

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

**ANTALYA İLİ-KEPEZ İLÇESİ**

**28 ADET PARSELE İLİŞKİN**

**DEEPO OUTLET CENTER GENİŞLEME PROJESİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2014-019-GYO-021**

**Rapor Tarihi: 07.01.2015**



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

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	: 07.01.2015
Rapor No	: 2014-019-GYO-021
Değerleme Tarihi	: 31.12.2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: Antalya İli, Kepez İlçesi, Orta Mahallesi, 28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28523 ada 1 parsel; Menderes Mahallesi 28506 ada 1 parsel, Sinan Mahallesi, 28335 Ada, 73, 83, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 numaralı parseller ile Mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar Tic. ve San. A.Ş. 'ye ait olan kullanım hakkı 21 yıl Torunlar GYO A.Ş.'ye ait olan tapuda 28335 ada 94, 95, 111 ve 112 numaralarına kayıtlı taşınmazların gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı kullanım hakkının kalan süresine bağlı değeri
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkullerin 31.12.2014 tarihli güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Arsa Alanı	: 117.693,76m <sup>2</sup> (Hisselere göre hesaplamalar yapılmıştır. Kiralamaya konu taşınmazlar dahildir.)
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kapalı Alanı	: Taşınmazlar üzerinde ruhsatlı kapalı alan bulunmamaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	: Toptan Ticaret Alanı (29.11.2014-29.12.2014 parselasyon planı için askıya çıkış tarihi)

### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	TRN AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye Ait Parsellerin Toplam Pazar Değeri (TL)	TRN AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye Ait Parsellerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	43.558.000	18.790.000
KDV Dahil	51.398.000	22.172.000

	Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'den Kiralanan Parsellerin Kiralamadan Doğan Kullanım Hakkı Değeri (TL)	Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'den Kiralanan Parsellerin Kiralamadan Doğan Kullanım Hakkı Değeri (USD)
KDV Hariç	5.400.000	2.329.000
KDV Dahil	6.372.000	2.748.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-USD = 2,3182 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	: Dilek YILMAZ AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	: Nahit ÖZTÜRKCAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: 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 bilgede 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 değerinin 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 değer 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.
- Gayrimenkullerde 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.....	3
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
4.3	Perakende Gayrimenkul Piyasası.....	9
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	10
4.4.1	Antalya İli.....	10
4.4.2	Kepez İlçesi .....	11
4.4.3	Antalya Alışveriş Merkezi Sektörüne İlişkin Veriler .....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	13
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri .....	14
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	15

5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	18
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	21
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	25
5.3.3	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	26
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
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 .....	27
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....	27
5.4.1	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....	30
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	32
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	32
6.2	Swot Analizi .....	32
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	33
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	33
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	34
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	34
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	38
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	38
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	44
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	44



6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	44
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	45
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	46
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	46
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	48
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler .....	48
7.4	Değerleme 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 .....	50
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	50
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	50
9	EKLER .....	51



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.01.2015

**Rapor Numarası** : 2014-019-GYO-021

**Raporun Türü** : Antalya İli, Kepez İlçesi, Orta Mahallesi, 28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel, 25823 Ada 1 parsel; Menderes Mahallesi 28506 ada 1 parsel, Sinan Mahallesi, 28335 Ada, 73, 83, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 numaralı parseller ile, Mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar Tic. ve San. A.Ş. 'ye ait olup kullanım hakkı 21 yıl Torunlar GYO A.Ş.'ye ait olan tapuda 28335 ada 94, 95, 111 ve 112 numaralarına kayıtlı taşınmazların da gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı kullanım hakkının kalan süresine bağlı değerinin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Nahit ÖZTÜRKCAN

**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 10.12.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 07.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 14.10.2014 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 Selvi Çıkmaı No: 4 34805 Beykoz/İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Antalya Antalya İli, Kepez İlçesi, Orta Mahallesi, 28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel, 25823 Ada 1 parsel; Menderes Mahallesi 28506 ada 1 parsel, Sinan Mahallesi, 28335 Ada, 73, 83, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 numaralı parseller ile, Mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar Tic. ve San. A.Ş. 'ye ait olup kullanım hakkı 21 yıl Torunlar GYO A.Ş.'ye ait olan tapuda 28335 ada 94, 95, 111 ve 112 numaralarına kayıtlı taşınmazlarında gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı kullanım hakkının kalan süresine bağlı değerinin değerlendirilmesi için hazırlanmış olup değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 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 gayrimenkullerle 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 değerlemesi 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.

Yaklaşımda 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 gayrimenkuller 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) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini 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 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sin hizmetler, %23,6'sı tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

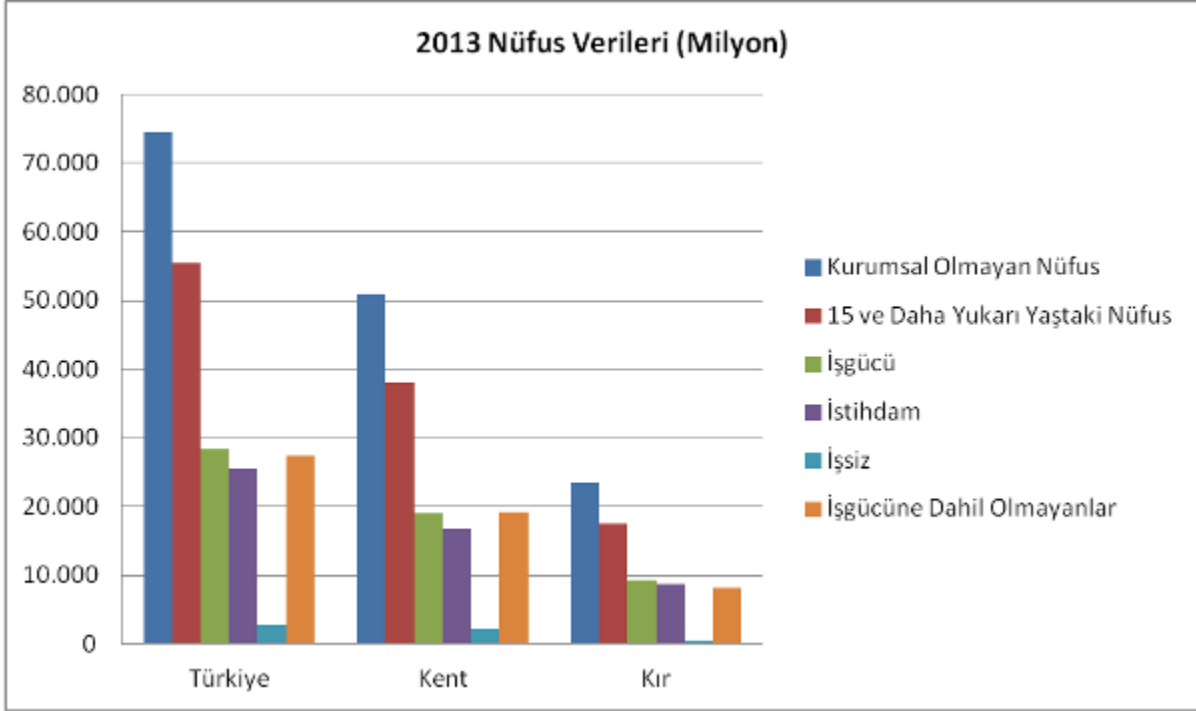
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

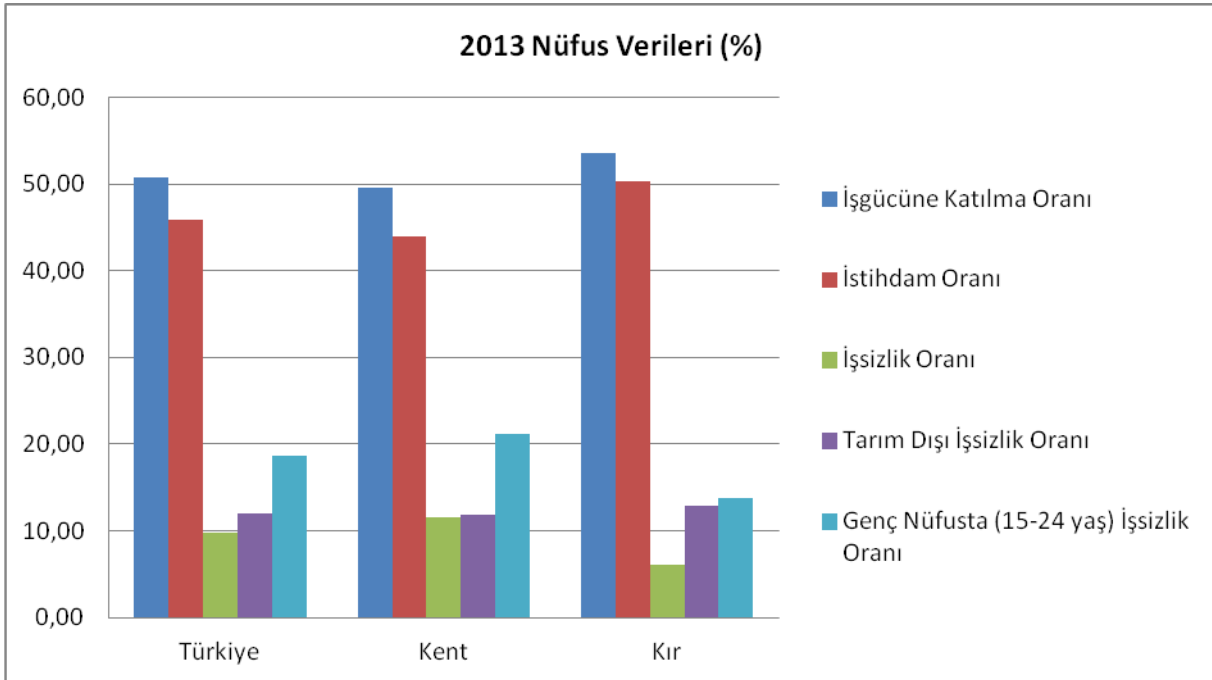
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kırsal nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma

oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



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

## Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretilmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretilmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması, Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş, çeyrekse büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısma dönmek üzere makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
<b>GSYİH</b>	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
<b>GSYİH -Kişi Başı</b>	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
<b>Büyüme</b>	8,50%	2,20%	4,00%	<b>3,50%</b>	3,90%
<b>Enflasyon</b>	10,50%	6,20%	7,40%	<b>8,50%</b>	7,20%
<b>Cari Açık</b>	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	<b>-63 Milyar USD</b>	-65 Milyar USD
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	9,90%	6,30%	7,90%	<b>6,00%</b>	6,20%
<b>İşsizlik Oranı</b>	9,80%	9,20%	9,70%	<b>9,90%</b>	9,60%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (\* Tahminler, öngörüler)

Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup, Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağımlılığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi, bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdüktan sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuyunda "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 da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılara 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.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.



2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL-Dolar kuru Dolar lehine bir miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de, Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkul olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte 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.

### **4.3 Perakende Gayrimenkul Piyasası**

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 itibarıyla yurt çapındaki avm sayısı 310'u bulmuştur. 2014 yılında yeni AVM yatırımları ile birlikte AVM sayısı toplamda 334'e ulaşmıştır.



#### 4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

##### 4.4.1 Antalya İli



Antalya, Türkiye'nin en kalabalık beşinci şehri olup, 2013 itibarıyla 2.158.265 nüfusa sahiptir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle 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 bulunmaktadır. Antalya şehri, 1980 yılından itibaren ve uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiştir. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

##### Genel Nüfus Sayımlarına Göre Antalya Nüfus Durumu

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2013	1.090.843	1.067.422	2.158.265
2012	1.058.070	1.034.467	2.092.537
2011	1.034.655	1.008.827	2.043.482
2010	1.001.908	976.425	1.978.333
2009	973.554	946.175	1.919.729
2008	942.262	917.013	1.859.275
2007	908.000	881.295	1.789.295

#### 4.4.2 Kepez İlçesi

Kepez Antalya'nın merkezinde bulunan 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 etmektedir. 2013 nüfus verilerine göre 450.734 nüfusa sahiptir. Kepez, nüfusu 453.255 olan Muratpaşa ilçesinden sonra nüfusu en kalabalık 2. Antalya ilçesidir. 60 mahalle 7 köyden oluşmaktadır.



