

**TORUNLAR
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**29 ADET PARSEL
KEPEZ/ANTALYA**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/4829

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.1.1	TAPU KAYITLARI.....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	9
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	14
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	14
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	16
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	17
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	17
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	17
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	18
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	18
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	18
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	18
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	19
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	19
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	20
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	28
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	29
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	29
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	30
6.3	BÖLGE ANALİZİ	31
6.3.1	ANTALYA İLİ	31



6.3.2	KEPEZ İLÇESİ.....	32
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	32
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	33
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	35
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	35
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	35
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	35
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	36
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	37
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	38
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	38
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	39
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	39
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	39
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	39
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	40
11. BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	40

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Aralık 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam ve Hisseli Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 30 Aralık 2022
Rapor Tarihi	: 06 Ocak 2023
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 590 - 2022/4829
Değerleme Konusu	Altınova Mevkii,
Gayrimenkulün Adresi	: 29 Adet Parsel Kepez / Antalya
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. Tapu kayıtları
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, ALTINOVA MEVKİİNDE KONUMLU 29 ADET PARSELDEN 21 ADEDİNDEKİ TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSELERİ İLE TORUNLAR GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ 8 ADEDİNİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	239.860.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	283.034.800,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Ebru ERDÖNMEZ (SPK Lisans Belge No: 407074)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDÖĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No: 4, 34805 Beykoz/İstanbul
TELEFON NO	: 0 (216) 425 03 28 / (0216) 425 20 07
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 20.09.1996
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belir enmiş 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 4Binci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.



3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

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.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

4.1.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ	: Antalya
İLÇESİ	: Kepez
MAHALLESİ	: Bkz. Tablo
PAFTA	: -
ADA	: Bkz. Tablo
PARSEL	: Bkz. Tablo ²
NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
ARSA ALANI	: Bkz. Tablo
HİSSESİNE DÜŞEN	
ARSA MİKTARI	: Bkz. Tablo
YEVMIYE NO	: Bkz. Tablo
CİLT NO	: Bkz. Tablo
SAHİFE NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: Bkz. Tablo

NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİ	HİSSEYE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)
1	Antalya	Kepez	Sinan	28335	276	1587,98	1 / 1	1.587,98
2	Antalya	Kepez	Sinan	28335	277	2654,30	1 / 1	2.654,30
3	Antalya	Kepez	Sinan	28335	278	3979,49	1 / 1	3.979,49
4	Antalya	Kepez	Menderes	28506	1	3671,03	22457 / 367103	224,57
5	Antalya	Kepez	Orta	28523	1	4960,13	1 / 1	4.960,13
6	Antalya	Kepez	Orta	28524	10	2000,00	7559 / 10000	1.511,80
7	Antalya	Kepez	Orta	28525	2	3067,14	1 / 1	3.067,14
8	Antalya	Kepez	Sinan	28542	3	7147,18	14152 / 357359	283,04
9	Antalya	Kepez	Sinan	28544	34	10995,72	363731 / 1099572	3.637,31
10	Antalya	Kepez	Sinan	28559	15	90,00	1 / 1	90,00
11	Antalya	Kepez	Sinan	28559	16	4644,21	153623 / 464421	1.536,23
12	Antalya	Kepez	Sinan	28559	21	4080,78	305259 / 408078	3.052,59
12	Antalya	Kepez	Sinan	28559	21	4080,78	34273 / 136026	1.028,19
13	Antalya	Kepez	Sinan	28559	23	150,00	13746 / 15000	137,46
14	Antalya	Kepez	Sinan	28559	24	2679,42	5537 / 267942	55,37
15	Antalya	Kepez	Sinan	28559	25	9497,15	418967 / 949715	4.189,67
15	Antalya	Kepez	Sinan	28559	25	9497,15	115100 / 949715	1.151,00

² 28544 ada 21 parsel 17.02.2020 tarihli imar işlemi sonrası 28544 ada 34 parsel, 28571 ada 21 parsel imar işlemi sonrası 28571 ada 34 parsel, 28584 ada 13 parsel ise imar işlemi sonrası 28584 ada 21 parsel olarak değişmiştir.



