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

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST
Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81
ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kepez / ANTALYA

(25 Adet Arsa ve 3 Adet Tarla)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR GYO

Rapor No: 2023 / 965

Tunc Demirtas
Bu belge ********** kimlik numarali Tunc Demirtas tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 11/01/2024 17:03

Ercan Mese
Bu belge ********** kimlik numarali Ercan Mese tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 11/01/2024 17:01

Mustafa Kivanc Kilvan
Bu belge ********** kimlik numarali Mustafa Kivanc Kilvan tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 11/01/2024 17:55

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

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 11
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI 16
11. BELEDİYE İNCELEMELERİ 16
11.1. İMAR DURUMU 16
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 19
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR 19
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI 19
11.5. SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 20
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU 21
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 21
12.2. BÖLGE ANALİZİ 22
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 24
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 25
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 29
12.5.1. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 32
13. AÇIKLAMALAR 33
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 39
15. DEĞERLENDİRME 40
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 40
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI 40

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

16.2. MALİYET YAKLAŞIMI 42
16.3. GELİR YAKLAŞIMI 43
17. FİYATLANDIRMA 44
17.1. İKAME MALİYET YÖNTEMİ 44
17.2. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ 44
17.3. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ 44
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ 47
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 47
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 47
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 47
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 47
18.5. 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 48
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 48
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 48
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 48
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 48
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 48
18.11. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 49
19. SONUÇ 50

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	28 Adet Parsel **Kepez / ANTALYA**
DAYANAK SÖZLEŞME	21 Aralık 2023 tarih ve 951 - 2023/087 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	29 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	28 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	8 Adet Tam Mülkiyet + 20 Adet Parsel Hissesi
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	(Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 20 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 değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİNDE YER ALAN, 8 ADET PARSELİN TAMAMI İLE 20 ADET PARSELDEKİ TORUNLAR GYO HİSSELERİNİN TOPLAM PİYASA DEĞERİ	**430.335.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Tunç DEMİRTAŞ (SPK Lisans Belge No: 402250)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	28 Adet Parsel **Kepez / ANTALYA**
DAYANAK SÖZLEŞME	21 Aralık 2023 tarih ve 951 - 2023/087 no ile
MÜŞTERİ NO	951
RAPOR NO	2023/965
DEĞERLEME TARİHİ	29 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 20 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 değerleme 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 Tunç DEMİRTAŞ - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 402250
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıda sunulmuştur.

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.

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	1.000.000,-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	% 21,11
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 Tebliğ'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

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

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.

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

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin 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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerleme 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 değerleme 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 değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler 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.

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

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ - İLÇESİ : Antalya – Kepez

MAHALLE : Bkz. Tablo

MEVKİİ : -

PAFTA NO : -

ADA NO : Bkz. Tablo

PARSEL NO : Bkz. Tablo

NİTELİĞİ : Bkz. Tablo

ARSA ALANI : Bkz. Tablo

TAPU TARİHİ : Bkz. Tablo

YEVMİYE NO : Bkz. Tablo

CİLT NO : Bkz. Tablo

SAHİFE NO : Bkz. Tablo

NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m2²)	TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİ	HİSSEYE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m²)
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
							34273 / 136026	1.028,19
13	Antalya	Kepez	Sinan	28559	24	2679,42	5537 / 267942	55,37
14	Antalya	Kepez	Sinan	28559	25	9497,15	418967 / 949715	4.189,67
							115100 / 949715	1.151,00
							21106 / 949715	211,06
15	Antalya	Kepez	Sinan	28561	2	11103,65	7168 / 1110365	71,68
							6226 / 1110365	62,26
16	Antalya	Kepez	Sinan	28564	2	4821,14	88609 / 482114	886,09
							56943 / 482114	569,43

17	Antalya	Kepez	Sinan	28566	2	4520,90	3307 / 8530	1.752,71
18	Antalya	Kepez	Sinan	28569	38	2497,35	1 / 1	2.497,35
19	Antalya	Kepez	Sinan	28569	40	5610,81	35210 / 561081	352,10
							116742 / 561081	1.167,42
20	Antalya	Kepez	Sinan	28569	41	2000	817 / 1250	1.307,20
21	Antalya	Kepez	Sinan	28571	16	5601,36	6892 / 70017	551,36
22	Antalya	Kepez	Sinan	28571	34	93,59	4222 / 9359	42,22
23	Antalya	Kepez	Sinan	28571	35	2570,01	19353 / 257001	193,53
24	Antalya	Kepez	Sinan	28572	18	5220,76	113283 / 261038	2.265,66
25	Antalya	Kepez	Sinan	28574	68	2000,00	176977 / 200000	1.769,77
26	Antalya	Kepez	Sinan	28578	7	2000,00	94614 / 200000	946,14
27	Antalya	Kepez	Sinan	28584	21	4601,67	73368 / 460167	733,68
28	Antalya	Kepez	Sinan	29530	1	11778,91	7233 / 1177891	72,33
							10204 / 1177891	102,04

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş.