İlçede şehir merkezine ulaşımı sağlayan hafif raylı sistemi mevcuttur. Antalya Büyükşehir Belediyesi Şehirlerarası Otobüs Terminali Kepez İlçesi'nde bulunmaktadır. Arazi yapısı güneye gidildikçe düzleşmektedir. Kuzeybatıda Döşemealtı, güneybatıda Konyaaltı, güneyde Muratpaşa, doğuda Aksu ilçeleri yer almaktadır. 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.

#### 4.4.3 Antalya Alışveriş Merkezi Sektörüne İlişkin Veriler

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 24.112m <sup>2</sup> kapalı alanlıdır. 80 mağaza, süpermarket, 6 sinema salonu ve 14 restoran olarak hizmet vermektedir. Mağaza alanları 15-25\$/m <sup>2</sup> , yeme içme alanları ise 25-35\$/m <sup>2</sup> bedeller kiralanmaktadır.
<b>ANTALYA MİGROS AVM</b>	6 Haziran 2001 tarihinde faaliyete giren avm, Arpasuyu Mahallesi'nde, şehir merkezinde yer almaktadır. 28.662m <sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. 130 mağaza ve hipermarket olarak hizmet vermektedir. Mağaza alanları 35-40\$/m <sup>2</sup> , yeme içme alanları ise 60-70\$/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 25-40\$/m <sup>2</sup> , yeme içme alanları ise 40-45\$/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\$/m <sup>2</sup> , yeme içme alanları ise 25-45\$/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 51.000m <sup>2</sup> kiralanabilir alan sahiptir. 155 mağaza ile faaliyet göstermektedir.

- 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 20-45\$ aralığında olduğu tespit edilmiştir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya İli, Kepez İlçesi, Orta Mahallesi, 28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28523 ada 1 parsel, 28524 ada 10 parsel, Menderes Mahallesi 28506 ada 1 parsel, Sinan Mahallesi, 28335 Ada, 73, 83, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 numaralı parseller ile Mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar Tic. ve San. A.Ş. 'ye ait olan kullanım hakkı 21 yıl Torunlar GYO A.Ş.'ye ait olan tapuda 28335 ada 94, 95, 111 ve 112 parsel numaralarına kayıtlı taşınmazların gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı kullanım hakkıdır.

Değerleme konusu gayrimenkuller, Antalya İli, Kepez İlçesi, mülkiyeti tam veya hisseli olmak üzere TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. ve mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar Tic. San. A.Ş.'ye ait olan taşınmazlardır.

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 showroom tarzı yapılardan, iç kısımlar ise depolar, iki katlı evler ve üzerinde sera olan tarım arazilerinden oluşmaktadır.



## 5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İL	İLÇE	MAHALLE	MEVKİİ	ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	HİSSE	SAHİBİ	ÇİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ANTALYA	KEPEZ	ORTA	KARAHAYIT	28525	2	ARSA	3.067,14	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	4	385	30.06.2014	25548
ANTALYA	KEPEZ	ORTA	KARAHAYIT	28522	4	ARSA	3.137,98	4997/313798	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	4	364	30.06.2014	25548
ANTALYA	KEPEZ	ORTA	KARAHAYIT	28524	10	ARSA	2.000,00	7559/10000	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	4	379	30.06.2014	25548
ANTALYA	KEPEZ	ORTA	KARAHAYIT	28523	1	ARSA	4.960,13	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	4	367	30.06.2014	25548
ANTALYA	KEPEZ	MENDERES	KARAHAYIT	28506	1	ARSA	3.671,03	22457/367103	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	3	291	30.06.2014	25548
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KARAHAYIT	28335	73	TARLA	3.038,21	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	1	191	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KARAHAYIT	28335	83	TARLA	3.010,76	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	2	101	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KARAHAYIT	28335	94	TARLA	6.329,79	TAM	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	2	114	18.08.2009	20501
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KARAHAYIT	28335	95	TARLA	2.852,84	TAM	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	2	115	18.08.2009	20501
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KARAHAYIT	28335	111	TARLA	3.785,70	TAM	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	2	132	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KARAHAYIT	28335	112	TARLA	8.262,72	TAM	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	2	133	18.08.2009	20501
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KARAHAYIT	28335	125	TARLA	5.908,29	27/50	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	2	146	14.03.2013	8372
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KARAHAYIT	28335	126	TARLA	5.630,80	3617/7400	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	2	147	14.03.2013	8372
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KARAHAYIT	28335	127	TARLA	5.408,94	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	2	148	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KARAHAYIT	28335	128	TARLA	7.130,36	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	2	149	10.10.2012	27234
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KARAHAYIT	28335	129	TARLA	19.825,11	3/4	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	2	150	23.03.2012	8669
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	ZEYİNKÖY	28335	174	TARLA	22.184,22	1689/5360	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	2	197	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KOCA TARLA KOCA ZEYİN	28335	237	TARLA	3.727,17	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	3	260	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KOCA TARLA KOCA ZEYİN	28335	238	TARLA	3.277,15	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	3	261	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KOCA TARLA KOCA ZEYİN	28335	239	TARLA	3.306,41	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	3	262	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KOCA TARLA KOCA ZEYİN	28335	240	TARLA	3.442,19	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	3	263	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	KOCA TARLA KOCA ZEYİN	28335	241	TARLA	3.442,07	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	3	264	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	ZEYİNKÖY	28335	250	BAHÇE	7.522,88	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	3	273	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	ZEYİNKÖY	28335	253	TARLA	7.958,57	13/48	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	3	276	31.12.2012	36172
ANTALYA	KEPEZ	SINAN		28335	256	TARLA	8.032,98	5/16	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	3	279	12.08.2011	23152
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	ZEYİNKÖY	28335	276	TARLA	2.292,93	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	4	302	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	ZEYİNKÖY	28335	277	TARLA	3.282,86	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	4	303	14.07.2011	20170
ANTALYA	KEPEZ	SINAN	ZEYİNKÖY	28335	278	TARLA	5.299,35	TAM	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	4	304	14.07.2011	20170

### 5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 10.12.2014 tarihinde alınan tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

**28335 ada 73, 83, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 parsellerin TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş. hissesi Beyanlar Hanesinde;**

- 3402 Sayılı kanunun 22.Maddesi'nin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.  
Tarih: 18.08.2009, Yevmiye No: 20501

**28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parseller, 28523 ada 1 parsel;**

Bu parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**28506 ada 1 parselin Beyanlar Hanesinde;**

- Bu yerin zilyedliği Ahmet Okur'a aittir.
- Bu yerin zilyedliği Emin Bıçakçı'ya aittir. (3 defa belirtilmiştir.)
- Bu yerin zilyedliği Halil Okan'a aittir.
- Bu yerin zilyedliği Nazif Sarı'ya aittir.
- Bu yerin zilyedliği Mustafa Taşkın'a aittir.

**İrtifak Hakları Hanesinde;**

- A:H:Bu gayrimenkulün üzerinde Kepez ve Antalya Havalisi Elektrik Santralleri T.A.Ş. lehine irtifak tesisi. 1165 m<sup>2</sup> Tarih: 30.03.1971, Yevmiye No:1916
- A:H:Bu gayrimenkulün üzerinde Kepez ve Antalya Havalisi Elektrik Santralleri T.A.Ş. lehine irtifak tesisi. 1265 m<sup>2</sup> -Tarih: 13.10.1975, Yevmiye No: 6951
- A:H:Bu gayrimenkulün üzerinde Kepez ve Antalya Havalisi Elektrik Santralleri T.A.Ş. lehine irtifak tesisi. 100 m<sup>2</sup> -13.10.1975, Yevmiye No: 6951
- A:H:Bu gayrimenkulün üzerinde Kepez ve Antalya Havalisi Elektrik Santralleri T.A.Ş. lehine irtifak tesisi. 1040 m<sup>2</sup> Tarih: 16.10.1975, Yevmiye No: 7092
- A:H:Bu gayrimenkulün üzerinde Kepez ve Antalya Havalisi Elektrik Santralleri T.A.Ş. lehine irtifak tesisi. 400 m<sup>2</sup> -Tarih: 05.11.1975, Yevmiye No:7445
- A:H:Bu gayrimenkulün üzerinde Kepez ve Antalya Havalisi Elektrik Santralleri T.A.Ş. lehine irtifak tesisi. 175 m<sup>2</sup> Tarih: 31.05.1976, Yevmiye No: 4217
- A:H:Bu gayrimenkulün üzerinde Kepez ve Antalya Havalisi Elektrik Santralleri T.A.Ş. lehine irtifak tesisi. 900 m<sup>2</sup>- Tarih: 13.12.1976, Yevmiye No: 6953



### **Şerhler Hanesinde;**

İ.Tedbir: 26.04.2005 Y:5338 Kepez Bld. İrtifak Hakkı İçin (Antalya 5.As. Huk.Mahk.2005/115) Tarih: 26.04.2005, Yevmiye No: 5338

İhtiyati Tedbir: Antalya 2.Sulh Hukuk Mahk.'nin 05.01.2012 tarih 2011/1210 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle. Tarih: 27.01.2012,Yevmiye No: 2764

### **Mülkiyeti Hastayla Motorlu Vasıtalar Tic. San. A.Ş.'ye olan 28335 ada 94, 95, 111, 112 parsel nolu taşınmazların;**

#### **Beyanlar Hanesinde;**

- 3402 Sayılı kanunun 22.Maddesi'nin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 18.08.2009, Yevmiye No: 20501

### **Şerhler Hanesinde;**

- 3.234.161 TL. Bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Beyoğlu 39.Noterliğinden 03.02.2009 tarih 392 sayı ile yapılan kira sözleşmesine göre 21 yıl süre ile kira başlangıcı 01.01.2009 tarihinden itibaren Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kira şerhi. Başlama tarihi 01.01.2009, süre: 21 yıl. Tarih: 30.06.2010, Yevmiye No: 17463

Tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

### **5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Gayrimenkullerden 28335 ada 73, 83, 94, 95, 111, 112, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 nolu parsellerin son 3 yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği bulunmamaktadır. Parseller kadastro uygulamasının 22-a maddesi gereğince oluşmuş kadastro parsellerdir. Gayrimenkullerden;

28525 ada 2 parsel; 22-a uygulaması sonucu oluşmuş olan 29319 ada 4 parsel ve 28319 ada 5 parsellerin imar uygulaması sonucu oluşmuş imarlı parseldir. Tapu tarihi 30.06.2014, Yev. No: 25548

28522 ada 4 parsel; 22-a uygulaması sonucu oluşmuş olan 28317 ada 26 parsel, 28317 ada 27 parsel, 29319 ada 6 parsellerin imar uygulaması sonucu oluşmuş imarlı parseldir. Tapu tarihi 30.06.2014 Yevmiye No: 25548

28524 ada 10 parsel; 22-a uygulaması sonucu oluşmuş olan 28317 ada 28 parsel, 29319 ada 6 parsellerin imar uygulaması sonucu oluşmuş imarlı parseldir. Tapu tarihi 30.06.2014, Yev. No: 25548

28523 ada 1 parsel; 22-a uygulaması sonucu oluşmuş olan 29319 ada 7 parsel ve 28319 ada 8, 28319 ada 9 parsellerin imar uygulaması sonucu oluşmuş imarlı parseldir. Tapu tarihi 30.06.2014, Yevmiye No: 25548

28506 ada 1 parsel; İmar planında sağlık alanı olarak ayrılmış olup bölgede tüm parsellerden yapılan kesinti sonucu oluşmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazların maliki TRN Alışveriş Yatırım ve Yönetim A.Ş. olup Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın TRN Alışveriş Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye %99,99 oranında iştiraki bulunmaktadır. Bu duruma ait Kamu Aydınlatma Platformuna yapılan bildirim rapor ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, 28. Maddesinin "d" bendine göre; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturduğu, Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak edebilir.

Söz konusu tebliğin 22'nci maddesinin "l" ve "n" bentlerine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın bu bent kapsamındaki yatırımlarının toplamı aktif toplamının %10'unu aşamaz. Yatırım fonları payları hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.

Ancak, aynı tebliğin 28'inci maddesinin 2. Fıkrasına göre; bu madde kapsamında iştiraklere yapılacak yatırımlarda bu Tebliğin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (l) ve (n) bentleri uygulanmaz.

Buna göre; tebliğin 28'inci maddesi kapsamındaki iştiraklerde, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen şirketlere de yatırım yapma imkanı tanınmış ve bu şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin ve oy haklarının %5'ini ve aktif toplamının %10'unu aşmalarına imkan tanınmıştır.

Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın TRN Alışveriş Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ndeki %99,99 oranında iştirakinin, GYO portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, tebliğin "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturması" hususu gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükme uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.



Mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar Tic. ve San. A.Ş. 'ye ait olan ve 01.01.2009 tarihinden başlamak üzere 21 yıl süre ile Torunlar GYO A.Ş.'ye kiralanmış ve tapuda 28335 ada 94, 95, 111 ve 112 numaralarına kayıtlı taşınmazların gayrimenkule bağlı kullanım hakkının (kira hakkı) Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler."

### 5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Gayrimenkullerden 28335 ada 73, 83, 94, 95, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 nolu parseller değerlendirilerek günümüz itibarıyla kadastronun parselleridir. Kepez Belediyesi Planlama Şubesi ile yapılan görüşmelerde bölge için 03.09.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Antalya Merkez Kepez Doğu Gelişme Aksı Altınova Bölgesi Uygulama İmar Planı Revizyonu içerisinde olduğu, planların onaylandığı, ancak parselasyon planının 29.11.2014 tarihinde askıya çıktığı ve 29.12.2014 tarihinde askıdan ineceği belirtilmiştir. Kepez Belediyesi Harita Şubesi ile yapılan görüşmede askıda olan parselasyon planı incelenmiştir. Askıda yer alan parselasyon planına göre;

- 28335 ada, 73 ve 83 nolu parseller; bir kısmı "15 metrelik imar yolunda" bir kısmı ise ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,80 olan "ticaret alanı"nda,
- 28335 ada, 125 nolu parsel; bir kısmı "15 metrelik imar yolu ile otopark alanı"nda bir kısmı ise ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,80 olan "ticaret alanı"nda,
- 28335 ada, 126 ve 127 nolu parseller; bir kısmı "45 metrelik imar yolu ile otopark alanı"nda bir kısmı ise ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,80 olan "ticaret alanı"nda,
- 28335 ada, 128 nolu parsel; bir kısmı ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,80 olan "ticaret alanı"nda, bir kısmı ise "imar yolu"nda
- 28335 ada, 129 nolu parsel; bir kısmı "park alanı ile otopark alanı"nda, bir kısmı ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,80 olan "ticaret alanı"nda,
- 28335 ada, 174 nolu parsel; bir kısmı "park alanı ile otopark alanı"nda, bir kısmı "15 ve 45 metrelik imar yolları"nda, bir kısmı ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,80 olan "ticaret alanı"nda,
- 28335 ada, 237 nolu parsel; bir kısmı "yeşil alan ile 45 metrelik imar yolu"nda ve bir kısmı ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,60 olan "toptan ticaret alanı"nda,

- 28335 ada, 238 nolu parsel; bir kısmı “yeşil alan ile 12 metrelik imar yolu”nda ve bir kısmı ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,60 olan “toptan ticaret alanı”nda,
- 28335 ada, 239, 240 ve 241 nolu parseller; ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,60 olan “toptan ticaret alanı”nda,
- 28335 ada, 250 nolu parsel; bir kısmı “45 metrelik imar yolu ile park alanı”nda bir kısmı ise ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,80 olan “ticaret alanı”nda,
- 28335 ada 253 nolu parsel; bir kısmı “45 metrelik imar yolu”nda ve bir kısmı ise ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,80 olan “ticaret alanı”nda kalmaktadır. 20.12.2013 tarih ve 273 sayılı Kepez Belediyesi Meclis Kararı ile söz konusu taşınmaz Mahkeme kararına istinaden otopark alanından çıkarılmış ve ticaret alanı olarak planlanmıştır.
- 28335 ada, 256 nolu parsel; bir kısmı “25 ve 45 metrelik imar yolları ile park alanı”nda bir kısmı ise ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,80 olan “toptan ticaret alanı”nda, bir kısmı ise ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,60 olan “toptan ticaret alanı”nda
- 28335 ada, 276 ve 277 nolu parseller; bir kısmı “15 ve 45 metrelik imar yolları”nda bir kısmı ise “plansız alan”da,
- 28355 ada, 278 nolu parsel; bir kısmı “45 metrelik imar yolu”nda, bir kısmı ise “plansız alan”da,
- 28335 ada, 94, 95, 111 ve 112 nolu parseller, ayrıık nizam, serbest katlı, E=0,80 olan “ticaret alanı”nda yer almaktadır.
- 28525 ada 2 parsel; 28319 ada 4 ve 5 nolu parsellerin imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Parsel ayrıık nizam, serbest katlı, E:0,60 olan “toptan ticaret alanı”nda,
- 28522 ada 4 parsel; 22-a uygulaması sonucu oluşmuş olan 28317 ada 26 parsel, 28317 ada 27 parsel, 28319 ada 6 parsellerin imar uygulaması sonucu oluşmuş imarlı parseldir. İmar planına göre 28522 ada 4 parsel ‘toptan ticaret alanı’ imarlı olup E=0.60 Hmax=Serbest yapılaşma koşulludur.
- 28524 ada 10 parsel; 22-a uygulaması sonucu oluşmuş olan 28317 ada 28 parsel, 28319 ada 6 parsellerin imar uygulaması sonucu oluşmuş imarlı parseldir. İmar planına göre 28524 ada 10 parsel ‘toptan ticaret alanı’ imarlı olup E=0.60 Hmax=Serbest yapılaşma koşulludur.
- 28523 ada 1 parsel; 22-a uygulaması sonucu oluşmuş olan 28319 ada 7 parsel ve 28319 ada 8 28319 ada 9 parsellerin imar uygulaması sonucu oluşmuş imarlı parseldir. İmar planına göre 28523 ada 1 parsel ‘toptan ticaret alanı’ imarlı olup E=0.60 Hmax=Serbest yapılaşma koşulludur.

- 28506 ada 1 parsel: imar planına göre sağlık alanı olarak ayrılmış olup bölgede tüm parsellerden yapılan kesinti sonucu oluşmuştur. İmar planında parsel E=0.60 Hmax=Serbest yapılaşma koşullu 'Sağlık Tesisi Alanı' imarlıdır.

Değerleme tarihinde Kepez Tapu Müdürlüğü ve Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede;

- 28319 ada 4 ve 5 no'lu parsellerin onaylanan parselasyon planı sonucunda 28525 ada 2 nolu parsele dönüştüğü;
- 28317 ada 26, 27 nolu parseller ve 28319 ada 6 parselin onaylanan parselasyon planı sonucunda 28522 ada 4 nolu parsele dönüştüğü;
- 28317 ada 28 nolu parsel ve 28319 ada 6 parselin onaylanan parselasyon planı sonucunda 28524 ada 10 nolu parsele dönüştüğü;
- 28319 ada 7 nolu parsel, 28319 ada 8 parsel ve 9 parselin onaylanan parselasyon planı sonucunda 28523 ada 1 nolu parsele dönüştüğü tespit edilmiştir.

Kepez Belediyesi tarafından tarafımıza verilen 11.12.2014 tarih 29717245-310 05 02/17532-32592 sayılı imar durum bilgisi yazısı eski tapu kayıtlarına göre düzenlenmiştir. Güncel tapu kaydına göre bilgi tarafımıza yazılı olarak verilmemiştir.

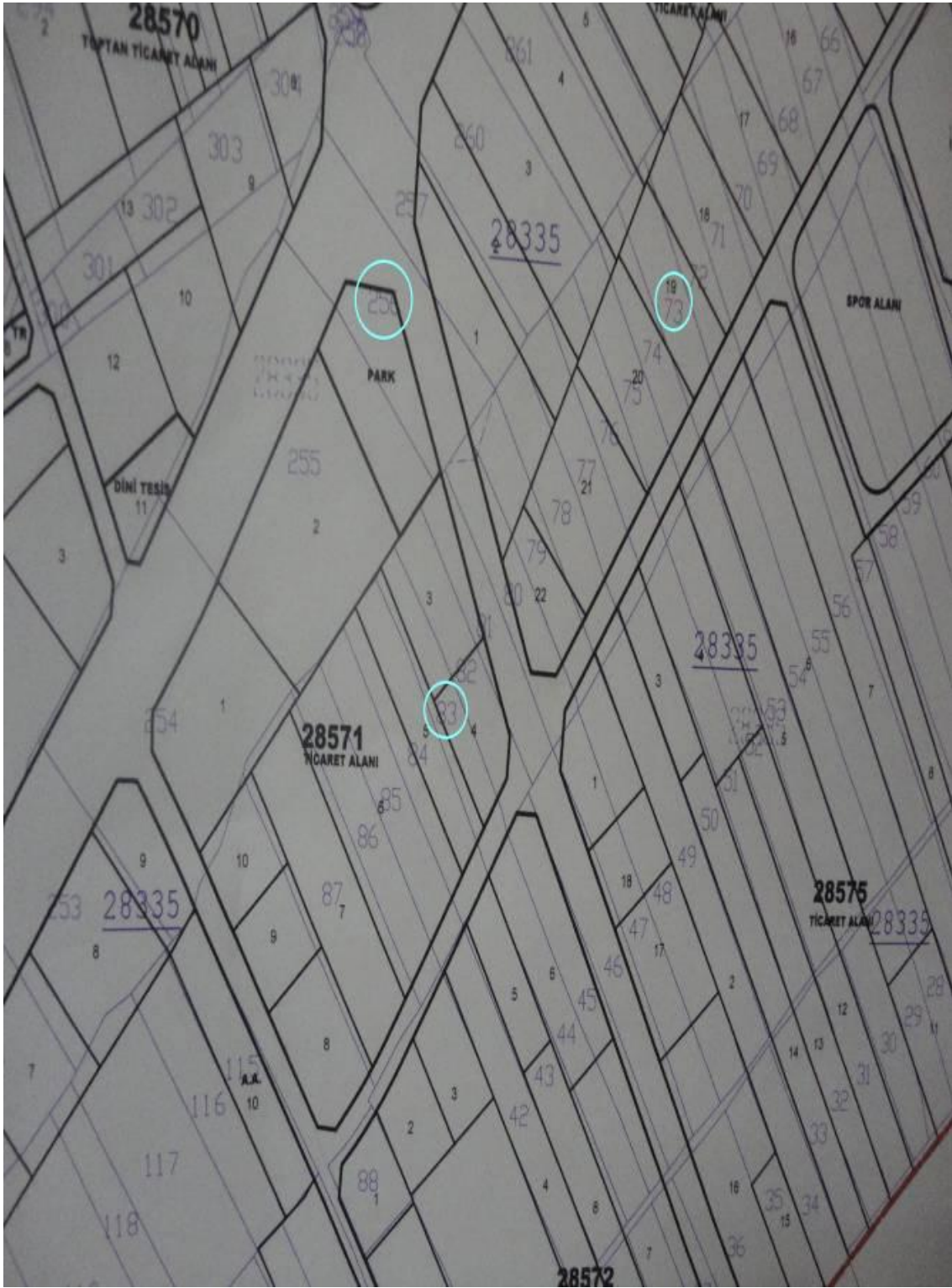
#### Plan Notlarına Göre;