15	Antalya	Kepez	Sinan	28559	25	9497,15	21106	949715	211,06
16	Antalya	Kepez	Sinan	28561	2	11103,65	7168	/ 1110365	71,68
16	Antalya	Kepez	Sinan	28561	2	11103,65	6226	1110365	62,26
17	Antalya	Kepez	Sinan	28564	2	4821,14	88609	/ 482114	886,09
17	Antalya	Kepez	Sinan	28564	2	4821,14	56943	/ 482114	569,43
18	Antalya	Kepez	Sinan	28566	2	4520,90	3307	/ 8530	1.752,71
19	Antalya	Kepez	Sinan	28569	38	2497,35	1	/ 1	2.497,35
20	Antalya	Kepez	Sinan	28569	40	5610,81	35210	/ 561081	352,10
20	Antalya	Kepez	Sinan	28569	40	5610,81	116742	/ 561081	1.167,42
21	Antalya	Kepez	Sinan	28569	41	2000	2378	/ 200000	23,78
21	Antalya	Kepez	Sinan	28569	41	2000	1756	/ 200000	17,56
22	Antalya	Kepez	Sinan	28571	16	5601,36	1929	/ 93356	115,74
23	Antalya	Kepez	Sinan	28571	34	93,59	4222	/ 9359	42,22
24	Antalya	Kepez	Sinan	28571	35	2570,01	19353	/ 257001	193,53
25	Antalya	Kepez	Sinan	28572	18	5220,76	113283	/ 261038	2.265,66
26	Antalya	Kepez	Sinan	28574	68	2000,00	176977	/ 200000	1.769,77
27	Antalya	Kepez	Sinan	28578	7	2000,00	94614	/ 200000	946,14
28	Antalya	Kepez	Sinan	28584	21	4601,67	73368	/ 460167	733,68
29	Antalya	Kepez	Sinan	29530	1	11778,91	7233	/ 1177891	72,33
29	Antalya	Kepez	Sinan	29530	1	11778,91	10204	1177891	102,04

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 27.12.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve örnekleri ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

28335 ADA 276 PARSEL

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28335 ADA 277 PARSEL

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28335 ADA 278 PARSEL

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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.)

Beyan : Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (27.01.2020-4676 yev.)

Beyan : Diğer (Konusu: -Hatice Sarı adına veraset ilişiği kesilmiştir) Tarih: - Sayı: - (25.12.2020-66341 yev.)

Beyan : İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi ANTALYA 8. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 04/01/2021 tarih 2020/1373 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)(Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi) (06.01.2021-624 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

Beyan : Antalya 3.Sulh Hukuk mahkemesinin 28.11.2014 tarih 2014/1634 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyü 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 şüyü 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 şüyü 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 şüyü davası açılmıştır. (20.11.2015-44839 yev.)

Beyan : Diğer (Konusu: -HÜSEYİN GÖBÜT UN VERASET VE İNTİKAL VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(01.02.2021-5378Yev.)

28544 ADA 34 PARSEL

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.)

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

28559 ADA 15 PARSEL

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

28559 ADA 16 PARSEL

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

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) (29.12.2016-55164 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

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28559 ADA 24 PARSEL

Beyan : ANTALYA 5. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 22/02/2016 tarih 2016/296 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (09.03.2016-10927 yev.)

28559 ADA 25 PARSEL

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.)(17.06.2016-27234 yev.)

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.)

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) (29.12.2016-55164 yev.)

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

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 (21.12.2012-35027 yev.)

Beyan : ANTALYA KADASTRO MAHKEMESİ nin 05/12/2013 tarih 2011/597ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(19.12.2013-42011 yev.)

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.)

Beyan : Diğer (Konusu: ÖMER BOZYEL İN VERASET VE İNTİKAL VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (31.12.2020-67881 yev.)



Beyan : Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(15.11.2021-63775 yev.)

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. (15.06.2016-26673 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.)

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

Beyan : Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: Kamulaştırma nedeniyle 1228,84 m2lik kısım yol olarak tescil edilecek.(20.04.2018-17730 yev.)

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

28569 ADA 38 PARSEL

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.)

28569 ADA 40 PARSEL

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28569 ADA 41 PARSEL

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28571 ADA 16 PARSEL

Beyan : ANTALYA 5. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 22/02/2016 tarih 2016/296 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (09.03.2016-10927 yev.)

28571 ADA 34 PARSEL

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28571 ADA 35 PARSEL

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.)

28572 ADA 18 PARSEL

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.)



