

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KEPEZ / ANTALYA

(DEEPO OUTLET CENTER VE MALL OF ANTALYA AVM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR TİGYO

Rapor No: 2018 / 409


İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
7.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	8
7.1.	TAPU KAYITLARI	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI	9
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	11
8.1.	İMAR DURUMU	11
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	14
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	15
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	16
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	16
9.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
9.2.1.	ANTALYA İLİ:	18
9.2.2.	KEPEZ İLÇESİ:	20
9.3.	ULAŞIM	20
9.4.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	21
9.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	22
9.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	24
9.7.	DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ	25
9.8.	KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ	28
10.	YAPILARIN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	33
11.	AÇIKLAMALAR	34
12.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	36
13.	DEĞERLENDİRME	36
14.	FİYATLANDIRMA	37
14.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	37
14.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	39
14.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	39
15.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	42
15.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	42
15.2.	KIRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	42
15.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	42
15.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	42
15.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	42
15.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	43
15.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	43
15.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	43
15.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
16.	SONUÇ	46

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Altınova Sinan Mahallesi, Serik Caddesi, No:309, Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM Kepez / Antalya
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Antalya ili Kepez ilçesi Sinan Mahallesi 28569 Ada 21 Nolu Parsel üzerinde bulunan Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Antalya ili, Kepez İlçesi, Sinan Mahallesi, 28569 ada, 30 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	28569 ada, 30 parsel "Antalya Kepez Merkez Doğu Gelişme Aksı Altınova Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır. Parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM'nin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
DEEPO OUTLET CENTER VE MALL OF ANTALYA AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	900.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (SPK Lisans Belge No: 404297)

**LOTUS**
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Akgün Ç. Mekeç Sok. No: 2/1R
34718 Acıbadem / Beşiköy / İSTANBUL
Kadıköy V.D. Etiler 031 8479
T.C. Sic. No: 342757/490339

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Altınova Sinan Mahallesi, Serik Caddesi, No:309, Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM Kepez / Antalya								
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile								
MÜŞTERİ NO	951								
RAPOR NO	2018/409								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018								
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM'nin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Özge KAPLAN DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı Lisans No: 404297								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table border="1"><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>05.01.2018</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2017/581</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (404297)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>578.000.000</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	05.01.2018	RAPOR NUMARASI	2017/581	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (404297)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	578.000.000
RAPOR TARİHİ	05.01.2018								
RAPOR NUMARASI	2017/581								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (404297)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	578.000.000								

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 25,16
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

6. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

7. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

7.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1838350/9787867 ¹ Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 7832393/9787867 ¹
İLİ - İLÇESİ	Antalya – Kepez
MAHALLESİ	Sinan
PAFTA NO	
ADA NO	28569
PARSEL NO	30
NİTELİĞİ	Arsa ²
ARSA ALANI	97.878,67 m ²
TORUNLAR GYO'NA AİT HİSSE MİKTARI	Toplam: 96.707,43 m ² (~18383,5 m ² ; ~78323,93 m ²)
YEVMIYE NO	44239
CİLT NO	26
SAHİFE NO	2489
TAPU TARİHİ	02.11.2018

¹ Konu parsel ve aynı mevkide yer alan Torunlar GYO mülkiyetindeki parsellerin tevhit ve ifraz işlemleri sonucunda ada/parsel numarası ve yüzölçümü değişmiştir. Torunlar GYO'nun konu parseldeki hisseleri toplamına düşen alan 96.707,43 m² olup geri kalan 1.171,24 m² parsel alanı Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. mülkiyetindedir.

² Parsel üzerindeki Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM için cins tashihi yapılmamıştır.

7.2. Tapu Takyidatı

TAKBİS portalından temin edilen ve bir örneği eklerde sunulan 31.12.2018 tarihli tapu kayıt önreğine ve 25.12.2018 tarihinde TORUNLAR GYO tarafından alınan Tapu Müdürlüğü onaylı takyidat yazısına göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Hisseler Üzerinde Müstereken

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

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

Beyan: H:Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçit hakkı vardır.

Beyan: Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.

Beyan: A ile gösterilen 483 m2 lik kısım üzerinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı lehine bu parsel aleyhine Enerji nakil hattı irtifak hakkı vardır.

Beyan: Diğer (Konusu: Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş ne bu şirket bütün aktif ve pasifi ile devir olmuştur.) Tarih: 17/12/2012 Sayı:24703- 21/12/2012 -35027

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.)

Torunlar GYO A.Ş. - 7832393/9787867Hissesi Üzerinde

Rehin: Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 130.000.000,-Euro bedelli 21.05.2018 tarih ve 22210 yevmiye nolu ipotek mevcuttur.

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 7. İCRA DAİRESİ nin 02/11/2018 tarih 2018/20203 ESAS. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 816873.44 TL. (Alacaklı : temel bayraktar) (02.11.2018 tarih ve 44336 yevmiye no ile)

Torunlar GYO A.Ş. - 1838350/9787867 Hissesi Üzerinde

Beyan: TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aynı sermaye taahhüdü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı)

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 7. İCRA DAİRESİ nin 02/11/2018 tarih 2018/20203 ESAS. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 816873.44 TL. (Alacaklı : temel bayraktar) (02.11.2018 tarih ve 44336 yevmiye no ile)

7.3. Takyidat Açıklamaları

Sermaye Piyasası'nın 28 Mayıs 2013 tarihli tebliği'nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığı altında yer alan 22 maddesinin (C) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Torunlar GYO hisseleri üzerinde yer alan ihtiyati tedbir şerhi, taşınmazın değerini etkilememektedir. Aynı şekilde Torunlar GYO hisseleri üzerinde yer alan ihtiyati haciz şerhi de taşınmazın değerini etkilememektedir. Yanı sıra ihtiyati haciz şerhi konu parselin bölgedeki parselasyon uygulaması ve ifraz-tevhit işlemlerinden sonra tapuya yeni haliyle tescil edildiği tarihte aynı tarihte konmuş olup bu işlemler neticesinde başka parsellerden taşındığı kanaatindeyiz. Bu hususun netleştirilebilmesi için detaylı bir Tapu kayıt başvurusu yapılması önerilmektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek Depo AVM-Mall Of Antalya AVM proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup ilgili bankanın bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

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

8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

8.1. İmar Durumu

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 28569 ada, 30 parsel Antalya Kepez Merkez Doğu Gelişme Aksı Altınova Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında ayrık nizam, serbest kat, Emsal:0,80 "Ticaret" alanında kalmaktadır. Bölgenin ve rapora konu taşınmazın parselasyon planları iptal edilmiştir.



İmar Plan Örneği

PLAN HÜKÜMLERİ

1 - BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BÜTÜNÜ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE ALTINDOVA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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

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

5 - İLÇE BELEDİYESİ PLAN ÖNAMA TARİHİNDEN İTİBAREN HER YAPININ TESBİTİNİ YAPIP PLAN ÜZERİNE İŞLEMENLE YUKUMULDUR. 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 0,80 İHMAX = SERBEST. MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 600 M² OLACAKTIR. BU BİNA İÇİNDE 0,50 METREDE TESİS EDİLEBİLİR.

7 - TİCARET ALANLARI

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

ADA VE PARSEL ÖLÇEĞİNDE

-DERİNLİK VE ÇEPHE ŞARTI ARANMAZ.

-KAT İÇİ YUKSİKLİĞİ 8,50 M'Yİ GEÇEMEZ.

-BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMINA YÖNELİK YANICI PATLAYICI GÜRÜLTÜ VERİCİ

ÖZELLİĞİ OLMAYAN DEPO, DÜĞÜN SALONU, SINEMA, TİYATRO VE TESİSLER YAPILABİLİR.

8 - TOPTAN TİCARET ALANLARI

TOPTAN TİCARET VE BU AMAÇLA İLGİLİ HİZMET VERECEK, DİĞER YAPI VE TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARDA URUN DEPOLAMA, PAKETLEME, PAZARLAMA VE SERGİLEME ALANLARI İLE FABRİKA SATIŞ MAĞAZALARI YER ALABİLİR.

