



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KEPEZ / ANTALYA

(DEEPO OUTLET CENTER ve MALL OF ANTALYA AVM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024 / 257-REV

İÇİNDEKİLER

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | RAPOR ÖZETİ | 4 |
| 2. | RAPOR BİLGİLERİ | 5 |
| 3. | ŞİRKET BİLGİLERİ | 6 |
| 4. | MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 6 |
| 5. | DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA | 7 |
| 6. | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 7 |
| 7. | DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.. | 7 |
| 8. | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI | 8 |
| 9. | UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR | 9 |
| 10. | TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI..... | 10 |
| 10.1. | TAPU KAYITLARI | 10 |
| 10.2. | TAPU TAKYİDATI..... | 10 |
| 10.3. | TAKYİDAT AÇIKLAMALARI..... | 11 |
| 11. | BELEDİYE İNCELEMELERİ | 11 |
| 11.1. | İMAR DURUMU | 11 |
| 11.2. | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ | 13 |
| 11.3. | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B.KONULAR | 14 |
| 11.4. | YAPI DENETİM FİRMASI | 14 |
| 11.5. | SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM | 15 |
| 12. | TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU | 16 |
| 12.1. | KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ | 16 |
| 12.2. | BÖLGE ANALİZİ | 17 |
| 12.3. | DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ | 19 |
| 12.4. | TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ..... | 20 |
| 12.5. | TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ..... | 21 |
| 12.6. | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER | 25 |
| 12.7. | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER | 28 |
| 12.8. | DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI | 28 |
| | PROJELERİN GELİŞİMİ | 28 |
| 12.9. | KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ..... | 32 |
| 13. | AÇIKLAMALAR..... | 37 |
| 14. | EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ | 38 |
| 15. | DEĞERLENDİRME | 39 |

| | |
|---|-----------|
| 16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI | 39 |
| 16.1. PAZAR YAKLAŞIMI | 40 |
| 16.2. MALİYET YAKLAŞIMI | 41 |
| 16.3. GELİR YAKLAŞIMI | 42 |
| 17. FİYATLANDIRMA | 43 |
| 17.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI | 43 |
| 17.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI | 45 |
| 17.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI | 45 |
| 18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ | 50 |
| 18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI | 50 |
| 18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER | 50 |
| 18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ | 51 |
| 18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ | 51 |
| 18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | 51 |
| 18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR | 51 |
| 18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ | 51 |
| 18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ | 51 |
| 18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI | 51 |
| 18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI | 51 |
| 18.11. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 52 |
| 19. SONUÇ | 53 |

1. RAPOR ÖZETİ

| | |
|---|--|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN | Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ | Altınova Sinan Mahallesi, Serik Caddesi, No:309 <u>Kepez / ANTALYA</u> |
| DAYANAK SÖZLEŞME | 20 Haziran 2024 tarih ve 951 - 2024/023 no ile |
| DEĞERLEME TARİHİ | 30 Haziran 2024 |
| RAPOR TARİHİ | 05 Temmuz 2024 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ | Deepo Outlet Center ve Mall of Antalya AVM |
| REVİZE RAPOR TARİHİ VE GEREKÇESİ | 13.12.2024 Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.12.2024 tarih ve E-12233903-340.03-64077 nolu yazısına istinaden revizyon yapılmış olup değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır. |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ | Antalya İli Kepez İlçesi Sinan Mahallesi 28569 Ada 39 Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları) |
| İMAR DURUMU ÖZETİ | 28569 ada, 39 parsel "Antalya Kepez Merkez Doğu Gelişme Aksı Altınova Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret" olarak belirlenen alanda kalmaktadır. Parselasyon yönünden yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. (Bkz. İmar Durumu) |
| RAPORUN KONUSU | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM'nin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |
| RAPORUN TÜRÜ | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır. |

| | |
|--|--|
| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ) | |
| DEEPO OUTLET CENTER VE MALL OF ANTALYA AVM'NİN TOPLAM PİYASA DEĞERİ | 8.170.000.000 TL |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı |
| M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114) | Tunç DEMİRTAŞ (SPK Lisans Belge No: 402250) |

2. RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|---|---|
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN | Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ | Altınova Sinan Mahallesi, Serik Caddesi, No:309 <u>Kepez / ANTALYA</u> |
| DAYANAK SÖZLEŞME | 20 Haziran 2024 tarih ve 951 – 2024/023 no ile |
| MÜŞTERİ NO | 951 |
| RAPOR NO | 2024/257-REV |
| DEĞERLEME TARİHİ | 30 Haziran 2024 |
| RAPOR TARİHİ | 05 Temmuz 2024 |
| RAPORUN KONUSU | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM'nin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |
| RAPORUN TÜRÜ | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır. |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Tunç DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı Lisans No: 402250 |
| RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER | Aşağıda sunulmuştur. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| RAPOR TARİHİ | 08.01.2019 | 07.01.2020 | 08.01.2024 |
| RAPOR NUMARASI | 2018/409 | 2019/1645 | 2023/980 |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | M. Kıvanç KILVAN (400114) Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (404297) | M. Kıvanç KILVAN (400114) Özge KAPLAN DEMİRTAŞ (404297) | M. Kıvanç KILVAN (400114) Tunç DEMİRTAŞ (402250) |
| TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ) | 900.000.000 | 1.040.000.000 | 6.385.000.000 |

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

| | |
|---|--|
| ŞİRKET ADI | Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKET MERKEZİ | İstanbul |
| ŞİRKET ADRESİ | Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL |
| TELEFON | (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37 |
| FAKS | (0216) 339 02 81 |
| EPOSTA | bilgi@lotusgd.com |
| WEB | www.lotusgd.com |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ | 10 Ocak 2005 |
| SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO | 07 Nisan 2005 – 14/462 |
| BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO | 12 Mart 2009 - 3073 |
| TİCARET SİCİL NO | 542757/490339 |
| KURULUŞ SERMAYESİ | 75.000,-YTL |
| ŞİMDİKİ SERMAYESİ | 1.000.000,-TL |

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

| | |
|-------------------------|---|
| ŞİRKET ÜNVANI | Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL |
| TELEFON NO | (216) 425 03 28-(216) 425 20 07 |
| FAKS NO | (216) 425 59 57 |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ | 20.09.1996 |
| KAYITLI SERMAYE TAVANI | 1.000.000.000,-TL |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | 1.000.000.000,-TL |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | % 21,11 |
| FAALİYET KONUSU | Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. |

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

| | |
|---------------------|---|
| SAHİBİ | : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| İLİ - İLÇESİ | : Antalya – Kepez |
| MAHALLE | : Sinan |
| MEVKİİ | : - |
| PAFTA NO | : - |
| ADA NO | : 28569 |
| PARSEL NO | : 39 |
| NİTELİĞİ | : Arsa(*) |
| ARSA ALANI | : 96.727,67 m ² |
| TAPU TARİHİ | : 26.06.2020 |
| YEVİMİYE NO | : 26497 |
| CİLT NO | : 29 |
| SAHİFE NO | : 2802 |

(*) Parsel üzerindeki yapı için cins tashihi yapılmamıştır.

10.2. Tapu Takyidatı

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

Web Tapu Portal üzerinden TORUNLAR GYO tarafından alınan 06.06.2024 tarihli tapu kayıt belgelerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Rapor ekinde müşteriden temin edilen TAKBİS çıktıları sunulmuştur.

Rehinler Bölümü:

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 130.000.000 Euro bedelli 1/0 derece ipotek. (21.05.2018 tarih ve 22210 yevmiye)

Beyanlar Bölümü:

- Diğer Konusu ANTALYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ nün 04/06/2024 tarih E.12883146 sayılı yazısı ile Parsel Serik Ovası Koruma Alanları içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin almadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih:05.06.2024 Yevmiye: 33197

10.3. Takyidat Açıklamaları

Gayrimenkulün üzerinde ipotek harici kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek ise proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup ilgili bankanın bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde 05.06.2024 tarih 33197 yevmiye numarası ile "**Serik Ovası Koruma Alanı**" beyanı mevcuttur. Bu alanlardaki taşınmazlar onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin almadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamazlar.

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

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

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 28569 ada, 39 parsel Antalya Kepez Merkez Doğu Gelişme Aksı Altınova Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında ayırık nizam, serbest kat, Emsal:0,80 "Ticaret" alanında kalmaktadır.

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların yer aldığı parselin imar planları ile ilgili iptale konu bir durum olup olmadığı sorgulanmış ve planın yürürlükte olduğu, herhangi bir iptalin söz konusu olmadığı öğrenilmiştir.

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

PLAN HÜKÜMLERİ

1 - BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BUTUNU 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE ALTINOVA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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

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

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

6 - KONUT ALANLARI

İMAR PLANINDA VERİLEN YAPILAŞMA YOĞUNLUĞUNA GÖRE KORUNACAK VEYA YENİLENECEK İKAMET ALANLARIDIR. BU ALANLARDA EMSAL 0.80, HMAX = SERBEST, MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 800 M² OLACAKTIR. SU BASMAN + 0.50 METREDE TESİS EDİLEBİLİR.

7 - TİCARET ALANLARI

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

ADA VE PARSEL ÖLÇEĞİNDE

-DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ.

