

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

**ANTALYA İLİ-KEPEZ İLÇESİ  
27 ADET GAYRİMENKULÜN  
DEĞERLEME RAPORU  
Rapor No: 2016-019-GYO-021**

**Değer Tarihi: 14.12.2016**

**Rapor Tarihi: 15.12.2016**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	: 15.12.2016
<b>Rapor No</b>	: 2016-019-GYO-021
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 03.10.2016-15.12.2016
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	: Antalya İli, Kepez İlçesi; ✓ Sinan Mah.,28544 Ada 6 ve 8 Parsel ✓ Sinan Mah.,28557 Ada 5 Parsel ✓ Sinan Mah.,28559 Ada 4, 5 ve 7 Parsel ✓ Sinan Mah.,28561 Ada 1 Parsel ✓ Sinan Mah.,28564 Ada 1 Parsel ✓ Sinan Mah.,28566 Ada 1 Parsel ✓ Sinan Mah.,28569 Ada 1, 2, 5, 8 ve 9 Parsel ✓ Sinan Mah.,28571 Ada 6 Parsel ✓ Sinan Mah.,28572 Ada 2 Parsel ✓ Sinan Mah.,28574 Ada 1 Parsel ✓ Sinan Mah.,28584 Ada 1 Parsel ✓ Sinan Mah.,28587 Ada 1 Parsel ✓ Menderes Mah., 28506 Ada 1 Parsel ✓ Orta Mah., 28522 Ada 4 Parsel ✓ Orta Mah., 28523 Ada 1 Parsel ✓ Orta Mah., 28524 Ada 10 Parsel ✓ Orta Mah.,28525 Ada 2 Parsel ✓ Sinan Mah.,28335 Ada 276, 277, 278 Parseller
<b>Çalışmanın Konusu</b>	: ✓ TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye Ait Olan Hisselerin Güncel Pazar Değeri Tespiti
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	: 138.316,33 m <sup>2</sup> (İmarlı-İmarsız Parseller)
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	: <b>İmarlı Parseller</b> ✓ Sinan Mah.,28569 Ada 5 Parsel: <b>Ticaret Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28544 Ada 6 ve 8 Parsel: <b>Toptan Ticaret Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28557 Ada 5 Parsel: <b>Toptan Ticaret Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28559 Ada 4, 5 ve 7 Parsel: <b>Ticaret Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28561 Ada 1 Parsel: <b>Çıraklık Eğitim Merkezi Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28564 Ada 1 Parsel: <b>Sağlık Tesisi Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28566 Ada 1 Parsel: <b>Belediye Hizmet Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28569 Ada 1, 2, 8 ve 9 Parsel: <b>Ticaret Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28571 Ada 6 Parsel: <b>Ticaret Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28572 Ada 2 Parsel: <b>Ticaret Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28574 Ada 1 Parsel: <b>Ticaret Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28584 Ada 1 Parsel: <b>Ticaret Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28587 Ada 1 Parsel: <b>Sağlık Tesisi Alanı</b> ✓ Menderes Mah.,28506 Ada 1 Parsel: <b>Sağlık Tesisi Alanı</b> ✓ Orta Mah.,28522 Ada 4 Parsel: <b>Toptan Ticaret Alanı</b> ✓ Orta Mah.,28523 Ada 1 Parsel: <b>Toptan Ticaret Alanı</b> ✓ Orta Mah.,28524 Ada 10 Parsel: <b>Toptan Ticaret Alanı</b> ✓ Orta Mah.,28525 Ada 2 Parsel: <b>Toptan Ticaret Alanı</b> ✓ Sinan Mah.,28335 Ada 276, 277, 278 Parseller: <b>Bir kısmı imar yolunda, büyük bir çoğunluğu plansız alanda kalmaktadır.</b> Not: 28572 Ada- 2 Parsel, 28557 Ada-5 Parsel, 28574 Ada-1 Parsel, 28544 Ada-6-8 Parseller, 28559 Ada 4-5-7 Parseller, 28561 Ada-1 Parsel, 28564 Ada-1 Parsel, 28566 Ada-1Parsel, 28584 ada-1 Parsel, 28587 Ada-1 Parsel, 28569 Ada 1, 2, 5, 8, 9 ve 15 Parsellerin parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.



TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. Mülkiyet Hisselerinin “Güncel Pazar Değeri” aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

14.12.2016 Tarihi İtibarı İle		
	TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. Mülkiyet Hisselerinin Toplam Güncel Pazar Değeri (TL)	TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. Mülkiyet Hisselerinin Toplam Güncel Pazar Değeri (USD)
<b>KDV Hariç</b>	61.647.000	19.311.760
<b>KDV Dâhil</b>	72.743.460	22.787.877

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı % 18 kabul edilmiştir.

3-)Değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer, yabancı paraya çevrilirken 09.11.2016 tarihli TCMB döviz satış kuru kullanılmıştır. 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.1922 TL, dir. (Kur açıklaması raporun “4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm” bölümünde belirtilmiştir.).

4-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

### **Değerlemede Görev Alan Kişiler**

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Önder ÖZCAN
<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Taner DÜNER
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Neşecan ÇEKİCİ



## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı).....	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	7
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	11
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	14
4.5	Perakende Sektörü Genel Ekonomik Veriler .....	16
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	17
4.6.1	Antalya İli.....	17
4.6.2	Kepez İlçesi .....	19
4.6.3	Antalya AVM Pazarına İlişkin Veriler .....	20
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	21

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	21
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	22
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	23
5.2.1.1	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 5 Parsel .....	23
5.2.1.2	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28506 Ada, 1 Parsel .....	23
5.2.1.3	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28522 Ada, 4 Parsel .....	23
5.2.1.4	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28524 Ada, 10 Parsel .....	23
5.2.1.5	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28523 Ada, 1 Parsel .....	23
5.2.1.6	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28525 Ada, 2 Parsel .....	24
5.2.1.7	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28335 Ada, 276 Parsel .....	24
5.2.1.8	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28335 Ada, 277 Parsel .....	24
5.2.1.9	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28335 Ada, 278 Parsel .....	24
5.2.1.10	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28544 Ada, 6 Parsel .....	24
5.2.1.11	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28544 Ada, 8 Parsel .....	24
5.2.1.12	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28559 Ada, 7 Parsel .....	24
5.2.1.13	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28564 Ada, 1 Parsel .....	25
5.2.1.14	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 1 Parsel .....	25
5.2.1.15	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 8 Parsel .....	25
5.2.1.16	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28572 Ada, 2 Parsel .....	25
5.2.1.17	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28574 Ada, 1 Parsel .....	25
5.2.1.18	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28557 Ada, 5 Parsel .....	25
5.2.1.19	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28559 Ada, 5 Parsel .....	26
5.2.1.20	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28561 Ada, 1 Parsel .....	26
5.2.1.21	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28566 Ada, 1 Parsel .....	26
5.2.1.22	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28584 Ada, 1 Parsel .....	26
5.2.1.23	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28587 Ada, 1 Parsel .....	26
5.2.1.24	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28559 Ada, 4 Parsel .....	27

5.2.1.25	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 2 Parsel .....	27
5.2.1.26	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 9 Parsel .....	27
5.2.1.27	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28571 Ada, 6 Parsel .....	28
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	29
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
5.2.3.1	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28569 Ada, 5 Parsel .....	29
5.2.3.2	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28506 Ada, 1 Parsel .....	30
5.2.3.3	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28564 Ada, 1 Parsel .....	30
5.2.3.4	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28569 Ada, 8 Parsel .....	30
5.2.3.5	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28561 Ada, 1 Parsel .....	31
5.2.3.6	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28566 Ada 1 Parsel .....	31
5.2.3.7	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28587 Ada, 1 Parsel .....	31
5.2.3.8	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28559 Ada, 4 Parsel .....	31
5.2.3.9	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 2 Parsel .....	32
5.2.3.10	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28571 Ada, 6 Parsel .....	32
5.2.3.11	Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki Diğer Taşınmazlar .....	32
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	32
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	34
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	34
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	34
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34



5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	35
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	35
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	35
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	37
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	37
	Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör yoktur.....	37
6.2	SWOT Analizi .....	37
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	37
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	38
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	39
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	39
6.4.2	Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemi.....	43
6.4.3	Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri Güncel Pazar Değeri: .....	44
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	46
6.4.5	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	46
6.4.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	46
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	47
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	47
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	47
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	47
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	48
8	SONUÇ .....	49
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	49



8.2	Nihai Değer Takdiri .....	49
8.2.1	Nihai Değer Takdiri TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. Mülkiyet Hisselerinin Güncel Pazar Değeri .....	49
9	EKLER .....	50



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** :15.12.2016

**Rapor Numarası** :2016-019-GYO-018

**Raporun Türü** :TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. mülkiyetindeki hisselerinin olduğu Antalya İli, Kepez İlçesi'nde yer alan 27 adet gayrimenkulün güncel pazar değerinin TL cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Önder ÖZCAN

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsamı** : Evet

\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 25.11.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 15.12.2016 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

**Müşteri Adresi** : Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkması No: 4 34805 Beykoz/İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

- ✓ TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.ile Hastayla Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin 29.03.2016 tarihinde gerçekleştirdikleri genel kurullarında, T.T.K. nın 136.-156. Maddeleri, Borçlar Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. maddeleri ve ilgili hükümleri dairesinde devir yolu ile birleşme hususu ile ilgili olarak TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin, Hastayla Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin tasfiyesiz olarak tüm aktif ve pasifi ile birlikte kül halinde devir alması yoluyla birleşme kararı almışlar ve karar 31.03.2016 tarihinde T.C İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek birleşme işlemi tamamlanmıştır. Rapor ekinde belirtilmiştir.
- ✓ Birleşme sonrasında, Hastayla Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin mevcudiyeti son bulurken TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin 17.850.000,00 TL olan sermayesi 17.950.000,00 TL'na yükselmiş ve Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.'deki payı %99,9916 olmuştur.
- ✓ Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 27.09.2016 Tarih ve 2016/32 Sayılı Toplantısında; "Şirketimizin, sermayesine 17.948.488,38 TL'si ile % 99,991579 oranında iştirak etmiş bulunduğu 17.950.000,00 TL'si sermayeli "Trn Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim Anonim Şirketi" ile bütün aktif ve pasifi ile birlikte "devir alan" sıfatı ile birleştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine karar verilmiştir" denilmektedir." Rapor ekinde belirtilmiştir.
- ✓ Bu rapor, Antalya İli, Kepez İlçesi'nde yer alan 27 adet gayrimenkuldeki TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. mülkiyet hisselerinin gayrimenkul yatırım ortaklığına alınması için hazırlanan ve güncel pazar değerinin TL cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
- ✓ Değerleme çalışması sırasında parseller üzerindeki yapıların değerinin değerlendirme aşamasında ihmal edilmesi gerektiği müşteri tarafından özel olarak talep edilmiştir.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır.

#### 3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkulle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **3.2 Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

### **3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkul özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

#### 4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

##### 4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

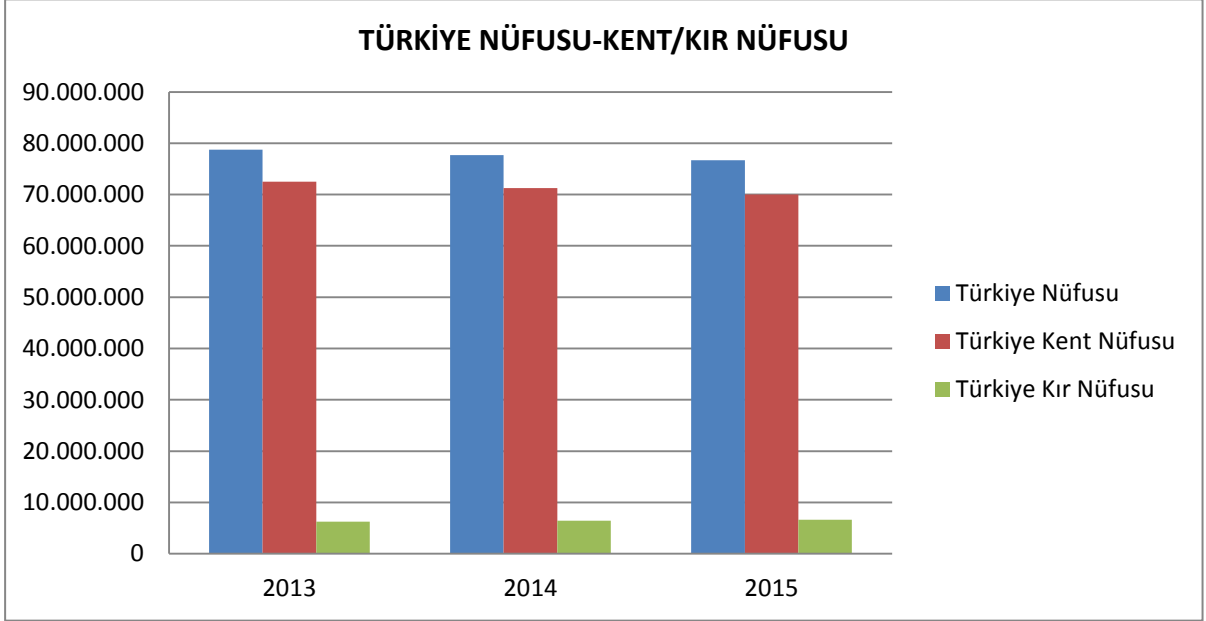
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2015'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 92,10'u il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 31'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2013, 2014 ve 2015 verileri karşılaştırılmıştır.