Web Tapu Portal üzerinden TORUNLAR GYO tarafından alınan tapu kayıt belgelerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Rapor ekinde müşteriden temin edilen TAKBİS çıktıları sunulmuştur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 27.12.2023 tarihi itibariyle 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 : Diğer (Konusu: -Gülistan Düzgün'ün veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmiştir) Tarih: - Sayı: - (13.09.2023-59132 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 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.)

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

Beyan : Diğer (Konusu: -DURMUŞ KESİK İN VERASET VE İNTİKAL VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(22.08.2023-54236 Yev.)

28544 ADA 34 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.)

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.)

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.)

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 şüyuu 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.

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 şüyuu 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 taahhütü 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 şüyuu davası açılmıştır. (15.06.2016-26673 yev.)

Beyan : DURMUŞ ERBİL in veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmiştir. (13.09.2023 – 59227 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.)

Beyan : DURMUŞ KESİK in veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmiştir. (22.08.2023/54236 yev.)

Şerh : Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Antalya 7.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 04.12.2023 tarih 2023/296 Esas sayılı mahkeme kararı ile. İcra iflas kanununun 28.Maddesine göre şerh. (05.12.2023 tarih ve 75773 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 taahhütü 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 taahhütü 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 taahhütü 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 şüyuu 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.)

Beyan : ALİ METİN in veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmiştir. (25.09.2023 / 61437 yev.)

Beyan : ALİ METİN in veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmiştir. (12.09.2023 / 58608 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

Taşınmazlar üzerinde yer alan ipotekler proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup ilgili bankanın bu hususstaki 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.

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.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	LEJANT	PLAN ÖLÇEĞİ	EMSAL DEĞERİ	NOT
Antalya	Kepez	Sinan	28335	276	Kadastro Parseli	1/25000	-	Bir Kısmı İmar Yolunda Kalmış.
Antalya	Kepez	Sinan	28335	277	Kadastro Parseli	1/25000	-	Bir Kısmı İmar Yolunda Kalmış.
Antalya	Kepez	Sinan	28335	278	Kadastro Parseli	1/25000	-	Bir Kısmı İmar Yolunda Kalmış.
Antalya	Kepez	Menderes	28506	1	Sağlık Tesisi Alanı	1/1000	0.60	İmar Çapı Alınabilir.
Antalya	Kepez	Orta	28523	1	Toptan Ticaret Alanı	1/1000	0.60	İmar Çapı Alınabilir.
Antalya	Kepez	Orta	28524	10	Toptan Ticaret Alanı	1/1000	0.60	İmar Çapı Alınabilir.
Antalya	Kepez	Orta	28525	2	Toptan Ticaret Alanı	1/1000	0.60	İmar Çapı Alınabilir.
Antalya	Kepez	Sinan	28542	3	Spor Alanı	1/1000	0.05	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28544	34	Toptan Ticaret Alanı	1/1000	0.60	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28559	15	Trafo Alanı	1/1000	-	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28559	16	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28559	21	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28559	24	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28559	25	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28561	2	Çıraklık Eğitim Merkezi	1/1000	0.60	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28564	2	Sağlık Tesisi Alanı	1/1000	0.60	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28566	2	Belediye Hizmet Alanı	1/1000	0.60	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28569	38	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28569	40	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28569	41	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28571	16	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28571	34	Trafo Alanı	1/1000	-	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28571	35	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28572	18	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28574	68	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28578	7	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	28584	21	Ticaret Alanı	1/1000	0.80	Parselasyon Planı İptal.
Antalya	Kepez	Sinan	29530	1	Spor Alanı	1/1000	0.05	Parselasyon Planı İptal.