-KAT İÇİ YÜKSEKLİĞİ 8.50 M'Yİ GEÇEMEZ.

-BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMINA YÖNELİK YANICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ VERİCİ

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

8 - TOPTAN TİCARET ALANLARI

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

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

TOPTAN TİCARET ALANLARINDA EMSAL 0.80, HMAX SERBEST OLACAKTIR.

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

TOPTAN TİCARET ALANLARINDA MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, 2000 M² OLACAKTIR.

ADA VE PARSEL ÖLÇEĞİNDE

-DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ.

-KAT İÇİ YÜKSEKLİĞİ 8.50 M'Yİ GEÇEMEZ.

9 - YOL BOYU TİCARET ALANLARI

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

10 - KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

KENTLİNİN İHTİYACINI KARŞILAYACAK EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜREL, DİNİ VB TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A) EĞİTİM TESİSLERİ

KAMU, ÖZEL YADA TÜZEL KİŞİLERCE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM İLE MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİNİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.

B) SAĞLIK TESİSLERİ

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

C) SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER

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

D) DİNİ TESİSLER

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

11 - AÇIK VE YEŞİL ALANLAR(PARK)

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

BU ALANLARDA, İHTİYACA YÖNELİK KULLANIMLAR, BUFE, WC, TAŞINABİLİR NİTELİKTE

OLMAK KOSULU İLE KAFETERYA, AÇIK SPOR TESİSLERİ VE ÇOCUK OYUN ALANLARI YER ALABİLİR.

12 - KAPALI VE AÇIK SPOR ALANLARI

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

13 - AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

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

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU

| KAT ADEDİ | BİNA CEPHE HATTININ YOL AKSINDAN UZAKLIĞI H/2 | MINİMUM YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE | MINİMUM ARKA BAHÇE | MINİMUM BİNA CEPHESİ | MINİMUM BİNA DERİNLİĞİ | MINİMUM YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR DIŞ KONTURLARINDAN) |
|-----------|---|--|--------------------|----------------------|------------------------|---|
| 1 | | 6.00 M | 6.00 M | 6.00 M | 6.00 M | -- |
| 2 | | 6.00 M | 6.00 M | 6.00 M | 6.00 M | -- |
| 3 | | 8.50 M | 8.50 M | 6.00 M | 6.00 M | -- |
| 4 | | 11.50 M | 11.50 M | 6.00 M | 6.00 M | -- |
| 5 | | 13.50 M | 13.50 M | 7.00 M | 7.00 M | -- |
| 6 | | 15.50 M | 15.50 M | 7.00 M | 7.00 M | -- |
| 7 | | 17.50 M | 17.50 M | 8.00 M | 8.00 M | 14.50 M |
| 8 | | 19.50 M | 19.50 M | 8.00 M | 8.00 M | 16.50 M |
| 9 | | 21.50 M | 21.50 M | 9.00 M | 9.00 M | 18.50 M |
| 10 | | 23.50 M | 23.50 M | 9.00 M | 9.00 M | 20.50 M |
| 11 | | 25.50 M | 25.50 M | 10.00 M | 10.00 M | 22.50 M |
| 12 | | 27.50 M | 27.50 M | 10.00 M | 10.00 M | 24.50 M |
| 13 | | 29.50 M | 29.50 M | 11.00 M | 11.00 M | 26.50 M |
| 14 | | 31.50 M | 31.50 M | 11.00 M | 11.00 M | 28.50 M |
| 15 | | 33.50 M | 33.50 M | 12.00 M | 12.00 M | 30.50 M |
| 16 | | 35.50 M | 35.50 M | 12.00 M | 12.00 M | 32.50 M |
| 17 | | 37.50 M | 37.50 M | 13.00 M | 13.00 M | 34.50 M |
| 18 | | 39.50 M | 39.50 M | 13.00 M | 13.00 M | 36.50 M |
| 19 | | 41.50 M | 41.50 M | 14.00 M | 14.00 M | 38.50 M |
| 20 | | 43.50 M | 43.50 M | 14.00 M | 14.00 M | 40.50 M |

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

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

- 28569 ada 21 nolu parsele ait 19.04.2017 tarih ve 06 nolu mimari proje.
- 28569 ada 21 nolu parseldeki yapıların (Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM) tamamı için düzenlenmiş 136.828 m² alana ait 19.04.2017 tarih ve 06 nolu tadilat ruhsatı.
- 28569 ada 21 nolu parseldeki yapıların (Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya AVM) 131.881,74 m²lik kısmı için düzenlenmiş 26.04.2017 tarih ve 04 nolu yapı kullanma izin belgesi.
- Taşınmazın, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan dosyasında yapılan incelemelerde Deepo Outlet Center'ın yaklaşık 14 yıl önce inşa edildiği daha sonra 14.10.2015 tarih 04 nolu kaçak yapı ruhsatı ile ruhsata bağlandığı görülmüştür. **Ayrıca 19.04.2017 tarihli ruhsat ve mimari proje sonrasında 26.04.2017 tarihinde yapının tamamlanan kısmı için kısmi iskân düzenlendiği bilgisi ilgili müdürlükten öğrenilmiştir.**

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

Taşınmazın, Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan dijital dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz evrakın olmadığı görülmüştür.