28574 ADA 68 PARSEL

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28578 ADA 7 PARSEL

Beyan : Diğer (Konusu: SÜLEYMAN ÖCAL IN VERASET VE İNTİKAL VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(21.12.2020-65271 yev.)

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.)

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

28584 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.)

29530 ADA 1 PARSEL

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.)

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 (21.12.2012-35027 yev.)

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

Şerh : İhtiyati Tedbir: ANTALYA 3. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 12/10/2020 tarih 2020/956 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -(miras nedeniyle)) (13.10.2020-50714 yev.)

Beyan : ANTALYA 3. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 12/10/2020 tarih 2020/956 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (14.10.2020-51198 yev.)

Beyan : Diğer (Konusu: SÜLEYMAN ÖCAL IN VERASET VE İNTİKAL VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) (21.12.2020-65271 yev.)

Beyan : Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: ANTALYA 5. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 2017/162 E. (Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi) (26.10.2022-68223 yev.)

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

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

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 hiçbirisi taşınmazların alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazların GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almalarında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

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 Kısımlı İmar Yolunda Kalmış.
2	Antalya	Kepez	Sinan	28335	277	Kadastro Parseli	1/25000	-	Bir Kısımlı İmar Yolunda Kalmış.
3	Antalya	Kepez	Sinan	28335	278	Kadastro Parseli	1/25000	-	Bir Kısımlı 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	34	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	24	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
15	Antalya	Kepez	Sinan	28559	25	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
16	Antalya	Kepez	Sinan	28561	2	Çıraklık Eğitim Merkezi	1/1000	0.60	Parselasyon Planı İptal.
17	Antalya	Kepez	Sinan	28564	2	Sağlık Tesisi Alanı	1/1000	0.60	Parselasyon Planı İptal.
18	Antalya	Kepez	Sinan	28566	2	Belediye Hizmet Alanı	1/1000	0.60	Parselasyon Planı İptal.
19	Antalya	Kepez	Sinan	28569	38	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
20	Antalya	Kepez	Sinan	28569	40	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
21	Antalya	Kepez	Sinan	28569	41	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
22	Antalya	Kepez	Sinan	28571	16	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
23	Antalya	Kepez	Sinan	28571	34	Trafo Alanı	1/1000	-	Parselasyon Planı İptal.
24	Antalya	Kepez	Sinan	28571	35	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	21	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 BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BUTÜNÜ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE ALTINOVA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3 - HAVAALANI KORUMA KUŞAĞI VE MANİA PLANINA İLİŞKİN BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

4 - PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN KULLANIMLARDA OTOPARK İHTİYACI ÖNCELİKLE KENDİ PARSELE İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.

5 - İLÇE BELEDİYESİ PLAN ONAMA TARİHİNDEN İTİBAREN HER YAPININ TESBİTİNİ YAPIYI PLAN ÜZERİNE İŞLEMENLE YÜKÜMLÜDÜR. PARSEL BAZINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU TESBİTTEN SONRA BELİRLENECEKTİR.

6 - KONUT ALANLARI
İMAR PLANINDA VERİLEN YAPILAŞMA YOĞUNLUĞUNA GÖRE KORUNACAK VEYA YENİLENECEK İKAMET ALANLARIDIR.
BU ALANLARDA EMSAL 0.60, HMAX = SERBEST, MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 600 M² OLACAKTIR.
SU BASMAN + 0.50 METREDE TESİS EDİLEBİLİR.

7 - TİCARET ALANLARI
BU ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI İLE VERİLMİŞ YOĞUNLUK KARARLARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ÜZERİNDE TANIMLANMIŞ EMSAL KARARLARI GEÇERLİDİR. HMAX SERBEST, MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² OLACAKTIR.
BU ALANLARDAKİ OTOPARK İHTİYACININ KENDİ PARSELE İÇERİSİNDE ÇÖZÜLMESİ ESASTIR.

ADA VE PARSEL ÖLÇEĞİNDE:
-DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ.
-KAT İÇİ YÜKSEKLİĞİ 8.50 M'Yİ GEÇMEZ.
-BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMINA YÖNELİK YANICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ VERİCİ ÖZELLİĞİ OLMAYAN DEPO, DÜĞÜN SALONU, SINEMA, TİYATRO VB TESİSLER YAPILABİLİR.