Taşınmazların yer aldığı parselin içerisinde yer aldığı plana ilişkin plan notları aşağıda verilmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ

1 - BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BÜTÜNÜ 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 PLANI'NA İLİŞKİN BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

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

5 - İLÇE BELEDİYESİ PLAN ONAMA TARİHİNDEN İTİBAREN HER YAPININ TESBİTİNİ YAPIP PLAN ÜZERİNE İŞLEMEKLE 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, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 600 M² OLACAKTIR. SU BASMAN + 0.50 METREDE TESİS EDİLEBİLİR.

7 - TİCARET ALANLARI

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

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

ADA VE PARSEL ÖLÇEĞİNDE:
-DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ.
-KAT İÇİ YÜKSEKLİĞİ 8.50 M'Yİ GEÇEMEZ.
-BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMINA YÖNELİK YANICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ VERİCİ ÖZELLİĞİ OLMAYAN DEPO, DÜĞÜN SALONU, SİNEMA, 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 18. MADDE UYGULAMASINA TABİ TUTULAN ALANLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE TOPTAN TİCARET ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² OLACAKTIR.

ADA VE PARSEL ÖLÇEĞİNDE:
-DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ.
-KAT İÇİ YÜKSEKLİĞİ 8.50 M'Yİ 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 KİŞİLECE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAKİLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM İLE MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİNİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.

B) SAĞLIK TESİSLERİ

KAMU, ÖZEL YADA TÜZEL KİŞİLERCE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK HASTANE, DİSPANSER, SAĞLIK OCAĞI, HUZUREVİ VB. TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.

C) SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER

BU ALANDA KÜTÜPHANE, KONSER, SİNEMA, 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	İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN MİN. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR.	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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 adetinde hisse satışı gerçekleşmiştir. Satışlara ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Tapuda Yapılan İşlem	Tarih	Yevmiye	Taşınmazın Yüzölçümü (m2)	İşlem Öncesi Torunlar GYO Payına Düşen Miktar (m2)	İşlem Sonrası Torunlar GYO Payına Düşen Miktar (m2)
28569	41	Satış	07.07.2023	44393	2.000,00	41,34	1.307,20
28571	16	Satış	07.07.2023	44395	5.601,36	115,74	551,36

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

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

TARİH	YEVMİYE 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

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

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar boş arsa ve tarla niteliklidir.

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

Rapora konu taşınmazlar boş arsa ve tarla niteliklidir.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, 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 28 adet (25 arsa + 3 tarla) parseldir.

Altınova Sinan Mahallesi halk arasında Havaalanı Yolu olarak bilinen D400 Karayolu'nun kuzeyinde konumludur. Bölgede planlı yapılaşma belirli alanlarda kümelenmiş evlerden ibaret olmakla birlikte son yıllarda hız kazanmıştır. Yeni yapılan 3-4 katlı binalar ile 15-20 yıllık 8-10 katlı kooperatif siteleri dışında bölgenin geneline boş araziler, depolama tesisleri, seralar veya tarımsal amaçlı kullanılan tesisler hakimdir. D400 karayolu üzerinde yol boyunca otomobil firmalarına ait showroomlar ve benzer nitelikli müstakil işyerleri bulunmaktadır. Bölgenin nirengi noktası Deepo Outlet AVM dir. Ulaşımın rahat olduğu bölgeye toplu taşıma sefer sayıları halen seyrektir. 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. Antalya Havalimanı'nın kuzey karşısında yer alan rapora konu taşınmaz Gazi Bulvarı ve Aspendos Bulvarı'nın kesiştiği kavşağa (Tedaş Kavşağı) 3 km., Kepez Belediyesi'ne 8 km., Antalya kent merkezine yaklaşık 11 km. mesafededir.

PARSELLER İLE MALL OF ANTALYA AVM'NİN KONUMLARI

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

12.2. Bölge Analizi

Antalya İli:

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. Ayrı 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 eğitimli kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksekokul mezunlarının toplam nüfusa oranı Antalya'da %7 dolaylarındadır Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Kepez İlçesi:

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.