Kepez Belediyesi'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve beyanlar doğrultusunda taşınmazlar ile ilgili herhangi bir dava bulunmamaktadır.

11.4. Yapı Denetim Firması

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

11.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazın tamamı TRN Alışveriş Merkezleri Yatırım Ve Yönetim A.Ş. adına kayıtlı iken Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi 30.12.2016 tarih ve 55492 nolu yevmiye ile gerçekleşmiştir. 02.11.2018 tarihinde yeni parselasyon uygulaması, tevhid-ifraz işlemlerinden sonra 02.11.2018 tarihinde 28569 ada 30 parsel ve 97.878,67 m² olarak tescil edilmiştir. 02.11.2018'de parsel hisseli hale gelmiş olup 96.707,43 m² lik kısım Torunlar GYO hissesine düşerken kalan 1.171,24 m² ise Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım Ve Yönetim A.Ş. adına tescil edilmiştir. 13.05.2019 tarih ve 18544 yevmiye ile yapılan "Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi" işlemi ile parselin tamamı Torunlar GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. Sonrasında Kepez Tapu Müdürlüğü'nce 26.06.2020 tarihinde yeni bir imar uygulaması tapu kayıtlarına işlenmiş olup parsel numarası 28569 ada 39 parsel, parsel alanı ise 96.727,67 m²'ye düşerek bir miktar küçülmüştür. Son olarak 17.06.2016 tarih ve 27234 yevmiye nolu Antalya 4. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin ihtiyati tedbirin 16.09.2021 tarihinde terkin edildiği görülmüştür.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz 29.08.2008 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

Ancak bölgedeki 17.06.2016 tarihli imar uygulaması sebebiyle parselin alanının değiştiği tespit edilmiştir. Parselin uygulama öncesi alanı parsel numarası 30 ve parsel alanı 97.878,67 m² iken uygulama sonrasındaki parsel numarası 39 ve alanı ise 96.727,67 m² olmuştur. Terk edilen bu alan parseldeki yapıyı etkilememektedir.

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

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

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi ekte yer almakta olup rapor ekindedir.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz ruhsatlı/iskânlı olup yapılan incelemelerde taşınmaz genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, Serik Caddesi No:309 açık adresinde konumlu Deepo Outlet Center ve Mall of Antalya AVM kompleksidir.

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

Antalya Havalimanı'nın kuzey karşısında yer alan rapora konu taşınmaz Gazi Bulvarı ve Aspendos Bulvarı'nın kesiştiği kavşağa (Tedaş Kavşağı) 3 km., Kepez Belediyesi'ne 8 km., Antalya kent merkezine yaklaşık 11 km. mesafededir.



12.2. Bölge Analizi

Antalya İli:



Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında $29^{\circ} 20'-32^{\circ}35'$ doğu boylamları ile $36^{\circ} 07'-37^{\circ} 29'$ kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüz ölçümü 20.177 km² kadardır. Bu Türkiye yüz ölçümünün % 2.6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17.6'sını oluşturur.

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

Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanılabilirliği, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı.[76] İstihdam edilenlerin %45'i hizmetler, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Bu durumda il nüfusunun %52'si il ve ilçe merkezlerinde, %48'i ise köy ve beldelerde yaşamaktaydı. Antalya 2016 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. 2.328.555 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 40.099 kişi artmış ve Türkiye nüfusunda Antalya payı 2,64'ten 2,92'ye yükselmiştir.Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %97'sini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yükseköğretim mezunlarının toplam nüfusa oranı Antalya'da %7 dolaylarındadır Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Kepez İlçesi:

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

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

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

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

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

Küresel Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

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

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

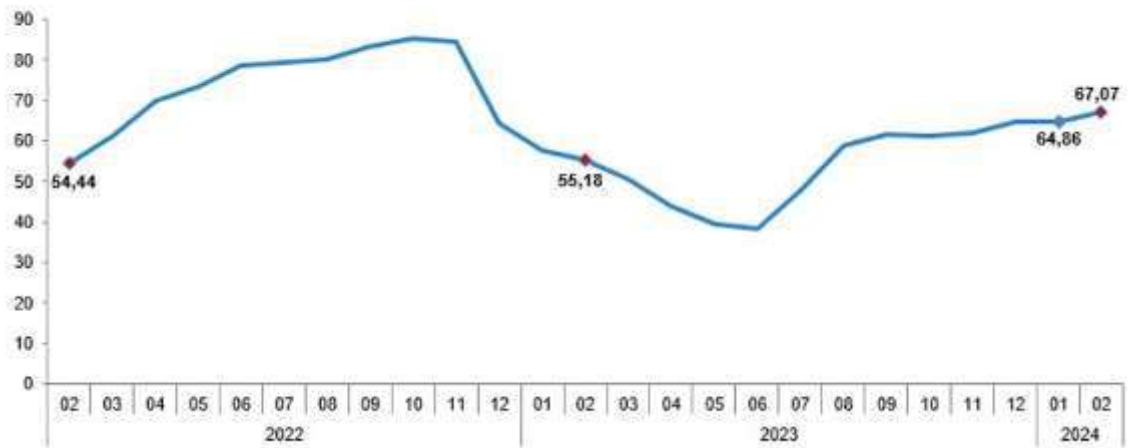
12.5. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6, 2023 yılında ise %4,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Şubat ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %67,07 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %4,53 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Şubat 2024

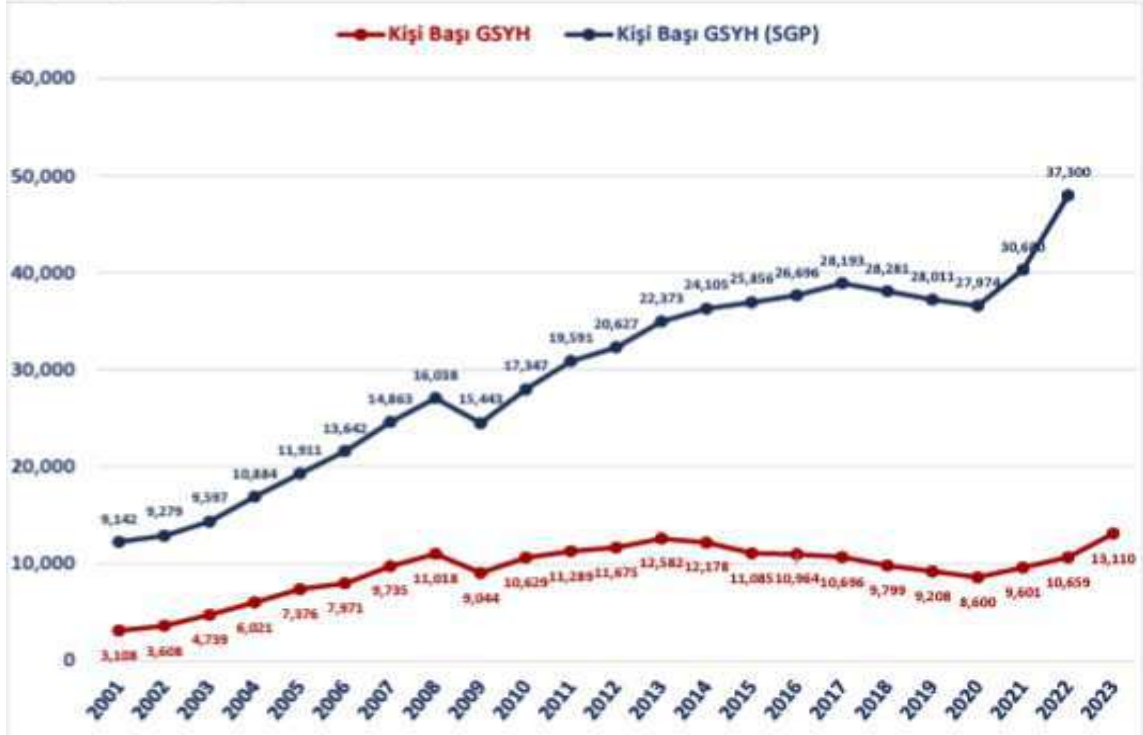


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının şubat ayında bir önceki aya göre 147 bin kişi artarak 32 milyon 423 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,3 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 yılında ise %70,7 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

