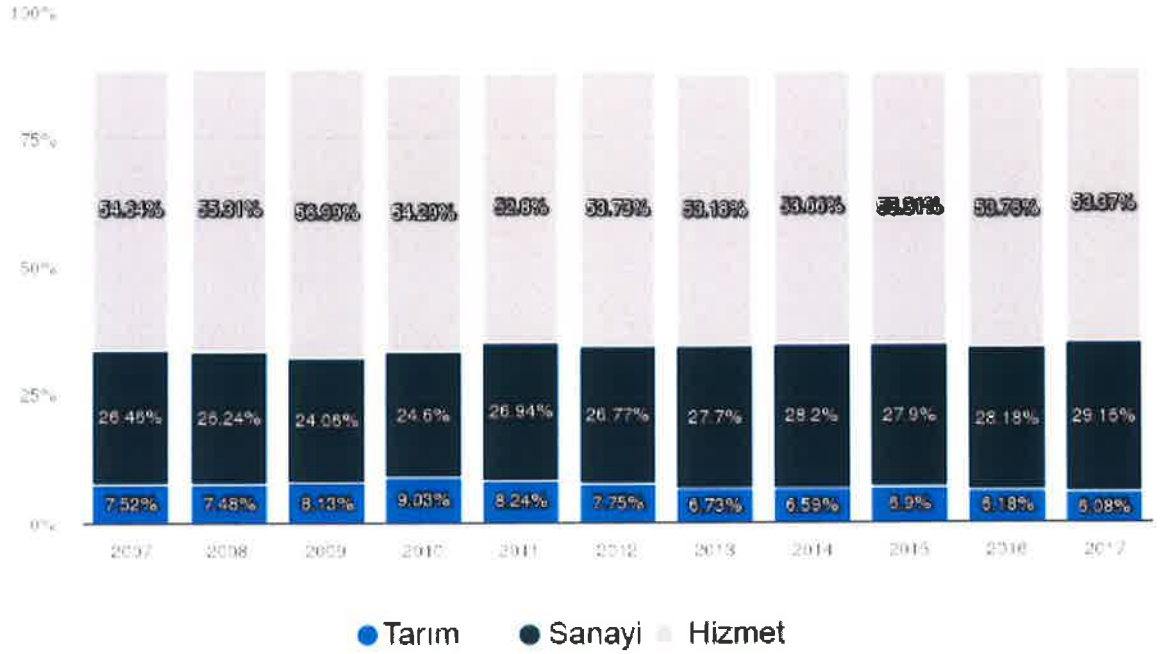
Kaynak: TÜİK

IMF 2019 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

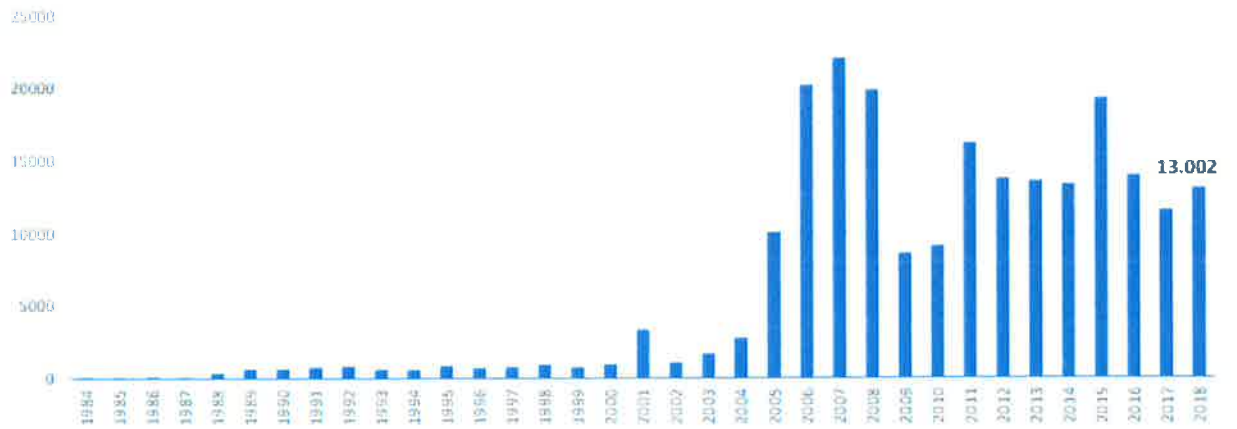
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