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

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 hasılattaki 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 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılamaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

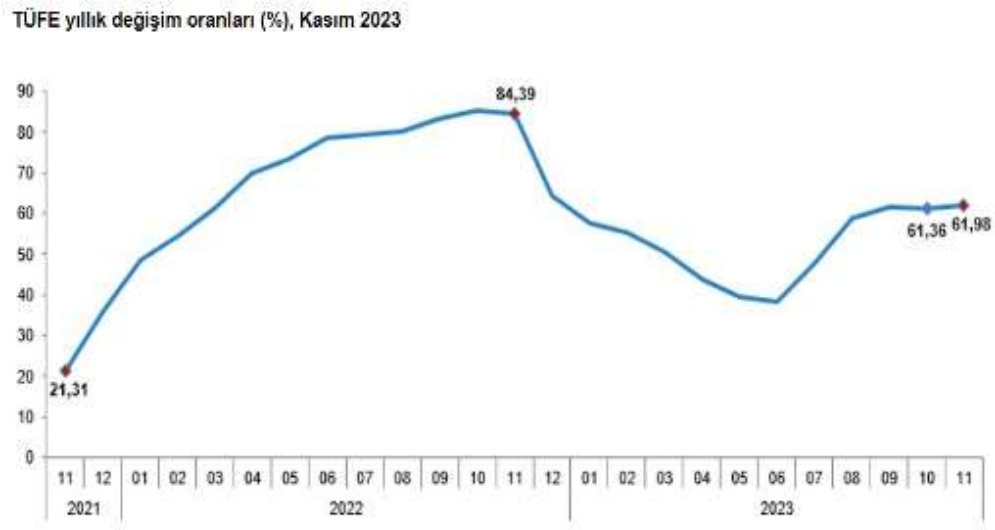
2021 yılı aşılamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

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. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2022 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 23. Büyük ekonomisidir.

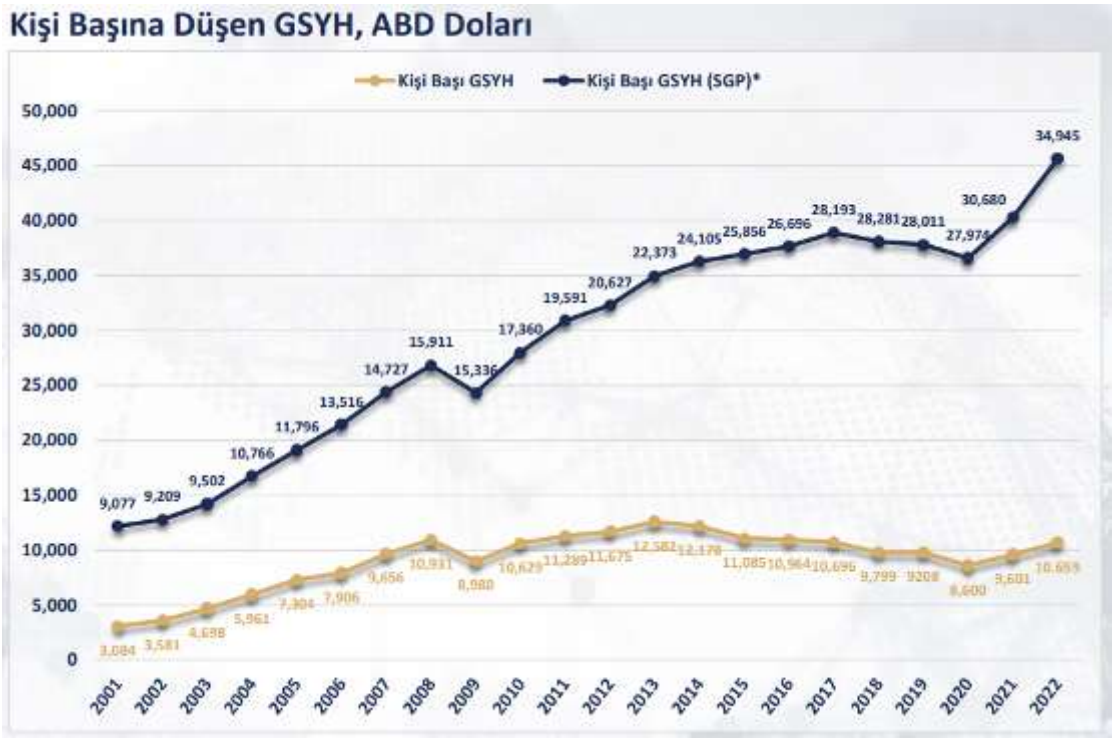
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Kasım ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %3,28 dir.



Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2023 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %9,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 74 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2023 3. Çeyreğinde, bir önceki döneme göre 124 bin kişi artarak 31 milyon 724 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48,4 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 Ocak-Ekim döneminde %69,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi , %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,9	905,8
NÜFUS, Bin Kişi	64.249	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, $	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon $	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon $	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29	27,7	30,6	33,6	40,2
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%, GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83	69,9
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar $	7,6	22,6	27,3	19,1	23	25,9	34,3	13,3	26,6	41,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar $	1	9,1	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13
CARİ İŞLEMLER DENGESİ (Milyar $)	-9,9	-44,6	-26,6	-26,7	-40,0	-20,2	10,8	-31,9	-7,2	-48,4
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	1,4	-4,4	-0,9	-5,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3
TÜFE (%)	-	6,4	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,52	5,28	4,3	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47
ÜFE (%)	-	8,87	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72

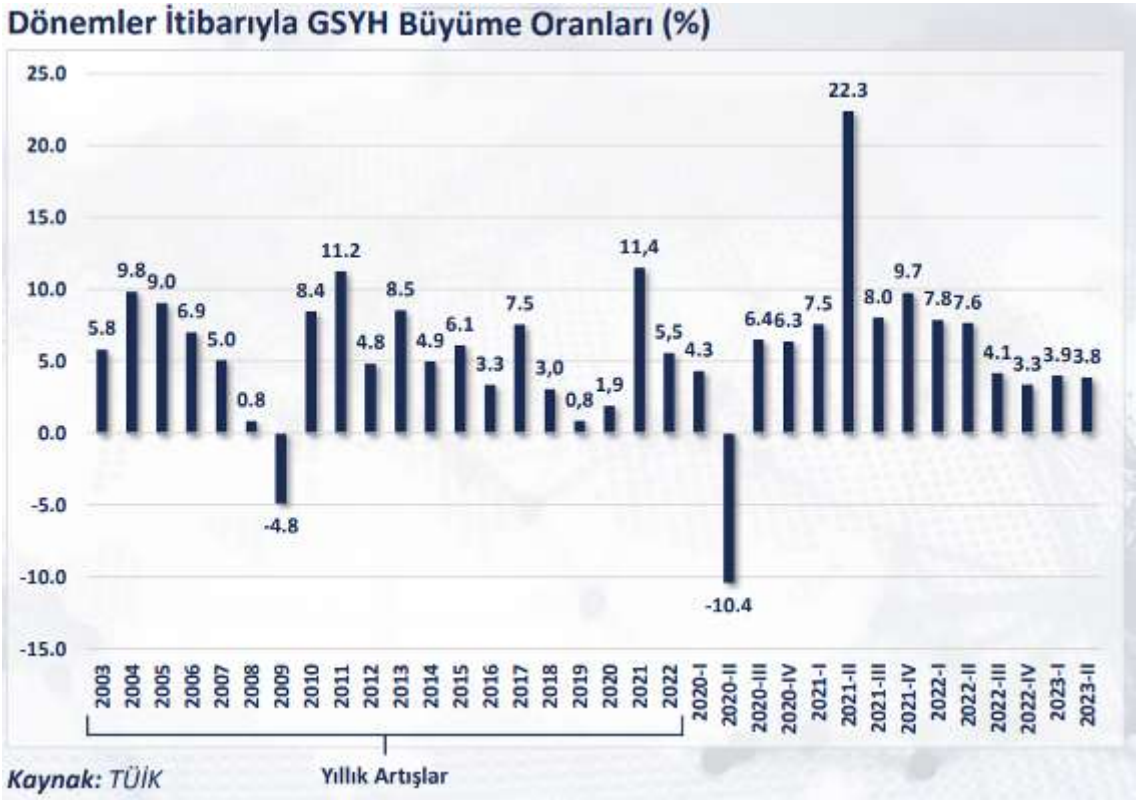
Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)*

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

2022-2023 Büyüme Tahminleri:

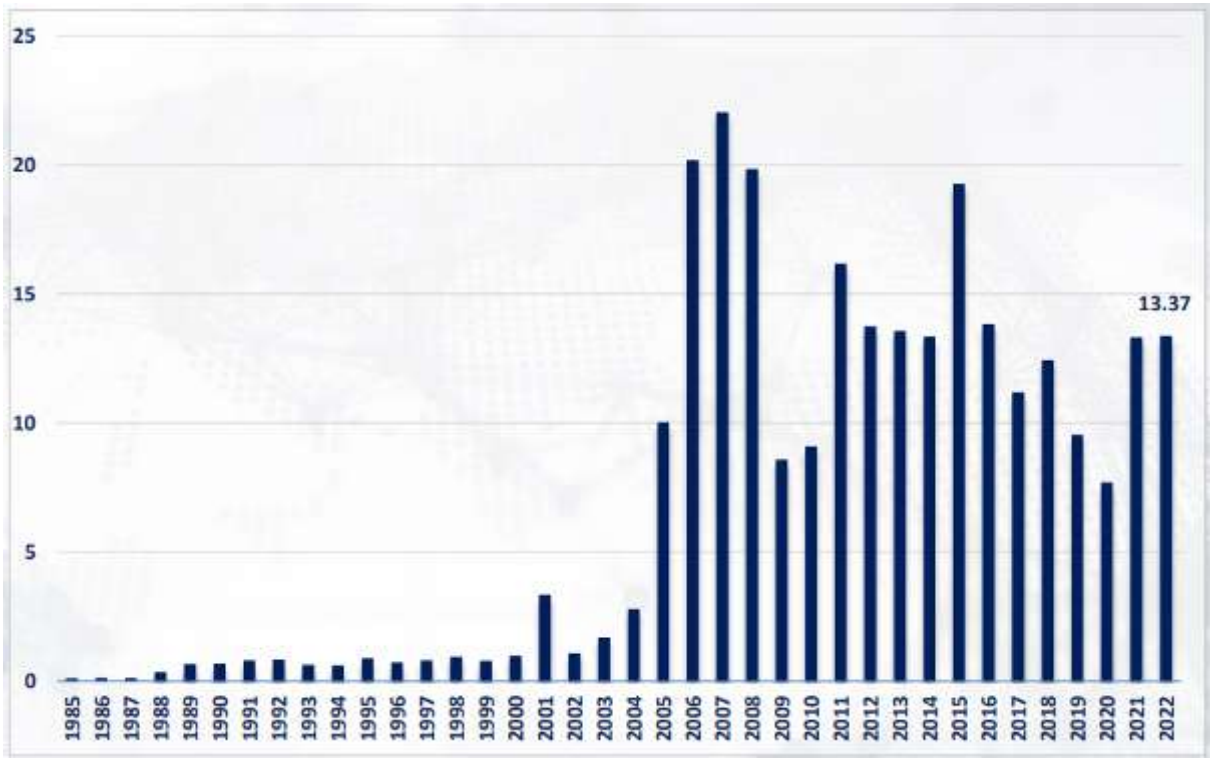
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,5	3,3	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,7	2,1	3,1	2,2	6,3	5,0	2,0
	2024	2,9	1,2	1,5	1,5	1,1	6,3	4,2	1,0
OECD	2022	3,3	3,4	2,1	3,0	-2,0	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,6	2,2	3,2	0,8	6,3	5,1	1,8
	2024	2,7	1,1	1,3	1,7	0,9	6,0	4,6	1,0
Dünya Bankası	2022	3,1	3,5	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	2,5*	0,5*	2,1*	1,2	1,6*	6,3	5,0*	0,8
	2024	2,1*	0,7*	0,9*	1,4	1,3*	6,4	4,5*	0,7

Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)*

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı 3. çeyreğinde merkezi yönetim bütçe gelirleri 441,3 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 570,5 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 129,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)*

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

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.

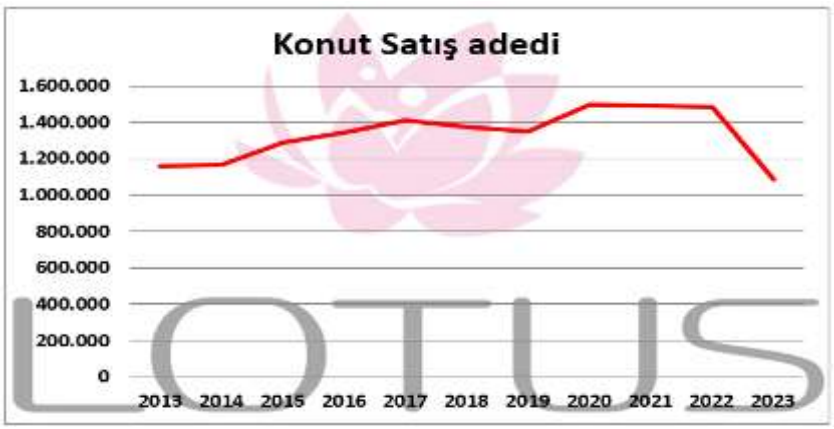
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 kullandırmak 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 (2023 verileri yapı izin istatistikleri için 3. Çeyrek verisi olup maliyet endeksi ve konut satış adedi Ekim Ayı itibariyle olan verilerdir)

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

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

12.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı 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 yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanmış olan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış,
- İstanbul ve İzmir gibi büyükşehirlerdeki deprem riski.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

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.
- Torunlar GYO hissesine düşen **arsa** nitelikli taşınmazların toplam alanı **40.341,07 m²**, **tarla** nitelikli taşınmazların toplam alanı ise **8.221,77 m²**'dir.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

28571 ADA 35 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.

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.