8 - TOPTAN TİCARET ALANLARI
TOPTAN TİCARET VE BU AMAÇLA İLGİLİ HİZMET VERECEK DİĞER YAPI VE TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.
BU ALANLARDA ÜRÜN DEPOLAMA, PAKETLEME, PAZARLAMA VE SERGİLEME ALANLARI İLE FABRİKA SATIŞ MAĞAZALARI YER ALABİLİR.
TOPTAN TİCARET ALANLARINDA EMSAL 0.60, HMAX SERBEST OLACAKTIR.
BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE 16. MADDE UYGULAMASINA TABİ TUTULAN ALANLAR HARIÇ OLMAK ÜZERE TOPTAN TİCARET ALANLARINDA MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² OLACAKTIR.

ADA VE PARSEL ÖLÇEĞİNDE:
-DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ.
-KAT İÇİ YÜKSEKLİĞİ 8.50 M'Yİ GEÇMEZ.



9 - YOL BOYU TİCARET ALANLARI

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

10 - KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

KENTLINİN 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 KÜLTÜREĞİTİM, 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 TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.

C) SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER

BU ALANDA KÜTÜPHANE, KONSER, SINEMA, TİYATRO KONFERANS VE SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER İLE SOSYAL VE HİZMET BİNALARI YER ALABİLİR.

D) DİNİ TESİSLER

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

11 - AÇIK VE YEŞİL ALANLAR(PARK)

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK VE DİNLENME ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, OYUN ALANLARI VE ÇAY BAHÇELERİNİ KAPSAR. BU ALANLARDA; İHTİYACA YÖNELİK KULLANIMLAR, BÜFE, WC, TAŞINABİLİR NİTELİKTE OLMAK KOŞULU İLE KAFETERYA, AÇIK SPOR TESİSLERİ VE ÇOCUK OYUN ALANLARI YER ALABİLİR.

12 - KAPALI VE AÇIK SPOR ALANLARI

SPOR ALANLARINDA FUTBOL, TENİS, VOLEYBOL, BASKETBOL VB. SPOR TESİSLERİ İLE DİĞER OYUN ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA E:0.05, HMAX: SERBESTTİR.

13 - AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR MEZARLIK ALANLARI OLUP, MEVCUT KULLANIMI DEVAM EDECEK ALANLARDIR.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU

KAT ADEDİ	BİNA CEPHE HATTININ YOL AKSINDAN UZAKLIĞI H/2	MİNİMUM YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE	MİNİMUM ARKA BAHÇE	MİNİMUM BİNA CEPHESİ	MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ	MİNİMUM YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR DIŞ KONTURLARINDAN)
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	8.50 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

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği öğrenilmiştir. Ancak ilgili belediyeden alınan bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.



TARİH	YEVMIYE NO	İLGİLİ İDARE	İŞLEM
3.09.2012	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
9.09.2014	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
2.04.2015	298	ANTALYA B.ŞEHİR BELEDİYESİ	KESİN KARAR
3.08.2015	30341	KEPEZ BELEDİYESİ	TAPU TESCİLİ
30.12.2016	55492	KEPEZ BELEDİYESİ	18. MD UYGULAMASI
02.11.2018	44239	KEPEZ BELEDİYESİ	18. MD UYGULAMASI
26.06.2020	26497	KEPEZ BELEDİYESİ	18. MD UYGULAMASI

Yanı sıra Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden konu ile ilgili resmi yazı talep edilmiş olup yazı henüz tarafımıza ulaşmamıştır. Yazı tarafımıza ulaştığında rapor revize edilecektir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmazlar halihazırda boş durumda olup Kepez Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemesinde üzerlerine kayıtlı herhangi bir işlem dosyası bulunmamaktadır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Boş arsa olduklarından Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu parseller boş durumdadır.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.



4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

Ancak parsellerin yer aldığı bölgede uygulama imar planlarına zaman içerisinde ve birkaç defa itiraz edilmiş ve bu süreçte de imar uygulaması bölge genelinde ya da kısmen birkaç kez tekrarlanmıştır. Son uygulama tarihi olan 17.06.2020 itibariyle değerlemeye konu 29 adet parselden 5 tanesi ile Deepo AVM ve Mall Of Antalya AVM'nin yer aldığı ve aşağıda listesi verilen parseller uygulamaya girmiştir. İmar uygulaması kapsamında AVM'lerin yer aldığı 30 parsel'deki AVM kısmı 39 parsel olarak alanı 1.151 m² küçülerek değişmiş ve 1.151 m² alanlı bu kısım rapora konu 28559 ada 20 ile 28571 ada 24 parsellerdeki hisselerle birleşerek 28559 ada 25 parseli gitmiştir.