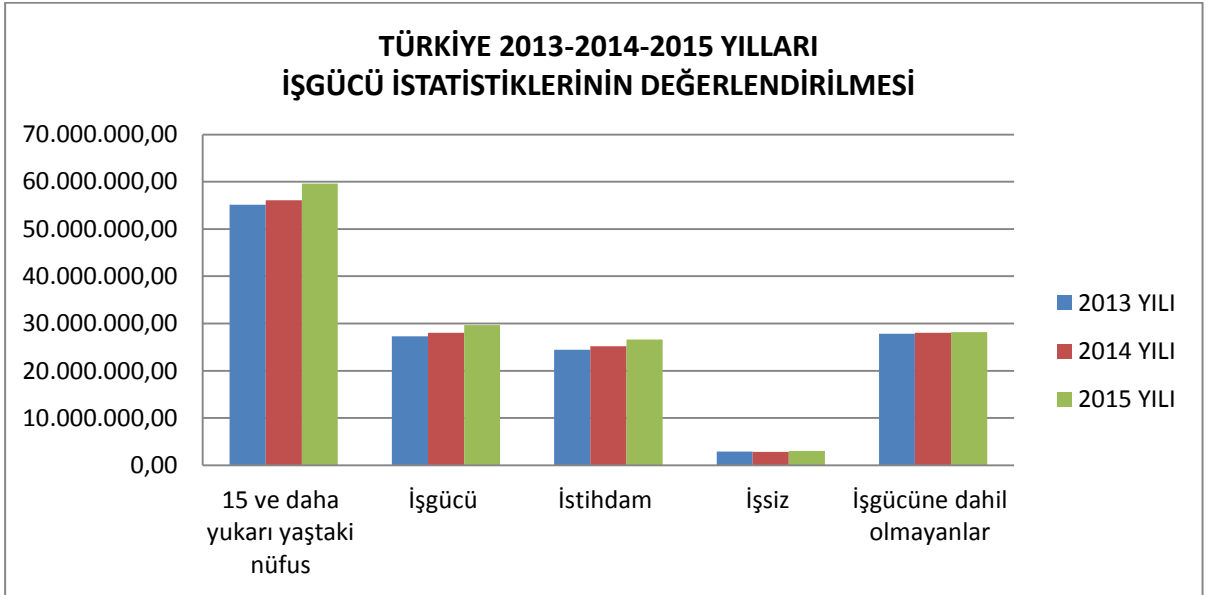
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00	28.036.000,00	29.678.000,00
İstihdam	24.433.000,00	25.194.000,00	26.621.000,00
İşsiz	2.890.000,00	2.841.000,00	3.057.000,00
İşgücüne dahil olmayanlar	27.846.000,00	28.048.000,00	28.176.000,00
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,50	50,00	51,30
İstihdam Oranı (%)	44,30	44,90	46,00
İşsizlik Oranı (%)	10,60	10,10	10,30
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,90	12,30	12,60
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,70	19,00	19,30

2013, 2014 ve 2015 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2013, 2014 ve 2015 verilerine bakıldığında Türkiye genel nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013-2014-2015 nüfus verilerinin Türkiye geneli incelenmesidir. 2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.



## 4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda ‘uluslararası fon hareketleri’ için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde ‘genişletici para politikası’ araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir.

Fed’in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed’i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu’da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed ‘parasal genişleme politikasından’ geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile ‘tahvil geri alım tutarında’ azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının ‘tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı’ Ekim 2014’de sonlandırılmıştır.

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve



ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir.

Aralık 2015'te 10 yıllık aradan sonra çeyrek puan artışla faizi yüzde 0,25-yüzde 0,50 aralığına yükseltmiştir.

Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

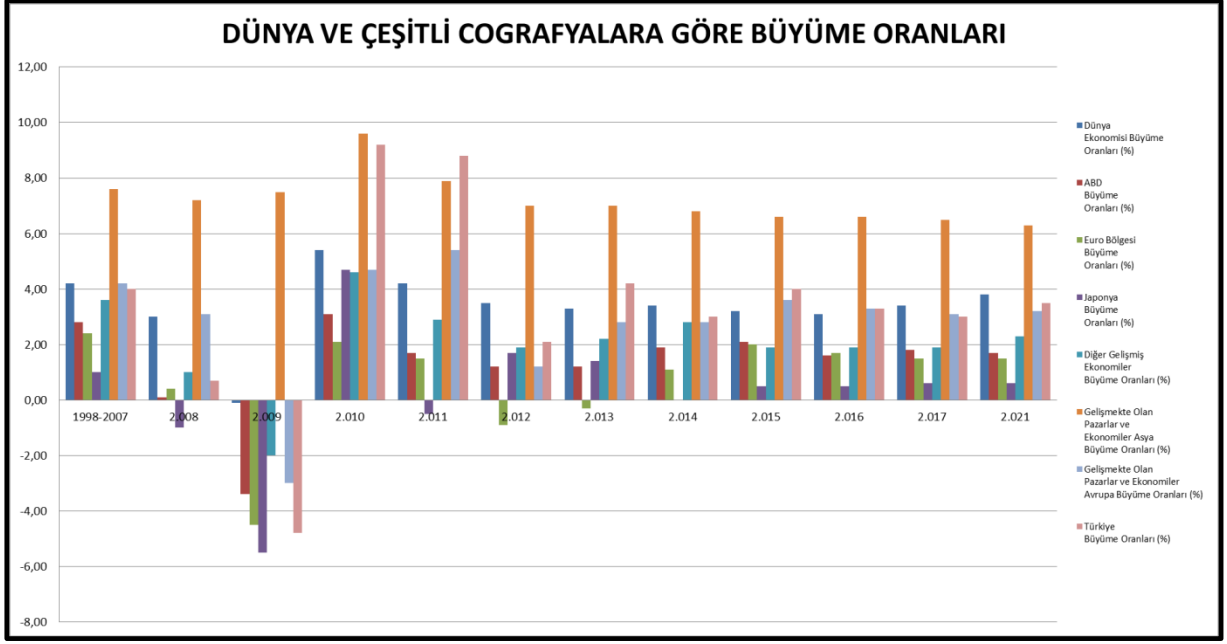
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

Son dönemde olağan davranışını sürdüren Fed, ekonominin kademeli faiz artırımlarına izin verecek şekilde iyileşmesini istemektedir. 2016 yılı bitmeden faiz artışına gitme yolunda ilerlediği öngörülmektedir.

2016 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2015 yılının % 0,10 altındadır. Nisan 2017 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda tahmin edilenin % 0,10 daha altındadır. 2017 yılında % 3,40, 2021 yılında ise dünya ekonomisinin % 3,80 büyüyeceği öngörülmüştür.

Yıllar	Dünya Ekonomisi Büyüme Oranları (%)	ABD Büyüme Oranları (%)	Euro Bölgesi Büyüme Oranları (%)	Japonya Büyüme Oranları (%)	Diğer Gelişmiş Ekonomiler Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Asya Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa Büyüme Oranları (%)	Türkiye Büyüme Oranları (%)
1998-2007	4,20	2,80	2,40	1,00	3,60	7,60	4,20	4,00
2008	3,00	0,10	0,40	-1,00	1,00	7,20	3,10	0,70
2009	-0,10	-3,40	-4,50	-5,50	-2,00	7,50	-3,00	-4,80
2010	5,40	3,10	2,10	4,70	4,60	9,60	4,70	9,20
2011	4,20	1,70	1,50	-0,50	2,90	7,90	5,40	8,80
2012	3,50	1,20	-0,90	1,70	1,90	7,00	1,20	2,10
2013	3,30	1,20	-0,30	1,40	2,20	7,00	2,80	4,20
2014	3,40	1,90	1,10	0,00	2,80	6,80	2,80	3,00
2015	3,20	2,10	2,00	0,50	1,90	6,60	3,60	4,00
2016	3,10	1,60	1,70	0,50	1,90	6,60	3,30	3,30
2017	3,40	1,80	1,50	0,60	1,90	6,50	3,10	3,00
2021	3,80	1,70	1,50	0,60	2,30	6,30	3,20	3,50

**Kaynak:** 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.



**Kaynak:** 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.

ABD 2009 yılındaki kriz sonucundaki % 3,40 oranındaki küçülme ile 2010 yılında yaklaşık % 3,10 düzeyinde büyümüştür. Yıllar içinde % 1 ve %2 arasında büyüme oranları görülmektedir.

EURO Bölgesi 2009 yılındaki krize bağlı olarak % -4,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 2,10, 2011 yılında ise % 1,50 büyümüştür. 2012 ve 2013 yıllarında ardarda küçülen bölge ekonomisi bu yıldan sonra % 1,00 ve % 2,00 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Japonya 2009 yılındaki % -5,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 4,70 oranında büyümüştür. 2011 yılında yeniden düşme eğilimi gösteren bölge ekonomisi 2014 yılında duraklama dönemi haricinde sürekli olarak düşük oranda büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Diğer gelişmiş ekonomilerde 2009 yılındaki % 2,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda % % 1 ve % 3 oranında büyümüştür.

Gelişmekte olan ekonomilerin asya coğrafyasında her yıl yaklaşık % 6,30 ile 9,60 arasındaki oranlar ile büyüme gerçekleşmiştir.

Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa coğrafyasında büyüme Oranları (%) 2009 yılındaki % -3,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda ortalama % 1,20 ile 5,40 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır. (Türkiye'de "gelişmekte olan pazarlar ve ekonomiler coğrafyasında sınıflanmıştır.)

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Geçen aylardaki temel öngörülemez gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda "Brexit Rferandumundan çıkan ayrılık kararına piyasaların tepkisi şaşırtıcı şekilde yumuşak olmuştur. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.
- ✓ Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı, gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.
- ✓ Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.
- ✓ Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.
- ✓ Daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikalar, pek çok gelişmekte olan ülke pazarını mücadele etmek ile karşı karşıyadır.
- ✓ Endişe verici beklentiler, gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.
- ✓ Güncel beklentiler uzun dönemli trendler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir. Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.
- ✓ Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir), Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçılarının uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.
- ✓ Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.
- ✓ Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Brexit oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek büyümenin % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.
- ✓ Gelişmekte olan ülkelerde düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin'de ekonomik yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.
- ✓ Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmaktadır. Emtia ihracatçılarının daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz

saçılmalarının ve iç çekişmelerin sonuçları politik anlaşmazlıklar ve jeopolitik gerginlikler olarak ortaya çıkmaktadır.

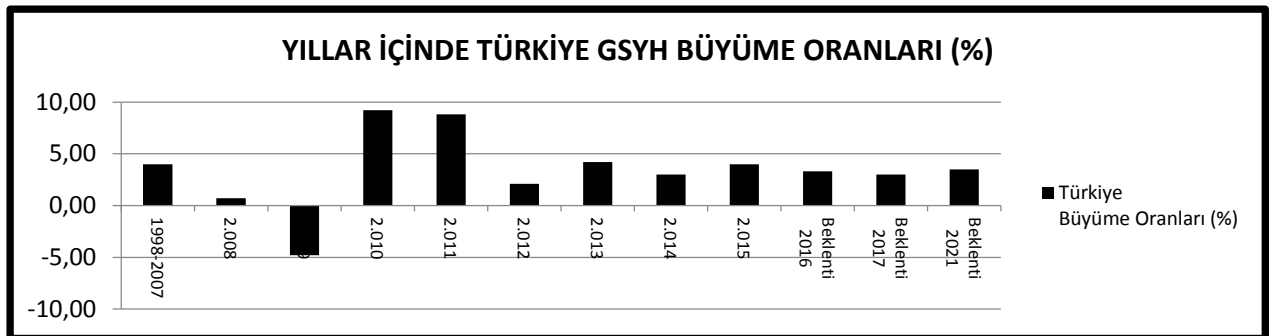
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında ekonomik iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklarda azalışlar beklenmektedir.
- ✓ Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bu yöntemi Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ve Türkiye aynı zamanda uygulamıştır.