Türkiye: Sektörlerin GSYH İçerisindeki Payı (2007-2017)



Tablo Kaynak: TÜİK

Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

12.5.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.

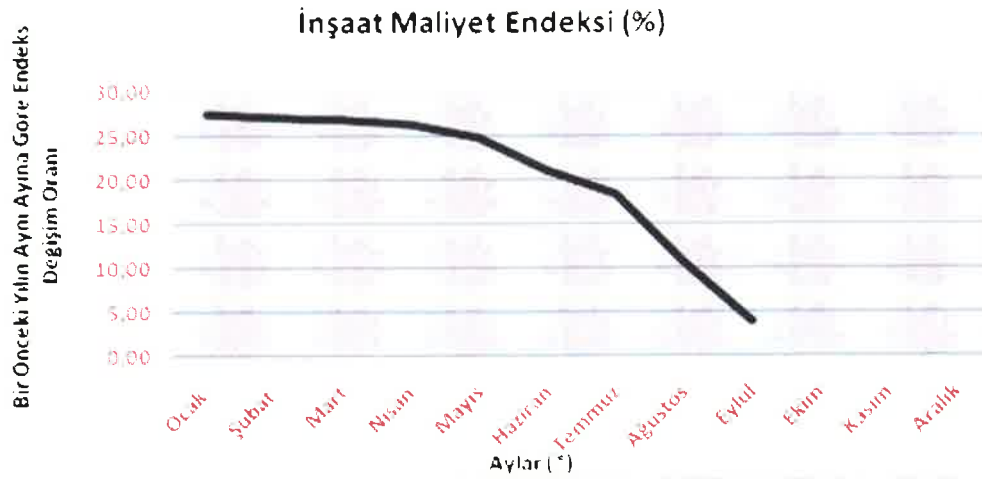
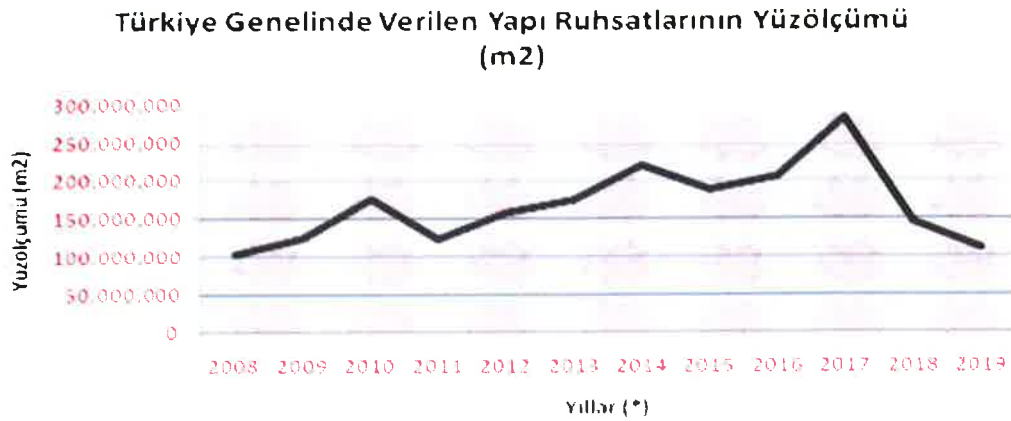
2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında 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 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur. Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2019 yılı verisi 9 aylıktır.

Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamasının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2019 Haziran sonu itibariyle satılan toplam konut adedinin %4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

12.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artması.