Tablodan da görüleceği üzere uygulama kapsamına giren parseller kısmen ya da tamamen başka parsellere gitmiş olup Torunlar GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan değişmemiştir. Ancak rapora konu olmayan AVM'nin yer aldığı parselin bir kısmı uygulama sırasında konu hisselerin de bulunduğu parseli gittiğinden bu rapor için toplam alanı 1.151 m² artmıştır.

17.06.2020 TARİHLİ İMAR UYGULAMASI ÖNCESİ DURUM						17.06.2020 TARİHLİ İMAR UYGULAMASI SONRASI DURUM					SAĞLAMA
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİ	HİSSEYE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)		ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİ	HİSSEYE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	
28571	22	3.830,46	7915 / 383046	79,15		28559	24	2.679,42	5537 / 267942	55,37	79,15
						28569	41	2.000,00	2378 / 200000	23,78	
28569	32	2.149,11	12322 / 71637	369,66					1756 / 200000	17,56	369,66
						28569	40	5.610,81	35210 / 561081	352,10	
28569	31	4.310,66	58371 / 215533	1.167,42					116742 / 561081	1.167,42	1.167,42
28571	24	3.582,75	40459 / 358275	404,59		28571	35	2.570,01	19353 / 257001	193,53	404,59
									21106 / 949715	211,06	
28559	20	8.135,09	418967 / 813509	4.189,67		28559	25	9.497,15	418967 / 949715	4.189,67	4.189,67
28569	30	97.878,67	1 / 1	97.878,67					115100 / 949715	1.151,00	97.878,67
						28569	39	96.727,67	1 / 1	96.727,67	
				104.089,16						104.089,16	104.089,16

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER



Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

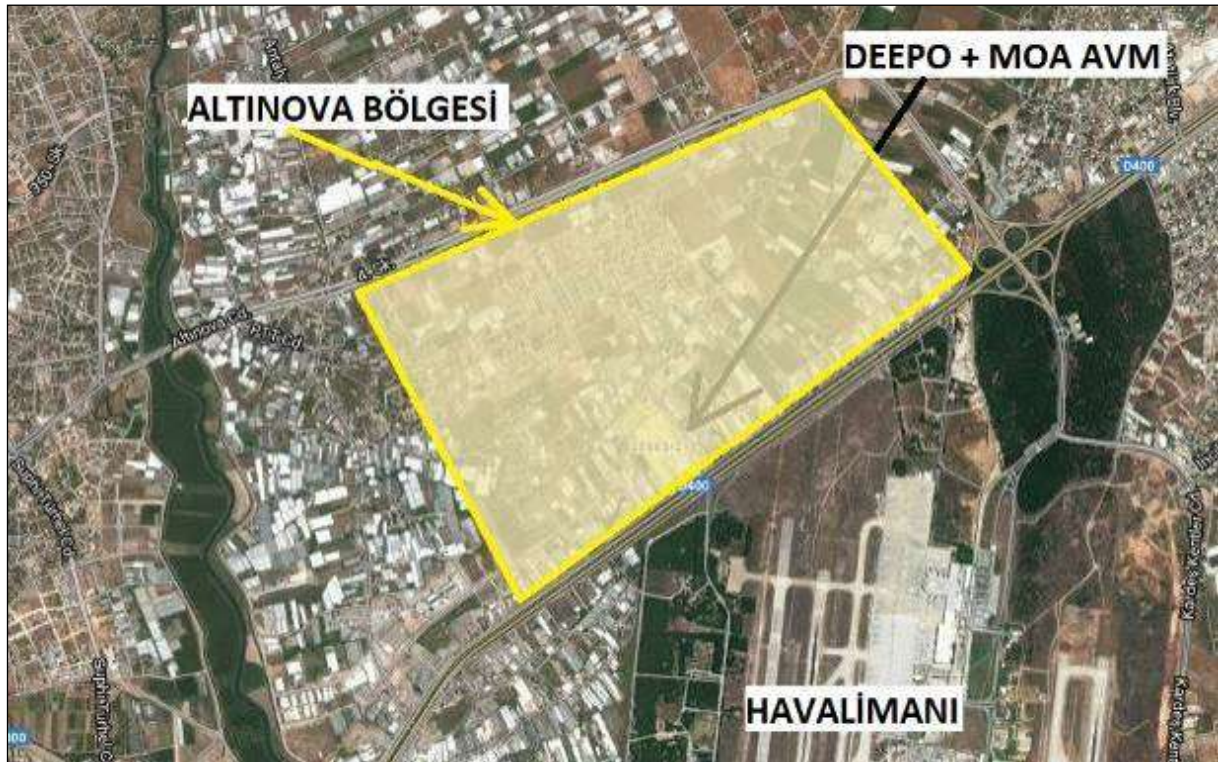
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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.