#### 4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır. Türkiye 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür. Ekonomistlerce Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğunda büyüme oranının anlam kazandığı gündeme gelmiştir. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

Yıllar	1998-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021
Türkiye GSYH Büyüme Oranları (%)	4,00	0,70	-4,80	9,20	8,80	2,10	4,20	3,00	4,00	3,30	3,00	3,50

Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre Türkiye ile ilgili aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.
- ✓ 2016-2017 yıllarında, makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemesine karşın son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını "2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli programı" ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile genişlemesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ World Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.
- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında %-4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.
- ✓ Zaman değeri para akışının farklı zaman noktasında olmasından kaynaklanmaktadır. Farklı zaman noktasında alınan ya da verilen miktardaki para aynı değerde olmayacaktır. Çünkü alınan ya da verilen paranın o günkü kullanım değerinden vazgeçilmesinin bir bedeli de olmaktadır. Bu bedel, paranın zaman değerinden doğmakta ve faiz olarak adlandırılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkul varlığının temel değerini hesaplamanın oldukça güç olması olmak ile birlikte varlığın beklenen gelir akımı, iskonto oranı (indirgeme oranı) ve risk priminin sonucuna göre gayrimenkulün değeri belirlenebilmektedir. Risk primini belirlemek için risksiz getiri oranlarını, iskonto oranlarını ve gerçekleşen döviz kurlarını belirlemek gerekmektedir.

- ✓ Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriye hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında 03.10.2016 Tarihi ile 25.10.2016 Tarihleri arasında gerçekleşen ve Bloomberg tarafından açıklanan 10 yıllık dolar bazlı Eurobond (bir firmanın ya da ülkenin yabancı para cinsinden borçlanmasıdır) tahvili oranı olan “Risksiz Getiri Oranı” oranları da araştırılmıştır. Risksiz getiri oranı “TL Tahvili” için % 9,99, “Euro Tahvili” için % 5,84, Dolar Tahvili için % 4,62 oranları referans olarak alınmıştır.
- ✓ Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Dövizin oldukça yükselmesi nedeniyle özellikle gayrimenkul satışlarında satışlarda döviz kurunun sabitlenmesi, vadeli satışların yaygınlaşması, senetli satışlar v.b... farklı ve alternatifli yaklaşımlar görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 03.10.2016 Tarihi ile 09.11.2016 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir.
- ✓ Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru yaşanan süreçler etkisi ile TL aleyhine istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Küresel ve Türkiye Ekonomik Görünüm Bölümlerinde belirtilen “Fiyat İstikrarı ve Finansal İstikrar” hedeflerindeki sapma eğilimi ve döviz kurundaki artış eğilimi nedeniyle döviz kurlarının en yüksek gerçekleştiği gün olan 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru, değerlendirme raporlarında referans olarak alınmıştır.

Tarih	USD Alış Kuru	USD Satış Kuru	Euro Alış Kuru	Euro Satış Kuru
09.11.2016 TL Değeri	3.1865	3.1922	3.5412	3.5476

**Kaynak:** 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru

- ✓ Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.1922TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3.5476TL olarak belirtilmiştir.
- ✓ Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 3,1865 TL, 1 Euro döviz alış kuru ise 3,5412 TL olarak belirtilmiştir.

#### 4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaatsektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-emlak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

“Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun” ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya’daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye’ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye’deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.





İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,

Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)

- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2016 yılında Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılara konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir. Varlık fiyatlarının artış nedenleri; genişletici para politikası, ekonomik büyüklüklerdeki olumlu seyir, likitide bolluğu, yeni icatlar, finansal serbestleşme, finansal yenilikler, borçlanma imkanlarının kolaylaşması ve kredilerde büyük artış, portföy yapısındaki değişiklikler, hükümetlerin politikaları gayrimenkul değerlerindeki artışlarının nedeni olabilmektedir.

Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkında değişiklik içeren yönetmelikleri yürürlüğe girmesi ile kredi kartlarının taksit sayısının düzenlenmesi, tüketici kredilerindeki vade sınırının 36 aydan 48 aya yükseltilmesi, bireysel kredilerde sektör bazında yeni düzenlemeler getirmesi ekonominin canlanması hedeflenmiştir.



Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar ve Türkiye'nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin sürmesi nedeniyle 2017 yılında da gayrimenkul satışlarının 2016 yılındaki satış eğilimini sürdüreceği ve gayrimenkul satışlarının artacağı öngörülmüştür.

#### **4.5 Perakende Sektörü Genel Ekonomik Veriler**

Organize Perakende sektörü 1990'lı yıllardan itibaren büyüme sürecine girmiştir. Sektörde bulunan yerli ve yabancı firmalar büyük bir rekabet içerisinde. Sektörde gıda dışı perakende sektörünü alışveriş merkezleri oluşturmaktadır.

Ekonomik kriz öncesi çok hızlı genişlemeye başlayan AVM yatırımları kriz ile birlikte bir sindirme dönemi yaşamış ve AVM yatırımları ertelenmiş ve ötelenmiştir. 2010 yılında ekonomideki hızlı toparlanma, canlı iç talep, yabancı perakendecilerin katılımı, düşük faiz oranları ve iyimser beklentiler ile birlikte AVM yatırımları yeniden canlanmaya başlamıştır. Yerli ve yabancı yatırımcılar AVM yatırımlarına yeniden hız vermektedir. Türkiye genelinde büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de ilave AVM yatırımlarına başlanmakta ve planlanmaktadır. 2011 yılında 39 AVM'nin faaliyete geçmiştir. 2012 yılı itibariyle yurt çapındaki avm sayısı 310'u bulmuştur. 2014 yılında yeni AVM yatırımları ile birlikte AVM sayısı toplamda 337'e ulaşmıştır. 2015 yılı sonu itibariyle yurt genelindeki AVM sayısının 361 adet, toplam kiralanabilir alan miktarının ise 10,2 milyon <sup>2</sup> olması hedeflenmektedir.

2015 – 2016 yılları arasında ise yurt genelinde toplamda 106 adet AVM'nin faaliyete geçmesi hedeflenmektedir. Bu 106 AVM'nin yaklaşık 40 kadarı İstanbul'da konumlanmaktadır. Mevcut durumda ise 2015 Yıl sonu itibariyle İstanbul'daki AVM sayısının 93 adettir.

Yurt genelinde 1.000 kişi başına kiralanabilir alan ortalaması 131 m<sup>2</sup> kadardır. Kişi başı en yüksek 1.000 Kişi başına AVM kiralanabilir alan ortalamaları sırası ile 270 m<sup>2</sup> ile Ankara ve 257 m<sup>2</sup> İstanbul'da yer almaktadır. Ankara'da 2015 yıl sonu itibariyle toplam 34 adet AVM bulunmaktadır. Bunlara ek olarak Ankarada 2015 – 2016 tarihleri arasından 10 adet AVM'nin faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

## 4.6 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 4.6.1 Antalya İli



Antalya, Türkiye'nin en kalabalık beşinci ve bir Akdeniz şehri olup 2015 itibariyle 2.288.456 nüfusa sahiptir. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi ile Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüz ölçümü 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 turizmle 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. Bu durumda il nüfusunun % 52'si il ve ilçe merkezlerinde, % 48'i ise köy ve beldelerde yaşamaktaydı.

Yıllar	1980	1990	2000	2010	2012	2013	2014	2015
<b>Antalya Nüfusu</b>	748.706	1.132.211	1.719.751	1.978.333	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

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 yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Türkiye genelinde ise % 5,4 iken, Antalya'da % 7 dolaylarındadır.

### **Ticaret**

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin kullanımının da yaygınlaşması tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir.

Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin % 34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın % 67'si ve ithalatın % 60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m<sup>2</sup>'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

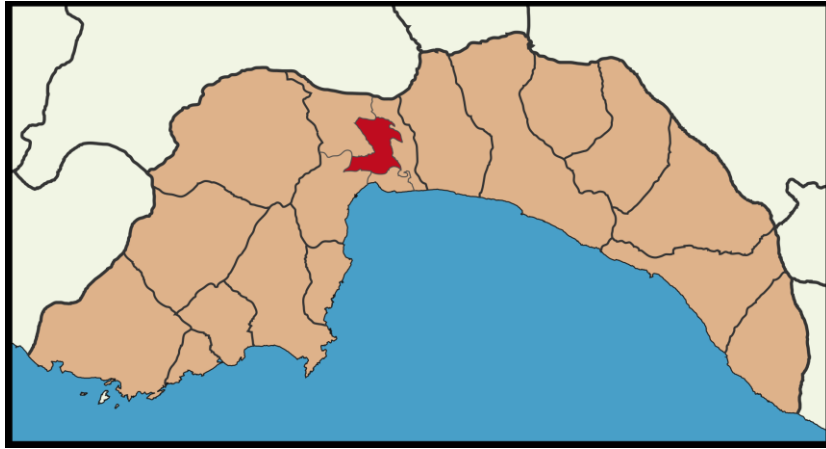
turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir.

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.

#### 4.6.2 Kepez İlçesi

Kepez Antalya'nın merkezinde, 3 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 7 köyü vardır.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
2008	387.904	379.600	8.304
2009	394.672	387.119	7.553
2010	406.819	399.006	7.813
2011	419.997	411.937	8.060
2012	433.961	425.794	8.167
2013	450.734	450.734	-
2014	470.759	470.759	-
2015	497.242	497.242	-

#### 4.6.3 Antalya AVM Pazarına İlişkin Veriler

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.

Antalya'da farklı ölçeklerde inşa edilmiş 16 adet alışveriş merkezi faaliyettedir. Alışveriş merkezi sayısı ile Türkiye sıralamasında en çok alışveriş merkezi olan iller arasında 4. sırada yer almaktadır. İlde yer alan, il ölçeğinde hizmet veren alışveriş merkezi bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

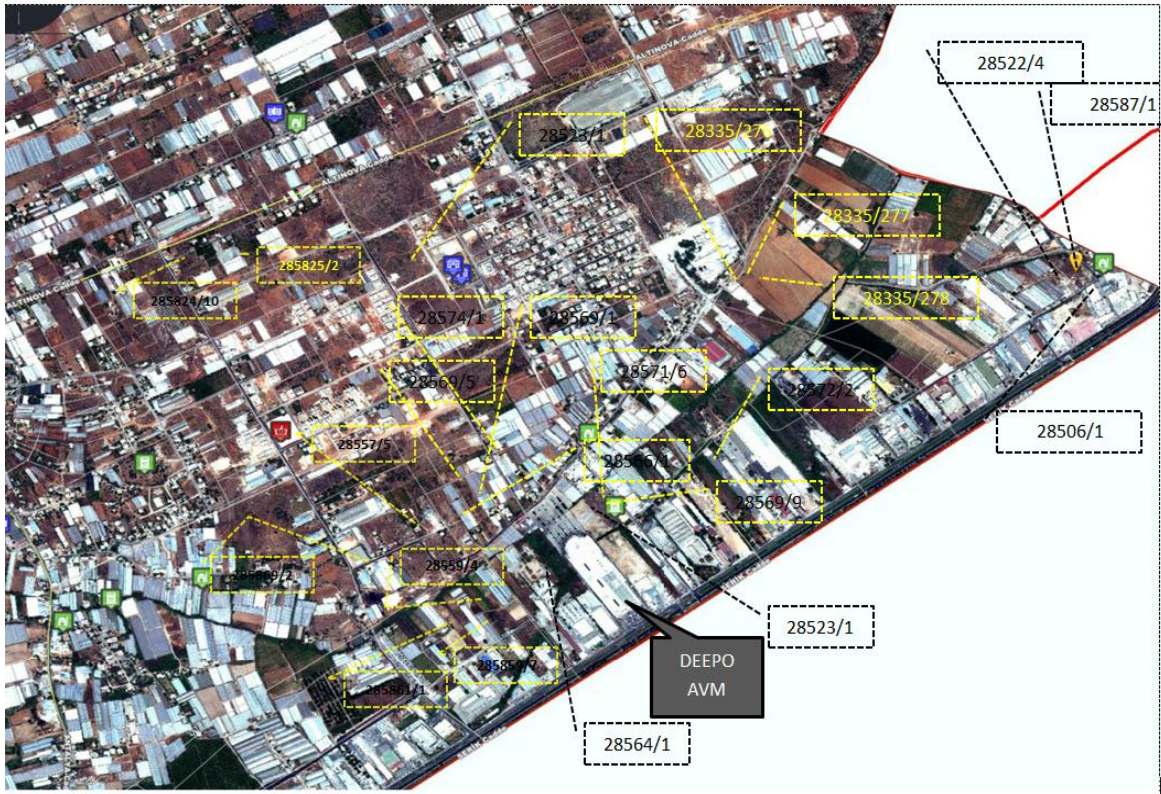
<b>AKKAPARK AVM</b>	Lara'da yer alan AVM 5.800m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiştir. 16.500m <sup>2</sup> kapalı alanlıdır.
<b>ALANYUM AVM</b>	Alanya'da, şehir merkezinde yer alan AVM 21 Temmuz 2006 yılında faaliyete girmiştir.
<b>LAURA AVM</b>	Lara'da yer alan AVM 2004 yılında açılmış olup 24.112 m <sup>2</sup> kapalı alanlıdır. 80 mağaza, süpermarket, 6 sinema salonu ve 14 restoran olarak hizmet vermektedir. Mağaza alanları 15-27 USD/m <sup>2</sup> , yeme içme alanları ise 25-36 USD /m <sup>2</sup> bedeller ile kiralanmaktadır.
<b>ANTALYA MİGROS AVM</b>	6 Haziran 2001 tarihinde faaliyete giren AVM, Arpasuyu Mahallesi'nde, şehir merkezinde yer almaktadır. 28.662 m <sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. 130 mağaza ve hipermarket olarak hizmet vermektedir. Mağaza alanları 35-42 USD/m <sup>2</sup> , yeme içme alanları ise 60-70 USD /m <sup>2</sup> bedeller kiralanmaktadır.
<b>ÖZDİLEK PARK AVM</b>	2009 yılında Kepez ilçesinde faaliyete giren AVM 38.752m <sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. 114 mağaza ile faaliyet göstermektedir. Mağaza alanları 25-42 USD/m <sup>2</sup> , yeme içme alanları ise 38-46 USD/m <sup>2</sup> bedeller kiralanmaktadır.
<b>SHEMALL AVM</b>	Mayıs 2008'de Lara'da faaliyete giren AVM 16.500m <sup>2</sup> kapalı alan, 10.500m <sup>2</sup> kiralanabilir alan ve 56 mağaza ile faaliyettedir. Mağaza alanları 15-30 USD/m <sup>2</sup> , yeme içme alanları ise 25-45 USD/m <sup>2</sup> bedeller kiralanmaktadır.
<b>TERRACİTY AVM</b>	Lara'da faaliyete gösteren AVM'de 150 mağaza ve 30 restoran bulunmaktadır.
<b>MARK ANTALYA AVM</b>	29 Ağustos 2013'te açılan, şehir merkezinde, Muratpaşa'da faaliyette olan AVM 51.000 m <sup>2</sup> kiralanabilir alan sahiptir. 155 mağaza ile faaliyet göstermektedir.
<b>KOÇTAŞ AVM</b>	Kepez Bölgesi'nde yer alan yapı marketidir.
<b>METRO GRUP AVM</b>	Altınova Bölgesi'nde yer alan toptan gıda alış-veriş merkezidir.
<b>ANTALYA GRUP AVM</b>	Kepez Bölgesi'nde yer alan yapı marketidir.
<b>WHITE WORLD CENTER AVM</b>	Muratpaşa Merkezi'nde yer almaktadır.