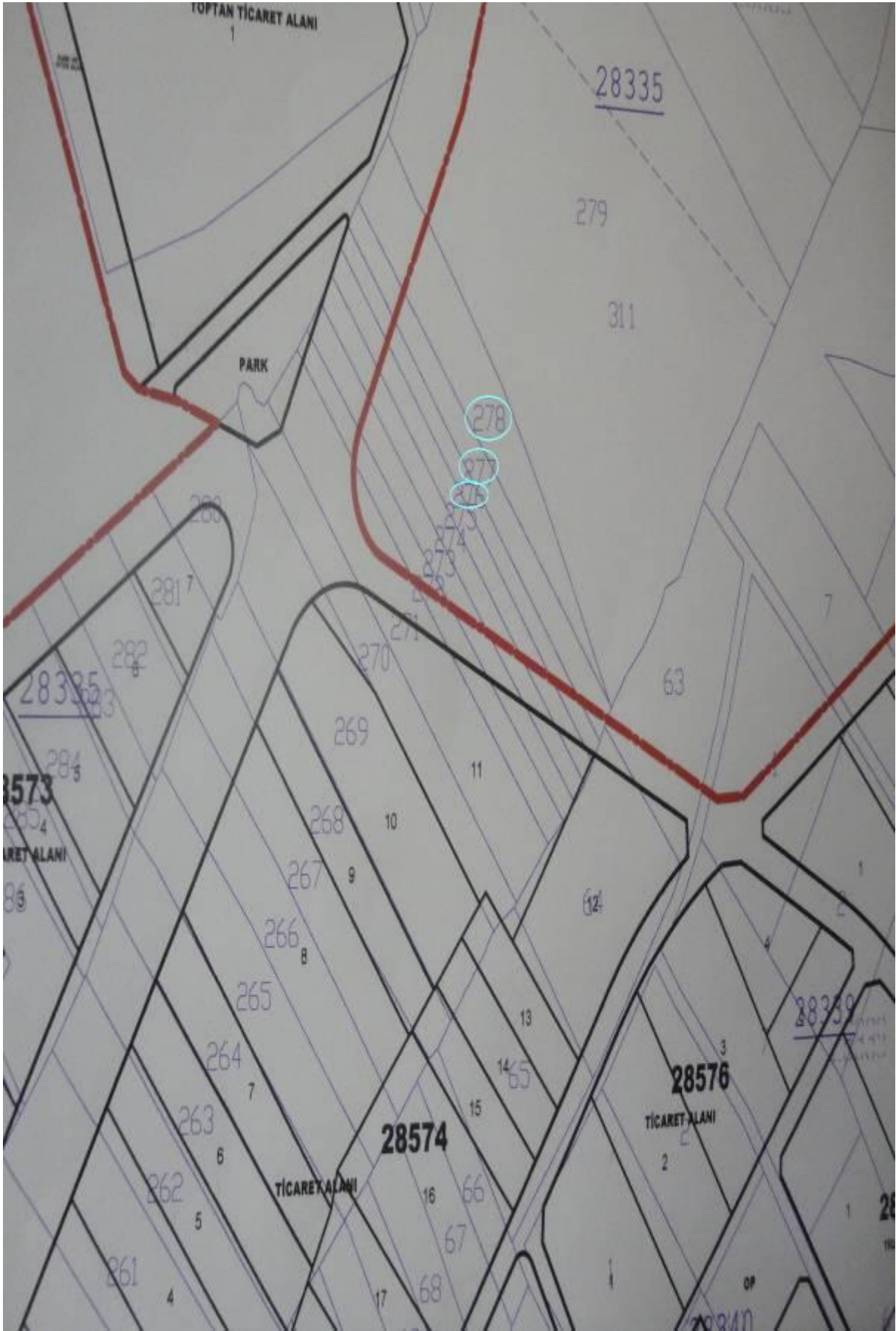
- “Ticaret Alanları”nda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile verilmiş yoğunluk kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları üzerinde tanımlanmış emsal kararları geçerlidir. Hmax: serbest, min parsel büyüklüğü:2.000m<sup>2</sup> olacaktır. Bu alanlardaki otopark ihtiyacının kendi parseli içerisinde çözülmesi esastır. Ada ve parsel ölçeğinde; derinlik ve cephe şartı aranmaz, kat içi yüksekliği 8,50m’yi geçemez, bu alanlarda ticaret kullanımına yönelik yanıcı, patlayıcı, gürültü verici özelliği olmayan depo, düğün salonu, sinema, tiyatro vb tesisler yapılabilir.
- “Toptan Ticaret Alanları”nda toptan ticaret ve bu amaçla ilgili hizmet verecek diğer yapı ve tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda ürün depolama, paketleme, pazarlama ve sergileme alanları ile fabrika satış mağazaları yer alabilir. Toptan ticaret alanlarında E:0,60, hmax: serbest olacaktır. Bu planın onama tarihinden önce 18. Madde uygulamasına tabi tutulan alanlar hariç olmak üzere toptan ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2.000m<sup>2</sup> olacaktır. Ada ve parsel ölçeğinde; derinlik ve cephe şartı aranmaz, kat içi yüksekliği 8,50m’yi geçemez.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller değerlendirme günü itibariye kısmen kullanılmaktadır. Parseller genel olarak tarım amaçlı sera kurulu olan arazilerdir. Bazı parsellerde; 28335 ada, 125-126-127-128-174-250 parsellerde iki katlı ruhsatsız yapılmış konut, 129 parsel üzerinde depo şeklinde yapı, 94 ve 95 parseller üzerinde atıl durumda olan depo şeklinde yapılar mevcut olup; ilgili yapıların Kepez Belediyesi’nde herhangi bir yapı ruhsatı, mimari projesi bulunmamaktadır.









### 5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkuller boş durumda olup tarla ve arsa vasfındadır. Üzerlerinde yapı bulunmadığı için yapı denetim kanununa tabi değildirler. Bazı parsellerde; 28335 ada, 125-126-127-128-174-250 parselde iki katlı ruhsatsız yapılmış konut, 129 parsel üzerinde depo tipi yapı, 94 ve 95 parseller üzerinde atıl durumda depo şeklinde yapılar mevcuttur. Bu yapılara ait herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, mimari proje gibi yasal evrakları olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapı denetimsiz inşa edilmiştir.



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

Kepez Belediyesi Planlama ve Harita Şubeleri ile yapılan görüşmelerde;

- 28525 ada 2 parsel, 28552 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28523 ada 1 parsel, 28506 ada 1 parsel kayıtlı gayrimenkuller imar uygulaması görmüş, gerekli kesintileri yapılmış imarlı parsellerdir. Plan onay tarihi belediyeden tarafımıza verilememiş olup; 30.06.2014 tarihinde tapuya tescilleri tamamlanmıştır.
- 28535 ada 73, 83, 94, 95, 111, 112, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 nolu parsellere kayıtlı gayrimenkullerin imar planlarının onaylı, ancak parselasyon planlarının halen sonuçlanmadığı, son olarak 29.11.2014 tarihinde planların askıya çıktığı, henüz parselasyonların sonuçlanmadığı, 18. Madde uygulamasının henüz gerçekleştirilmemiş olması nedeniyle; DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ve KOP (Kamusal Ortaklık Payı) kesintileri, parselasyon ve dağıtım işlemlerinin henüz tamamlanmadığı öğrenilmiştir. Bu nedenle değerlendirme konusu gayrimenkullerden parselasyon planı onaylanmamış olanların uygulama sonucu net imar parseli alanları ve dağıtım sonunda hangi imar parselinde olacakları tespit edilememiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller genel olarak boş durumda taşınmazlar olup 129 nolu parsel üzerinde depo şeklinde yapılar mevcuttur. Bazı parsellerde; 28335 ada, 125-126-127-128-174-250 parselde iki katlı ruhsatsız yapılmış konut kullanımlı yapılar; 129 nolu parsel üzerinde depo tipinde yapı; 94 ve 95 nolu parseller üzerinde atıl durumda olan depo şeklinde yapılar mevcuttur. Bu yapılar ile ilgili olarak Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi evrakları bulunmamaktadır. Bu yapılar ruhsatsız olduğu için değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 28535 ada 73, 83, 94, 95, 11, 112, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 nolu parsellere kayıtlı tarla vasfında olan gayrimenkullerin imar planlarının onaylı olduğu, ancak parselasyon planlarının 29.11.2014 tarihinde askıya çıktığı; 29.12.2014 tarihinde askıdan ineceği tespit edilmiştir. Bu parseller için; İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulamasının henüz gerçekleştirilmemiş olması nedeniyle; DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ve KOP (Kamusal Ortaklık Payı) kesintileri, parselasyon ve dağıtım işlemlerinin henüz tamamlanmadığı öğrenilmiştir. Bu nedenle değerlendirme konusu gayrimenkullerin

uygulama sonucu net imar parseli alanları ve dağıtım sonunda hangi imar parselinde olacağını tespit edilememiştir. Bu gayrimenkullerin tarla olarak portföye alınmasında sakınca bulunmamaktadır.

İmar uygulaması sonucunda oluşmuş olan 28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28523 ada 1 parsel ve 28506 ada 1 parsel olarak kayıtlı gayrimenkullerin arsa olarak portföye alınmasında sakınca bulunmamaktadır.

Mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar A.Ş.'ye ait olan 28335 ada 94,95,111,112 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliğinin 22.Maddesi'nin a bendine göre portföye alınmasında bir sakınca 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**

28319 ada 4 ve 5 nolu parsellerin onaylanan parselasyon planı sonucunda 28525 ada 2 nolu parsel dönüşüğü; 28317 ada 26, 27 nolu parseller ve 28319 ada 6 parselin onaylanan parselasyon planı sonucunda 28522 ada 4 nolu parsel dönüşüğü; 28317 ada 28 nolu parsel ve 28319 ada 6 parselin onaylanan parselasyon planı sonucunda 28524 ada 10 nolu parsel dönüşüğü; 28319 ada 7 nolu parsel, 28319 ada 8 parsel ve 9 parselin onaylanan parselasyon planı sonucunda 28523 ada 1 nolu parsel dönüşüğü tespit edilmiştir. 28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28523 ada 1 parsel, 28506 ada 1 parsel imar parseli haline geldiği için mevcut imar koşullarına göre geliştirme öngörüsü yapılmıştır.

*28535 ada 73, 83, 94, 95, 111, 112, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 nolu parsellerde parselasyon henüz tamamlanmamıştır. İmar durumları net olmamasına rağmen belli kabuller yapılarak hesaplama yapılmıştır.*

### **5.4 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkuller; Antalya İli, Kepez İlçesi, Orta Mahallesi, 28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28523 ada 1 parsel; Menderes Mahallesi 28506 ada 1 parsel, Sinan Mahallesi, 28335 Ada, 73, 83, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 numaralı parseller ile mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar Tic. ve San. A.Ş. 'ye ait olan kullanım hakkı 21 yıl Torunlar GYO A.Ş.'ye ait olan tapuda 28335 ada 94, 95, 111 ve 112 parsel numaralarına kayıtlı taşınmazlardır.



Değerleme konusu gayrimenkuller genel olarak düz bir topografik arazi yapısına sahip parsellerdir. Parsellerin arazi üzerinde sınırları belirli olmayıp konum tespiti hava fotoğrafının kadastro paftası ile karşılaştırılması suretiyle arazi üzerinde genel olarak konum tespiti yapılmıştır. Parseller genel olarak Deepo Alışveriş Merkezi'nin etrafında yer almaktadır. İmarlı olan parseller ise aynı bölgede kümelenmiş olan parsellere yaklaşık 950 m mesafede yer almaktadır. İmarlı gayrimenkuller Antalya-Alanya Karayolu'nun yaklaşık 1.5 km kuzeydoğusunda yer almaktadır. Diğer parseller ise Antalya-Alanya Karayolu'nun yaklaşık olarak 750 m lik hat içerisinde yer almaktadır.

- 28335 ada 73 parsel hâlihazırda boş durumda olup düz bir topoğrafik arazi yapısına sahiptir. Parselin dikdörtgen şekline geometrik yapısı mevcuttur. Çevresinde sera tipi yapılar mevcuttur. Serik Caddesi'ne yaklaşık olarak 425 m mesafededir.
- 28335 ada 83 parsel hâlihazırda boş durumda olup düz bir topoğrafik arazi yapısına sahiptir. Parselin dikdörtgen şeklinde geometrik yapısı mevcuttur. Çevresinde sera tipi yapılar mevcuttur. Serik Caddesi'ne yaklaşık olarak 390 m mesafededir.
- 125, 126, 127, 128, 129 numaralı parseller birbirine bitişik olup, 129 parsel hariç diğer parsellerin bir bölümünde tek katlı ve iki katlı basit tipte evler ve seralar yer almaktadır. 129 parsel üzerinde iki adet her biri yaklaşık 700m<sup>2</sup> ve 1751 m<sup>2</sup> büyüklüğünde depo tipi yapılar mevcuttur. Parsellerin dikdörtgen şekline benzer geometrik şekli ve düz bir topoğrafik arazi yapısı mevcuttur. Parseller Serik Caddesi'ne yaklaşık olarak 300 m mesafede yer almaktadır.