ADA NO	PARSEL NO	ENLEM	BOYLAM
28335	276	36.929470°	30.790120°
28335	277	36.929651°	30.790086°
28335	278	36.929914°	30.790058°
28506	1	36.934713°	30.778802°
28523	1	36.930947°	30.776368°
28524	10	36.930819°	30.773735°
28525	2	36.930066°	30.774032°
28542	3	36.923215°	30.773659°
28544	34	36.920326°	30.775654°
28559	15	36.920848°	30.779723°
28559	16	36.920350°	30.780591°
28559	21	36.920742°	30.781857°
28559	23	36.919530°	30.780755°
28559	24	36.921161°	30.781353°
28559	25	36.925209°	30.786784°
28561	2	36.925675°	30.779979°
28564	2	36.923462°	30.780011°
28566	2	36.922566°	30.780668°
28569	38	36.920743°	30.782555°
28569	40	36.923939°	30.784294°
28569	41	36.924224°	30.784682°
28571	16	36.924653°	30.785331°
28571	34	36.925577°	30.786693°
28571	35	36.924640°	30.786787°
28572	18	36.923089°	30.787894°
28574	68	36.925678°	30.787396°
28578	7	36.925917°	30.792813°
28584	21	36.928413°	30.796599°
29530	1	36.926356°	30.790874°

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ 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.



6.1.1. **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.

6.1.2. 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.

6.1.3. 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.

6.1.4. 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.

6.1.5. 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.

6.1.6. 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.

6.1.7. 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.

6.1.8. 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.

6.1.9. 28544 ADA 34 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.

6.1.10. 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.

6.1.11. 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.

6.1.12. 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.

6.1.13. 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.

6.1.14. 28559 ADA 24 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.

6.1.15. 28559 ADA 25 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.

6.1.16. 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.

6.1.17. 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.

6.1.18. 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.

6.1.19. 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.

6.1.20. 28569 ADA 40 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.

6.1.21. 28569 ADA 41 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.

6.1.22. 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.

6.1.23. 28571 ADA 34 PARSEL

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

6.1.24. 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.

6.1.25. 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.

6.1.26. 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.

6.1.27. 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.

6.1.28. 28584 ADA 21 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.

6.1.29. 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.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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



5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

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

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

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 şu anda 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 gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla 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 edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 ANTALYA İLİ



Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır.

Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüz ölçümü 20.177 km2 kadardır. Bu Türkiye yüz ölçümünün % 2.6'sı kadarına karşılık

gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17.6'sını oluşturur.

İl arazisinin ortalama olarak %77.8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batıdaki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Aynı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır.

Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin 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 olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 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 bazındada (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı.[76] 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. Bu durumda il nüfusunun %52'si il ve ilçe merkezlerinde, %48'i ise köy ve beldelerde yaşamaktaydı. Antalya 2016 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. 2.328.555 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 40.099 kişi artmış ve Türkiye nüfusunda Antalya payı 2,64'ten 2,92'ye yükselmiştir.

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 Antalya'da %7 dolaylarındadır Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

6.3.2 KEPEZ İLÇESİ

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.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- Yakın çevresinde yoğun konut arz-talebi bulunması,
- Parsellerin büyük arsa alanlarına sahip olması,
- Olası yapılacak Toplu Konut Projesi için uygun konum ve alana sahip olmaları.