- Antalya genelinde alışveriş merkezlerinin konumlarına bakıldığında, ilk açılan alışveriş merkezlerinin kentin çevresinde, yerleşim yerlerinden uzak konumda inşa edildiği; son yıllarda açılan alışveriş merkezlerinin ise kent merkezindeki boş parsellere, birbirlerine oldukça yakın konumlarda inşa edildiği görülmektedir.
- Aynı cadde üzerinde veya yakın konumda inşa edilen alışveriş merkezlerinin zaman içerisinde birbirini olumsuz yönde etkilediği, bu alışveriş merkezlerinde boşluk oranlarının arttığı görülmektedir.
- Kiralama fiyatlarına ulaşılan alışveriş merkezleri incelendiğinde ortalama birim m<sup>2</sup> kira değerinin 15-45 USD/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya İli, Kepez İlçesi'nde DeepoOutlet Center AVM yakın çevresinde yer almaktadır. Gayrimenkuller, Antalya-Alanya-Mersin Yolu üzerinde, gidiş istikametine göre yolun sol tarafında Serik Caddesi Yan Yol olarak belirtilen kısımda ve bu caddeye göre iç kısımda yer almaktadır. Bölge Altınova-Sinan Mahallesi olarak adlandırılmakta olup çevre yapılar Serik Caddesi üzerinde genel olarak hangar şeklinde depo tipi veya Show-room tarzı yapılardan, iç kısımlar ise depolar, iki katlı evler ve üzerinde sera olan tarım arazilerinden oluşmaktadır.



## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

NO	İL	İLÇE	MAHALLE	MEVKİİ	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	Ana Taşınmaz Nitelik	Cilt / Sayfa No	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
1	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28569	5	9508,93	Arsa	9 / 825	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	43000	96000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
2	ANTALYA	KEPEZ	Menderes	Düden	28506	1	3671,03	Arsa	3 / 291	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	22457000	367103000	İmar (TSM) - 30.6.2014 - 25548
3	ANTALYA	KEPEZ	Orta		28522	4	3137,98	Arsa	4 / 364	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	4997000	313798000	İmar (TSM) - 30.6.2014 - 25548
4	ANTALYA	KEPEZ	Orta		28524	10	2000,00	Arsa	4 / 379	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	7559000	10000000	İmar (TSM) - 30.6.2014 - 25548
5	ANTALYA	KEPEZ	Orta		28523	1	4960,13	Arsa	4 / 367	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	1000	1000	İmar (TSM) - 30.6.2014 - 25548
6	ANTALYA	KEPEZ	Orta		28525	2	3067,14	Arsa	4 / 385	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	1000	1000	İmar (TSM) - 30.6.2014 - 25548
7	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28335	276	1587,98	Tarla	4 / 302	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	1000	1000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
8	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28335	277	2654,30	Tarla	4 / 303	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	1000	1000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
9	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28335	278	3979,49	Tarla	4 / 304	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	1000	1000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
10	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28544	6	5841,48	Arsa	8 / 704	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	82781831000	521838880000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
11	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28544	8	10043,05	Arsa	8 / 706	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	1689000	5360000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
12	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Karahayit	28559	7	4428,11	Arsa	8 / 790	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	3000	4000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
13	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Koca Tarla Koca Zeytin	28564	1	4821,14	Arsa	9 / 802	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	52205301000	2584131040000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
14	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Koca Tarla Koca Zeytin	28569	1	5192,15	Arsa	9 / 821	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	76353000	519215000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
15	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28569	8	4325,37	Arsa	9 / 828	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	13000	48000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
16	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28572	2	2000,00	Arsa	9 / 857	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	43000	96000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
17	ANTALYA	KEPEZ	SINAN		28574	1	5678,11	Arsa	9 / 878	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	5000	16000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
18	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Koca Tarla Koca Zeytin	28557	5	11390,75	Arsa	8 / 774	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	1000	1000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
19	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Karahayit	28559	5	9131,89	Arsa	8 / 788	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	3830309709000	6757598600000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
20	ANTALYA	KEPEZ	SINAN		28561	1	11103,64	Arsa	8 / 795	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	946351137000	8216693600000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
21	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28566	1	4520,90	Arsa	9/809	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	5591231	43400640	İmar (TSM)-03.08.2015-30341
22	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28584	1	2000,00	Arsa	10 / 958	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	187553000	200000000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
23	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Karahayit	28587	1	5131,73	Arsa	10 / 976	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	115133000	8210768000	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
24	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28559	4	2697,13	Arsa	8 / 787	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	2191000	5360000	Satış - 24.6.2016 - 28489
25	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28569	9	2149,11	Arsa	9 / 829	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	13247599000	51578640000	Satış - 7.6.2016 - 25418
26	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28569	2	4513,51	Paketleme Binası Temizleme Binası ve Arsası	9 / 822	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	559369	9027020	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
27	ANTALYA	KEPEZ	SINAN		28571	6	8781,05	Arsa	9 / 851	TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	54358929357	870728918000	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-12.05.2016-21316
										TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş	11781	878105	



### 5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS portalından temin edilen ve ekte sunulan tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır. TAKBİS Belgeleri 25.11.2016 tarihlidir. Ayrıca 13.12.2016 Tarihli 28561 ada 1 parsel ve 28506 ada 1 parsel için takyidatlar alınmıştır.

#### 5.2.1.1 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 5 Parsel

##### Şerhler Hanesinde:

- ✓ 17.06.2016 tarih 27234 yevmiye numarası ile ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır. Antalya 4. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 26.05.2016 tarih 2016/863 sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Ortaklığın giderilmesi davasına esas olmak üzere).

#### 5.2.1.2 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28506 Ada, 1 Parsel

##### Beyanlar Hanesinde;

- ✓ Bu yerin zilyetliği Ahmet Okur'a aittir.
- ✓ Bu yerin zilyetliği Emin Bıçakçı'ya aittir. (3 defa belirtilmiştir.)
- ✓ Bu yerin zilyetliği Halil Okan'a aittir.
- ✓ Bu yerin zilyetliği Nazif Sarı'ya aittir.
- ✓ Bu yerin zilyetliği Mustafa Taşkın'a aittir.
- ✓ Beyan ANTALYA 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 08/12/2016 tarih 2011/1210 ESAS 2012/924 KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (09.12.2016 Tarih ve Yevmiye 51352)

#### 5.2.1.3 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28522 Ada, 4 Parsel

TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım Ve Yönetim A.Ş 4997000/313798000 mülkiyet hissesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### 5.2.1.4 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28524 Ada, 10 Parsel

TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 7559000 / 10000000 mülkiyet hissesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### 5.2.1.5 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28523 Ada, 1 Parsel

TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 1000/1000 hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.



**5.2.1.6 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28525 Ada, 2 Parsel**

TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 1000/1000 hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**5.2.1.7 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28335 Ada, 276 Parsel**

TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 1000/1000 hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**5.2.1.8 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28335 Ada, 277 Parsel**

TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 1000/1000 hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**5.2.1.9 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28335 Ada, 278 Parsel**

TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 1000/1000 hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**5.2.1.10 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28544 Ada, 6 Parsel**

TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 82781831000/521838880000 mülkiyet hissesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**5.2.1.11 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28544 Ada, 8 Parsel**

TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 1689000/5360000 mülkiyet hissesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**5.2.1.12 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28559 Ada, 7 Parsel**

TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 3000/4000 hissesinde takyidat bulunmamaktadır.

#### **5.2.1.13 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28564 Ada, 1 Parsel**

TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 3000/4000 hissesinde takyidat bulunmamaktadır.

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- ✓ Mülkiyet İntikalinin Toprak Ve Tarım Reformunun Uygulanması Açısından Geçersizdir
- ✓ Antalya Kadastro Mahkemesi Nin 05/12/2013 Tarih 2011/597esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. 19.12.2013 tarih ve 42011 yevmiye ile

#### **İrtifak Hanesinde:**

- ✓ İrtifak Hakkı: Bu ve 1605 Parsel Lehine 1604 Parsel Aleyhine 5m Genişlikde 78m Uzunlukta Geçme Hakkı Vardır 21.04.1970 tarih ve 2001 yevmiye ile
- ✓ İrtifak Hakkı: Bu Parsel Aleyhine 1602-1605 Parseller Lehine 5m Genişlikde 78m Uzunlukta Geçme Hakkı Vardır 21.04.1970 tarih ve 2001 yevmiye ile
- ✓ İrtifak Hakkı: Bu Parsel Aleyhine 1602-1605 Parseller Lehine 5m Genişlikde 78m Uzunlukta Geçme Hakkı Vardır 21.04.1970 tarih ve 2001 yevmiye ile

#### **5.2.1.14 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 1 Parsel**

- ✓ TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 76353000/519215000 hissesinde takyidat bulunmamaktadır.

#### **5.2.1.15 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 8 Parsel**

#### **Beyanlar Hanesinde**

- ✓ Antalya 5. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 22/02/2016 tarih 2016/296 Esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i şuyu davası açılmıştır. 09.03.2016 tarih 10927 yevmiye numarası ile

#### **5.2.1.16 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28572 Ada, 2 Parsel**

- ✓ TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 43000/96000 hissesinde takyidat bulunmamaktadır.

#### **5.2.1.17 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28574 Ada, 1 Parsel**

- ✓ TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 5000/16000 hissesinde takyidat bulunmamaktadır.

#### **5.2.1.18 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28557 Ada, 5 Parsel**

- ✓ TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 1000/1000 hissesinde takyidat bulunmamaktadır.

#### 5.2.1.19 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28559 Ada, 5 Parsel

- ✓ TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 3830309709000/6757598600000 hissesinde takyidat bulunmamaktadır.

#### 5.2.1.20 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28561 Ada, 1 Parsel

##### Beyanlar Hanesinde

- ✓ ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR 31/7/1995 GÜN VE Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ ANTALYA 3. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 28/11/2014 tarih 2014/1634 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. 10.12.2014 - 47288
- ✓ ANTALYA 3. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 19/10/2015 tarih 2014/1634 ESAS 2015/1419 KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.

#### 5.2.1.21 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28566 Ada, 1 Parsel

##### İrtifak Hakları Hanesinde

- ✓ H: Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m genişlikte 78 m uzunlukta geçme hakkı vardır. 21.04.1970 tarih 2001 yevmiye numarası ile
- ✓ A M: A ile gösterilen 483 m2lik kısım üzerinde bayındırlık ve iskân bakanlığı lehine bu parsel aleyhine nakil hattı için irtifak hakkı vardır.