| | 2010 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, % | 8,4 | 6,1 | 3,3 | 7,5 | 3,0 | 0,8 | 1,9 | 11,4 | 5,5 | 4,5 |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL | 1.168 | 2.351 | 2.627 | 3.134 | 3.761 | 4.318 | 5.048 | 7.256 | 15.012 | 26.276 |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$ | 777,5 | 867 | 869 | 859 | 797 | 759,3 | 717,1 | 807,9 | 905,8 | 1.119 |
| Nüfus, Bin Kişi | 78.142 | 78.218 | 79.278 | 80.313 | 81.407 | 82.579 | 83.385 | 84.147 | 85.280 | 85.372 |
| Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$ | 10.629 | 11.085 | 10.964 | 10.696 | 9.799 | 9.208 | 8.600 | 9.601 | 10.659 | 13.110 |
| İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$ | - | 151 | 149,2 | 164,5 | 177,2 | 180,8 | 169,6 | 225,2 | 254,2 | 255,5 |
| İhracat (GTS)/GSYH,% | - | 17,4 | 17,2 | 19,1 | 22,2 | 23,8 | 23,7 | 27,9 | 28,1 | 22,8 |
| İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$ | - | 213,6 | 202,2 | 238,7 | 231,2 | 210,3 | 219,5 | 271,4 | 363,7 | 361,8 |
| İthalat (GTS)/GSYH, % | - | 24,6 | 23,3 | 27,8 | 29 | 27,7 | 30,6 | 33,6 | 40,2 | 32,3 |
| İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (%), (GTS) | - | 70,7 | 73,8 | 68,9 | 76,6 | 86 | 77,3 | 83 | 69,9 | 70,6 |
| Seyahat Gelirleri, Milyar \$ | 22,6 | 27,3 | 19,1 | 23 | 25,9 | 34,3 | 13,3 | 26,6 | 41,2 | 47,7 |
| Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$ | 9,1 | 19,3 | 13,8 | 11,2 | 12,5 | 9,5 | 7,7 | 13,3 | 13 | 10,6 |
| Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$) | -44,6 | -26,6 | -26,7 | -40,0 | -20,2 | -10,8 | -31,9 | -7,2 | -48,4 | -45,2 |
| Cari İşlemler Dengesi/GSYH, % | -5,7 | -3,1 | -3,1 | -4,7 | -2,5 | 1,4 | -4,4 | -0,9 | -5,4 | -4,0 |
| İşgücüne Katılma Oranı, % | 46,5 | 51,3 | 52 | 52,8 | 53,2 | 53 | 49,3 | 51,4 | 53,1 | 53,4 |
| İşsizlik Oranı, % | 11,1 | 10,3 | 10,9 | 10,9 | 11 | 13,7 | 13,2 | 12 | 10,5 | 9,4 |
| İstihdam Oranı, % | 41,3 | 46 | 46,3 | 47,1 | 47,4 | 45,7 | 42,8 | 45,2 | 47,5 | 48,3 |
| TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%) | 8,6 | 7,7 | 7,8 | 11,1 | 16,3 | 15,2 | 12,28 | 19,6 | 72,3 | 53,9 |
| TÜFE (%) | 6,4 | 8,81 | 8,53 | 11,92 | 20,3 | 11,84 | 14,6 | 36,08 | 64,27 | 67,1 |
| ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%) | 8,52 | 5,28 | 4,3 | 15,82 | 27,01 | 17,56 | 12,18 | 43,86 | 128,47 | 45,7 |
| ÜFE (%) | 8,87 | 5,71 | 9,94 | 15,47 | 33,64 | 7,36 | 25,15 | 79,89 | 97,72 | 47,3 |

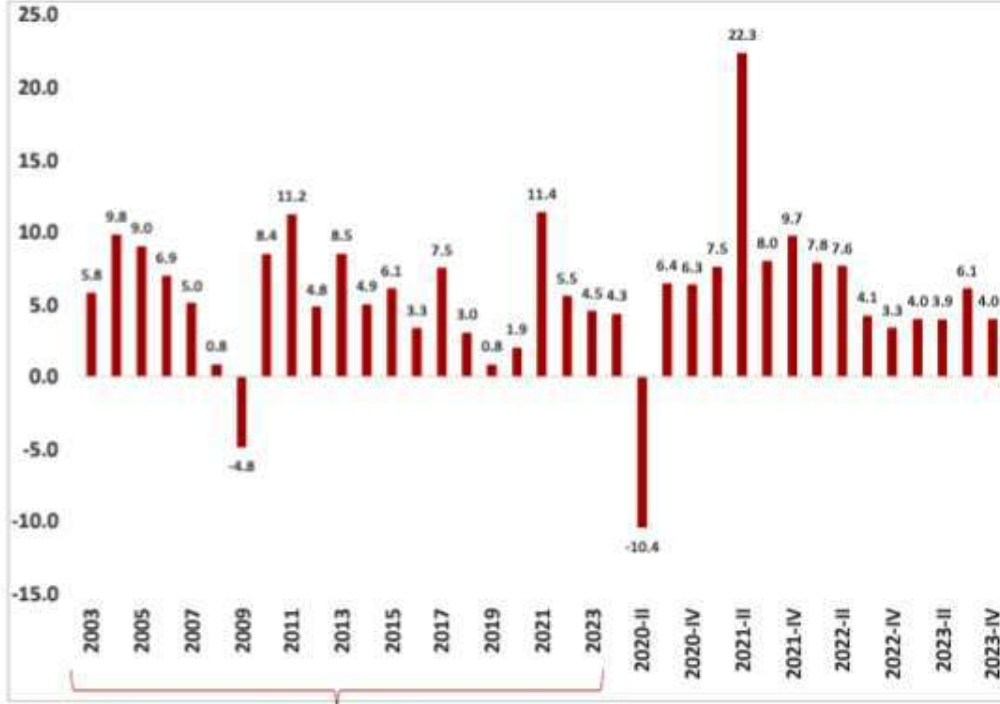
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2024)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: TÜİK