Olumsuz etkenler:

- Mevcut plan şartları nedeni ile henüz yapılaşamayacak durumda olmaları,
- Bölgede çok sayıda benzer özelliklere sahip boş ve satılık arsa olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Arsa Emsalleri

1. Taşınmazlar ile aynı bölgede ve Antalya Havalimanı Yolu'na göre iç kısımda yer alan benzer plan şartlarına (Ticari+Konut ve Emsal: 0,80) ve 31.225 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 28585 ada 5 nolu parselin 119 m² alanlı hissesi 770.000,-TL (6.471,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibi/ 0 532 050 01 01)
2. Taşınmazlar ile aynı bölgede ve Antalya Havalimanı Yolu'na göre iç kısımda yer alan benzer plan şartlarına (Ticari Alan ve Emsal: 0,80) ve 3.780 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 28565 ada 17 nolu parsel 32.000.000,-TL (8.466,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 532 281 43 56)
3. Taşınmazlar ile aynı bölgede ve Antalya Havalimanı Yolu'na göre iç kısımda yer alan benzer plan şartlarına (Ticari Alan ve Emsal: 0,80) ve 6.300 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 60.000.000,-TL (9.524,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 506 528 39 83)
4. Taşınmazlar ile aynı bölgede ve Antalya Havalimanı Yolu'na göre iç kısımda yer alan benzer plan şartlarına (Ticari Alan ve Emsal: 0,80) ve toplam 1.674 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 28543 ada 22 ve 23 nolu parseller 10.450.000,-TL (6.243,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibi-)
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede ve Antalya Havalimanı Yolu'na göre iç kısımda yer alan benzer plan şartlarına (Ticari Alan ve Emsal: 0,80) ve 4.644 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 28544 ada 35 nolu parsel 28.000.000,-TL (2.650,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 532 261 24 27)

Tarla Emsalleri

6. Taşınmazlar ile aynı bölgede ancak taşınmazlara göre daha iyi konumda, ana caddeye 3. Parsel konumunda yer alan, tarla nitelikli 13159 ada 32 parsel sayılı ve 3.303 m² alanlı parsel 18.000.000,-TL (5.450,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 546 113 07 44)



7. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, tarla nitelikli 3.178 m² alanlı parsel 7.125.000,-TL (2.242,-TL/m²) bedelle acil olarak satılıktır. (Emlak Ofisi / 0545 407 07 45)
8. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, tarla nitelikli 28350 ada 64 parsel sayılı ve 3.800 m² alanlı parsel 18.000.000,-TL (4.737,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 543 936 75 56)
9. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, cadde üzerinde konumlu tarla nitelikli 28350 ada 91 parsel sayılı ve 1.000 m² alanlı tarla hissesi 4.000.000,-TL (4.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 533 356 17 67)
10. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, tarla nitelikli 7.100 m² alanlı parsel 29.500.000,-TL (4.155,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0533 613 78 71)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler



çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

	ARSALAR					TARLALAR				
Emsal No	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yüzölçümü Büyüklüğü (m ²)	119	3.780	6.300	1.674	4.644	3.303	3.178	3.800	1.000	7.100
İstenen Fiyat (TL)	770.000	32.000.000	60.000.000	10.450.000	28.000.000	18.000.000	7.125.000	18.000.000	4.000.000	29.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	693.000	28.800.000	54.000.000	9.405.000	25.200.000	14.400.000	6.768.750	14.400.000	3.200.000	23.600.000
Birim Değer (TL/m ²)	5.824	7.619	8.571	5.618	5.426	4.360	2.130	3.789	3.200	3.324
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	15%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	15%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	5.824	7.619	8.571	5.618	5.426	3.488	2.450	3.410	2.880	2.992
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	6.612					3.045				

Emsaller taşınmazlarla benzer niteliklerde olup arsaların en yüksek şerefiyeye sahip olanlarının ortalaması 6.612,-TL/m², tarlaların ise 3.045,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların birim değerleri takdir edilirken birbirlerine göre olan şerefiye farkları imar durumları ve halihazır durumları dikkate alınarak değerleri takdir edilmiştir.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen arsa m² birim ve toplam değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	HİSSEYE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	ŞEEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ (TL)
1	28335	276	1587,98	1.587,98	1,00	3.045,00	4.835.399	4.835.399
2	28335	277	2654,30	2.654,30	1,00	3.045,00	8.082.344	8.082.344
3	28335	278	3979,49	3.979,49	1,00	3.045,00	12.117.547	12.117.547
4	28506	1	3671,03	224,57	0,70	4.628,40	16.990.995	1.039.400
6	28523	1	4960,13	4.960,13	0,80	5.289,60	26.237.104	26.237.104
6	28524	10	2000,00	1.511,80	0,80	5.289,60	10.579.200	7.996.817
7	28525	2	3067,14	3.067,14	0,80	5.289,60	16.223.944	16.223.944