- 174 numaralı parsel aynı bölgede yer alan diğer gayrimenkullere göre en batıda konumlu olan taşınmazdır. Düz bir topoğrafik arazi yapısına sahip olan parselin belirli bir geometrik formu bulunmamaktadır. Üzerinde seralar, iki katlı basit tipte evler bulunmaktadır.
- 237, 238, 239, 240 ve 241 numaralı parseller birbirine bitişik konumda olup, düz bir topoğrafik arazi yapıları mevcuttur. 238 parsel üzerinde kadastro paftasında görülmeyen asfalt bir yol bulunmaktadır. Parseller boş durumdadır.
- 250 numaralı düz bir topoğrafik arazi yapısına sahip olup dikdörtgen şekline benzer bir geometrik yapısı mevcuttur. Parsel üzerinde basit tipte ekonomik ömrünü tamamlamış tek katlı evler mevcuttur.
- 253 numaralı parsel, Deepo AVM'nin kuzeydoğu cephesinde yer almakta olup düz bir topoğrafik arazi yapısı mevcuttur. Parsel üzerinde tarım amaçlı kurulmuş seralar mevcuttur.
- 256 numaralı parsel 253 numaralı parselin kuzeydoğu cephesi hizasında yer almakta olup düz bir topoğrafik arazi yapısı mevcuttur. Parsel üzerinde tarım amaçlı kurulmuş seralar mevcuttur.
- 276, 277 ve 278 numaralı parseller, gayrimenkullerin yoğunlaştığı bölgenin en kuzeydoğu cephesinde yer almaktadır. Birbirine bitişik durumda olan 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 şeklindeki yapının bir bölümüne denk gelmektedir.
- Mülkiyeti; Hastalya Motorlu Vasıtalar A.Ş.'ye ait olan 94, 95, 111 ve 112 numaralı parseller Deepo AVM'nin kuzeydoğu cephesinde yer almaktadır. 94 ve 95 parseller Serik Caddesi üzerinde, 111 ve 112 parseller ise 94 ve 95 parselin arka cephesinde yer almaktadır. Parseller Torunlar GYO A.Ş. tarafında 21 yıllığına kiralanmıştır. 94 ve 95 nolu parseller üzerinde şuan için atıl durumda olan yaklaşık 780 m2 büyüklüğünde yapı mevcuttur. 111 ve 112 parseller boş durumdadır. Mevcut kiralanmış parseller Deepo AVM'nin genişleme projesi için kiralandığı yetkililer tarafından belirtilmiştir. Değerleme günü itibariyle parseller kullanılmamaktadır. Yapı atıl durumda olduğu ve herhangi ruhsat, iskân, proje gibi evrakı olmaması sebebiyle yapılara değer verilmemiştir.
- 28525 Ada 2 Parsel; Antalya Alanya Yolu olan Serik Caddesi'ne yaklaşık olarak 1.5km mesafede yer almaktadır. Bölgenin imarlı parsellerinden olan taşınmazın düz bir topoğrafik arazi yapısı mevcuttur. 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.

- 28522 ada 4 parsel; Antalya Alanya Yolu olan Serik Caddesi'ne yaklaşık olarak 1.5km mesafede yer almaktadır. Bölgenin imarlı parsellerinden olan taşınmazın düz bir topoğrafik arazi yapısı mevcuttur. 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 28525 ada 2 parselin 200 m kuzeydoğu cephesinde bulunmaktadır.
- 28524 ada 10 parsel; Antalya Alanya Yolu olan Serik Caddesi'ne yaklaşık olarak 1.5km mesafede yer almaktadır. Bölgenin imarlı parsellerinden olan taşınmazın düz bir topoğrafik arazi yapısı mevcuttur. 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. Bölgenin imarlı parsellerinden olan taşınmazın düz bir topoğrafik arazi yapısı mevcuttur. Dikdörtgen şeklinde geometrik yapısı olan 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 1.8 km mesafede yer almaktadır. Yamuk şekline benzer geometrik yapıya sahiptir. İmar planına göre 60m'lik bulvar üzerinde yer almakta olup; dört cephesinden yola cephelidir.

#### 5.4.1 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme işlemi 28 adet parsel için yapılmıştır. 28 parselin 4 tanesi 21 yıllığına **TORUNLAR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** tarafından kiralanmış olan parsellerdir.
- 28 parselin 5 tanesi imarlı olup, 23 tanesinin imar planları onaylanmış, parselasyon planları ise askıya çıkmıştır.
- 28335 ada 125,126,129,174,253,256, nolu parsellerde ve 28522 ada 4 nolu parsel, 28524 ada 10 nolu parsel, 28506 ada 1 nolu parsellerde TRN Avm Yatırım A.Ş.'nin hisseleri mevcuttur.
- 28335 ada 94, 95, 111 ve 112 nolu parseller Hastalya Motorlu Vasıtalar A.Ş.'nden 21 yıllığına kiralanmıştır.

- Kiralanan parseller, Deepo Avm'nin genişletme projesi için kiralanmıştır. Ancak parselasyon planlarının henüz kesinleşmemiş olması, yeni oluşacak olan net imarlı parsellerin henüz oluşmaması nedeniyle ilgili genişletme projesi beklemektedir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin düz bir topografik arazi yapısı mevcuttur.
- 174 parsel dışındaki tüm parsellerin dikdörtgen şekline benzer bir geometrik yapısı mevcuttur.
- Parseller üzerinde genel olarak tarım amaçlı seralar, tek veya iki katlı basit konut tipi yapılar mevcuttur. 129 parsel üzerinde iki adet depo şeklinde yapı, kiralanmış olan 94 ve 95 parseller üzerinde ise atıl durumda olan yapı mevcuttur. İlgili yapılar ruhsatsız olarak yapılmıştır.
- Taşınmazlar, genel olarak Deepo Avm'nin çevresinde konumlanmıştır. Parsellerin en kuzeydoğusunda 28335 ada 276, 277, 278 nolu parseller, en güneybatısında 28335 ada 174 nolu parsel, en kuzeybatısında imarlı olan 28525 ada 2 parsel, 28522 ada4 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28523 ada 1 parsel ve 28506 ada 1 parsel bulunmaktadır.

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

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

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmazlar, Deepo Outlet Center Alışveriş Merkezi'nin çevresinde konumlanmıştır.
- Parseller düz bir topoğrafik arazi yapısına sahiptir.
- Bölgenin imar planları yapılmıştır.
- Parseller Antalya'nın ana ulaşım akslarından olan Antalya-Alanya Yolu'na paralel uzanan Serik Caddesi'nin kuzeybatı cephelerinde konumlanmıştır.
- 28335 ada 125, 126, 127, 128, 129 no'lu parseller aynı ada içerisinde yer alan gayrimenkullerden Serik Caddesi'ne en yakın konumda yer alan gayrimenkullerdir.
- 28522 ada 4 parsel, 28523 ada 1 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28525 ada 2 parsel toptan ticaret alanı imarlıdır.

#### Zayıf Yönler

- 23 adet parsel halen kadastro parselidir.
- Parselasyon planının onaylanmasının ardından yeni oluşacak parsellerin konumu şu an için tespit edilememektedir.
- 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28506 ada 1 parsel, 28335 ada 125, 126, 129, 174, 253 ve 256 parseller hisseli mülkiyete sahiptir.
- Bölgede parselasyon işlemleri uzun süredir tamamlanamamıştır.
- 28335 ada 73, 83, 125, 126, 127, 128, 129, 174, 239, 240, 241, 250 no'lu parsellerin herhangi bir kadastral yola cepheleri mevcut değildir.
- 28335 ada 125, 126, 276, 277, 278 no'lu parseller düz ve dar geometrik yapıdadır.
- 28335 ada 276, 277, 278 no'lu parseller aynı ada içerisinde yer alan diğer gayrimenkullere göre Serik Caddesi'ne en uzak konumda yer almaktadır.
- İmarlı 28506 ada 1 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28523 ada 1 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28525 ada 2 parsel Serik Caddesi'nden uzak konumda, caddenin kuzey kısmında yer almaktadırlar.
- 28506 ada 1 parseli sağlık tesisi alanı imarlı olması nedeniyle belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmektedir.

### Fırsatlar

- Taşınmazlar Antalya'nın gelişen bir bölgesinde yer almaktadır
- Antalya İli Türkiye ölçeğinde önemli bir turizm merkezidir.
- İmarlı 28506 ada 1 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28523 ada 1 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28525 ada 2 parselin imar ve parselasyon planları tamamlanmıştır.

### Tehditler

- İmar planı 18.Madde Uygulaması sonucunda parsellerden kesinti yapılacağı, uygulama sonucunda ne kadarının kesintiye uğrayacağı ve hangi imar parsellerinde olacağı henüz tespit edilememektedir.

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

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların niteliğine bağlı olarak iki farklı yöntem uygulanmıştır. Tarla ve arsa vasfında, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmayan Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin iştiraki olan TRN Alışveriş Merkezi Yatırım ve Yönetim A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin değer tespiti Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiştir. Her ne kadar imar durumları netleşmemiş olsa bile bu taşınmazlar ile ilgili belli bir oranda DOP kesintisi yapılacağı varsayılarak direkt kapitalizasyon yöntemine göre bir değer tespit edilmeye çalışılmıştır.

İmarlı durumda olan 28506 ada 1 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28523 ada 1 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28525 ada 2 parselin emsal karşılaştırma dışında direkt kapitalizasyon yöntemi ile değeri tespit edilmiştir. Torun GYO A.Ş. tarafından Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'den 21 yıl için kiralanan 94, 95, 111, 112 nolu parsellerin kullanım hakkı değeri belirlenirken öncelikle bu parsellerin emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri tespit edilmiştir. Ardından Vergi Usul Kanunu 296. Maddesine göre, 4. nolu fıkrasından hareketle kiralamadan kaynaklı doğan hakkın değeri hesap edilmiştir.



#### 6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller tarla ve arsa vasfında olup; bölgede aynı vasıfta olan satılmış veya 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 araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Serik Caddesi üzerinde	İmarsız, Deepo AVM hisasında	22.500m <sup>2</sup>	10.000.000 Euro*	1.262TL (satılık)	Zen Gayrimenkul, 0533 713 81 98
Emsal 2	Serik Caddesi üzerinde	İmarsız, Deepo AVM hisasında	3.000m <sup>2</sup>	5.000.000TL	1.667TL (satılık)	Mal Sahibi, 0533 473 79 73
Emsal 3	Serik Caddesi'nden bir parsel içeride	İmarsız	2.000m <sup>2</sup>	1.900.000TL	950TL (satılık)	Talip Yörükoğlu Emlak 0242 316 42 00
Emsal 4	Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, Serik Caddesi cepheli imarsız parsellerin birim m <sup>2</sup> değerinin 1.000-1.500TL aralığında olduğu, yoldan içeriye doğru, kuzeye doğru fiyatların 700TL'den başlayıp, daha ileri kısımlara doğru 300-350TL'ye kadar düştüğü beyan edilmiştir.					
Emsal 5	Serik Caddesi'nden iki parsel iç kısımda	E:0,80 ticaret alanı imarlı parsel	6.400m <sup>2</sup>	5.440.000TL	850TL (satılık)	Altınova Emlak 0532 612 33 60
Emsal 6	Serik Caddesi'nin kuzeyinde, yaklaşık 2,8km içeride, 28332 ada 2 parsel	İmarsız	5.600m <sup>2</sup>	1.250.000TL	223TL (satılık)	
Emsal 7	Serik Caddesi'nden iç kısımda	İmarsız	2.000m <sup>2</sup>	1.200.000TL	600TL (satılık)	Mal Sahibi 0533 691 94 21
Emsal 8	Serik Caddesi'nden iç kısımda	İmarsız	3.400m <sup>2</sup>	1.530.000TL	450TL (satılık)	Mal Sahibi 0532 300 41 59
Emsal 9	Serik Caddesi'nden 2 parsel içeride	İmarsız arazinin belediye hissesi	108m <sup>2</sup>	64.800TL	600TL (satılmış)	Kepez Belediyesi

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

**Emsal 1 ve 2** Deepo AVM hisasında Serik Caddesi cepheli, imarsız tarla vasfındaki gayrimenkullerdir. İstenen birim m<sup>2</sup> değerleri 1.262-1.667 TL aralığındadır.

**Emsal 3, 7 ve 8** Serik Caddesi'nden bir veya iki parsel içeride yer alan imarsız tarla vasfındaki gayrimenkullerdir. İstenen birim m<sup>2</sup> değerleri 450-950 TL aralığındadır.

**Emsal 9** Belediye tarafından satışı yapılmış hisse olup, gerçekleşen birim m<sup>2</sup> satış değeri 600TL'dir. Parsel yoldan iki parsel içeride yer almaktadır.

**Emsal 5** Ticaret alanı imarlı parsel olup, Serik Cadde'sinden iç kısımda yer almaktadır ve talep edilen birim m<sup>2</sup> değeri 850TL'dir.

**Emsal 6**, Serik Caddesi'ne 2,8km mesafede yer alan imarsız tarla olup, istenen birim m<sup>2</sup> değeri 223TL'dir.

Serik Caddesi cepheli parsellerin değer tespitinde emsal 1 ve 2 dikkate alınmıştır. Emsallerin 28332 ada 94 ve 95 nolu göre düzeltmeleri yapılarak birim m<sup>2</sup> değeri 1.200TL olarak takdir edilmiştir.