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.

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.

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.

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 değerleme 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, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumları doğrultusunda kullanımlarının en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Merkezi konum,
- Ana ulaşım arterlerine yakın konumlu olmaları,
- Bölgenin ticaret potansiyeli,
- Havalimanı'na yakın konumda olmaları.

Olumsuz etkenler:

- Bazı parsellerde parselasyon planlarının iptal edilmiş olması,
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Mevcut plan şartları nedeni ile henüz yapılaşamayacak durumda olmaları,
- Bölgede çok sayıda benzer özeliklere sahip boş ve satılık arsa olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,
- Bazı parsellerin hisseli mülkiyete sahip olması.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

(b) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılamayacağı dikkate alması 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 alıcılı, 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 görülmektedir (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 sayısallaştırıldıklarına 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(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 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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.

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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 ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

(c) değerleme 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) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

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

17. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

17.1. İkame Maliyet Yöntemi

17.2. Gelir İndirgeme Yöntemi

17.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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 güvenirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 Yöntemi

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

17.2. Gelir İndirgeme Yöntemi

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılır ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Pazarda yeterli sayıda benzer özelliklere sahip satılık/kiralık AVM ve benzeri nitelikte taşınmaz olmaması nedeniyle bu yöntemi uygulamak mümkün olmamıştır.

17.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Aşağıda bölgede yapılan araştırmalar sonucu ulaşılan ve taşınmazlara emsal olabilecek emsal taşınmazlara ait bilgiler sunulmuştur.

ARSA EMSALLERİ

Emsal-1: Aynı bölgede 2.700 m2 yüzölçümüne sahip Ticaret lejantlı E:0.80 yapılaşma hakkı olan arsa için 39.000.000 TL bedel talep edilmektedir. (Emlak Ofisi:532-3135987)

Emsal-2: Aynı bölgede 2.690 m2 yüzölçümüne sahip Ticaret lejantlı E:0.80 yapılaşma hakkı olan arsadaki 570 m2 hisse için 7.150.000 TL bedel talep edilmektedir. (Emlak Ofisi:536-6783919)

Emsal-3: Torunlar GYO'nun da hissesi olduğu 28559 ada 16 parsel numaralı arsadaki 281 m2 hisse için 4.215.000 TL bedel talep edilmektedir. (Emlak Ofisi:530-4987030)

Emsal-4: Aynı bölgede 31.225 m2 yüzölçümüne sahip Ticaret lejantlı E:0.80 yapılaşma hakkı olan arsadaki 1.699 m2 hisse için 18.500.000 TL bedel talep edilmektedir. (Emlak Ofisi:532-1764907)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE HESAP ANALİZ TABLOSU											
EMSALLER	FİYAT BİLGİLERİ		ALAN BİLGİLERİ	M2 BİRİM FİYAT (TL)	RAPOR KONUSU TAŞINMAZIN ŞEREFİYE ORANLARI						NİHAİ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)
	TALEP EDİLEN BEDEL (TL)	%10 PAZARLIK PAYI SONRASI SATIŞ FİYATI (TL)	BELİRTİLEN KULLANIM ALANI (m2)		YÜZÖLÇÜMÜ (BİRİM DEĞER YÖNÜNDEN)	TİCARİ KABİLİYET	YAPILAŞMA HAKKI - LEJANT	HİSSE DURUMU	ULAŞIM İMKANLARI	NİHAİ ŞEREFİYE ÇARPANI	
EMSAL1	39.000.000,00	35.100.000,00	2.700,00	13.000,00	0%	0%	0%	0%	-10%	0,90	11.700,00
EMSAL2	7.150.000,00	6.435.000,00	570,00	11.289,47	-10%	10%	0%	10%	-10%	1,00	11.289,47
EMSAL3	4.215.000,00	3.793.500,00	281,00	13.500,00	-10%	0%	0%	0%	0%	0,90	12.150,00
EMSAL4	18.500.000,00	16.650.000,00	1.699,00	9.799,88	10%	0%	0%	10%	-10%	1,10	10.779,87
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)											11.480

Yukarıdaki tabloda rapor konusu taşınmazlardan **arsa** vasıflı olanlarının **en yüksek şerefiyeli** olduğu kanaatine varılan **28569 ada 38 parsel** ile emsal taşınmazlar karşılaştırılmıştır. Kıyaslama sonucu 28569 ada 38 parselin m2 birim değerinin **11.480 TL/m²** olabileceği hesap ve takdir edilmiştir.