8	28542	3	7147,18	283,04	0,60	3.967,20	28.354.292	1.122.876
9	28544	34	10995,72	3.637,31	0,75	4.959,00	54.527.775	18.037.420
10	28559	15	90,00	90,00	0,30	1.983,60	178.524	178.524
11	28559	16	4644,21	1.536,23	0,85	5.620,20	26.101.389	8.633.920
12	28559	21	4080,78	3.052,59	0,85	5.620,20	22.934.800	17.156.166
12	28559	21	4080,78	1.028,19	0,85	5.620,20		5.778.633
13	28559	23	150,00	137,46	0,30	1.983,60	297.540	272.666
14	28559	24	2679,42	55,37	0,30	1.983,60	5.314.898	109.832
15	28559	25	9497,15	4.189,67	0,90	5.950,80	56.515.640	24.931.888
15	28559	25	9497,15	1.151,00	0,90	5.950,80		6.849.371
15	28559	25	9497,15	211,06	0,90	5.950,80		1.255.976
16	28561	2	11103,65	71,68	0,95	6.281,40	69.746.467	450.251
16	28561	2	11103,65	62,26	0,95	6.281,40		391.080
17	28564	2	4821,14	886,09	0,80	5.289,60	25.501.902	4.687.062
17	28564	2	4821,14	569,43	0,80	5.289,60		3.012.057
18	28566	2	4520,90	1.752,71	0,90	5.950,80	26.902.972	10.430.027
19	28569	38	2497,35	2.497,35	1,00	6.612,00	16.512.478	16.512.478
20	28569	40	5610,81	352,10	0,95	6.281,40	35.243.742	2.211.681
20	28569	40	5610,81	1.167,42	0,95	6.281,40		7.333.032
21	28569	41	2000	23,78	0,70	4.628,40	9.256.800	110.063
21	28569	41	2000	17,56	0,70	4.628,40		81.275
22	28571	16	5601,36	115,74	0,90	5.950,80	33.332.573	688.746
23	28571	34	93,59	42,22	0,30	1.983,60	185.645	83.748
24	28571	35	2570,01	193,53	0,70	4.628,40	11.895.034	895.734
25	28572	18	5220,76	2.265,66	0,85	5.620,20	29.341.715	12.733.462
26	28574	68	2000,00	1.769,77	0,80	5.289,60	10.579.200	9.361.375
27	28578	7	2000,00	946,14	0,85	5.620,20	11.240.400	5.317.496
28	28584	21	4601,67	733,68	0,85	5.620,20	25.862.306	4.123.428
29	29530	1	11778,91	72,33	0,50	3.306,00	38.941.076	239.123
29	29530	1	11778,91	102,04	0,50	3.306,00		337.344
TOPLAM							633.833.702	239.859.289
TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ							239.860.000	

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.



İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Rapora konu taşınmazların her hangi bir getirisi bulunmadığı ve yanı sıra mevcut imar şartları sebebiyle proje geliştirilemiyor olması sebepleriyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerlemede sadece pazar yaklaşımı ile değer analizi yapılabilmiş olup taşınmazlardaki Torunlar GYO A.Ş. hisselerinin toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	239.860.000

Buna göre rapor konusu parsel ve parsel hisselerinin toplam değeri **239.860.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR



Değerlemeye konu parseller proje geliştirilebilir nitelikte değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
07.01.2021	2020/4552	65.725.000	Ebru ERDÖNMEZ	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
07.01.2022	2021/3996	98.000.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, ALTINOVA MEVKİİNDE KONUMLU 29 ADET PARSELDEN 21 ADEDİNDEKİ TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSELERİ İLE TORUNLAR GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ 8 ADEDİNİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	239.860.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	283.034.800,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Ekspertiz tarihi: 30 Aralık 2022)

11. BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

Ebru ERDÖNMEZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407074)

Halil Sertaç GÜNDÖĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