TOPTAN TİCARET ALANLARINDA EMSAL 0,80 İHMAX SERBEST OLACAKTIR.

BU PLANIN ÖNAMA TARİHİNDEN ÖNCE 18 MADDE UYGULAMASINA TABİ TUTULAN ALANLAR HARIÇ OLMAK ÜZERE

TOPTAN TİCARET ALANLARINDA MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² OLACAKTIR.

ADA VE PARSEL ÖLÇEĞİNDE

-DERİNLİK VE ÇEPHE ŞARTI ARANMAZ.

-KAT İÇİ YUKSİKLİĞİ 8,50 M'Yİ GEÇEMEZ.

9 - YOL BOYU TİCARET ALANLARI

BU ALANLARDA 20 METRELİK YOLA ÇEPELİ KONUT PARSELLERDE 5,50M SEVİYESİNE KADAR TİCARET YAPILACAKTIR.

10 - KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

KENTLİNİN İHTİYACINI KARŞILAYACAK EĞİTİM SAĞLIK KÜLTÜREL DİNİ VE 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 YAPILACAKLIK ÖĞRETİM

ORTA ÖĞRETİM İLE MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİNİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.

B) SAĞLIK TESİSLERİ

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

C) SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER

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

D) DİNİ TESİSLER

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

11 - AÇIK VE YEŞİL ALANLAR(PARK)

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK VE DİNLENME ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, OYUN ALANLARI VE ÇAY BAHÇELERİNİ KAPSAR.

BU ALANLARDA İHTİYACA YÖNELİK KULLANIMLAR, BUFE, 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

YAT ADEDI	BİNA CEPHE HATTININ YOL AYKININ UZUNLUĞU H/2	MINİMUM YANI BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE	MINİMUM ARIKA BAHÇE	MINİMUM BİNA CEPHESİ	MINİMUM BİNA DERİNLİĞİ	MINİMUM YANI BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR DIŞ KONTURLAR (M2)
1		6.00 M	6.00 M	6.00 M	6.00 M	-
2		8.00 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

PLAN NOTLARI

8.2. İmar Dosyası İncelemesi

AVM kompleksi için alınan ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde ve kronolojik olarak aşağıda belirtilmiştir. Deepo Outlet Center 28569 ada 15 nolu parsel üzerinde inşa edilmiş olup daha sonra yapılan tevhit işlemi ile taşınmazın ada-parcel bilgileri 28569 ada 21 parsel, halihazırda (02.11.2018 tarihinde) ise 28569 ada 30 parsel olmuştur.

- 28569 ada 15 nolu parseldeki 38.461 m² kullanım alanlı kaçak yapı (Deepo Outlet Center) için düzenlenmiş 14.10.2015 tarih ve 04 nolu yapı ruhsatı.
- 28569 ada 15 nolu parseldeki ilave AVM projesi (Mall Of Antalya AVM) dahil 131.087 m² kullanım alanlı yapıya ait tadilat ruhsatı.
- 28569 ada 15 nolu parseldeki yapının (Deepo Outlet Center) 29.526 m² kullanım alanlı kısmı için düzenlenmiş 06.04.2016 tarih ve 01 nolu kısmi yapı kullanma izin belgesi.
- 28569 ada 21 nolu parseldeki yapıların (Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM) tamamı için düzenlenmiş 136.828 m² alana ait 12.04.2017 tarih ve 04 nolu isim değişikliği ruhsatı.
- 28569 ada 21 nolu parseldeki yapıların (Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM) tamamı için düzenlenmiş 136.828 m² alana ait 19.04.2017 tarih ve 06 nolu tadilat ruhsatı.
- 28569 ada 21 nolu parseldeki yapıların (Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM) 131.881,74 m² lik kısmı için düzenlenmiş 26.04.2017 tarih ve 04 nolu yapı kullanma izin belgesi.
- 28569 ada 21 nolu parselde ait 19.04.2017 tarih ve 06 nolu mimari proje.

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

Taşınmazın, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan dosyasında yapılan incelemelerde Deepo Outlet Center'ın yaklaşık 13 yıl önce inşa edildiği daha sonra 14.10.2015 tarih 04 nolu kaçak yapı ruhsatı ile ruhsata bağlandığı görülmüştür.

8.4. Yapı Denetim Firması

Değerleme konusu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat süresince yapı denetimi için, Yeni Mah. Akdeniz Cad. No: 60/2 Kemer/ANTALYA adresinde faaliyet gösteren "Adalya Adım Yapı Denetim Ltd. Şti." yetkilidir.

8.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

8.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazın tamamı TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım Ve Yönetim A.Ş. adına kayıtlı iken Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi 30.12.2016 tarih ve 55492 nolu yevmiye ile gerçekleşmiştir. 02.11.2018 tarihinde yeni parselasyon uygulaması, tevhid-ıfraz işlemlerinden sonra 02.11.2018 tarihinde 28569 ada 30 parsel ve 97.878,67 m² olarak tescil edilmiştir. Halihazırda parsel hisseli hale gelmiş olup Torunlar GYO'nun parseldeki toplam hissesine düşen alan 96.707,43 m² dir. Parselin geri kalan 1.171,24 m² si ise Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım Ve Yönetim A.Ş. adına tescil edilmiştir.

8.5.2. Belediye Bilgileri

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

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

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

9. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

9.1. 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** kompleksidir.

Altınova Sinan Mahallesi halk arasında Havaalanı Yolu olarak bilinen D400 Karayolu'nun kuzeyinde konumludur. Bölgede planlı yapılaşma belirli alanlarda kümelenmiş evlerden ibaret olmakla birlikte son yıllarda hız kazanmıştır. Yeni yapılan 3-4 katlı binalar ile 15-20 yıllık 8-10 katlı kooperatif siteleri dışında bölgenin geneline boş araziler, depolama tesisleri, seralar veya tarımsal amaçlı kullanılan tesisler hakimdir. D400 karayolu üzerinde yol boyunca otomobil firmalarına ait showroamlar ve benzer nitelikli müstakil işyerleri bulunmaktadır. Bölgenin nirengi noktası Deepo Outlet AVM dir. Ulaşımın rahat olduğu bölgeye toplu taşıma sefer sayıları halen seyrek. 2016 Botanik Expo'ya ev sahipliği yapan Antalya'da bu etkinlik için çok sayıda düzenleme ve yol çalışması yapılmıştır. Bu nedenle bölgeye yatırımcılar, halk ve müteahhitler daha çok ilgi göstermeye başlamıştır.

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.

9.2. Bölge Analizi

9.2.1. Antalya İli:



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

Antalya ili, şehrin güneyinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm imkânlarının çeşitliliği, buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanılabilirliği, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik sebeplerinden sayılabilir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de

Antalya'da işsizlik oranı (% 10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (% 11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (% 57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumdaydı. İstihdam edilenlerin % 45'i hizmetler, % 5'i sanayi, % 50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla % 49, % 27 ve % 24'tür). 2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Antalya 2015 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. Muratpaşa ve Kepez ilçeleri şehir nüfusunun % 42'sini oluşturmaktadır. 2.288.456 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 130.191 kişi artmıştır. Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun % 97'sini (erkeklerde % 91, kadınlarda % 86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için % 83'tür (erkeklerde % 88, kadınlarda % 79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitimi kesiminde belirginleşir. Üniversite ve yüksekokul mezunlarının toplam nüfusa oranı Türkiye genelinde ise % 5,4 iken, Antalya'da % 7 dolaylarındadır.

Ticaret

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

Sanayi

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 10.ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar; Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır. Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde % 28 iken, Antalya'da % 7 düzeyindedir. Antalya ili millî geliri içerisindeki sanayi payı sadece % 4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

9.2.2. Kepez ilçesi:

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

9.3. Ulaşım

Bölge, Antalya'nın en önemli ulaşım akslarını oluşturan D400 Karayolu üzerindedir. Haf raylı sistem ve karayolu taşıtları ile ulaşım kolayca sağlanabilmektedir.