#### ARSA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

	Emsal 1		Emsal 2	
Alan (m <sup>2</sup> )	22.500	m <sup>2</sup>	3.000	m <sup>2</sup>
İstenen Değer (TL)	28.400.000		5.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	25.560.000		4.600.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		0%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	-6%		22%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	0%		0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	1204	TL/m <sup>2</sup>	1196	TL/m <sup>2</sup>
Emsal Ortalaması	1.200		TL/m <sup>2</sup>	

Serik Caddesi'ne yakın konumda yer alan parseller için aşağıdaki düzeltme tablosu kullanılmıştır.

#### ARSA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

	Emsal 3		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Alan (m <sup>2</sup> )	2.000	m <sup>2</sup>	2.000	m <sup>2</sup>	3.400	m <sup>2</sup>	108	m <sup>2</sup>
İstenen Değer (TL)	1.900.000		1.200.000		1.530.000		64.800	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.805.000		1.140.000		1.453.500		64.800	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		-25%		-35%		0%	
Yüzölçümü Düzeltmesi (+-%)	14%		14%		13%		22%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%		0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	776	TL/m <sup>2</sup>	633	TL/m <sup>2</sup>	522	TL/m <sup>2</sup>	468	TL/m <sup>2</sup>
Emsal Ortalaması			600				TL/m <sup>2</sup>	

Değerleme konusu tarla vasfındaki gayrimenkullerin değer tespitinde emsal 3, 7, 8 ve 9 dikkate alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkuller için ortalama 600 TL birim m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. Ulaşılan değer, 0-5.000m<sup>2</sup> yüzölçümü aralığında, tam mülkiyetli, yol cepheli, **Serik Caddesi'ne yakın konumda yer alan parseller** için hesaplanmıştır. **Parsellerin yüzölçümü, konumu, yola cephesi olup olmaması, Serik Caddesi'ne mesafesi ve hisseli olup olmaması göz önünde bulundurularak bu değerden düzeltme yapılarak birim m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.**

**İmarlı parseller için aşağıdaki düzeltme tablosu kullanılmıştır.**

**ARSA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU**

	Emsal 5		Emsal 6	
Alan (m <sup>2</sup> )	6.400	m <sup>2</sup>	5.600	m <sup>2</sup>
İstenen Değer (TL)	5.440.000		1.250.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	4.896.000		1.125.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	20%		0%	
Yüzölçümü Düzeltmesi (+-%)	0%		0%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	25%		-40%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	421	TL/m <sup>2</sup>	281	TL/m <sup>2</sup>
Emsal Ortalaması	351		TL/m <sup>2</sup>	

Değerleme konusu imar uygulaması görmüş, imarlı toptan ticaret olan ve parselasyonu tamamlanmış olan 28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel, 28523 ada 1 parselin değer tespitinde emsal 5 ve emsal 6 dikkate alınmıştır.

**Emsal 5** Ticaret alanı imarlı olup, E:0,80 yapılaşma koşulludur.

**Emsal 6** Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede tarla vasfındaki gayrimenkuldür. Değerleme konusu E:0,60 Ticaret alanı yapılaşma koşullu parsellerin baz birim m<sup>2</sup> değeri 350 TL olarak takdir edilmiştir.

**Değerleme konusu, sağlık tesisi imarlı, E:0,60 yapılaşma koşullu 28506 ada 1 parsel** emsal teşkil eden satılık veya satışı gerçekleştirmiş gayrimenkul bulunmamıştır. Bu sebeple ticari imarlı olan arsa değeri üzerinden yaklaşık %57 daha değeri düşük olacağı ve baz birim m<sup>2</sup> satış değerinin 200 TL olacağı takdir edilmiştir.

Ayrıca parsellerin hisseli olma durumuna göre şerefiye katsayısı belirlenmiş ve nihai değerlere ulaşılmıştır.

**Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazların mevkii, konumu, parsel alanı, ana caddeye göre konumu, topografyası, yola cepheleri, çevresinin teşekkül tarzı vb olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, takdir edilen arsa birim m<sup>2</sup> değerleri aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

İmarı bulunmayan parsellerin değer tablosu aşağıda yer almaktadır.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	HİSSE	SAHİBİ	Baz Fiyat	İmar Durumu Düzeltilmesi	Hisseli Olma Durumu	Düzeltilmiş Birim M2 Değer	Toplam Değer(TL)
28335	73	TARLA	3.038,21	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	83%	100%	500	1.519.105
28335	83	TARLA	3.010,76	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	83%	100%	500	1.505.380
28335	94	TARLA	6.329,79	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	1200	100%	100%	1200	7.595.748
28335	95	TARLA	2.852,84	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	1200	100%	100%	1200	3.423.408
28335	111	TARLA	3.785,70	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	600	100%	100%	600	2.271.420
28335	112	TARLA	8.262,72	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	600	95%	100%	570	4.709.750
28335	125	TARLA	5.908,29	0,54	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	71%	90%	425	1.355.953
28335	126	TARLA	5.630,80	0,488784	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	71%	90%	425	1.169.704
28335	127	TARLA	5.408,94	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	95%	100%	570	3.083.096
28335	128	TARLA	7.130,36	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	95%	100%	570	4.064.305
28335	129	TARLA	19.825,11	3/4	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	64%	90%	385	5.724.501
28335	174	TARLA	22.184,22	0,315112	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	64%	90%	385	2.691.347
28335	237	TARLA	3.727,17	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	83%	100%	500	1.863.585
28335	238	TARLA	3.277,15	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	83%	100%	500	1.638.575
28335	239	TARLA	3.306,41	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	75%	100%	450	1.487.885
28335	240	TARLA	3.442,19	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	75%	100%	450	1.548.986
28335	241	TARLA	3.442,07	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	75%	100%	450	1.548.932
28335	250	BAHÇE	7.522,88	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	86%	100%	515	3.874.283
28335	253	TARLA	7.958,57	0,270833	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	71%	90%	425	916.065
28335	256	TARLA	8.032,98	5/16	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	71%	90%	425	1.066.880
28335	276	TARLA	2.292,93	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	80%	100%	480	1.100.606
28335	277	TARLA	3.282,86	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	80%	100%	480	1.575.773
28335	278	TARLA	5.299,35	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	76%	100%	455	2.411.204
<b>TOPLAM</b>			<b>144.952,30</b>							<b>58.146.489</b>
TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.'YE AİT PARSELLERE AİT TOPLAM DEĞER										<b>40.146.163</b>

Değerleme konusu imarsız tarla vasfındaki gayrimenkuller için toplam 40.146.000TL değer takdir edilmiştir.

İmarlı arsalar için değer takdiri yapılmış ve sonuçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Buna göre toplam değer 3.344.000 TL olarak hesap edilmiştir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	HİSSE	SAHİBİ	İMAR DURUMU	Baz Fiyat	İmar Durumu Düzeltilmesi	Hisseli Olma Durumu	Düzeltilmiş Birim M2 Değer	Toplam Değer(TL)
28525	2	ARSA	3.067,14	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	Toptan Ticaret	350	100%	100%	350	1.073.499
28522	4	ARSA	3.137,98	0,015924	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	Toptan Ticaret	350	100%	90%	315	15.741
28524	10	ARSA	2.000,00	0,7559	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	Toptan Ticaret	350	100%	90%	315	476.217
28523	1	ARSA	4.960,13	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	Toptan Ticaret	350	100%	100%	350	1.736.046
28506	1	ARSA	3.671,03	0,061174	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	Sağlık	350	60%	90%	189	42.444
<b>TOPLAM</b>			<b>16.836,28</b>								<b>3.343.946</b>

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde ruhsatlı herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle Maliyet Yaklaşımı Analizi kullanılmamıştır.

#### 6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Mülkiyeti Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iştiraki olan TRN Alışveriş Merkezi Yatırım ve Yönetim A.Ş.'de olan gayrimenkullerden imarlı olanları (28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel ve 28506 ada 1 parsel) hariç tarla vasfında olup, üzerlerinde gelir getirici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ayrıca konu taşınmazlar ile ilgili olarak henüz parselasyonların sonuçlanmadığı, 18. Madde uygulamasının henüz gerçekleştirilmemiş olması nedeniyle; DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ve KOP (Kamusal Ortaklık Payı) kesintileri, parselasyon ve dağıtım işlemlerinin henüz tamamlanmadığı öğrenilmiştir. Bu parsellerin ikinci bir yöntemle göre değer tespitinin yapılabilmesi için bu belirsizlik göz ardı edilmiş ve bu parseller üzerinden %40 DOP kesintisi olacağı varsayılmıştır. İmar şartlarına bağlı yapılanma koşullarına belirlenmiştir. Bu parseller üzerinden direkt kapitalizasyon yöntemine göre hesaplamalar yapılmıştır.

**İmar durumu belli olan parseller için** ise direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanarak bir değer takdir edilmiştir.

Çalışmaya ile ilgili kabuller aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Parsellerin imar hakları dikkate alınarak inşaat alanları hesap edilmiştir.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede ticari nitelikli mülklerin kira ve satış değeri incelenmiş ve bölgedeki kira ve kira çarpanı belirlenmiştir.
- Bölgedeki paylaşım oranları konusunda inceleme yapılmıştır.
- İnşaat alanına bağlı olarak satış değeri ve bu değer üzerinden arsa payı hesap edilmiştir.

Emsal	Konum	Özellik	Büyükük (m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim m2 Fiyatı (TL)	Kaynak
1	Altınova	4500 m2 arsa içerisinde soğuk hava deposu ve ofisleri bulunan depo	2.500	4.950.000	1.980	Öz Yüksel Emlak 0242 323 94 83
2	Altınova Sinan Mahallesi	4500 m2 arsa içerisinde 500 m2 ofisi bulunan depo	1.200	3.250.000	2.708	Çağrı Emlak 0242 311 14 73
3	Altınova Sinan Mahallesi	Havalimanı karşısı 8216 m2 arsa içerisinde komple bina	5.500	14.000.000	2.545	Mal Sahibi 0505 288 04 64

Emsal	Konum	Özellik	Büyükük (m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim m2 Fiyatı (TL)	Kaynak
4	Altınova Sinan Mahallesi	2300 m2 arsa içerisinde ofisleri de bulunan depo	1.000	9.000	9	Çağrı Emlak 0242 311 14 73
5	Yenigöl Mahallesi	İçersinde ofis ve mutfak alanı da bulunan depo	350	3.000	9	Realty World Green 0242 322 22 46

- Satılık ve kiralık olan mülklerin fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur. Bölgede depolamaya konu taşınmazların birim metrekare satış değerinin 2.000 TL olduğu, birim metrekare kira değerinin ise 9 TL/ay olduğu saptanmıştır. Buna bağlı olarak kira çarpanı 220 ay olarak belirlenmiştir.

Bölgede emlakçılarla yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranlarının %30 arsa sahibi, %70 müteahhit payı şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

İmarı henüz netleşmeyen parseller için ise, konumları da göz önünde bulundurularak üzerlerinde geliştirilecek binanın kira değeri tespit edilmiş, ardından kira değeri üzerinden satış değeri tespit edilmiştir. Bulunan bu değer %30'nun, arsa karşılığı olarak arsa sahibine bırakılacağı varsayılmıştır.

Tüm bu veriler ışığında **imarlı parsellere** yönelik değer hesaplaması yapılmıştır.

ADA	PARSEL	M2	HİSSE(*)	Emsal	Toplam İnşaat Alanı (m2)	Birim m2 Kira Değeri Aylık (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı	Toplam Satış Değeri (TL)	Arsaya Karşılık Değeri (TL)	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş. Hissesi Değeri
28525	2	3.067,14	Tam	60%	1.840	9	16.563	220	3.643.762	1.093.129	1.093.129
28522	4	3.137,98	0,016	60%	1.883	9	16.945	220	3.727.920	1.118.376	17.809
28524	10	2.000,00	0,756	60%	1.200	9	10.800	220	2.376.000	712.800	538.806
28523	1	4.960,13	Tam	60%	2.976	9	26.785	220	5.892.634	1.767.790	1.767.790
28506	1	3.671,03	0,061	60%	2.203	7	15.418	220	3.392.032	1.017.610	62.251
<b>TOPLAM</b>		<b>16.836,28</b>			<b>10.102</b>						<b>3.479.785</b>

(\*) Sağlık tesisinin kira değeri tespit edilirken ticari amaçlı yerlere göre kullanıcısının sınırlı olması durumu göz önünde bulundurulmuştur.