13. 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.
- Yıllardır süregelen plansız yapılaşma nedeniyle bölgede aynı isimli çok sayıda sokak vardır. Planlama sonrası sokak/cadde isimleri değişecektir.

13.1.1. 28335 ADA 276 PARSEL

- Taşınmazın bir kısmı yolda (Şen Sokak) kalmakta olup geri kalan kısmı tarım alanında kalmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı olmayıp kısmen moloz dökülmüş bölümler mevcuttur.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Ulaşım kuzey yarısının takriben ortasından geçen asfalt ve faal olarak kullanılan Fatih Sokak ile sağlanmaktadır.

13.1.2. 28335 ADA 277 PARSEL

- Taşınmazın bir kısmı yolda (Şen Sokak) kalmakta olup geri kalan kısmı tarım alanında kalmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı olmayıp kısmen moloz dökülmüş bölümler mevcuttur.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Ulaşım kuzey yarısının takriben ortasından geçen asfalt ve faal olarak kullanılan Fatih Sokak ile sağlanmaktadır.

13.1.3. 28335 ADA 278 PARSEL

- Taşınmazın bir kısmı yolda (Şen Sokak) kalmakta olup geri kalan kısmı tarım alanında kalmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı olmayıp kısmen moloz dökülmüş bölümler mevcuttur.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur. Ulaşım kuzey yarısının takriben ortasından geçen asfalt ve faal olarak kullanılan Fatih Sokak ile sağlanmaktadır.

13.1.4. 28506 ADA 1 PARSEL

- Plana göre taşınmazın dört cephesi de imar yolları ile çevrilir.
- Batısından 12 m.lik Ergün Sokak, doğusundan 12 m.lik Nazif Sokak, güneyinden 60 m.lik Altınova Bulvarı geçmektedir.
- Altınova Bulvarına yaklaşık 45 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 85 m.'dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Altınova Bulvarı'ndan 1-2 metre aşağı kotta konumludur.
- Ulaşım güneyinden geçen asfalt ve faal olan Altınova Bulvarı ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.5. 28523 ADA 1 PARSEL

- Plana göre taşınmazın üç cephesi (K-D-B) imar yolları ile çevrilir.
- Batısından 10 m.lik Çağan Sokak, kuzeyinden 18 m.lik Yıldız Sokak, doğusundan 16 m.lik 39 nolu sokak geçmektedir.
- Kuzeyinden geçen Yıldız Sokak'a yaklaşık 182 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 28 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Ulaşım doğu ve kuzeyindeki yollar ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.6. 28524 ADA 10 PARSEL

- Plana göre taşınmazın güney cephesi yoldur.
- Güneyinden 18 m.lik Yıldız Sokak geçmektedir.
- Güneyinden geçen Yıldız Sokak'a yaklaşık 25 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 80 m.dir.
- Sınırları demir direkli fens teli ile belirlenmiştir.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Ulaşım güneyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.7. 28525 ADA 2 PARSEL

- Plana göre taşınmazın kuzey cephesi yoldur.
- Kuzeyinden 18 m.lik Yıldız Sokak geçmektedir.
- Kuzeyinden geçen Yıldız Sokak'a yaklaşık 57 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 54 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Ulaşım kuzeyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu kareye yakındır.

13.1.8. 28542 ADA 3 PARSEL

- Plana göre taşınmazın üç cephesi (K-D-B) imar yolları ile çevrilir.
- Batısından 10 m.lik Candemir Sokak, kuzeyinden 22 m.lik 5.Sokak, doğusundan 10 m.lik Celal sokak geçmektedir.
- Kuzeyinden geçen 5.Sokak'a yaklaşık 88 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 80 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Ulaşım kuzeyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu kareye yakındır.

13.1.9. 28544 ADA 21 PARSEL

- Plana göre taşınmazın güney cephesi yoldur.
- Güneyinden 15 m.lik Aktan Sokak geçmektedir.
- Güneyinden geçen Aktan Sokak'a yaklaşık 83 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 165 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde komşu parselde yer alan ruhsatsız inşa edilmiş depolama amaçlı kullanılan yapının bir kısmı ile plastik örtülü seraların bir bölümü yer almaktadır.
- Ulaşım güneyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu çokgene yakındır.