9.4. Dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri %3,2 mertebesindeyken 2017 yılı için %3,7 olarak gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı %2,2 olarak gerçekleşmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,9 büyümüş olup 2018 yılında ise %6,5 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisi yılsonunda % 7,2 lik bir büyüme oranı yakalamıştır.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %1,8 lik büyüme oranları yakalamış, 2018 de ise %0,8 ve %1,9 tahminleri bulunmaktadır. Pek çok ülke ekonomisi büyüme potansiyelinin üzerinde genişlemeler gösterse de bu yükseliş trendinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir. 2018 de yaşanabilecek gelişmeleri analiz ederken jeopolitik gelişmeleri ve para politikalarını normalleşmesini yakından takip etmek gerekmektedir.

Son olarak, emtia fiyatları ve özellikle petrol fiyatlarındaki istikrarın devam etmekte olan küresel ekonomik iyileşme için oldukça önemli bir faktör olduğu düşünülmektedir.

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

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

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

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

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

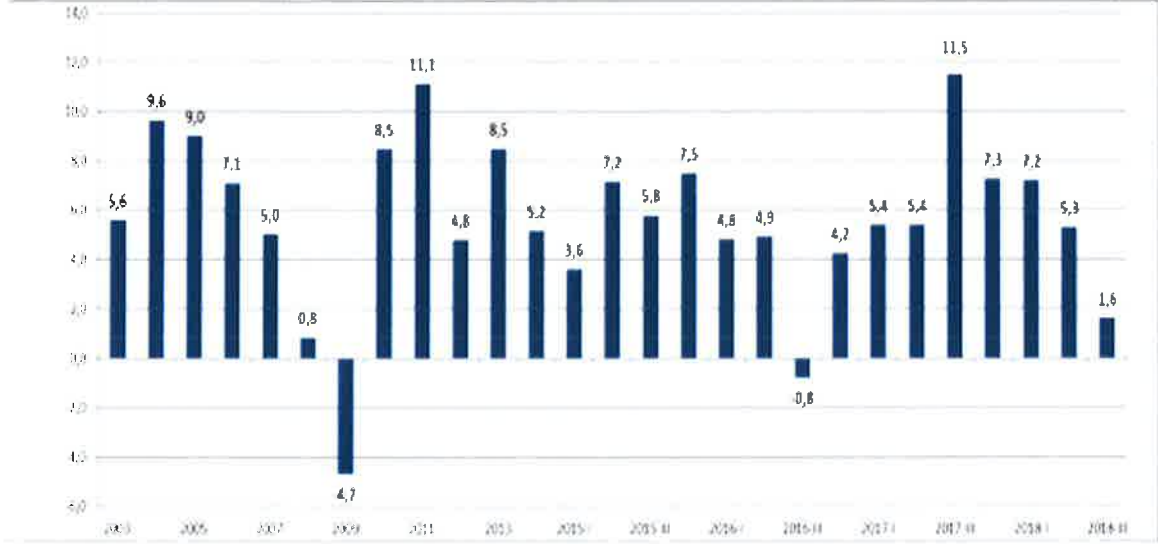
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her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

2017 yılından itibaren gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaya başlamış olup kısa bir projeksiyonda durgunluğun devam edeceği beklenmektedir.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye, 2018'in üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2018)

9.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

9.7. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi ³

AVM kavramı 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları olarak tanımlanabilir. Tüketicilerin her tür ihtiyacını karşılamak üzere birden fazla satıcının bulunduğu yapılara alışveriş merkezi denir. Alışveriş merkezleri içerisinde giyimden mobilyaya, marketten restoranlara, eğlence alanlarından teknoloji marketlerine kadar her sektörden mağaza bulundurulur.

Küreselleşen dünyada değişim, şehirciliğe de yansımakta ve her geçen gün farklı mekân tanımlamalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Alışveriş merkezleri de bu yeni tanımlamalardan biri olarak, son yüzyılda Avrupa'da ve Amerika'da hızla gelişimlerini sürdürmüştür. Türkiye'de ise son 25 yılda kendilerine önemli bir yer edinerek müşterileri açısından vazgeçilmez mekanlar olmuşlardır.

Son yıllarda Türkiye'nin ekonomik koşullarında yaşanan iyileşme süreci perakende sektörünü de olumlu yönde etkilemeye devam etmektedir. Türk perakende sektörü henüz daha çok geleneksel bir yapı sergiliyor olmasına rağmen organize perakendenin ülke ekonomisindeki payının daha büyük olduğu bilinmektedir. Her geçen gün sayıları hızla artan zincir mağazalar, süper/hipermarketler ve AVM'ler ile organize perakende pazarının payı artmaya devam etmektedir.

Günümüzde en önemli unsur olan zaman faktörünü göz önünde bulundurduğumuzda; kısa zamanda farklı pek çok ihtiyacın bir arada görülmesine olanak tanıyan, aynı zamanda müşterileri için gerekli konforu, güvenliği ve temizliği sağlamakla yükümlü olan AVM'lerin hayatımızı kolaylaştırdıkları göz ardı edilemez bir gerçektir.

Alışveriş alanlarını iki bin yıllık tarihsel süreç içerisinde incelediğimizde, sosyoekonomik ilişkilere ve teknolojiye bağlı olarak geliştirildiklerini ve kent merkezlerinin birer ögesi olduklarını görmekteyiz. Alışveriş mekanlarının gelişimi, sadece ticaretin ekonomik boyutuna bağlı olarak değil, teknolojiye ve alışverişin sosyal hayattaki yerine bağlı olarak da değişim göstermiştir. Tarih boyunca değişik mekansal formlar almış olmalarına rağmen, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağaza formlarının ilk örneklerinin ortaya çıktığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 1852'de Paris'te Bon Marche isimli küçük tuhafiyeye dükkanının zaman içerisinde bünyesinde farklı pek çok ürünün satıldığı bir mağazaya dönüşerek tüm Avrupa'ya yayılması ile Bon Marche ismi büyük mağazaları tanımlamakta kullanılan bir terim haline gelmiştir. 19. yüzyılın sonlarında büyük üniteler ve zincir mağazalar oluşmaya başlamış, bilgisayar ve elektronik dünyasındaki gelişmeler bu sistemi

³ Hande Gör (2011), Emel Erçetin Barlas (2010), GYODER

desteklemiş ve merkez satış mağazaları kurulmuştur. Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nda yıkılan şehirlerin yeniden imarı aşamasında planlı olarak alışveriş merkezleri oluşturulmuştur. Günümüzde Avrupa'nın birçok ülkesinde şehirlere göç ve çekirdek aile sayısının artması, kadınların iş gücüne dahil olması, tüketim mallarına karşı artan talep, elektronik ve teknolojik devrim, araç sahipliğinin artması ve derin dondurucuların yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