**İmarı henüz belli olmayan parsellere ilişkin direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanması durumunda elde edilen değerler(\*)**

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	HİSSE	İmar Durumu	Fonksiyon	Toplam İnşaat Alanı	Birim m2 Kira Değeri Aylık (TL)	Şerefiyeli Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı	Toplam Satış Değeri (TL)	Arsaya Karşılık Değeri (TL)	TRN AVİM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş. Hissesi Değeri(TL)
28335	73	TARLA	3.038,21	1,00	0,8	Ticaret	2.430,57	12	10	24.306	220	5.347.250	1.604.175	1.604.175
28335	83	TARLA	3.010,76	1,00	0,8	Ticaret	2.408,61	12	10	24.086	220	5.298.938	1.589.681	1.589.681
28335	94	TARLA	6.329,79	1,00	0,8	Ticaret	5.063,83	20	20	101.277	220	22.280.861	6.684.258	6.684.258
28335	95	TARLA	2.852,84	1,00	0,8	Ticaret	2.282,27	20	20	45.645	220	10.041.997	3.012.599	3.012.599
28335	111	TARLA	3.785,70	1,00	0,8	Ticaret	3.028,56	12	12	36.343	220	7.995.398	2.398.620	2.398.620
28335	112	TARLA	8.262,72	1,00	0,8	Ticaret	6.610,18	12	11	75.356	220	16.578.321	4.973.496	4.973.496
28335	125	TARLA	5.908,29	0,54	0,8	Ticaret	4.726,63	12	9	40.176	220	8.838.802	2.651.641	1.431.886
28335	126	TARLA	5.630,80	0,49	0,8	Ticaret	4.504,64	12	9	38.289	220	8.423.677	2.527.103	1.235.207
28335	127	TARLA	5.408,94	1,00	0,8	Ticaret	4.327,15	12	11	49.330	220	10.852.497	3.255.749	3.255.749
28335	128	TARLA	7.130,36	1,00	0,8	Ticaret	5.704,29	12	11	65.029	220	14.306.354	4.291.906	4.291.906
28335	129	TARLA	19.825,11	0,75	0,8	Ticaret	15.860,09	12	8	122.123	220	26.866.989	8.060.097	6.045.073
28335	174	TARLA	22.184,22	0,32	0,8	Ticaret	17.747,38	12	8	136.655	220	30.064.055	9.019.216	2.842.063
28335	237	TARLA	3.727,17	1,00	0,6	Ticaret	2.236,30	12	10	22.363	220	4.919.864	1.475.959	1.475.959
28335	238	TARLA	3.277,15	1,00	0,6	Ticaret	1.966,29	12	10	19.663	220	4.325.838	1.297.751	1.297.751

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	HİSSE	İmar Durumu	Fonksiyon	Toplam İnşaat Alanı	Birim m2 Kira Değeri Aylık (TL)	Şerefiyeli Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı	Toplam Satış Değeri (TL)	Arsaya Karşılık Değeri (TL)	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş. Hissesi Değeri(TL)
28335	239	TARLA	3.306,41	1,00	0,6	Ticaret	1.983,85	12	9	17.855	220	3.928.015	1.178.405	1.178.405
28335	240	TARLA	3.442,19	1,00	0,6	Ticaret	2.065,31	12	9	18.588	220	4.089.322	1.226.797	1.226.797
28335	241	TARLA	3.442,07	1,00	0,6	Ticaret	2.065,24	12	9	18.587	220	4.089.179	1.226.754	1.226.754
28335	250	BAHÇE	7.522,88	1,00	0,8	Ticaret	6.018,30	12	10	61.989	220	13.637.477	4.091.243	4.091.243
28335	253	TARLA	7.958,57	0,27	0,8	Ticaret	6.366,86	12	9	54.118	220	11.906.021	3.571.806	967.364
28335	256	TARLA	8.032,98	0,31	0,8	Ticaret	6.426,38	12	9	54.624	220	12.017.338	3.605.201	1.126.625
28335(**)	276	TARLA	2.292,93	1,00	0			12	10	0	220	0	0	0
28335(**)	277	TARLA	3.282,86	1,00	0			12	10	0	220	0	0	0
28335(**)	278	TARLA	5.299,35	1,00	0			12	9	0	220	0	0	0

(\*) Bu çalışmadaki varsayımlar tarla nitelikli taşınmazların tamamından %40 DOP kesintisi yapılacağı kabulüyle yapılmıştır. Fakat imar durumu netleşmeden bu çalışmanın sağlıklı bir sonuç vermeyeceği düşünülmektedir. Bu sebeple bu yöntemle bulunan değerler değerlendirme sürecinde dikkate alınmamıştır.

(\*\*) İmarsız alanda kaldıklarından bu yöntemle göre hesaplama yapılamamıştır.





**Kiralamaya konu taşınmazların mülkiyeti Hastalya Motorlu Vasıtalar Tic.San.A.Ş.'ye aittir. Torunlar GYO A.Ş.(Kiracı) ile Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş. (Kiralayan) arasında 03.02.2009 tarih ve 3923 sayılı sözleşme detaylarına aşağıda yer verilmiştir.**

Sözleşmede şartlarına göre;

- Kiralanan yer, Antalya İli Merkez İlçesi, Koyunlar Köyü, 100-103 parseller ile 1990-1992 parsellerde toplam 21.595 m<sup>2</sup>'lik arsa ve tarafların birlikte ölçümünü yaptıkları arsa üzerindeki toplam 2800 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki yapılarıdır.
- Kiracı, kiralanan yerde bulunan arsa, bina ya da yeniden inşa edilecek yapıları, maliki olduğu ve halen işlettiği komşu parseldeki alışveriş merkezimin bir eklentisi olarak kullanacak olup, sözleşme konusu yerdeki mevcut yapılarda dilediği tadil, tamir ve inşaatı yaparak yada mevcutları yıkıp imar mevzuatına uygun olmak ve hazırladığı plan ve projeleri kiralayana onaylatmak kaydıyla kullanma amacı doğrultusunda yeniden inşa edeceği binanın tamamını ya da bir kısmını işyeri olarak kullanılmak üzere dilediği kişilere kiraya verecek, yada ihtiyacı doğrultusunda açık veya kapalı alanlardan bir kısmını otopark olarak kullanabilecektir. Kiralayan, kendisince onaylanan plan ve projeler dahilinde Kiracının iş bu kullanma peşinen muvafakat etmektedir.
- Kira sözleşmesinin süresi 21 yıldır. Kira süresinin başlangıç tarihi 01.01.2009, kira süresi bitiş tarihi: 31.12.2029'dur.
- Kira Dönem ve Tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yıllar	Kira Başlangıç	Kira Bitiş	Aylık Kira Bedeli	Uygulanacak Artış Oranı
1. Yıl	01.01.2009	31.12.2009	23.500,00 USD+KDV	
2. Yıl	01.01.2010	31.12.2010	24.205,00 USD+KDV	
3. Yıl	01.01.2011	31.12.2011	24.931,15 USD+KDV	
4. Yıl	01.01.2012	31.12.2012	25.679,08 USD+KDV	
5. Yıl	01.01.2013	31.12.2013	26.449,46 USD+KDV	
6. Yıl	01.01.2014	31.12.2014	27.242,94 USD+KDV	
7. Yıl	01.01.2015	31.12.2015	28.060,23 USD+KDV	
8. Yıl	01.01.2016	31.12.2016	28.902,04 USD+KDV	
9. Yıl	01.01.2017	31.12.2017	29.769,10 USD+KDV	
10. Yıl	01.01.2018	31.12.2018	30.662,17 USD+KDV	%3 (Yüzde 3)
11. Yıl	01.01.2019	31.12.2019	32.195,28 USD+KDV	%5 (Yüzde beş)
12. Yıl	01.01.2020	31.12.2020	33.161,14 USD+KDV	
13. Yıl	01.01.2021	31.12.2021	34.155,97 USD+KDV	
14. Yıl	01.01.2022	31.12.2022	35.180,65 USD+KDV	
15. Yıl	01.01.2023	31.12.2023	36.236,07 USD+KDV	
16. Yıl	01.01.2024	31.12.2024	37.323,15 USD+KDV	%3 (Yüzde 3)

Yıllar	Kira Başlangıç	Kira Bitiş	Aylık Kira Bedeli	Uygulanacak Artış Oranı
17. Yıl	01.01.2025	31.12.2025	38.442,85 USD+KDV	
18. Yıl	01.01.2026	31.12.2026	39.596,13 USD+KDV	
19. Yıl	01.01.2027	31.12.2027	40.784,02 USD+KDV	
20. Yıl	01.01.2028	31.12.2028	42.007,54 USD+KDV	
21. Yıl	01.01.2029	31.12.2029	43.267,76 USD+KDV	

Kiralanan 94, 95, 111, 112 nolu parsellerin kullanım hakkı değeri belirlenirken öncelikle, bu parsellerin emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri tespit edilmiştir. 94 ve 95 nolu taşınmazların üzerinde yer alan mülkler metruk yapı olduğundan değerlendirme de göz ardı edilmiştir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	HİSSE	SAHİBİ	Baz Fiyat (TL/m2)	İmar Durumu Düzeltmesi	Hisseli Olma Durumu	Düzeltilmiş Birim M2 Değer(TL)	Toplam Değer(TL)
28335	94	TARLA	6.329,79	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	1200	100%	100%	1200	7.595.748
28335	95	TARLA	2.852,84	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	1200	100%	100%	1200	3.423.408
28335	111	TARLA	3.785,70	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	600	100%	100%	600	2.271.420
28335	112	TARLA	8.262,72	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	600	95%	100%	570	4.709.750

Ardından Vergi Usul Kanunu 296. Maddesine göre, 4. nolu fıkrasından hareketle “Sabit bir süre için tayin edilmiş olan intifa hakkının değeri, yaş kaydı nazara alınmaksızın sürenin her tam on yılı için gayrimenkul emsal bedelinin onda ikisi olarak hesaplanır.” Taşınmazların kiralamadan kalan süreleri üzerinden değer tespiti yapılmıştır.

Arsanın kira hakkından elde ettiği değeri bulunurken, öncelikle arsanın kalan kira süresi hesaplanmıştır. Ardından her 10 yıl için %20 kullanım hakkı payı ayrılmıştır. Bu hesaba göre kalan 15 yıl için kullanım hakkı değeri oranı %30 olarak hesaplanmıştır. Bu değer arsa birim metrekare değeri ile çarpılarak birim kira hakkı değeri hesaplanmıştır.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	HİSSE	SAHİBİ	Toplam Değer(TL)	Kalan Kira Hakkı Süresi	Kira Hakkı Değeri Oranı	Toplam Değer Üzerinden Hesaplanan Kira Hakkı Değeri (TL)
28335	94	TARLA	6.329,79	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	7.595.748	15	30%	2.278.724
28335	95	TARLA	2.852,84	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	3.423.408	15	30%	1.027.022
28335	111	TARLA	3.785,70	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	2.271.420	15	30%	681.426
28335	112	TARLA	8.262,72	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	4.709.750	15	30%	1.412.925
Toplam (TL)									5.400.098
Yaklaşık Toplam Değer(TL)									5.400.000

#### 6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlardan “tarla” nitelikli olanlarda kira değeri analizi yapılmamıştır. Diğer imarlı parsellerde geliştirme varsayımları yapılırken üzerlerinde geliştirilecek yapılar için bölgedeki benzer nitelikteki mülklerin kira değeri incelenerek kira öngörüsü yapılmıştır. 6.4.3 başlığında öngörülen kira değerleri yer almaktadır. Üzerinde yapı bulunan parsellerdeki yapıların ruhsatsız, kaçak yapı hüviyetinde olmaları nedeniyle mevcut yapıların kira değeri hesaplanmamıştır.

#### 6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Konu taşınmazlar için hazırlanmış bir proje olmadığı için proje değerlemesi yapılmamıştır.

#### 6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 28335 ada 73, 83, 125, 126, 127, 128, 174, 237, 238, 239, 240, 241, 250, 253, 256, 276, 277, 278 no’lu parseller tarla vasfında olup; bir kısmı boş olup, bir kısmı tarımsal amaçlı kullanılmaktadır. Konum itibarı ile sanayi, depolama, ticari amaçlı kullanımların bulunduğu bölgede yer alan gayrimenkullerin imar planı çalışmaları henüz tamamlanmamış olup; imar planları tamamlandıktan sonra yapılaşma koşullarına uygun olarak en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmalıdır.