13.1.10. 28559 ADA 15 PARSEL

- Plana göre trafo yeri olarak ayrılmıştır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- 45 m.lik yola cephelidir.
- Ulaşım kuzeyindeki yol ile sağlanmaktadır.

13.1.11. 28559 ADA 16 PARSEL

- Plana göre taşınmazın kuzey cephesi yoldur.
- Kuzeyinde 45 m.lik Şen Sokak geçmektedir.
- Kuzeyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 25 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 187 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde komşu parselde yer alan ruhsatsız inşa edilmiş depolama amaçlı kullanılan yapının bir kısmı ile plastik örtülü seraların bir bölümü yer almaktadır.
- Ulaşım kuzeyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.12. 28559 ADA 21 PARSEL

- Plana göre taşınmazın doğu cephesi yoldur.
- Doğusundan 15 m.lik Sevil Sokak geçmektedir.
- Doğusundan geçen Sevil Sokak'a yaklaşık 65 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 64 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde komşu parselde yer alan plastik örtülü seraların bir bölümü yer almaktadır.
- Ulaşım doğusundaki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu kareye yakındır.

13.1.13. 28559 ADA 23 PARSEL

- Plana göre trafo yeri olarak ayrılmıştır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Güney cephede otopark alanına cephelidir.
- Ulaşım batısındaki yol ile sağlanmaktadır.

13.1.14. 28559 ADA 20 PARSEL

- Plana göre taşınmazın doğu ve kuzey cephesi yoldur.
- Doğusundan 15 m.lik Sevil Sokak, kuzeyinden 45m.lik Şen Sokak geçmektedir.
- Kuzeyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 57 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 120 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde komşu parselde yer alan plastik örtülü seraların bir bölümü ve tek katlı ruhsatsız eski bir ev yer almaktadır.
- Ulaşım doğusundaki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu "L" harfine yakındır.

13.1.15. 28561 ADA 2 PARSEL

- Plana göre taşınmazın dört cephesi de imar yolları ile çevrilir.
- Batısından 15 m.lik Müdür Sokak, kuzeyinden 22 m.lik 39/1 Nolu Sokak, doğusundan 15 m.lik 39 nolu sokak, güneyinden 15 m.lik Ertuğrul Sokak geçmektedir.
- Kuzeyinden geçen 39/1 Nolu Sokak'a yaklaşık 136 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 80 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş depolama amaçlı kullanılan yapı yer almaktadır.
- Ulaşım doğusundaki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.16. 28564 ADA 2 PARSEL

- Plana göre taşınmazın dört cephesi de imar yolları ile çevrilir.
- Batısından 12 m.lik Celik Sokak, kuzeyinden 15 m.lik Kartal Sokak, doğusundan 15 m.lik Müdür Sokak, güneyinden 15 m.lik Şen Sokak geçmektedir.
- Doğusundan geçen Müdür Sokak'a yaklaşık 105 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 45 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Ulaşım batısındaki toprak yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.17. 28566 ADA 2 PARSEL

- Plana göre taşınmazın dört cephesi de imar yolları ile çevrilir.
- Batısından 12 m.lik Celik Sokak, kuzeyinden 15 m.lik Şen Sokak, doğusundan 15 m.lik Müdür Sokak, güneyinden 45 m.lik Şen Sokak geçmektedir.
- Güneyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 44 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 100 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde metruk durumda kısmen yıkık vaziyette tek katlı ruhsatsız yapı mevcuttur.
- Ulaşım güneyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.18. 28569 ADA 31 PARSEL

- Plana göre taşınmazın kuzey cephesi yoldur.
- Kuzeyinden 45 m.lik Şen Sokak geçmektedir.
- Kuzeyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 50 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 56 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde komşu parselde yer alan plastik örtülü seraların bir bölümü ve tek katlı prefabrik depo binası yer almaktadır.
- Ulaşım kuzeyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu kareye yakındır.