Avrupa'da AVM'lerin Gelişim Süreci	
1900	Çok katlı mağazaların ortaya çıkışı İnşaat tekniklerinde yaşanan gelişmeler çeliğin kullanılmaya başlanması ile daha geniş ve şekillendirme kabiliyeti ve daha esnek mağazaların inşası Çok katlı mağazalarda asansörün kullanılmaya başlaması
1910	İlk defa havalandırma sistemlerinin büyük mağazalarda kullanılmaya başlanması Teknik buluşlar ile alışveriş alanlarının inşasının daha da büyük boyutlarda yapılması
1920	İlk alışveriş merkezinin açılması (USA) Alışveriş arabalarının kullanılmaya başlanması Kredi kartı kullanımının başlaması
1930	Self-servis süpermarketlerin açılması Florasanın kullanılmaya başlanması ile mağazalarda daha iyi aydınlatmanın yaratılması Alışveriş mekanlarının gelişimi Motorlu taşıt sahipliğinin başlaması
1940	Avrupa'da şehir merkezlerinde yayalaştırılmış alışveriş alanlarının oluşturulma çabaları Savaş sonrası bombalanan şehirlerin yeniden inşası Şehir Merkezlerinde nüfus artışı Ana yollarda trafik sorununun baş göstermesi
1950	Asansörün yaygın olarak kullanımının başlaması Aydınlatmaların yarattığı ısı fazlasının önüne geçebilmek için havalandırma sistemlerinin gerekliliğinin öneminin artması Trafik yoğunluğunun artması
1960	Fiber optiklerin yeni aydınlatmaya olanak tanınması Avrupa kentlerinin yenilenmesi Avrupa'da ilk kapalı alışveriş merkezinin Londra'da açılması İlk şehir dışı kapalı alışveriş merkezinin Paris'te açılması
1970	Petrol krizinin ticari yatırımları durdurma noktasına gelmesi Avrupa'da ilk defa Londra'da iki katlı ve şehir merkezinde kapalı AVM'lerin inşası Barkot sisteminin ve optik okuyucuların kullanılmaya başlanması İngiltere'de ilk defa şehir dışı AVM'nin Amerikan standartlarında geliştirilmesi
1980	Şehir çeperlerinde perakendeci parklarının oluşmaya başlaması Alışveriş merkezlerinin içerisinde yemek, eğlence ve dinlenme mekanları gibi mekanların oluşturulmaya başlanması Avrupa'da ilk bölgesel merkezli alışveriş merkezinin açılması İngiltere'de ilk defa şehir merkezinde ve üstü açık alışveriş merkezinin açılması Temalı alışveriş merkezlerinin ilk defa ortaya çıkışı Çok salonlu sinemaların oluşmaya başlaması Tren garlarında perakende satış alanlarının gelişmeye ve büyümeye başlaması Güvenlik kameralarının kullanılmaya başlaması İngiltere'de kapalı alışveriş merkezlerinde gün ışından yararlanmaya başlanması Perakende sektöründe yaşanan gelişmelerin yerel yöneticilere endüstri alanlarından perakende dönüşüm için cesaret vermesi
1990	Ekonomideki durgunluğun 1990'ların başında yeni AVM yatırımlarının önünü kesmesi Avrupa'da perakende alanlarının gelişimini düzenleyen yasaların sıkılaştırılması Havaalanı perakendeciliğinin gelişmesi Fabrika satış merkezlerinin Avrupa'da yaygınlaşması
2000	Hem açık hem kapalı alışveriş alanlarının bir arada bulunduğu AVM'lerin gelişimi Yeni perakende alanlarının oluşmaya başlaması AVM'lerde güvenliğinin ön plana çıkışı Sürdürülebilirlik ilkesinin AVM mimarilerine yansımalarının görülmesi

Tarihi Kapalıçarşı Dünya’da alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinden biridir. Kapalıçarşı çeşitli perakendecilere yer veren bağımsız dükkanları, yemek alanları ve yaya kaldırımları ile AVM’lerin ilk örneği olarak, bir yandan tarihsel gelişimi yansıtmaya devam etmekte bir yandan da işlevselliğini yitirmeden varlığını sürdürmektedir. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi’nde kent merkezlerinin vazgeçilmez öğeleri olan alışveriş mekanları hanlar, çarşılar, arastalar ve bedestenler kentin yapısında önemli rol oynamışlardır. Cumhuriyet Dönemi’nin ilk başlarında; perakende dağıtım sistemleri, teknik altyapı, sermaye yatırımı ve üretimin yeterli olmadığı bu dönemde şehir merkezindeki kapalı pazarlar ve pasajlar alışveriş merkezi olarak hizmet göstermiştir.

1950’lere kadar tek merkezli (Eminönü) bir şehir olan İstanbul 1950’lerden sonra iç ve dış baskılar sonucunda çok merkezli bir şehre dönüşmüştür. Bu dönüşümün en temel nedenleri araç sahipliğinin artması ve ekonominin gelişmesidir. 1970’lerde ekonomik yeniden yapılanmanın sonuçlarından biri olarak şehir içinde alt merkezler oluşmaya başlamış, yerel halk Eminönü’ne gitmeye gerek kalmadan da perakende ihtiyaçlarını karşılar olmuştur.

1980’li yıllarda Türkiye’nin dışa açılma süreci ile birlikte halkın tüketim tercihleri de değişmeye başlamış, Dünya’daki trendlerin daha rahat takip edilebilmesi ile de ticari anlamda büyük bir değişim yaşanmıştır. Mevcutta var olan ana alışveriş mekanlarının bu moda ürünlerin satılmasına pek de olanak tanımayan yapıları dolayısıyla modern anlamda alışveriş mekanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Türkiye’de alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak metropol şehirler tercih edilmiş ve İstanbul bu yapılanma sürecinde ilk tercih edilen şehir olma özelliğini korumuştur. Hızlı gelişme sürecindeki alışveriş merkezleri zaman içerisinde diğer büyük şehirlerde de görülmeye başlamış, son zamanlarda ise bu merkezlerin yapılanması Anadolu kentlerine doğru kaymaktadır.

Türkiye genelinde 2016 yıl sonu itibarıyla 387 olan toplam AVM sayısı 2017 3. çeyrek itibarı ile 415’e ulaşmıştır. 2017 yıl sonuna kadar yeni açılacak AVM’lerle bu sayının 444’e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın ise 13 milyon m²’yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan; açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir. Şöyle örneklendirmek gerekirse; önceki yıl bir senede 51 AVM’nin açılacağı deklare edilmiş ancak 27 adedi açılabilmiştir.

2017 3. çeyrek sonu itibarıyla 62 ilimizde AVM bulunmakta olup 19 ilimiz henüz AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 15'e düşmesi beklenmektedir. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 128 adet ile İstanbul, 33 adet ile Ankara, 25 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralanabilir alan stoku 12 milyon 364.744 m²'dir. İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 155 m²'dir.

9.8. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

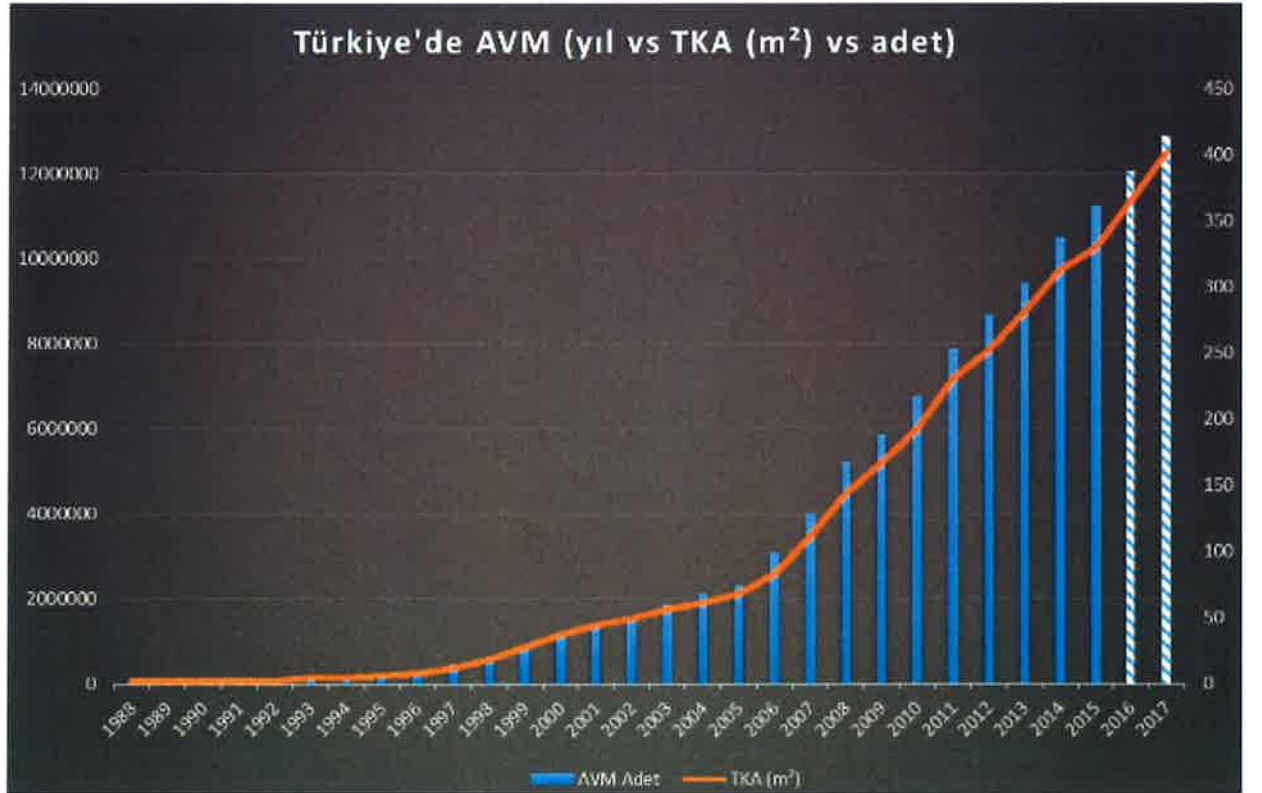
Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur. Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap vermektedirler.

İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

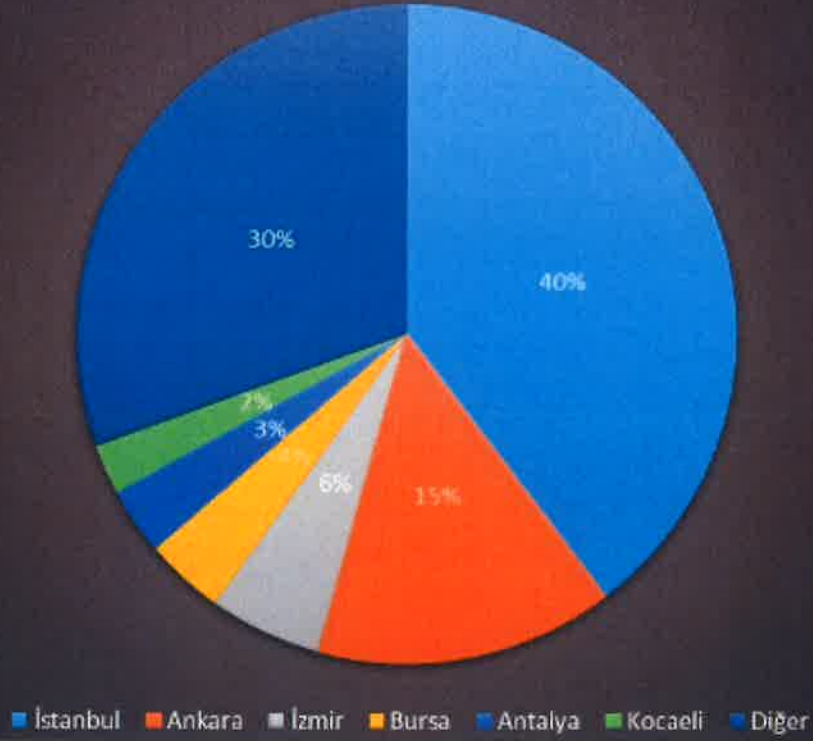
İlk tanımı 1976 da yapılmış olan karma kullanımlı proje geliştirme kavramına göre; Karşılıklı olarak birbirlerini destekleyen, iyi planlanmış, üç veya daha fazla belirgin gelir getiren; perakende - eğlence, ofis, konut, otel, kent ile ilgili kültürel - rekreasyon alanlar gibi kullanımların geliştirilmesi, Birbirinden kopmayan ve yoğun arazi kullanımı sağlayan, kesintisiz ve aralıksız yaya bağlantıları içeren, proje bileşenlerinin fiziksel ve işlevsel olarak bütünleştiği kullanımların geliştirilmesi, Bir plan çerçevesinde, çeşit, ölçek, yoğunluk vb. açısından uyumunun sağlandığı projelerin geliştirilmesi olarak üç şekilde tanımlanmaktadır.

Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar yer almaktadır. İstanbul'da da örneklerini gördüğümüz karma kullanımlı projelerde, alışveriş merkezi işlevine sahip, zeminde yer alan ana kütlelerin üzerinde konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örnekler rastlanmaktadır.

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir. Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.

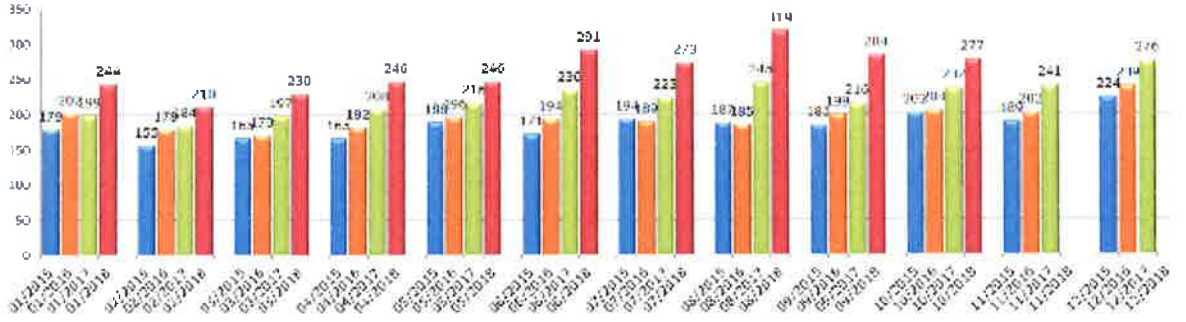


İllere Göre AVM (m²)

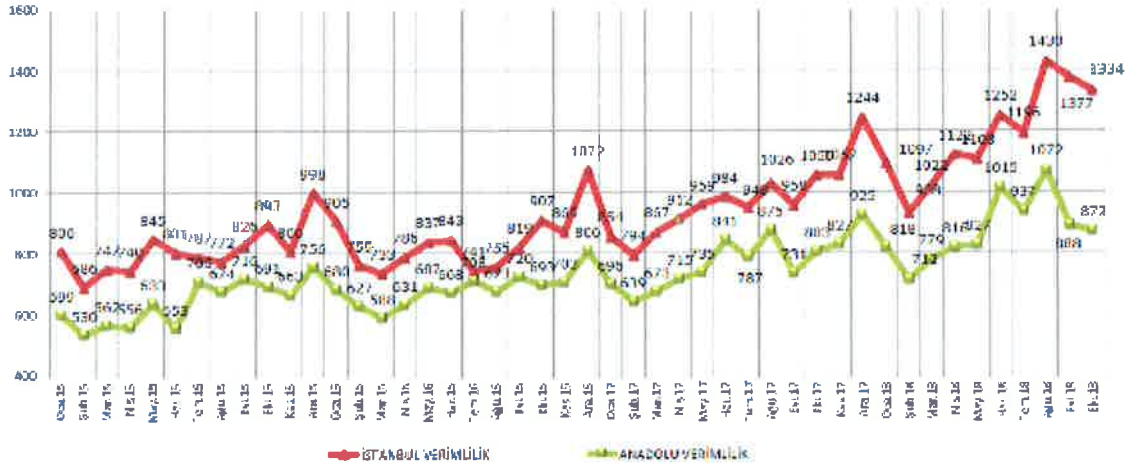


Başlıca İller ve 1000 Kişiye Düşen TKA (m²)