##### Beyanlar Hanesinde

- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde yer almaktadır. 31.07.1995 tarih 3635 yevmiye numarası ile

#### 5.2.1.22 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28584 Ada, 1 Parsel

- ✓ TRN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş 187553000/200000000 hissesi üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

#### 5.2.1.23 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28587 Ada, 1 Parsel

##### Beyanlar Hanesinde:

- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır. 31/07/1995 Tarih Yev.3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır 31/7/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635

- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Ve Ye:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635
- ✓ Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. 31/07/1995 Y:3635 31.07.1995 - 3635

#### **5.2.1.24 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28559 Ada, 4 Parsel**

##### **Beyanlar Hanesinde**

- ✓ Antalya 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 26/05/2016 tarih 2016/783 Esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i şüyu davası açılmıştır. 13.06.2016 tarih 26174 yevmiye numarası ile

#### **5.2.1.25 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 2 Parsel**

##### **Beyanlar Hanesinde**

- ✓ Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulanması açısından geçersizdir.
- ✓ Antalya3. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 28.11.2014 tarih 2014/1634 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i şüyu davası açılmıştır. 10.12.2014 tarih 47288 yevmiye numarası ile
- ✓ Antalya 3. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 19.10.2015 tarih 2014/1634 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i şüyu davası açılmıştır. 20.11.2015 tarih 44839 yevmiye numarası ile

##### **İrtifak Hakları Hanesinde**

- ✓ H: Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m genişlikte 78 m uzunlukta geçme hakkı vardır. 21.04.1970 tarih 2001 yevmiye numarası ile
- ✓ H: Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m genişlikte 78 m uzunlukta geçme hakkı vardır. 21.04.1970 tarih 2001 yevmiye numarası ile

#### **5.2.1.26 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 9 Parsel**

##### **Beyanlar Hanesinde**

- ✓ Antalya 5. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 22/02/2016 tarih 2016/296 Esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i şüyu davası açılmıştır. 09.03.2016 tarih 10927 yevmiye numarası ile



## 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son üç yıldaki tapu değişiklikleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

NO	İL	İLÇE	MAHALLE	MEVKİİ	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	Ana Taşınmaz Nitelik	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
1	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28569	5	9508,93	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
2	ANTALYA	KEPEZ	Menderes	Düden	28506	1	3671,03	Arsa	İmar (TSM) - 30.6.2014 - 25548
3	ANTALYA	KEPEZ	Orta		28522	4	3137,98	Arsa	İmar (TSM) - 30.6.2014 - 25548
4	ANTALYA	KEPEZ	Orta		28524	10	2000,00	Arsa	İmar (TSM) - 30.6.2014 - 25548
5	ANTALYA	KEPEZ	Orta		28523	1	4960,13	Arsa	İmar (TSM) - 30.6.2014 - 25548
6	ANTALYA	KEPEZ	Orta		28525	2	3067,14	Arsa	İmar (TSM) - 30.6.2014 - 25548
7	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28335	276	1587,98	Tarla	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
8	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28335	277	2654,30	Tarla	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
9	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28335	278	3979,49	Tarla	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
10	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28544	6	5841,48	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
11	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28544	8	10043,05	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
12	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Karahayit	28559	7	4428,11	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
13	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Koca Tarla Koca Zeytin	28564	1	4821,14	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
14	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Koca Tarla Koca Zeytin	28569	1	5192,15	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
15	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28569	8	4325,37	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
16	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28572	2	2000,00	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
17	ANTALYA	KEPEZ	SINAN		28574	1	5678,11	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
18	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Koca Tarla Koca Zeytin	28557	5	11390,75	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
19	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Karahayit	28559	5	9131,89	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
20	ANTALYA	KEPEZ	SINAN		28561	1	11103,64	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
21	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28566	1	4520,90	Arsa	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-12.05.2016-21316
22	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28584	1	2000,00	Arsa	İmar (TSM)-03.08.2015-30341
23	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Karahayit	28587	1	5131,73	Arsa	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
24	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28559	4	2697,13	Arsa	Satış - 24.6.2016 - 28489
25	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28569	9	2149,11	Arsa	Satış - 7.6.2016 - 25418
26	ANTALYA	KEPEZ	SINAN	Zeytinköy	28569	2	4513,51	Paketleme Binası Temizleme Binası ve Arsası	İmar (TSM) - 3.8.2015 - 30341
27	ANTALYA	KEPEZ	SINAN		28571	6	8781,05	Arsa	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-12.05.2016-21316

## 5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- ✓ TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. mülkiyetindeki hisselerinin olduğu Antalya İli, Kepez İlçesi'nde yer alan 27 adet gayrimenkulün güncel pazar değerinin TL cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması durumunda değerlendirme konusu taşınmazların GYO portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- ✓ Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### 5.2.3.1 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28569 Ada, 5 Parsel

- ✓ 13.12.2016 Tarihli TRN Alış Veriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. vekilinin yazısına göre "TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. adına tarafından açılan ortaklığın giderilmesi davasına esas olmak üzere davası üzerine ihtiyati tedbir şerhi düşülmüştür. (ekte belirtilmiştir.)
- ✓ Belirtilen şerh, TRN Alış Veriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. lehine bir uygulama olduğundan dolayı değerlendirme konusu taşınmazın Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

### 5.2.3.2 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28506 Ada, 1 Parsel

- ✓ Zilyetlik, taşınmaz mallardan bir yarar sağlamak üzere olanları fiilen hakimiyet altında bulundurmaz. Zilyet, taşınmaz maldan bir yarar sağlamak üzere o taşınmaz malı fiilen hakimiyeti altında bulunduran gerçek ve tüzel kişilerdir.
- ✓ Taşınmazın Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

### 5.2.3.3 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28564 Ada, 1 Parsel

- ✓ Taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları, lehine irtifak hakkı kurulan taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen "h" harfi ile aleyhine irtifak hakkı kurulan yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, "m" harfi ile gösterilir. Yararlanan taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda, yüklü taşınmaz üzerinde tescil edilecek irtifak hakkının niteliği belirtilir. Yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, yararlanan taşınmaz lehine kurulan irtifak hakkının niteliği tescil edilir. Taşınmaz lehine kurulacak irtifak hakları planında da gösterilir. Taşınmazın tapu takyidatlarında İRTİFAK HAKKI *bu parsel aleyhine olmasına* karşın tapu takyidatlarında karşılaşılan hukuki terimlerin gayrimenkullerin satışına etkisi doğrultusunda taşınmazın satılabilirliğini belirgin şekilde etkilemeyeceği görülmüştür.
- ✓ Bu nedenle taşınmazın Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

### 5.2.3.4 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28569 Ada, 8 Parsel

- ✓ İzale-i Şuyu Satışının Tescili: İzale-i şuyu, ortaklığın giderilmesi demektir. İştirak halinde veya müşterek mülkiyet esaslarına göre birden çok kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz malların taksimi konusunda, hissedarların anlaşamaması halinde mahkeme kararı ile taşınmaz malın ihaleyle satılması anlamına gelir.
- ✓ Taşınmazın tapu takyidatlarında İZALE-İ ŞUYU ŞERHİ kararının bulunması nedeniyle TAPU takyidatlarında karşılaşılan hukuki terimlerin gayrimenkullerin satışına etkisi doğrultusunda taşınmazın satılabilirliğini belirgin şekilde etkilemeyeceği öngörülmüştür.
- ✓ Bu nedenle taşınmazın Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne “mülkiyet hissesi oranında” “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.



#### 5.2.3.5 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28561 Ada, 1 Parsel

- ✓ Zilyetlik, taşınmaz mallardan bir yarar sağlamak üzere olanları fiilen hakimiyet altında bulundurmaz. Zilyet, taşınmaz maldan bir yarar sağlamak üzere o taşınmaz malı fiilen hakimiyeti altında bulunduran gerçek ve tüzel kişilerdir.
- ✓ Taşınmazın tapu takyidatlarında İZALE-İ ŞUYU ŞERHİ kararının bulunması nedeniyle TAPU takyidatlarında karşılaşılan hukuki terimlerin gayrimenkullerin satışına etkisi doğrultusunda taşınmazın satılabilirliğini belirgin şekilde etkilemeyeceği öngörülmüştür.
- ✓ Bu nedenle taşınmazın Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne “mülkiyet hissesi oranında” “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- ✓ Askeri güvelik alanında yer alması etkilemediği öngörülmüştür.

#### 5.2.3.6 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Değerlendirilmesi 28566 Ada 1 Parsel

- ✓ Taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları, lehine irtifak hakkı kurulan taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen "h" harfi ile aleyhine irtifak hakkı kurulan yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, "m" harfi ile gösterilir. Yararlanan taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda, yüklü taşınmaz üzerinde tescil edilecek irtifak hakkının niteliği belirtilir. Yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, yararlanan taşınmaz lehine kurulan irtifak hakkının niteliği tescil edilir. Taşınmaz lehine kurulacak irtifak hakları planında da gösterilir. Belirtilen takyidat taşınmazın değerini belirgin şekilde etkilememektedir.
- ✓ Bu nedenle taşınmazın Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne “mülkiyet hissesi oranında” “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

#### 5.2.3.7 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28587 Ada, 1 Parsel

- ✓ Taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın değerini belirgin şekilde etkilememektedir.
- ✓ Bu nedenle taşınmazın mülkiyetinin Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne “mülkiyet hissesi oranında” “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

#### 5.2.3.8 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28559 Ada, 4 Parsel

- ✓ İzale-i Şuyu Satışının Tescili: İzale-i şuyu, ortaklığın giderilmesi demektir. İştirak halinde veya müşterek mülkiyet esaslarına göre birden çok kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz malların taksimi konusunda, hissedarların anlaşamaması halinde mahkeme kararı ile taşınmaz malın ihaleyle satılması anlamına gelir. Taşınmazın tapu takyidatlarında İZALE-İ ŞUYU ŞERHİ kararının

bulunması nedeniyle TAPU takyidatlarında karşılaşılan hukuki terimlerin gayrimenkullerin satışına etkisi doğrultusunda taşınmazın satılabilirliğini belirgin şekilde etkileyemeyeceği öngörülmüştür.

- ✓ Bu nedenle taşınmazın Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne “mülkiyet hissesi oranında” “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

#### **5.2.3.9 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28569 Ada, 2 Parsel**

- ✓ İzale-i Şuyu Satışının Tescili: İzale-i şuyu, ortaklığın giderilmesi demektir. İştirak halinde veya müşterek mülkiyet esaslarına göre birden çok kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz malların taksimi konusunda, hissedarların anlaşamaması halinde mahkeme kararı ile taşınmaz malın ihaleyle satılması anlamına gelir. Taşınmazın tapu takyidatlarında İZALE-İ ŞUYU ŞERHİ kararının bulunması nedeniyle TAPU takyidatlarında karşılaşılan hukuki terimlerin gayrimenkullerin satışına etkisi doğrultusunda taşınmazın satılabilirliğini belirgin şekilde etkileyemeyeceği öngörülmüştür.
- ✓ Bu nedenle taşınmazın Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne “mülkiyet hissesi oranında” “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

#### **5.2.3.10 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki 28571 Ada, 6 Parsel**

- ✓ Taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın değerini belirgin şekilde etkilememektedir. Bu nedenle taşınmazın Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne “mülkiyet hissesi oranında” “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

#### **5.2.3.11 Gayrimenkullerin Parsel Bazında Tetkiki Diğer Taşınmazlar**

- ✓ Üzerinde takyidat bulunmayan taşınmazların Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne “mülkiyet hissesi oranında” “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

### **5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi**

- ✓ Kepez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.10.2016 Tarih, 50369504-310.05.01-4666/E.26902 Sayılı yazılı imar durum yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Mahalle	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	Emsal	Fonksiyon	NOT:
Sinan	28569	15	84503,61	0,80	Ticaret Alanı	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28544	6	5.841,48	0,60	Toptan Ticaret Alanı	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28544	8	10.043,05	0,60	Toptan Ticaret Alanı	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28557	5	11.390,75	0,60	Toptan Ticaret Alanı	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28559	4	2.697,13	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28559	5	9.131,89	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28559	7	4.428,11	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28561	1	11.103,64	0,60	Çıraklık Eğitim	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28564	1	4.821,14	0,60	Sağlık Tesisi	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28566	1	4.520,90	0,60	Belediye Hizmet Alanı	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28569	1	5.192,15	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28569	2	4.513,51	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28569	5	9.508,93	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28569	8	4.325,37	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28569	9	2.149,11	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28571	6	8.781,05	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28572	2	2.000,00	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28574	1	5.678,11	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28584	1	2.000,00	0,80	Ticaret	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Sinan	28587	1	5.131,73	0,80	Sağlık Tesisi	*parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
Menderes	28506	1	3.671,03	0,60	Sağlık Tesisi	
Orta	28522	4	3.137,98	0,60	Toptan Ticaret Alanı	
Orta	28523	1	4.960,13	0,60	Toptan Ticaret Alanı	
Orta	28524	10	2.000,00	0,60	Toptan Ticaret Alanı	
Orta	28525	2	3.067,14	0,60	Toptan Ticaret Alanı	
Sinan	28335	276	1587,98	-	Bir kısmı imar yolunda, büyük bir çoğunluğu plansız alanda kalmaktadır.	
Sinan	28335	277	2654,3	-	Bir kısmı imar yolunda, büyük bir çoğunluğu plansız alanda kalmaktadır.	
Sinan	28335	278	3979,49	-	Bir kısmı imar yolunda, büyük bir çoğunluğu plansız alanda kalmaktadır.	