2022-2023 Büyüme Tahminleri:

| Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri | | | | | | | | | |
|---|------|---|--------------|-----|----------|-------|-----------|-----|---------|
| Uluslararası Kuruluşlar | Yıl | Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) | | | | | | | |
| | | Dünya | Avro Bölgesi | ABD | Brezilya | Rusya | Hindistan | Çin | Japonya |
| IMF | 2023 | 3,1 | 0,5 | 2,5 | 3,1 | 3,0 | 6,7 | 5,2 | 1,9 |
| | 2024 | 3,1 | 0,9 | 2,1 | 1,7 | 2,6 | 6,5 | 4,6 | 0,9 |
| | 2025 | 3,2 | 1,7 | 1,7 | 1,9 | 1,1 | 6,5 | 4,1 | 0,8 |
| OECD | 2023 | 2,9 | 0,6 | 2,4 | 3,0 | 1,3 | 6,3 | 5,2 | 1,7 |
| | 2024 | 2,7 | 0,9 | 1,5 | 1,8 | 1,1 | 6,1 | 4,7 | 1,0 |
| | 2025 | 3,0 | 1,5 | 1,7 | 2,0 | 1,0 | 6,5 | 4,2 | 1,2 |
| Dünya Bankası | 2023 | 2,6 | 0,4 | 2,5 | 3,1 | 2,6 | 6,3 | 5,2 | 1,8 |
| | 2024 | 2,4 | 0,7 | 1,6 | 1,5 | 1,3 | 6,4 | 4,5 | 0,9 |
| | 2025 | 2,7 | 1,6 | 1,7 | 2,2 | 0,9 | 6,5 | 4,3 | 0,8 |

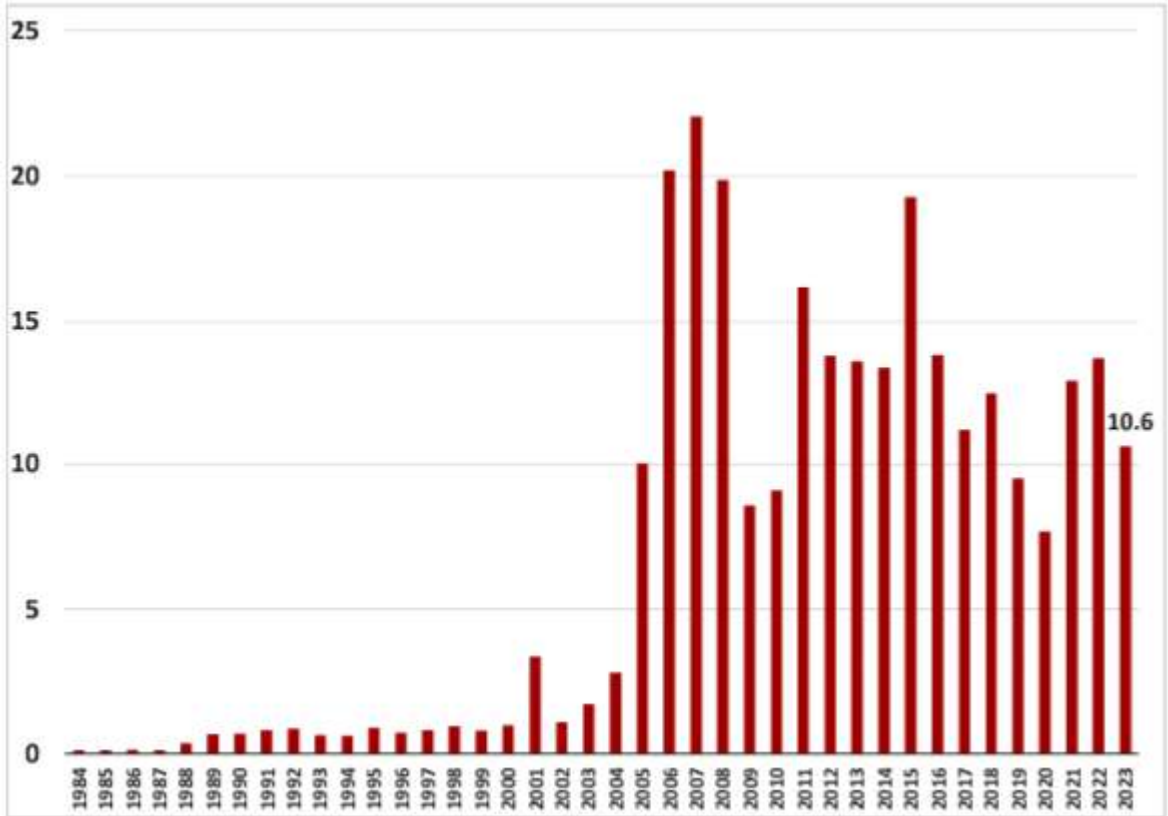
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2024)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Ocak ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 768 milyar TL bütçe gelirleri 617,2 milyar TL ve bütçe açığı 150,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2024)