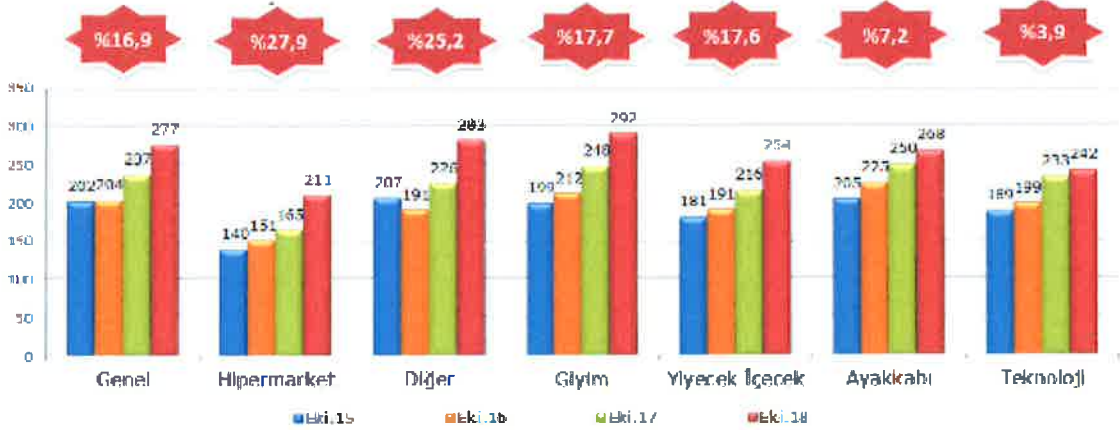




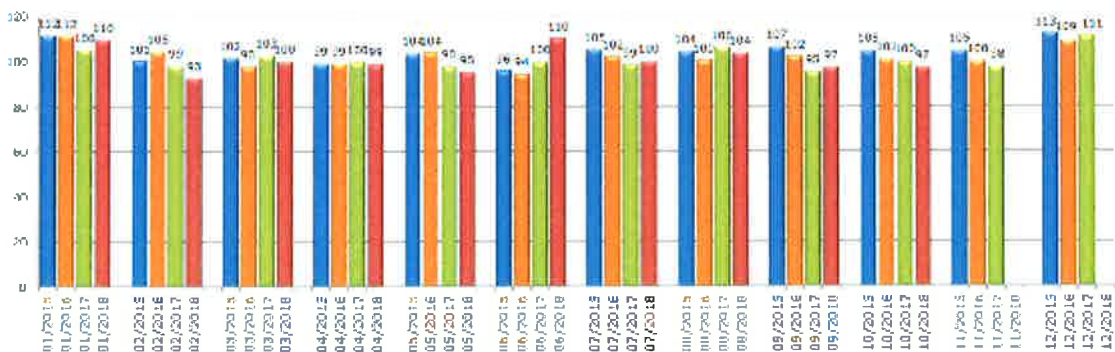
Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Aralık 2018)



Ciro Verimlilik Endeksi (Aralık 2018)



Kategorik Ciro Endeksi (Aralık 2018)



Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Aralık 2018)

Kaynak: AYD



2018/409



9.8.1. Sektörün Bölgedeki Gelişimi

Rapora konu taşınmazın da yer aldığı Altınova Bölgesi Antalya'nın ticari showroom tarzı yapılarının birçoğunu bünyesinde barındırmaktadır. D400 Karayolu üzerinde konumlu olan müstakil yapılarda otomobil firmalarına ait showroamlar, mücevher-deri-kuyum mağazaları, yapı marketler (IKEA, TEKZEN vb.) toptan alışveriş mağazaları (Metro, Tespo, Migros Toptan vb.) bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede rapora konu taşınmazlar dışında AGORA AVM ve IKEA geçen sene faaliyete geçmiştir. Antalya kent merkezinde faal durumdaki AVM'ler ve açılış tarihleri aşağıda sunulmuştur.

- 5M Migros AVM (2001)
- Deepo Outlet Center (2004)
- Laura AVM (2005)
- Shemall AVM (2008)
- Özdilek Park AVM (2009)
- Terra City AVM (2011)
- Erasta AVM (2013)
- MarkAntalya AVM (2013)
- Mall Of Antalya AVM (2017)
- Agora AVM (2017)

10. YAPILARIN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: DEEPO AVM: 3 (BK+ZK+1NK) MOA: 4 (BK+ZK+2NK)
KULLANIM ALANI	: 136.628 m ² (*)
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
ISITMA VE SOĞUTMA	: Merkezi sistem ısıtma / soğutma
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
KANALİZASYON	: Şebeke
ASANSÖR	: 4 adet
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman detektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut
GÜVENLİK SİSTEMİ	: Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut
PARK YERİ	: Açık ve kapalı otopark alanları mevcut
SES YAYIN SİSTEMİ	: Kapalı devre anons/müzik yayın sistemi mevcut
SATIŞ VE KİRALAMA	
KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik ve kiralanabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Mimari proje üzerinden hesaplanan ve 19.04.2017 tarih ve 06 nolu yapı ruhsatına esas toplam kullanım alanıdır. Bu alanın 38.461 m² lik kısmını yaklaşık 14 yıl önce inşa edilmiş olan Deepo Outlet Center oluşturmaktadır.

11. AÇIKLAMALAR

I- DEEPO OUTLET CENTER

- Parselin batı kısmında konumlu olan ve 2004 yılında inşa edilen Deepo Outlet Center bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır.
- Yapının katlara göre kullanım alanları ve fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kat İsmi	Toplam Alan	Açıklama
Bodrum Kat	8.920 m ²	Kapalı otopark alanları, depo hacimleri, bay-bayan WC'ler, sığınak alanı, makine dairesi, jeneratör ve teknik oda
Zemin Kat	27.393 m ²	Mağazalar, yeme-içme alanları, ATM'ler, 3 adet baz istasyonu, standlar, eğlence alanı, bay-bayan-engelli WC'ler, mescit, bebek emzirme odası, revir alanı
1.Normal Kat	2.148 m ²	İdari hacimler, ofisler, muhasebe, toplantı odaları, sinema salonları, fuaye alanı, satranç merkezi, bay-bayan WC'ler
TOPLAM	38.461 m²	Yapı ruhsatına göre kullanım alanı 38.461 m² dir.

- Ana taşınmaz betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olup dış cephesi mekanik taş kaplama, çatı sistemi çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir.
- Bina genelinde zeminler mermer/laminat parke/seramik kaplı, duvarlar fayans/saten boyalı, tavanlar asma tavanlıdır. Tavanlarda spot aydınlatma elemanları mevcuttur.
- Katlar arası irtibat asansörler ve betonarme merdivenler ile sağlanmaktadır.
- Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal detektörler mevcuttur.
- 2018 yılı gerçekleştirmelerine göre AVM'nin ortalama doluluk oranı %91 olup tesisi toplam 3.923.344 kişi ziyaret etmiştir.
- 2018 yılı aralık ayı itibariyle toplam kiralanabilir alanı 21.055 m² dir.

II- MALL OF ANTALYA AVM

- Parselin doğu kısmında konumlu olan ve 2017 yılında inşa edilen Mall Of Antalya AVM bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır.
- Tesis Mayıs ayında faaliyete başlamıştır.
- Yapının katlara göre kullanım alanları ve fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kat İsmi	Toplam Alan	Açıklama
Bodrum Kat	35.173,93 m ²	Kapalı otopark alanları ve teknik hacimler
Zemin Kat	29.791,81 m ²	Mağaza hacimleri, holler ve WC'ler
1.Normal Kat	33.201,27 m ²	Mağaza hacimleri, holler, sinema salonları, idari ofisler
TOPLAM	98.167 m²	Deepo Outlet Center haricindeki alan 98.167 m² dir.

- Ana taşınmaz betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olup dış cephesi alüminyum kompozit panel kaplama ve cam giydirme, çatı sistemi çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir.
- Bina genelinde zeminler mermer/laminat parke/seramik kaplı, duvarlar fayans/saten boyalı, tavanlar asma tavanlıdır. Tavanlarda spot aydınlatma elemanları mevcuttur.
- Katlar arası irtibat asansörler ve yürüyen merdivenler ile sağlanmaktadır.
- Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal detektörler mevcuttur.
- 2018 yılı gerçekleştirmelerine göre AVM'nin ortalama doluluk oranı %85,10 olup tesisi 12 aylık süreçte toplam 2.500.817 kişi ziyaret etmiştir.
- 2018 yılı aralık ayı itibariyle toplam kiralanabilir alanı 43.703 m² dir.

12. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alındığında Alışveriş Merkezi olarak kullanım fonksiyonunda devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

13. DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konum
- Ulaşım kolaylığı
- Yapı kullanma izin belgesinin olması
- Ana ulaşım arteri üzerinde yer alması
- Deepo Outlet Center'ın Antalya'nın ilk AVM'lerinden biri olması
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti
- Marka değeri
- Havalimanı'na yakın olması
- Mall Of Antalya AVM kısmının inşai kalitesinin yüksek olması
- Kapalı otoparkın bulunması
-

Olumsuz etkenler :

- Bölgeye açılan alternatif yolun (Altınova Yolu) gün geçtikçe daha çok kullanılır olması
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk

14. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

13.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

14.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

A) ARSA DEĞERİ

Arsanın değeri belirlenirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Çevrede yapılan araştırmalardan elde edilen arsa emsalleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

EMSALE	KONUM	TEMEL ÖZELLİKLER	YÜZÖLÇÜM (m2)	TALEP EDİLEN BEDEL (TL)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	İLETİŞİM BİLGİSİ	YAPILAŞMA HAKKI - PARSEL GEOMETRİSİ ÇARPANI	KONUM ŞEREFİYE ÇARPANI	KARŞILAŞTIRMAY A ESAS BİRİM DEĞER (TL/M2)
1	Sinan mahallesinde yaklaşık 1 km. batıda	Emsal 0.60 değerine sahip toptan ticaret alanı imarlı arsa	855	1250000	1461.98830 4	Sahibi:242-4177711	30%	40%	2485.38
2	Sinan mahallesinde yaklaşık 300 m. doğuda	Emsal 0.80 değerine sahip ticaret alanı imarlı arsa	4855	9400000	1936.14830 1	Likya City Emlak:242-3455345	10%	30%	2710.61
3	Sinan mahallesinde yaklaşık 1 km. batıda	Emsal 0.80 değerine sahip ticaret alanı imarlı arsa	4382	6800000	1551.80283	Coldwell Banker:242-3233388	10%	40%	2327.70
4	Sinan mahallesinde yaklaşık 1 km. batıda	Emsal 0.80 değerine sahip ticaret alanı imarlı arsa	3600	6200000	1722.22222 2	RW Apex:242-2281333	20%	40%	2755.56
5	Sinan mahallesinde yaklaşık 2 km. kuzeyde	Emsal 0.60 değerine sahip Bulvara cephele toptan ticaret alanı imarlı arsa	2938	4950000	1684.81960 5	Sahibi:505-3081818	20%	30%	2527.23
6	Sinan mahallesinde yaklaşık 200 m. doğuda	Emsal 0.80 değerine sahip ticaret alanı imarlı arsa	3000	6450000	2150	Bekçi Emlak:242-3228014	20%	20%	3010.00
									2636.08

Yukarıdaki tabloda sunulan emsaller üzerinde yapılan piyasa araştırmaları ile ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanmak ve konu arsanın konumu ve imar durumunun yanı sıra büyüklüğü de dikkate alınmak suretiyle m² birim (fiktif) değeri için, **2.504,-TL** kıymet hesap ve takdir edilmiştir. Bu değeri hesaplanırken 2.636,08 TL/m² olarak bulunan karşılaştırmaya esas birim değeri üzerinden ~%5 oranında pazarlık payı düşülmüştür.

Buna göre parselin (fiktif) değeri,

96.707,43 m² (*) x 2.504 TL/m² \cong 242.155.000,-TL mertebesinde hesap ve takdir edilmiştir.

(*) Torunlar GYO hissesine düşen arsa alanıdır.

B) İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa / devire esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu çalışmamızda, inşaat piyasası güncel rayiçleri baz alınarak gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Buna göre inşai yatırımın değeri (Tesisat ve teçhizat dahil, tefrişat ve mefruşat hariç):

Bina	İnşaat Tarihi	Yapı Sınıfı- Yapı Grubu	Kullanım Alanı (m2) (*)	2017 Birim Değeri (TL/m2)	Ek Maliyetler	Amortisman Payı	Değeri (TL)
Deepo Outlet Center	2004	V-A	38.461	1642	20%	15%	64.415.000
Mall Of Antalya	2017		98.167			2%	189.560.000
YUVARLATILMIŐ TOPLAM İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)							253.975.000

(*) Yeni yapılan tescille parsel hisseli hale gelmiş olmakla birlikte mevcut yapılar bu hisselerine göre oranlanmamış, hisselerin yalnızca zemine yönelik olduğu kabul edilmiştir.

B) UYGUNLAŐTIRMA

Taşınmazın değerine yatırımcı karı olarak eklenmiş olup rapora konu taşınmazların arsa payı değeri + inşaat maliyeti üzerinden % 20 olarak alınarak

Uygunlaştırma = (Arsa hissesi değeri + Toplam inşai değeri) x % 20

= 496.130.000,-TL x 0,20

\cong **99.225.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bu hesaplamalara istinaden İkame Maliyet Yaklaşımı'na göre taşınmazların toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	DEĞER (TL)
ARSA HİSSESİ DEĞERİ	242.155.000
BİNA / İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ	253.975.000
UYGUNLAŐTIRMA	99.225.000
TOPLAM	595.355.000

14.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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.

14.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:

Reel iskonto oranı, 2018 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2019 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :

Mall Of Antalya

GYO yetkililerinden temin edilen alışveriş merkezinin 11 aylık gerçekleşen ve 1 aylık tahmini gelirleri (kiralama gelirleri ve diğer gelirler olmak üzere 2 ana başlık altında) aşağıda tablo halinde sunulmuştur. (AVM'nin kiralamalarda baz aldığı para birimi TL'dir) AVM'nin 2018 yılı doluluk oranı ortalama % 85,1 olarak gerçekleşmiştir. Hesaplamalarda gelirler % 100 doluluk oranına göre alınmış ve ancak doluluk oranı 2019-2020 yıllarında % 85, takip eden yıllarda % 90 mertebesinde kabul edilmiştir.

GELİRLER (TL)	12 Aylık Tahmini	%100 doluluk oranı itibariyle
KİRALAMA GELİRLERİ	34.550.478	40.600.000
DİĞER GELİRLER	12.818.708	15.063.000
TOPLAM	47.369.187	55.663.000

2019 yılı Kira gelirlerinde, ekonomideki daralma beklentisiyle tahmini enflasyonun altında artış olacağı kabul edilerek % 12 mertebesinde, diğer gelirlerde (giderlerin yansıtılması şeklinde hesaplandığından) % 24 mertebesinde artış öngörülmüştür. Takip eden yıllarda ise kira gelirlerinin cari yıl enflasyon oranı ile diğer gelirlerin bir önceki yıl enflasyonu kadar artacağı varsayılmıştır.

Depoo Outlet

GYO yetkililerinden temin edilen alışveriş merkezinin 11 aylık gerçekleşen ve 1 aylık tahmini gelirleri (kiralama gelirleri ve diğer gelirler olmak üzere 2 ana başlık altında) aşağıda tablo halinde sunulmuştur. (AVM'nin kiralamalarda baz aldığı para birimi TL'dir) AVM'nin 2018 yılı doluluk oranı ortalama % 91 olarak gerçekleşmiştir. Hesaplamalarda gelirler % 100 doluluk oranına göre alınmış ve ancak doluluk oranı 2019-2020 yıllarında % 90, takip eden yıllarda % 95 mertebesinde kabul edilmiştir.

GELİRLER (TL)	12 Aylık Tahmini	%100 doluluk oranı itibariyle
KİRALAMA GELİRLERİ	28.234.940	31.027.407
DİĞER GELİRLER	8.462.398	9.299.338
TOPLAM	36.697.339	40.326.745

2019 yılı Kira gelirlerinde, ekonomideki daralma beklentisiyle tahmini enflasyonun altında artış olacağı kabul edilerek % 12 mertebesinde, diğer gelirlerde (giderlerin yansıtılması şeklinde hesaplandığından) % 24 mertebesinde artış öngörülmüştür. Takip eden yıllarda ise kira gelirlerinin cari yıl enflasyon oranı ile diğer gelirlerin bir önceki yıl enflasyonu kadar artacağı varsayılmıştır.