13.1.19. 28569 ADA 32 PARSEL

- Plana göre taşınmazın kuzey ve doğu cephesi yoldur.
- Kuzeyinden 45 m.lik Şen Sokak, doğusundan 15 m.lik Honamlı Sokak geçmektedir.
- Kuzeyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 26 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 58 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde tek katlı prefabrik depo yapıları yer almaktadır.
- Ulaşım kuzeyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.20. 28569 ADA 38 PARSEL

- Plana göre taşınmazın batı cephesi yoldur.
- Batısından 15 m.lik Sevil Sokak geçmektedir.
- Batısından geçen Sevil Sokak'a yaklaşık 68 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 24 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Ulaşım batısındaki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.21. 28571 ADA 16 PARSEL

- Plana göre taşınmazın batı ve kuzey cephesi yoldur.
- Batısından 15 m.lik Honamlı Sokak, kuzeyinden 45 m.lik Şen Sokak geçmektedir.
- Kuzeyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 110 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 90 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde komşu parselde yer alan plastik örtülü seraların bir bölümü ve otopark olarak kullanılan alanlar yer almaktadır.
- Ulaşım batısındaki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.22. 28571 ADA 21 PARSEL

- Plana göre trafo yeri olarak ayrılmıştır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Doğu cephede 25 m.lik yola cephelidir.
- Araçla ulaşım sağlanamamaktadır.

13.1.23. 28571 ADA 22 PARSEL

- Plana göre taşınmazın doğu cephesi yoldur.
- Doğusundan 25 m.lik Turan Sokak geçmektedir.
- Doğusundan geçen Turan Sokak'a yaklaşık 100 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 76 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Araçla ulaşım sağlanamamaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.24. 28571 ADA 24 PARSEL

- Plana göre taşınmazın güney cephesi yoldur.
- Güneyinden 15 m.lik 104 Nolu Sokak geçmektedir.
- Güneyinden geçen 104 Nolu Sokak'a yaklaşık 46 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 176 m.dir.
- Sınırları beton duvar ile belirlidir.
- Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş kullanılmayan 2 katlı betonarme yapı mevcuttur.
- Ulaşım güneyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.25. 28572 ADA 18 PARSEL

- Plana göre taşınmazın kuzey cephesi yoldur.
- Kuzeyinden 15 m.lik 104 Nolu Sokak geçmektedir.
- Kuzeyinden geçen 104 Nolu Sokak'a yaklaşık 25 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 22 m.dir.
- Sınırları beton duvar ile belirlidir.
- Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş kullanılmayan betonarme yapı mevcuttur.
- Ulaşım kuzeyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.26. 28574 ADA 68 PARSEL

- Plana göre taşınmazın batı cephesi yoldur.
- Batısından 25 m.lik Turan Sokak geçmektedir.
- Batısından geçen Turan Sokak'a yaklaşık 45 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 48 m.dir.
- Sınırları beton duvar ile belirlidir.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Araçla ulaşım sağlanamamaktadır.
- Geometrik formu paralel kenara yakındır.

13.1.27. 28578 ADA 7 PARSEL

- Plana göre taşınmazın güney cephesi yoldur.
- Güneyinden 15 m.lik Ülker Sokak geçmektedir.
- Güneyinden geçen Ülker Sokak'a yaklaşık 32 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 62 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Ulaşım güneyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.28. 28584 ADA 13 PARSEL

- Plana göre taşınmazın güney cephesi yoldur.
- Güneyinden 15 m.lik Ülker Sokak geçmektedir.
- Güneyinden geçen Ülker Sokak'a yaklaşık 30 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 158 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Ulaşım güneyindeki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

13.1.29. 29530 ADA 1 PARSEL

- Plana göre taşınmazın dört cephesi de yoldur.
- Batısından ve güneyinden 10 m.lik Altay Sokak, doğusundan 10 m.lik Alperen Sokak, kuzeyinden 15 m.lik 104 Nolu Sokak geçmektedir.
- Kuzeyinden geçen 104 Nolu Sokak'a yaklaşık 90 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 135 m.dir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi biri fiziki unsur yoktur.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir yapı yoktur.
- Ulaşım doğusundaki yol ile sağlanmaktadır.
- Geometrik formu dikdörtgene yakındır.