### **5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Kepez Belediyesi'nde yapılan araştırmada herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Müşteri isteği üzerine değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki yapıların değeri ihmal edilmiştir.

### **5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

28572 Ada- 2 Parsel, 28557 Ada-5 Parsel, 28574 Ada-1 Parsel, 28544 Ada-6-8 Parseller, 28559 Ada 4-5-7 Parseller, 28561 Ada-1 Parsel, 28564 Ada-1 Parsel, 28566 Ada-1Parsel, 28584 ada-1 Parsel, 28587 Ada-1 Parsel, 28569 Ada 1, 2, 5, 8 ve 9 Parsellerin parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

Belediye sınırları içinde, yapı yapmaya izin verilen yerlerde, parselasyon yapılabilmesi, bu yerlerde bir parselasyon planının yapılıp bitirilmiş olmasına bağlıdır. Fakat imar planlarının geçerli olması nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne katılması konusunda herhangi bir etkisinin bulunmadığı kanaati edinilmiştir.

### **5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Müşteri isteği üzerine değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki yapıların değeri ihmal edilmiştir.

### **5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

- ✓ 28572 Ada- 2 Parsel, 28557 Ada-5 Parsel, 28574 Ada-1 Parsel, 28544 Ada-6-8 Parseller, 28559 Ada 4-5-7 Parseller, 28561 Ada-1 Parsel, 28564 Ada-1 Parsel, 28566 Ada-1Parsel, 28584 ada-1 Parsel, 28587 Ada-1 Parsel, 28569 Ada 1, 2, 5, 8 ve 9 Parsellerin parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
- ✓ Belediyenin sınırları içinde, yapı yapmaya izin verilen yerlerde, parselasyon yapılabilmesi, bu yerlerde bir parselasyon planının yapılıp bitirilmiş olmasına bağlıdır. Fakat imar planlarının geçerli olması nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne katılması konusunda herhangi bir etkisinin bulunmadığı öngörülmüştür.
- ✓ Tüm bu bilgiler ışığında iştiraklerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.
- ✓ Belediyenin sınırları içinde, yapı yapmaya izin verilen yerlerde, parselasyon yapılabilmesi, bu yerlerde bir parselasyon planının yapılıp bitirilmiş olmasına bağlıdır. Fakat imar planlarının geçerli

olması nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne katılması konusunda herhangi bir etkisinin bulunmadığı kanaati edinilmiştir.

- ✓ Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması durumunda değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne “mülkiyet hissesi oranında” “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

### **5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında değildir.

## **5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri**

- Değerleme konusu parseller Deepo Outlet Alışveriş Merkezi'nin çevresinde konumlanmışlardır.
- Parseller düz bir topografik yapıya sahiptir.
- 28569 ada 5 parsel kabaca L formunda, yola cephesi dar, ancak derinlemesine uzanmakta olan bir parseldir.
- Arsa nitelikli parseller imar uygulaması görmüş olmaları nedeniyle düzüğün birer geometrik şekle sahiptir.
- Parsellerin arazi üzerinde sınırları belirli olmayıp konum tespiti hava fotoğrafının kadastro paftası ile karşılaştırılması suretiyle arazi üzerinde genel olarak konum tespiti yapılmıştır.
- 276, 277 ve 278 numaralı tarla nitelikli parseller, gayrimenkullerin yoğunlaştığı bölgenin en kuzeydoğu cephesinde yer almaktadır. Birbirine bitişik durumda olan parsellerin düz bir topografik arazi yapısı mevcut olup üçgen şekline benzer bir geometrik yapıları mevcuttur. Parsellerin oldukça dar cephesi ve oldukça uzun bir derinliğe sahiptir. 276 parselin bir kısmı depo şeklindeki yapının bir bölümüne denk gelmektedir.
- Parseller üzerinde genel olarak tarım amaçlı seralar, tek veya iki katlı basit konut tipi yapılar mevcuttur.

### **5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler**

- Parseller genel olarak Deepo Alışveriş Merkezi'nin etrafında yer almaktadır.
- Taşınmazların kısa süre önce imar uygulaması görmüş olmaları ve arazi üzerinde parsellerin kesin sınırlarını belirten herhangi bir işaret, duvar, çit, tabela vs bulunmaması nedeniyle mahallindeki tespitler bölgesel olarak yapılmıştır.

- Bölge tamamı düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Bölgedeki parseller üzerinde genel olarak ruhsatsız olarak inşa edilmiş depo binaları, tarım amaçlı seralar, tek veya iki katlı basit konut tipi yapılar mevcuttur.
- 28569 Ada 5 parsel üzerinde Go-Kart pisti bulunmaktadır. Parsel zemini kımsen asfalt kısmen de paket taş ile kaplanmıştır.
- 28544 Ada 6 ve 8 No'lu parseller üzerinde metruk, kullanılmayan eski tek katlı yapılar bulunmaktadır.
- 28559 Ada 7 Parsel üzerinde tek katlı depo binası yer almaktadır.
- 28574 Ada 1 parsel, 28561 Ada 1 parsel ve 28571 Ada 6 parsel boş durumdadır.
- 28569 Ada 9 parsel üzerinde sera yer almaktadır.
- 28522 ada 4 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çevresi genel olarak boş parseller, depo tarzı yapılar ve 2 veya 3 katlı konut kullanımlı yapılaşmalardan oluşmaktadır.
- 28524 ada 10 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çevresi genel olarak boş parseller, depo tarzı yapılar ve 2 veya 3 katlı konut kullanımlı yapılaşmalardan oluşmaktadır. Yakın çevresinde Stüdyo Lego Evleri konut projesi bulunmaktadır. Parsel; 28522 ada 4 parsel ile karşılıklıdır.
- 28523 ada 1 parsel; Antalya Alanya Yolu olan Serik Caddesi'ne yaklaşık olarak 1.7km mesafede yer almaktadır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çevresi genel olarak boş parseller, depo tarzı yapılar ve 2 veya 3 katlı konut kullanımlı yapılaşmalardan oluşmaktadır. Yakın çevresinde Stüdyo Lego Evleri konut projesi bulunmaktadır.
- 28506 ada 1 parsel; 28522 ada 4 parselin 300m kuzeydoğusunda yer almaktadır. Bölgenin imarlı parsellerinden olan taşınmaz düz topoğrafik yapıya sahiptir. Serik Caddesi'ne yaklaşık 1.8km mesafede yer almaktadır. İmar planına göre 60m'lik bulvar üzerinde yer almakta olup; dört cephesinden yola cephelidir
- 276, 277 ve 278 numaralı parseller birbirine bitişik durumdadır. Parsellerin düz bir topoğrafik arazi yapısı mevcut olup üçgen şekline benzer bir geometrik yapıları mevcuttur. Parsellerin oldukça dar cephesi ve oldukça uzun bir derinliğe sahiptir. 276 parselin bir kısmı depo olarak kullanılan yapının bir bölümüne denk gelmektedir.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmazlar, Deepo Outlet Center Alışveriş Merkezi'nin çevresinde konumlanmıştır.
- Parseller düz bir topografik arazi yapısına sahiptir.
- Bölgenin imar planları kısmen tamamlanmıştır.
- Parseller Antalya'nın ana ulaşım akslarından olan Antalya-Alanya Yolu'na paralel uzanan Serik Caddesi'nin kuzeybatı cephelerinde konumlanmıştır

#### Zayıf Yönler

- Değerleme konusu taşınmazlar, 3. kişilerle hisseli durumdadır.
- Parselasyon planı üzerinde yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

#### Fırsatlar

- Konu taşınmazlar, Antalya ilinin hızla gelişen havalimanı bölgesinde yer almaktadır.
- Antalya ili, ülke çapında önemli bir turizm merkezidir.

#### Tehditler

- Küresel piyasalardaki durgunluk ve güvenlik endişeleri gelecekte gayrimenkul piyasasını olumsuz etkileyebilir.

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

#### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların arsa nitelikli olmaları nedeniyle Emsal Yöntemi ve Gelir İndirgeme (Geliştirme) Yaklaşımı kullanılmıştır.

- Kamulaştırma Kanunu'nun 11. Maddesi'ne göre; Kamulaştırılacak olan gayrimenkullerin değer tespiti yapılırken gayrimenkulün a)Cins ve nevi, b) Yüzölçümü c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değeri, d)Varsa vergi beyanı, e)Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri, f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri. g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri esas tutularak taşınmazın değeri belirlenir.
- 28561 Ada 1 parsel 28564 Ada 1 parsel,2587 Ada 1 Parsel ve 28506 Ada 1 parsel ve 28566 Ada 1 parsel imar planında kamusal tesis alanlarında kalmakta olup bu parseller KOP(Kamu Ortaklık Payı) kapsamında kamulaştırılması gerekmektedir. Parsellerin çevresindeki diğer arsalar "Ticaret Alanı" imarlı olup bu parsellerin kamulaştırma değeri belirlenirken bu husus göz önünde bulundurulacaktır. Bu yüzden söz konusu parselde değer takdir edilirken "Ticaret Alanı" imarlı arsa emsalleri göz önünde bulundurulmuş proje geliştirme de parseller"“Ticaret Alanı” imarlı olarak kabul edilmiştir. Ancak parsellerin hisse değerinin tespit ediliyor olması nedeniyle bulunan değerden %20 değer düşüklüğü hesaplanmıştır
- Ayrıca KOP (Kamu Ortaklık Payı) kapsamındaki parsellerin uygulamada kamulaştırma işlemlerinin çok geç yapıldığı bilinmektedir. Taşınmazların ne zaman kamulaştırılacağı belli olmaması nedeniyle de ilave %25 değer düşüklüğü hesaplanmıştır.



#### 6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Bölgede aynı vasıfta satışta olan emsal gayrimenkuller araştırılmıştır.

##### 6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, yakın çevresinde, satılık veya satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri araştırılmıştır. Ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde 28569 ada 5 parsel esas alınarak, bu parsele baz olacak emsaller araştırılmıştır.

SATILIK EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı (TL)	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı(TL)	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Konu mülkün Güneybatısında kalan parsel	KAKS (Emsal) 0,80 Ticari İmarlı	3187	2.800.000 TL	879 TL	Turyap Maltepe Cevizli: 0 506 912 36 68	28571 ada 5 parselde kayıtlı olup tek yola cephelidir. 15.000 TL kira getirisi vardır.
2	Konu mülkün Batısında kalan parsel	KAKS (Emsal) 0,40 Ticari İmarlı	3687	7.000.000 TL	1.899 TL	Remax Tema Gayrimenkul: 0 534 459 60 75	28575 ada 14 parselde kayıtlıdır.
3	Konu mülkün Kuzeyinde kalan parsel	Ticari İmarlı E:0,80	6760	13.000.000 TL	1.923 TL	Soan Emlak 0 541 749 02 98	Tek yola cephelidir.
4	Konu mülkün Güneyinde kalan parsel	KAKS (Emsal) 0,80 Ticari İmarlı	7600	11.750.000 TL	1.546 TL	Kusem Emlak: 0 546 470 27 07	45 m yola cepheli pazarlık mevcuttur.
5	Konu mülkün Kuzeybatısında kalan parsel	KAKS (Emsal) 0,80 Ticari İmarlı	3513	5.250.000 TL	1.494 TL	Soan Emlak: 0 541 749 02 98	2 Cepheli köşe konumudur.
6	AVM'nin Kuzeyinde	E:0,60, ticaret imarlı arsanın büyüklüğü 7.600 m <sup>2</sup> 'dir.	7.600	12.160.000 TL	1.600 TL	Sahibinden: 0 532 423 14 54	Plansız alanda kalan tarla nitelikli 20000 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki parselde 800.000 TL istenilmektedir.
7	Şelale Caddesi	E:0,60, ticaret imarlı arsanın büyüklüğü 2.300 m <sup>2</sup> 'dir.	2.300	1.649.000 TL	717 TL	Sahibinden: 0 532 311 41 31	Taşınmazın konumu Serik Caddesi'ne göre zayıf bir konumda yer almaktadır. 1.649.000 TL istenilmektedir.
8	AVM'nin Kuzey Batısında	E:0,80, ticaret imarlı arsanın büyüklüğü 2.500 m <sup>2</sup> 'dir.	2.500	4.500.000 TL	1.800 TL	Emlakçı 0 531 986 32 56	AVM'nin Kuzey Batısında 4.500.000 TL istenilmektedir.
9	AVM'nin Kuzeyinde	Tarla niteliklidir.	18.000	800.000 TL	44 TL	As Emlak: 0 533 501 24 18	AVM'nin Kuzeyinde, Tarla niteliklidir.
10	Aynı bölgede	E:0,60, ticaret + konut imarlı arsaya	3300	3550000	1.076 TL	1D1 Gayrimenkul 0 242 242 82 71	3.300 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsaya 3.550.000 TL istenilmektedir.