Giderler :

Mall Of Antalya

GYO yetkililerinden temin edilen 2018 yılı 11 aylık gerçekleşen ve 1 aylık tahmini toplam gider 14.654.486,-TL dir. Giderlerin 2019 yılında % 24 oranında artacağı, takip eden yıllarda ise bir önceki yılın tahmini enflasyonu mertebesinde artacağı varsayılmıştır.

Ayrıca her yıl toplam brüt ciro üzerinden % 1,5 yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

Depoo Outlet

GYO yetkililerinden temin edilen 2018 yılı 11 aylık gerçekleşen ve 1 aylık tahmini toplam gider 8.910.861,-TL dir. Giderlerin 2019 yılında % 24 oranında artacağı, takip eden yıllarda ise bir önceki yılın tahmini enflasyonu mertebesinde artacağı varsayılmıştır.

Ayrıca her yıl toplam brüt ciro üzerinden % 1,5 yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Depoo Outlet ve Mall Of Antalya

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 44 ve 45'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablolarından da görüleceği üzere Mall Of Antalya AVM ve Depoo Outlet Center'in bugünkü toplam finansal değerleri yaklaşık toplam 900.000.000,-TL olarak bulunmuştur.

15. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır.

28569 ADA 30 PARSELDE YER ALAN DEEPO OUTLET CENTER VE MALL OF ANTALYA AVM İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	595.355.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	900.000.000

Ancak tesisin sürekli gelir getirici bir ticari işletme olması dikkate alınarak nihai değer için gelir yöntemiyle bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 900.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

15.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

İNA tablosunda da görüleceği üzere Deepo Outlet AVM'nin 2019 yılı için öngörülen % 12 artış oranı itibariyle ve % 100 doluluk oranına göre 2019 yılı kira gelirinin 35.136.815 TL ; Mall Of Antalya AVM'nin ise 45.525.336 TL mertebesinde olacağı tahmin edilmiştir. 2019 yılı için tahmin edilen ve sırasıyla % 90 ve % 85 mertebesindeki doluluk oranları itibariyle 2019 yılı toplam kira değeri yaklaşık 70.320.000 TL hesaplanmıştır.

15.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

15.5. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

15.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Değerlemeye konu taşınmaz 28596 ada 30 parsel ve üzerinde yer alan Alışveriş Merkezi tesisidir. AVM tesisi Deepo Outlet Center AVM ve Mall Of Antalya AVM olmak üzere 2 bölümden meydana gelmektedir. Deepo Outlet Center 2004 yılında inşa edilmiş olup Mall Of Antalya AVM'nin inşaatı 2017 yılında tamamlanmıştır. 98.167 m² toplam inşaat alanına sahip Mall of Antalya AVM'nin 2018 yılı verilerine göre toplam kiralanabilir alanı 43.703 m², 38.461 m² toplam inşaat alanına sahip Deepo Outlet Center'ın 2018 yılı verilerine göre toplam kiralanabilir alanı 21.055 m² dir.

Gelir indirgeme yaklaşımına göre Mall Of Antalya AVM değeri 490.000.000,-TL, Deepo Outlet Center değeri ise 410.000.000,-TL olarak bulunmuştur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

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

Yasal gereklere yerine getirilmiş olup yapının yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

15.9. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

MALL OF ANTALYA AVM

(TL)

2018 Yılı Toplam Gelir (TL)	47.369.187
2018 Yılı Toplam Kira Geliri (TL)	34.550.478
2018 Yılı Diğer Gelirler (TL)	12.818.708
2018 Yılı Toplam Gider (TL)	14.654.486
2019 Yılı Toplam Gider-Tahmini (TL)	18.171.563
Yıllık Kiralama Geliri (TL)	
Yıllık Diğer Gelirler (TL)	
Doluluk Oranı	

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
45.525.336	52.354.137	59.683.716	66.845.762	74.198.795	81.618.675	89.780.542	96.962.986	104.720.025	113.097.627	
18.700.234	21.879.273	25.161.164	28.683.727	32.125.774	35.659.610	39.225.571	43.148.128	46.599.978	50.327.976	
85,0%	85,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
17%	15%	14%	12%	11%	10%	10%	10%	8%	8%	8%

Reel İskonto Oranı	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1 / İskonto Faktörü	1,12	1,39	1,70	2,05	2,46	2,91	3,43	4,02	4,66	5,41

Etkin Vergi Oranı	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Toplam Gelir (Doluluk oranı itibarıyla)	54.591.734	63.098.398	76.360.392	85.976.540	95.692.113	105.550.456	116.105.502	126.100.002	136.188.002	147.083.042
Yıllık Toplam Gider	18.171.563	21.260.728	24.449.837	27.872.815	31.217.552	34.651.483	38.116.632	41.928.295	45.282.558	48.905.163
Yıllık Yenileme Gideri	963.384	1.113.501	1.272.673	1.432.942	1.594.869	1.759.174	1.935.092	2.101.667	2.269.800	2.451.384
Serbest Nakit Akımı	35.456.788	40.724.169	50.637.881	56.670.783	62.879.692	69.139.798	76.053.778	82.070.041	88.635.644	95.726.495
Uç Değer										1.292.307.686
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	31.713.515	29.375.797	29.818.136	27.579.960	25.608.298	23.762.052	22.151.065	20.430.946	19.021.915	17.710.059
Uç Değerin Bugünkü Değeri										239.085.797

31/12/2018 İtibarı İle Toplam Değer (TL)

490.000.000



2018/409

LOTUS

16. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM**'nin yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, konumuna, mimari ve inşai özelliklerine ve emsal teşkil eden alışveriş merkezlerinde yapılan piyasa rayiç araştırmalarına göre,

A. Bir bütün olarak (arsa hissesi dahil) toplam değeri için,

900.000.000,-TL (Dokuzyüzmilyon Türk Lirası);

$(900.000.000,-TL \div 5,2704 \text{ TL/USD} (*) \cong 170.765.000,-\text{USD})$

$(900.000.000,-TL \div 6,0388 \text{ TL/Euro} (*) \cong 149.036.000,-\text{Euro})$

B. Yıllık kira değeri (% 90 ve % 85 doluluk oranları halinde) için,

70.320.000,-TL (Yetmişmilyonüçyüzyirmibin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(70.320.000,-TL \div 5,2704 \text{ TL/USD} (*) \cong 13.342.000,-\text{USD})$

$(70.320.000,-TL \div 6,0388 \text{ TL/Euro} (*) \cong 11.645.000,-\text{Euro})$

(*) 31.12.2018 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,0388 TL; 1,- USD = 5,2704 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil (%18) değeri 1.062.000.000-TL; KDV dahil (%18) toplam kira değeri ise 82.977.600,-TL dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2019

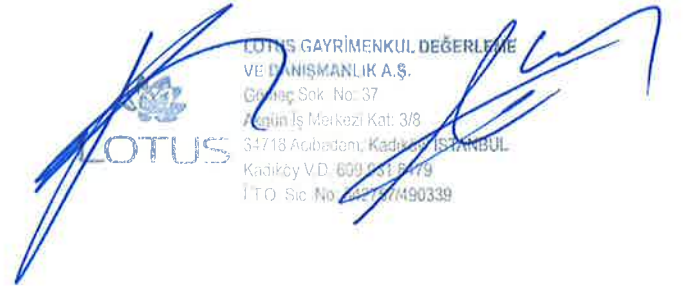
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2018)

Saygılarımızla,

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

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Görseller
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Proje resimleri
- Kat Planları
- Vaziyet Planı
- Tapu kayıt örneği
- Takbis Belgesi
- Tapu sureti
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Güneş Sok. No: 37
Kuşun İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acabadem, Kadıköy / İSTANBUL
Kadıköy V.D. 659 031 8 479
TTO Sic No: 29777490339

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Özge KAPLAN DEMİRTAŞ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 404297)


LOTUS

2018/409


TORUNLAR GYO