14. 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 imar durumlarına göre projeler geliştirilmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. 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
- Bazı parsellerin hisseli mülkiyete sahip olması

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımıdır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görölmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

17. 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.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.3. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

17.3. 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	Sinan mahallesinde Deepo AVM'den 1 km. kuzeyde	Emsal 0.80 değerine sahip toptan ticaret alanı imarlı arsa	4200	8000000	1904,761905	Sahibi:242-3613333	0%	10%	2095,24
2	Sinan mahallesinde Deepo AVM'den yaklaşık 700 m. doğuda	Emsal 0.80 değerine sahip ticaret alanı imarlı arsa	7051	12000000	1701,886257	RW Riba Emlak:242-3231234	0%	15%	1957,17
3	Sinan mahallesinde Deepo AVM'den yaklaşık 800 m. doğuda	Emsal 0.80 değerine sahip ticaret alanı imarlı arsa	2369	3750000	1582,946391	Sahibi:532-3245234	0%	10%	1741,24
4	Altınova Orta mahallesinde Deepo AVM'den yaklaşık 800 m. doğuda	Emsal 0.60 değerine sahip ara sokak cepheli toptan ticaret alanı imarlı arsa	3214	6000000	1866,832607	Galip Yörükoğlu Emlak:532-2823564	0%	5%	1960,17
5	Sinan mahallesinde yaklaşık 1 km. kuzeyde	Emsal 0.80 değerine sahip toptan ticaret alanı imarlı arsa	4200	8000000	1904,761905	Emlak Marketi:242-3212146	0%	15%	2190,48
ORTALAMA									1988,86

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 31 parsel için analiz sonucu ulaşılan ortalama değerden %5 pazarlık payı düşülerek m² birim değeri için **1.889,42-TL/m²** kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

28569 ada 31 parsel esas alınarak diğer taşınmazlar için de birim değerler belirlenmiştir. Tarla vasıflı taşınmazlar için bulunan tarla emsalleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Tarla vasıflı taşınmazların m² birim değeri aşağıdaki tablodan da görüleceği üzere **~300 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

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	Altıova Düden Mahallesinde	Tarla vasıflı daha düşük konum şerefiyesine sahip tamamı 35.000 m2 olan tarla hissesi	2890	850000	294,1176471	Doğa Grup Emlak:242-5021839	0%	5%	308,82
2	Altıova Düden Mahallesinde	Tarla vasıflı daha düşük konum şerefiyesine sahip tarla hissesi	500	178000	356	Çözüm Emlak:554-5702998	-20%	10%	320,40
3	Altıova Sinan Mahallesinde	Tarla vasıflı daha düşük konum şerefiyesine sahip tarla	7800	1650000	211,5384615	Oğuz Emlak:552-4944588	0%	30%	275,00
ORTALAMA									301,41

Özetle, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak "arsa" ve "tarla" vasıflı taşınmazlar için ayrı ayrı birim değerler takdir edilmiştir. Raporu konu "arsa" vasıflı taşınmazlar için 28569 ada 31 parsel için takdir edilen m² birim değeri olan **1.889,42-TL** esas alınmış olup diğer arsalar konum, yapılaşma hakkı, hisse durumu, imar durumu vb. kriterlere göre şerefiyelendirilmişlerdir. Raporu konu "tarla" vasıflı taşınmazlar için ise **300 TL/m²** birim değeri uygun görülerek değer takdir edilmiştir.