Buradan hareketle 28569 ada 38 parsel referans alınmak suretiyle rapor konusu taşınmazlardan **arsa** vasıflı olanlarının toplam değeri **387.185.000 TL** olarak hesaplanmış olup hesap tablosu eklerde sunulmuştur.

TARLA EMSALLERİ

Emsal-1: Aynı bölgede ~112.000 m2 yüzölçümüne sahip tarla vasıflı taşınmazdaki 5.012 m2 hisse için 35.000.000 TL bedel talep edilmektedir. (Emlak Ofisi:533-6137871)

Emsal-2: Aynı bölgede ~5.300 m2 yüzölçümüne sahip müstakil tapulu tarla vasıflı taşınmaz için 30.000.000 TL bedel talep edilmektedir. (Emlak Ofisi:543-5158986)

Emsal-3: Aynı bölgede ~5.264 m2 yüzölçümüne sahip müstakil tapulu tarla vasıflı taşınmaz için 34.500.000 TL bedel talep edilmektedir. (Emlak Ofisi:530-4167842)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE HESAP ANALİZ TABLOSU											
EMSALLER	FİYAT BİLGİLERİ		ALAN BİLGİLERİ	M2 BİRİM FİYAT (TL)	RAPOR KONUSU TAŞINMAZIN ŞEREFİYE ORANLARI						NİHAİ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)
	TALEP EDİLEN BEDEL (TL)	%10 PAZARLIK PAYI SONRASI SATIŞ FİYATI (TL)	BELİRTİLEN KULLANIM ALANI (m2)		YÜZÖLÇÜMÜ (BİRİM DEĞER YÖNÜNDEN)	KONUM - MEVKİİ	YAPILAŞMA HAKKI - LEJANT	HİSSE DURUMU	ULAŞIM İMKANLARI	NİHAİ ŞEREFİYE ÇARPANI	
EMSAL1	35.000.000,00	31.500.000,00	5.012,00	6.284,92	0%	-15%	0%	10%	-10%	0,85	5.342,18
EMSAL2	30.000.000,00	27.000.000,00	5.300,00	5.094,34	0%	-20%	0%	0%	20%	1,00	5.094,34
EMSAL3	34.500.000,00	31.050.000,00	5.264,00	5.898,56	0%	0%	0%	0%	-10%	0,90	5.308,70
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)											5.248

Yukarıdaki tablodan görüleceği üzere rapor konusu taşınmazlardan **tarla** vasıflı olanlarının m2 birim değerinin **5.248 TL/m²** olabileceği hesap ve takdir edilmiştir.

Buradan hareketle rapor konusu taşınmazlardan **tarla** vasıflı olanlarının toplam değeri **43.150.000,00-TL** olarak hesaplanmış olup hesap tablosu eklerde sunulmuştur.

Sonuç olarak rapor konusu **28 adet parselin** (8 adet tam mülkiyet + 20 adet hisse) **piyasa değeri arsa** vasıflı olanlar ile **tarla** vasıflı olanların **toplamı** olup;

387.185.000,-TL + 43.150.000,-TL = **430.335.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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 **430.335.000,-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 sorunu bulunmamaktadır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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.

Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "**Arsa**" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

18.5. 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.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

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

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

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

18.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle 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) ve (c) 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.

Taşınmazların tapu kayıtlarında, değerlerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazların bir kısmı üzerinde yer alan ipotek, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 28 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 20 adedindeki Torunlar GYO'na ait hisselerin toplam değeri için,

430.335.000,-TL (Dörtyüzotuzmilyonüçyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil (%20) değeri 516.402.000,-TL dir.

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

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2024

(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2023)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumları
- İpotek Yazısı
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN	**Tunç DEMİRTAŞ**
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Değerleme Uzmanı**
(Lisans No: 400114)	(Lisans No: 402250)
e-imzalıdır	***e-imzalıdır***