\*Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

- Emsal 9 tarla nitelikli taşınmazdır. Tarla nitelikli taşınmazlar için 40 TL/m<sup>2</sup> ile 60 TL/m<sup>2</sup> arasında değerler istenilmektedir. Emsal düzeltme tablosunda ihmal edilmiştir.
- Emsal 1, 3, 4, 5, 8 nolu parseller arsa nitelikli olup E:0,60 imarlıdır. İstenilen değerler pazarlıklı değerlerdir.
- Emsal 6, 7, 10 nolu parseller arsa nitelikli olup E:0,60 imarlıdır. İstenilen değerler pazarlıklı değerlerdir. 2 nolu emsal 0,40 imarlıdır.

Buradan hareketle;

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 10
Satış Fiyatı (TL)	2.800.000	7.000.000	13.000.000	11.750.000	5.250.000	12.160.000	1.649.000	4.500.000	3.550.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	2.520.000	6.300.000	11.700.000	10.575.000	4.725.000	10.944.000	1.484.100	4.050.000	3.195.000
Büyüklük(m2)	3.187	3.687	6.760	7.600	3.513	7.600	2.300	2.500	3.300
Birim M2 Satış Değeri	790,71	1.708,71	1.731	1.391,45	1.345,00	1.440,00	645,26	1.620	968,18
Konum Düzeltmesi	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Alan Kaynaklı Düzeltme	-6%	-6%	-3%	-2%	-6%	-2%	-7%	-7%	-6%
Toplam Düzeltme Katsayısı	9%	9%	12%	8%	4%	8%	3%	3%	4%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	865	1.869	1.945	1.508	1.404	1.561	667	1.675	1.011
Ortalama	<b>1.390 TL</b>								

Bu değerlendirmeler neticesinde, 28569 ada 5 parselin birim m<sup>2</sup> değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre **1.390.-TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

DEĞERLEME KONUSU ARSA 28569 ADA 5 PARSEL						
MAHALLE	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen m <sup>2</sup> Değer (TL/m <sup>2</sup> )	28569 Ada 5 Parselin (1/1 Mülkiyetinin) "Güncel Pazar Değeri" (TL)	"TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. 43000/96000 Hisselinin "Güncel Pazar Değeri" (TL)
Sinan	28569	5	9.508,93	1.390	13.217.413	5.920.299

Diğer 26 adet imarlı parselin değerlendirilmesi yapılırken, 28569 ada 5 parselin takdir edilen birim değeri esas alınmış ve uyumlandırma yapılarak değer hesaplanmıştır.

Yapılan uyumlandırma çalışmalarında parsellerin Deepo Outlet Center AVM'ye yakınlığının yanı sıra ana arter olan Antalya-Mersin Otoyolu D-400'e yakınlığı ile cepheli olduğu imar yolu dikkate alınmıştır. Uyumlandırmada, 28569 ada 5 no.lu parsel için takdir edilen değer, Şen Sokak'a cepheli parseller içinde aynı kabul edilmiş ve değerlendirme konusu diğer parsellerin bulunduğu sokakların Şen Sokak'a göre konuma dayalı düzeltmeleri hesaplanmıştır.

SOKAKLAR	DÜZELTME (+/-)
Şen Sokak (45 m.)	0%
Şelale Sokak	-25%
Tali Şelale Sokak	-35%
Çağdaş Sokak	-15%
Andızlı Sokak (Studio Lego Evleri Yolu)	-10%
Tali Yunus Emre Sokak	-15%
Fatih Sokak	-5%
Ülker Sokak (Cephesiz)	-40%
Anso Sokak	5%

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Mülkiyet Payları		Arsa Payına Karşılık Gelen Arsa Yüzölçümü	Takdir Edilen Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri	Taşınmazların 1/1 Mülkiyetinin Pazar Değeri (TL)	"TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. Hisseleri Değeri (TL)
			Arsa Payı	Arsa Paydası				
28544	6	5.841,48	82781831000	521838880000	926,66	1042	6.088.183	965.796
28544	8	10.043,05	1689000	5360000	3164,68	904	9.074.428	2.859.456
28557	5	11.390,75	1000	1000	11390,75	1251	14.253.468	14.253.468
28559	4	2.697,13	2191000	5360000	1102,50	1390	3.749.009	1.532.474
28559	5	9.131,89	3830309709000	6757598600000	5176,09	1390	12.693.322	7.194.762
28559	7	4.428,11	3000	4000	3321,08	1182	5.233.936	3.925.449
28561	1	11.103,64	946351137000	8216693600000	1278,85	1250	13.879.550	1.968.338
			14791000	555182000	295,82			
28564	1	4.821,14	52205301000	2584131040000	97,40	1389	6.696.563	135.289
28566	1	4.520,90	5591231	43400640	582,42	1250	5.651.125	728.025
28569	1	5.192,15	76353000	519215000	763,53	1390	7.217.089	1.061.307
28569	2	4.513,51	559369	9027020	279,68	1390	6.273.779	388.755
28569	8	4.325,37	13000	48000	1171,45	1390	6.012.264	1.628.316
28569	9	2.149,11	13247599000	51578640000	551,98	1390	2.987.263	767.252
28571	6	8.781,05	54358929357	870728918000	548,19	1182	10.379.201	787.212
			11781	878105	117,81			
28572	2	2.000,00	43000	96000	895,83	1182	2.364.000	1.058.871
28574	1	5.678,11	5000	16000	1774,41	1321	7.500.783	2.343.996
28584	1	2.000,00	187553000	200000000	1875,53	834	1.668.000	1.564.192
28587	1	5.131,73	115133000	8210768000	71,96	1459	7.487.194	104.990
28506	1	3.671,03	22457000	367103000	224,57	1042	3.825.213	234.002
28522	4	3.137,98	4997000	313798000	49,97	1112	3.489.434	55.567
28523	1	4.960,13	1000	1000	4960,13	1112	5.515.665	5.515.665
28524	10	2.000,00	7559000	10000000	1511,80	1112	2.224.000	1.681.122
28525	2	3.067,14	1000	1000	3067,14	1112	3.410.660	3.410.660
28569	5	9.508,93	43000	96000	4259,21	1390	13.217.413	5.920.299
28335	276	1.587,98	1	1	1587,98	190	301.716	301.716
28335	277	2.654,30	1	1	2654,30	190	504.317	504.317
28335	278	3.979,49	1	1	3979,49	190	756.103	756.103
Toplam		138.316,10			57681,21		162.453.678	61.647.397
<b>Takdir Edilen Değer Güncel Pazar Değeri TL (Son 3 Rakamı Yuvarlanmıştır)</b>							<b>162.454.000</b>	<b>61.647.000</b>

Not-1: 28561 Ada, 1 Parselin ve 28571 ada 6 Parselin 946351137000/8216693600000 ve 14791000/555182000 olmak üzere 2 adet hissesinin bulunduğu görülmüştür.

Not-2: 28571 ada 6 parselin 54358929357/870728918000 ve 11781/878105 olmak üzere 2 adet hissesinin bulunduğu görülmüştür.

Not-3:Toplamda son rakam yuvarlanmıştır.

Yukarıdaki imarlı parsellerin yanı sıra imar uygulaması görmemiş ve tamamı TRN Alışveriş Yatırım ve Yönetim A.Ş. 'nin mülkiyetinde olan 3 ayrı tarla vasıflı parsel içinde imarsız arazi emsalleri araştırılmıştır.

EMSAL	YERİ	ÖZELLİK	ALANI (M2)	İSTENİLEN DEĞER TL	BİRİM FİYATI (TL/M2)	KAYNAK
EMSAL 1	AVM'nin Kuzeyinde	Plansız alanda kalan tarla nitelikli 20000 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki parsel 800.000 TL istenilmektedir.	18.000	800.000 TL	44	As Emlak: 0 533 501 24 18
EMSAL 2	Aynı Bölgede	5000 m <sup>2</sup> alanlı kısmen planlı alanda yer almakta olan arsaya 600.000 TL istenilmektedir.	5.000	600.000 TL	120	Aysa Emlak 0 532 265 59 17
EMSAL 3	Aynı Bölgede	Aynı bölgede, 3900 m <sup>2</sup> yüzölçümlü kısmen plansız alanda yer alanda taşınmaza 800.000 TL istenilmektedir.	3.900	800.000 TL	205	Öğretmenler Emlak 0 242 242 89 94
EMSAL 4	Aynı Bölgede, Caddede cepheli	E.0,60, ticaret imarlı arsanın büyüklüğü 2.300 m <sup>2</sup> olup 1.649.000 TL istenilmektedir. Taşınmazın konumu Serik Caddesi'ne göre zayıf bir konumda yer almaktadır.	2.300	1.649.000 TL	717	Sahibinden 0 532 311 41 31
EMSAL 5	Aynı Bölgede	Aynı bölgede 2.900 m <sup>2</sup> alanlı kısmen plansız alanda yer alan taşınmaza 650.000 TL istenilmektedir.	2.900	650.000 TL	224	Çınar Emlak 0 242 339 00 60

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	800.000	600.000	800.000	1.649.000	650.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	720.000	540.000	720.000	1.566.550	585.000
Büyükük(m2)	18.000	5.000	3.900	2.300	2.900
Birim M2 Satış Değeri	40,00	108,00	184,62	681,11	201,72
Konum Düzeltmesi	25%	5%	10%	0%	10%
İmar Hakkı Düzeltmesi	50%	0%	0%	-55%	0%
Yüzölçümü Düzeltmesi	-25%	5%	5%	5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	50%	10%	15%	-50%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	60	119	212	338	222
Ortalama	<b>190 TL</b>				

Uyumlandırma yapılarak değerlendirme konusu araziler için **190.-TL/m<sup>2</sup>** birim m<sup>2</sup>değer takdirinde bulunulmuştur.Buna bağlı olarak imarsız parsellerin aşağıdaki değerleri hesaplanmıştır.

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Mülkiyet Payları		Arsa Payına Karşılık Gelen Arsa Yüzölçümü	Takdir Edilen Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri	Hisseli Olmasından Kaynaklı Değer Düşüklüğü	İmar Durum Düzeltmesi (-%25)	Takdir Edilen Değer(TL)	"TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. Hisseleri Değeri (TL)
			Arsa Payı	Arsa Paydası						
28335	276	1587,98	1	1	1587,98	190	0%	0%	301.720	301.720
28335	277	2654,30	1	1	2654,30	190	0%	0%	504.320	504.320
28335	278	3979,49	1	1	3979,49	190	0%	0%	756.100	756.100
Toplam		8.221,77			8.222				1.562.140	1.562.140

#### 6.4.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemi

Bölgenin havaalanına yakın olması nedeniyle bölgede arsalar depolama amaçlı kiralanabilmektedir. Bu nedenle bölgedeki kiralık emsaller araştırılmış arsaların kira değerleri belirlenmiş ve direkt kapitalizasyon yöntemi ile Pazar değerleri hesaplanmıştır. Emsaller baz kiranın belirlendiği 28569 Ada 5parsele göre düzenlenmiş olup diğer parseller baz kiraya göre kendi içlerinde konumlarına göre şereflendirilmiştir.