28335 ada 129 parsel üzerinde iki adet hangar şeklinde depo yapısı mevcut olup, depolama amaçlı kullanılmaktadır. Tarla vasıflı gayrimenkul, konum itibarı ile sanayi, depolama, ticari amaçlı kullanımın yer aldığı bölgede bulunması nedeniyle mevcut kullanımı çevre kullanımlar göz önünde bulundurulduğundan etkin ve verimli kullanımıdır. Ancak gayrimenkule ilişkin imar planı çalışmaları henüz tamamlanmamış olup; imar planları tamamlandıktan sonra yapılaşma koşullarına uygun olarak en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmalıdır.



28525 ada 2 parsel; 28522 ada 4 parsel; 28524 ada 10 parsel; 28523 ada 1 parsel ticaret alanı imarlı parsellerdir. Parseller boş olup, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İmar planı ile verilen yapılaşma koşullarına uygun olarak inşa edilerek kullanımları en etkin ve verimli kullanımları olacaktır.

28506 ada 1 parsel sağlık tesisi alanı imarlı olup; parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bölgedeki sağlık tesisi ihtiyacının karşılanması amacıyla belediye tarafından bu kullanım uygun görüldüğü, parselin en etkin ve verimli kullanımında olacağı kabul edilmiştir.

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

Konu parsellerin bazıları üzerindeki yapılar ruhsatsız kaçak yapılardır. Bu nedenle değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Kepez Belediyesi Planlama ve Harita Şubeleri ile yapılan görüşmelerde bölgenin imar planlarının onaylı, ancak parselasyon planlarının halen sonuçlanmadığı, son olarak 29.11.2014 tarihinde planların askıya çıktığı, henüz parselasyonların sonuçlanmadığı öğrenilmiştir. 18. Madde uygulamasının henüz gerçekleştirilmemiş olması nedeniyle; DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ve KOP (Kamusal Ortaklık Payı) kesintileri, parselasyon ve dağıtım işlemlerinin henüz tamamlanmadığı bilgisi edinilmiştir. Bu nedenle değerlendirme konusu gayrimenkullerden parselasyon planı onaylanmamış olanların uygulama sonucu net imar parseli alanları ve dağıtım sonunda hangi imar parselinde olacakları tespit edilememiştir. Bu mülklerin üzerinde bulunan yapılar ruhsatsız olduğu için değerlemede göz ardı edilmiştir. Bu taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yöntemi ve belli varsayımlar doğrultusunda üzerlerinde bir mülk geliştirilmesi ve arsa payının kat karşılığı oranında belirlenmesi şeklinde bir değerlendirme yapılmıştır. Mülkün değerinin tespiti için bu tür mülklerin kira değerleri saptanmış ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre önce binanın ardından arsanın payı hesap edilmiştir. Fakat bu varsayımlar gerçekçi bulunmadığı için değerlendirme göz ardı edilmiştir.

Bu mülklere ait emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerler daha gerçekçi bulunmuş ve nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	HİSSE	SAHİBİ	Baz Fiyat	İmar Durumu Düzeltmesi	Hisseli Olma Durumu	Düzeltilmiş Birim M2 Değer	Toplam Değer(TL)
28335	73	TARLA	3.038,21	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	83%	100%	500	1.519.105
28335	83	TARLA	3.010,76	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	83%	100%	500	1.505.380
28335	94	TARLA	6.329,79	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	1200	100%	100%	1200	7.595.748
28335	95	TARLA	2.852,84	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	1200	100%	100%	1200	3.423.408
28335	111	TARLA	3.785,70	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	600	100%	100%	600	2.271.420
28335	112	TARLA	8.262,72	100%	HASTALYA MOTORLU VASITALAR TİC.SAN.A.Ş.	600	95%	100%	570	4.709.750
28335	125	TARLA	5.908,29	0,54	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	71%	90%	425	1.355.953
28335	126	TARLA	5.630,80	0,488784	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	71%	90%	425	1.169.704
28335	127	TARLA	5.408,94	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	95%	100%	570	3.083.096
28335	128	TARLA	7.130,36	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	95%	100%	570	4.064.305
28335	129	TARLA	19.825,11	3/4	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	64%	90%	385	5.724.501
28335	174	TARLA	22.184,22	0,315112	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	64%	90%	385	2.691.347
28335	237	TARLA	3.727,17	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	83%	100%	500	1.863.585
28335	238	TARLA	3.277,15	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	83%	100%	500	1.638.575
28335	239	TARLA	3.306,41	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	75%	100%	450	1.487.885
28335	240	TARLA	3.442,19	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	75%	100%	450	1.548.986
28335	241	TARLA	3.442,07	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	75%	100%	450	1.548.932
28335	250	BAHÇE	7.522,88	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	86%	100%	515	3.874.283
28335	253	TARLA	7.958,57	0,270833	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	71%	90%	425	916.065
28335	256	TARLA	8.032,98	5/16	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	71%	90%	425	1.066.880
28335	276	TARLA	2.292,93	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	80%	100%	480	1.100.606
28335	277	TARLA	3.282,86	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	80%	100%	480	1.575.773
28335	278	TARLA	5.299,35	100%	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.	600	76%	100%	455	2.411.204
<b>TOPLAM</b>			<b>144.952,30</b>							<b>58.146.489</b>
<b>TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş.Ş'YE AİT PARSELLERE AİT TOPLAM DEĞER</b>										<b>40.146.163</b>

İmarı bulunan 28525 ada 2 parsel, 28522 ada 4 parsel, 28524 ada 10 parsel ve 28506 ada 1 parsel için emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde konu mülklerin imar durumuna bağlı olarak üzerinde geliştirilebilecek inşaat alanı hesap edilmiş, ardından yakın çevresinde benzer yapılanma şartlarına sahip yapıların satış ve kira değerleri, brüt kira çarpanı, kat karşılığı anlaşma koşulları araştırılmıştır. Ardından değerlendirme konusu arsaların imar durumuna bağlı olarak hesaplanan inşaat alanı ile belirlenen kira değeri çarpılarak aylık kira değeri, ardından brüt kira çarpanı ile çarpılarak satış değeri elde edilmiştir. Daha sonra elde edilen değerlerin arsa payı hesaplanmıştır.

Her iki yöntemle göre bulunan değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada	Parsel	Niteliği	Büyükük (m2)	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş. Ait Hisselerin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değeri (TL)	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş. Ait Hisselerin Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre (TL)	TRN AVM YATIRIM VE YÖNETİM A.Ş. Ait Hisselerin Uyumlaştırılmış Değeri (TL)
28525	2	Arsa	3.067,14	1.073.499	1.093.129	1.083.314
28522	4	Arsa	3.137,98	15.741	17.809	16.775
28524	10	Arsa	2.000,00	476.217	538.806	507.511
28523	1	Arsa	4.960,13	1.736.046	1.767.790	1.751.918
28506	1	Arsa	3.671,03	42.444	62.251	52.347
<b>Toplam</b>			<b>16.836,28</b>	<b>3.343.946</b>	<b>3.479.785</b>	<b>3.411.865</b>

#### TRN AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. 'ye ait parsellerin toplam değeri

İmarsız Parsellere Ait Değerler (TL)	40.146.163
İmarlı Parsellere Ait Değerler (TL)	3.411.865
<b>Toplam (TL)</b>	<b>43.558.028</b>
<b>Yaklaşık Toplam Değer (TL)</b>	<b>43.558.000</b>

Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'den kiralanan parseller için emsal karşılaştırma yöntemine göre değer tespiti yapılmıştır. Ardından kiralama kaynaklı hakkın değeri tespit edilmiştir. Hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	HİSSE	SAHİBİ	Toplam Değer(TL)	Kalan Kira Hakkı Süresi	Kira Hakkı Değeri Oranı	Toplam Değer Üzerinden Hesaplanan
28335	94	TARLA	6.329,79	100%	HASTALYA MOTORLU VASİTALAR TİC.SAN.A.Ş.	7.595.748	15	30%	2.278.724
28335	95	TARLA	2.852,84	100%	HASTALYA MOTORLU VASİTALAR TİC.SAN.A.Ş.	3.423.408	15	30%	1.027.022
28335	111	TARLA	3.785,70	100%	HASTALYA MOTORLU VASİTALAR TİC.SAN.A.Ş.	2.271.420	15	30%	681.426
28335	112	TARLA	8.262,72	100%	HASTALYA MOTORLU VASİTALAR TİC.SAN.A.Ş.	4.709.750	15	30%	1.412.925
<b>Toplam (TL)</b>									<b>5.400.098</b>
<b>Yaklaşık Toplam Değer(TL)</b>									<b>5.400.000</b>

## **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 daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

## **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**

Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmının maliki tam mülkiyet veya hisse olarak TRN Alışveriş Yatırım ve Yönetim A.Ş. mülkiyetindedir. Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 'nın TRN Alışveriş Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye %99,99 oranında iştiraki bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, 28. Maddesinin "d" bendine göre;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak edebilir.

Söz konusu tebliğin 22'nci maddesinin "l" ve "n" bentlerine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın bu bent kapsamındaki yatırımlarının toplamı aktif toplamının %10'unu aşamaz. Yatırım fonları payları hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.

Ancak, aynı tebliğin 28'inci maddesinin 2. Fıkrasına göre; bu madde kapsamında iştiraklere yapılacak yatırımlarda bu Tebliğin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (l) ve (n) bentleri uygulanmaz.

Buna göre; tebliğin 28'inci maddesi kapsamındaki iştiraklerde, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen şirketlere de yatırım yapma imkânı tanınmış ve bu şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin ve oy haklarının %5'ini ve aktif toplamının %10'unu aşmalarına imkân tanınmıştır.



Bu nedenle bu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın TRN Alışveriş Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ndeki %99,997 oranında iştirakinin, şirket iştiraki olarak GYO portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, tebliğin "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturması" hususu gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükme uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

28335 Ada 94,95,111 ve 112 parsel numaralı tarla nitelikli taşınmazlar Hastalya Motorlu Vasıtalar Tic.San. A.Ş. mülkiyetinde olup mal sahibi firma ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan 26.12.2008 tarihli kira sözleşmesi uyarınca söz konusu taşınmazlar 21 yıllığına kiralanmıştır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22 Maddesi'nin a bendine göre Gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

Tebliğin yukarıda maddesine göre 28335 Ada 94, 95, 111 ve 112 parsel numaralı, tarla nitelikli taşınmazların gayrimenkule dayalı hak (kira hakkı) olarak GYO portföyünde yer almasında bir 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

Taşınmazların 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. Buna bağlı olarak değerler aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	TRN AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye Ait Parsellerin Toplam Pazar Değeri (TL)	TRN AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş.'ye Ait Parsellerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	43.558.000	18.790.000
KDV Dahil	51.398.000	22.172.000

	Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'den Kiralanan Parsellerin Kiralamadan Doğan Kullanım Hakkı Değeri (TL)	Hastalya Motorlu Vasıtalar Ticaret ve Sanayi A.Ş.'den Kiralanan Parsellerin Kiralamadan Doğan Kullanım Hakkı Değeri (USD)
KDV Hariç	5.400.000	2.329.000
KDV Dahil	6.372.000	2.748.000

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel piyasa değeridir. Torunlar GYO'nun TRN AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş.'deki hissesi %99,997 olduğu için tabloda Torunlar GYO A.Ş.ait payın değeri ayrıca gösterilmemiştir.

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) 1 USD= 26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,3182 TL kabul edilmiştir.

4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Dilek YILMAZ AYDIN

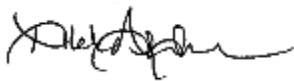

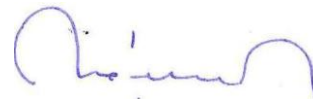
Nahit ÖZTÜRKCAN

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Onaylı Takyidat Belgeleri<sup>1</sup>
3. Onaylı İmar Durum Belgeleri
4. Plan Notları
5. Kiralama Sözleşmesi
6. Fotoğraflar
7. Özgeçmişler
8. SPK Lisans Örnekleri

---

<sup>1</sup> İşveren tarafından sağlanan tapu kayıt örnekleri bir arada hazırlandığı için 3. Şahıs/tüzel kişiliklere ait olan kayıtlar ayrılamamaktadır.