Takdir edilen birim değerler kullanılarak ulaşılan nihai kıymetler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM Ü (m2)	GYO HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m2)	ŞEREFİYE ÇARPANI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)	TORUNLAR HİSSESİNE DÜŞEN HİSSE DEĞERİ (TL)
1	28335	276	1587,98	1587,98	-	300,00	476.394	476.394
2	28335	277	2654,3	2654,3	-	300,00	796.290	796.290
3	28335	278	3979,49	3979,49	-	300,00	1.193.847	1.193.847
4	28506	1	3671,03	224,57	75%	1417,07	5.202.088	318.230
5	28523	1	4960,13	4960,13	85%	1606,01	7.966.004	7.966.004
6	28524	10	2000	1511,8	85%	1606,01	3.212.014	2.427.961
7	28525	2	3067,14	3067,14	85%	1606,01	4.925.848	4.925.848
8	28542	3	7147,18	283,04	60%	1133,65	8.102.415	320.869
9	28544	21	10995,72	3637,31	80%	1511,54	16.620.427	5.497.925
10	28559	15	90	90	25%	472,36	42.512	42.512
11	28559	16	4644,21	1536,23	90%	1700,48	7.897.377	2.612.325
12	28559	21	4080,78	4080,78	92%	1738,27	7.093.483	7.093.483
13	28559	23	150	137,46	25%	472,36	70.853	64.930
14	28559	20	8135,09	4189,67	95%	1794,95	14.602.072	7.520.244
15	28561	2	11103,65	71,68	65%	1228,12	13.636.648	88.032
16	28564	2	4821,14	1.455,52	70%	1322,59	6.376.411	1.925.062
17	28566	2	4520,9	1752,71	65%	1228,12	5.552.221	2.152.543
18	28569	31	4310,66	1167,42	100%	1889,42	8.144.647	2.205.747
19	28569	32	2149,11	369,66	95%	1794,95	3.857.543	663.521
20	28569	38	2497,35	2497,35	93%	1757,16	4.388.245	4.388.245
21	28571	16	5601,36	115,74	98%	1851,63	10.371.655	214.308
22	28571	21	93,59	42,22	25%	472,36	44.208	19.943
23	28571	22	3830,46	79,15	86%	1624,90	6.224.119	128.611
24	28571	24	3582,75	404,59	88%	1662,69	5.957.001	672.708
25	28572	18	5220,76	2265,66	88%	1662,69	8.680.503	3.767.089
26	28574	68	2000	1769,77	85%	1606,01	3.212.014	2.842.263
27	28578	7	2000	946,14	90%	1700,48	3.400.956	1.608.890
28	28584	13	4601,67	733,68	90%	1700,48	7.825.039	1.247.607
29	29530	1	11778,91	72,33	60%	1133,65	13.353.185	81.997
TAKDİR EDİLEN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)							179.226.018	63.263.428
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)								63.265.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazlar için toplam **63.265.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira geliri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

18.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

18.7. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b), (c) ve (r) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) 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.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Taşınmazlar, GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer alabilir.

19. 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 Torunlar GYO mülkiyetindeki 8 adedinin ve 21 adedindeki Torunlar GYO'na ait hisselerin toplam değeri için,

63.265.000,-TL (Altmışüçmilyonikiyüzaltmışbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(63.265.000,-TL \div 5,9400 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{10.651.000,-USD})$

$(63.265.000,-TL \div 6,6621 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{9.496.000,-Euro})$

(*) 31.12.2019 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 6,6621 TL; 1,- USD = 5,9400 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 74.652.700,-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.

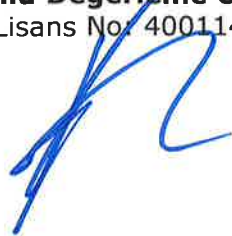
Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2020

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2019)

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Görseller
- Fotoğraflar
- İmar Planları
- Tapu Takyidat Yazısı
- Tapu Suretleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



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



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömrük Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 3/B
4718 Acıbadem, Kadıköy / İSTANBUL
Kadıköy V.D. 609 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 542757/490339

Özge KAPLAN DEMİRTAŞ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 404297)