Bölgedeki kiralık arsa emsalleri ve düzeltme tablosu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KIRALIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak
1	Altınova Sinan Mahallesi	Antalya havalimanı yoluna cepheli ticari imarlı arsa (Kaks: 0.80)	5.000	15.000 TL	3,00 TL	Talip Yörükoğlu Emlak 0242 316 42 00 0532 494 27 68
2	Altınova Sinan Mahallesi	Ticari imarlı Havalimanı yakını depolamaya uygun boş arsa	5.000	7.000 TL	1,40 TL	Talip Yörükoğlu Emlak 0242 316 42 00 0532 494 27 68
3	Altınova Sinan Mahallesi	Ticari imarlı Havalimanı yakınında (Gabari serbest)	2.000	12.000 TL	6,00 TL	Talip Yörükoğlu Emlak 0242 316 42 00 0532 494 27 68
4	Altınova Sinan Mahallesi	Koyunlar bölgesi havalimanı yakınında Ticari imarlı boş arsa	8.500	10.000 TL	1,18 TL	Talip Yörükoğlu Emlak 0242 316 42 00 0532 494 27 68
5	Altınova Sinan Mahallesi	Hal yolu üzerinde havalimanına yakın depolamaya uygun (Tarla )	20.000	6.000 TL	0,30 TL	Össe Emlak 0242 229 46 26 0507 464 21 65

28569 Ada 5 Parsel Düzeltme Tablosu					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Aylık Kira	15.000 TL	7.000 TL	12.000 TL	10.000 TL	6.000 TL
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	105%	205%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	14.250 TL	6.650 TL	11.400 TL	- 500 TL	- 6.300 TL
Büyükük(m2)	5.000	5.000	2.000	8.500	20.000
Konum Düzeltmesi	0%	20%	20%	20%	20%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	100%	120%	120%	120%	125%
Düzeltilmiş birim m2 kira	2,85 TL	1,60 TL	6,84 TL	- 0,07 TL	- 0,39 TL
<b>ORTALAMA</b>	3,76 TL				
<b>Aylık Kira Değeri</b>	<b>35.773 TL</b>				
<b>Yıllık Kira Değeri</b>	<b>429.271 TL</b>				

28569 ADA 5 PARSEL							
MAHALLE	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen Arsa Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	28569 Ada 5 Parselin (1/1 Mülkiyetinin) "Güncel Pazar Değeri" (TL)	Arsa Birim m2 Değeri
Sinan	28569	5	9.508,93	429.271	0,045	9.539.359	1.003 TL

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Mülkiyet Payları		Arsa Payına Karşılık Gelen Arsa Yüzölçümü	Direkt Kapitalasyon Yöntemi İle Değer Hesabı			
			Arsa Payı	Arsa Paydası		Şerefiye Oranı	Baz Fiyat	Birim m2 Değeri	Değeri
28544	6	5.841,48	82781831000	521838880000	926,66	0,75	1.000 TL	749 TL	694.000 TL
28544	8	10.043,05	1689000	5360000	3164,68	0,65	1.000 TL	650 TL	2.057.000 TL
28557	5	11.390,75	1000	1000	11390,75	0,90	1.000 TL	900 TL	10.251.000 TL
28559	4	2.697,13	2191000	5360000	1102,50	1,00	1.000 TL	1.000 TL	1.103.000 TL
28559	5	9.131,89	3830309709000	6757598600000	5176,09	1,00	1.000 TL	1.000 TL	5.176.000 TL
28559	7	4.428,11	3000	4000	3321,08	0,85	1.000 TL	850 TL	2.824.000 TL
28561	1	11.103,64	946351137000	8216693600000	1278,85	0,90	1.000 TL	900 TL	1.151.000 TL
			14791000	555182000	295,82	0,90	1.000 TL	900 TL	266.000 TL
28564	1	4.821,14	52205301000	2584131040000	97,40	1,00	1.000 TL	1.000 TL	97.000 TL
28566	1	4.520,90	5591231	43400640	582,42	0,90	1.000 TL	900 TL	524.000 TL
28569	1	5.192,15	76353000	519215000	763,53	1,00	1.000 TL	1.000 TL	764.000 TL
28569	2	4.513,51	559369	9027020	279,68	1,00	1.000 TL	1.000 TL	280.000 TL
28569	8	4.325,37	13000	48000	1171,45	1,00	1.000 TL	1.000 TL	1.171.000 TL
28569	9	2.149,11	13247599000	51578640000	551,98	1,00	1.000 TL	1.000 TL	552.000 TL
28571	6	8.781,05	54358929357	870728918000	548,19	0,85	1.000 TL	850 TL	466.000 TL
			11781	878105	117,81	0,85	1.000 TL	850 TL	100.000 TL
28572	2	2.000,00	43000	96000	895,83	0,85	1.000 TL	850 TL	762.000 TL
28574	1	5.678,11	5000	16000	1774,41	0,95	1.000 TL	950 TL	1.686.000 TL
28584	1	2.000,00	187553000	200000000	1875,53	0,60	1.000 TL	600 TL	1.126.000 TL
28587	1	5.131,73	115133000	8210768000	71,96	1,05	1.000 TL	1.050 TL	76.000 TL
28506	1	3.671,03	22457000	367103000	224,57	0,75	1.000 TL	749 TL	168.000 TL
28522	4	3.137,98	4997000	313798000	49,97	0,80	1.000 TL	800 TL	40.000 TL
28523	1	4.960,13	1000	1000	4960,13	0,80	1.000 TL	800 TL	3.967.000 TL
28524	10	2.000,00	7559000	10000000	1511,80	0,80	1.000 TL	800 TL	1.209.000 TL
28525	2	3.067,14	1000	1000	3067,14	0,80	1.000 TL	800 TL	2.453.000 TL
28569	5	9.508,93	43000	96000	4259,21	1,00	1.000 TL	1.000 TL	4.259.000 TL
28335	276	1.587,98	1	1	1587,98	0,14	1.000 TL	137 TL	217.000 TL
28335	277	2.654,30	1	1	2654,30	0,14	1.000 TL	137 TL	363.000 TL
28335	278	3.979,49	1	1	3979,49	0,14	1.000 TL	137 TL	544.000 TL
Toplam		138.316,10			57681,21				44.346.000

Direkt kapitalizasyon yöntemine göre değerlendirme konusu arsa paylarına karşılık gelen arsaların yüzölçümlerinin toplam pazar değerinin 44.360.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 6.4.3 Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri Güncel Pazar Değeri:

Değerleme konusu taşınmazın mevki, konumu, parsel alanı, ana caddeye göre konumu, topoğrafyası, yola cepheleri, çevresinin teşekkül tarzı vb. olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan ve takdir edilen değerleri dikkate alınarak, değer takdirleri yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerlerin daha doğru sonuçlar verdiği kanaati edinilmiştir.

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Mülkiyet Payları		Arsa Payına Karşılık Gelen Arsa Yüzölçümü	Takdir Edilen Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri	Taşınmazların 1/1 Mülkiyetinin Pazar Değeri (TL)	"TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. Hisseleri Değeri (TL)
			Arsa Payı	Arsa Paydası				
28544	6	5.841,48	82781831000	521838880000	926,66	1042	6.088.183	965.796
28544	8	10.043,05	1689000	5360000	3164,68	904	9.074.428	2.859.456
28557	5	11.390,75	1000	1000	11390,75	1251	14.253.468	14.253.468
28559	4	2.697,13	2191000	5360000	1102,50	1390	3.749.009	1.532.474
28559	5	9.131,89	3830309709000	6757598600000	5176,09	1390	12.693.322	7.194.762
28559	7	4.428,11	3000	4000	3321,08	1182	5.233.936	3.925.449
28561	1	11.103,64	946351137000	8216693600000	1278,85	1250	13.879.550	1.968.338
			14791000	555182000	295,82			
28564	1	4.821,14	52205301000	2584131040000	97,40	1389	6.696.563	135.289
28566	1	4.520,90	5591231	43400640	582,42	1250	5.651.125	728.025
28569	1	5.192,15	76353000	519215000	763,53	1390	7.217.089	1.061.307
28569	2	4.513,51	559369	9027020	279,68	1390	6.273.779	388.755
28569	8	4.325,37	13000	48000	1171,45	1390	6.012.264	1.628.316
28569	9	2.149,11	13247599000	51578640000	551,98	1390	2.987.263	767.252
28571	6	8.781,05	54358929357	870728918000	548,19	1182	10.379.201	787.212
			11781	878105	117,81			
28572	2	2.000,00	43000	96000	895,83	1182	2.364.000	1.058.871
28574	1	5.678,11	5000	16000	1774,41	1321	7.500.783	2.343.996
28584	1	2.000,00	187553000	200000000	1875,53	834	1.668.000	1.564.192
28587	1	5.131,73	115133000	8210768000	71,96	1459	7.487.194	104.990
28506	1	3.671,03	22457000	367103000	224,57	1042	3.825.213	234.002
28522	4	3.137,98	4997000	313798000	49,97	1112	3.489.434	55.567
28523	1	4.960,13	1000	1000	4960,13	1112	5.515.665	5.515.665
28524	10	2.000,00	7559000	10000000	1511,80	1112	2.224.000	1.681.122
28525	2	3.067,14	1000	1000	3067,14	1112	3.410.660	3.410.660
28569	5	9.508,93	43000	96000	4259,21	1390	13.217.413	5.920.299
28335	276	1.587,98	1	1	1587,98	190	301.716	301.716
28335	277	2.654,30	1	1	2654,30	190	504.317	504.317
28335	278	3.979,49	1	1	3979,49	190	756.103	756.103
Toplam		138.316,10			57681,21		162.453.678	61.647.397
Takdir Edilen Değer Güncel Pazar Değeri TL (Son 3 Rakamı Yuvarlanmıştır)							162.454.000	61.647.000



#### **6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### **6.4.5 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi**

Ticaret imarlı parsellerin en etkin ve verimli kullanımı üzerlerine imar durumlarına uygun olarak ticari bina inşa edilmeleri olacaktır. İmar planında kamu tesisleri alanında yer alan parseller üzerine mevcut durumda mal sahibi tarafından herhangi bir yapı inşa edilmesi mümkün olmadığından kamulaştırılmasının beklenmesi gerekmektedir. Tarla nitelikli taşınmazların en etkin verimli kullanımı tarımsal amaçlı olacaktır.

#### **6.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.



## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların arsa nitelikli olmaları nedeniyle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Direkt kapitalizasyon yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Direkt kapitalizasyon oranı ile belirlenen değerler kiralık arsalarda kira belirlenirken imar durumlarının genelde göz ardı ediliyor olması nedeniyle nihai değer takdirinde dikkate alınmamıştır. Nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değerler dikkate alınmıştır.

Hisseli parsellerin hisse değerinin tespit ediliyor olması nedeniyle bulunan değerden değerlendirme konusu hisselerin parselde yüksek hisseye sahip olup olmaması durumuna göre %10 ile %20 arası değer düşüklüğü hesaplanmıştır.

Ayrıca KOP (Kamu Ortaklık Payı) kapsamındaki parsellerin uygulamada kamulaştırma işlemlerinin çok geç yapıldığı bilinmektedir. Bu taşınmazların ne zaman kamulaştırılacağı belli olmaması nedeniyle de ilave %25 değer düşüklüğü hesaplanmıştır.

Yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin daha doğru sonuçlar verdiği kabul edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

- ✓ Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 07.01.2015 tarihinde 2014-019-GYO-021 ve 08.01.2016 tarihinde 2015-019-GYO-019 nolu değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
- ✓ 17.08.2016 Tarihli 2016-024-01 Numaralı Rapor hazırlanmıştır.

#### **7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

- ✓ Aşağıda belirtilen taşınmazlar üzerinde takyidatlar bulunmaktadır. 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ’nin Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamaların belirtildiği 22.Madde, C Bendine göre; “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 hükmü bulunmaktadır. Taşınmazların mülkiyetinin Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması durumunda değerlendirme konusu taşınmazların GYO portföyüne “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- ✓ Belirtilen nedenlerden dolayı değerlendirme konusu taşınmazlar arsa olarak değerlendirilmiştir. (Rapor ekinde belirtilmiştir.) GYO Tebliği’nin 22/1-r maddesine uygun olarak gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olduğu, (r) (ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır) görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlar fiziki olarak kullanılamaz durumda olduğundan, bu yapılar yıkılıp yerine yeni bir proje gerçekleştirileceği bilgisi Torunlar GYO A.Ş. tarafından tarafımıza verilmiştir. Bu konuda Torunlar GYO A.Ş.’den alınmış yazı ekte sunulmuştur. Taşınmazların mülkiyetinin Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması durumunda değerlendirme konusu taşınmazların GYO portföyüne “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- ✓ İmar ve mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemelere göre; Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazların "arsa" olarak Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmamaktadır.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerler aşağıda belirtilmiştir.

#### 8.2.1 Nihai Değer Takdiri TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. Mülkiyet Hisselerinin Güncel Pazar Değeri

Aşağıdaki tabloda belirtilen taşınmazların mülkiyetinin Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine alınması durumunda değerlendirme konusu taşınmazların GYO portföyüne “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

14.12.2016 Tarihi İtibarı İle		
	TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. Mülkiyet Hisselerinin Toplam Güncel Pazar Değeri (TL)	TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. Mülkiyet Hisselerinin Toplam Güncel Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	61.647.000	19.311.760
KDV Dâhil	72.743.460	22.787.877

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı % 18 kabul edilmiştir.

3-)Değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer, yabancı paraya çevrilirken 09.11.2016 tarihli TCMB döviz satış kuru kullanılmıştır. 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.1922 TL, dir. (Kur açıklaması raporun “4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm” bölümünde belirtilmiştir.).

4-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Önder ÖZCAN

Taner DÜNER

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

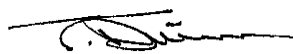
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:402145

SPK Lisans No:401431

SPK Lisans No:400177





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Torunlar GYO A.Ş. ile TRN Alışveriş Yatırım ve Yönetim A.Ş. Arasında İmzalanan Sözleşme
5. KAP Bildirimi (29.03.2016 tarihinde gerçekleştirdikleri genel kurul Toplantısı)
6. KAP Bildirimi (27.09.2016 Tarih ve 2016/32 Sayılı Toplantısı)
7. Binaların Yıkılacağına Dair Torunlar GYO A.Ş. Taahhüt Belgesi
8. TRN AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. Vekili Yazısı (28569 Ada 5 Parsel Hakkında)
9. Fotoğraflar
10. Özgeçmişler
11. SPK Lisans Örnekleri