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

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

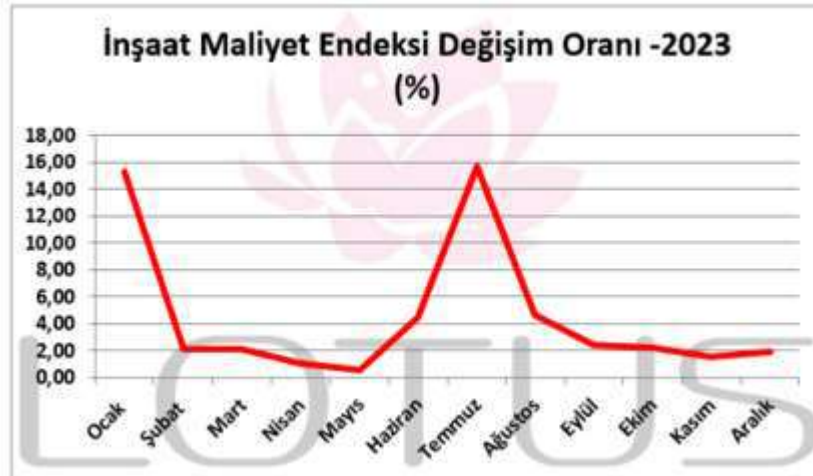
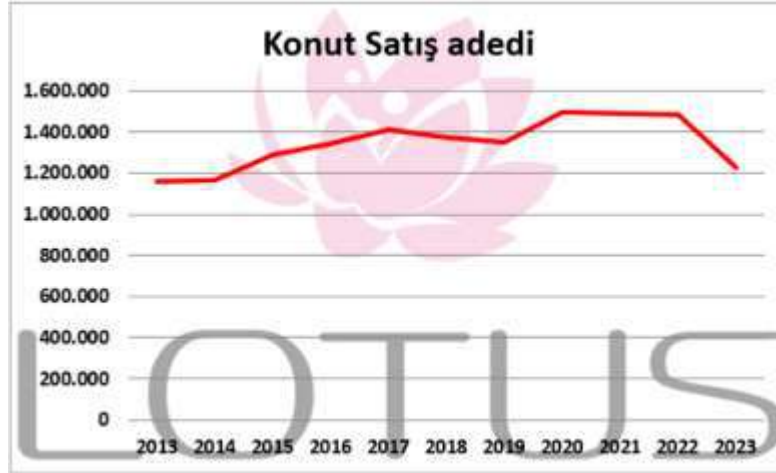
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak:TÜİK

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

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

12.7. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanmış olan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış,
- İstanbul ve İzmir gibi büyükşehirlerdeki deprem riski.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancılar için ülkemizin cazibesinin artması,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

12.8. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi ¹

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

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

Son yıllarda Türkiye'nin ekonomik koşullarında yaşanan iyileşme süreci perakende sektörünü de olumlu yönde etkilemeye devam etmektedir. Türk perakende sektörü henüz daha çok geleneksel bir yapı sergiliyor olmasına rağmen organize perakendenin ülke

¹Hande Gör (2011), Emel Erçetin Barlas (2010), GYODER

ekonomisindeki payının daha büyük olduğu bilinmektedir. Her geçen gün sayıları hızla artan zincir mağazalar, süper/hipermarketler ve AVM'ler ile organize perakende pazarının payı artmaya devam etmektedir.

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

Alışveriş alanlarını iki bin yıllık tarihsel süreç içerisinde incelediğimizde, sosyoekonomik ilişkilere ve teknolojiye bağlı olarak geliştirildiklerini ve kent merkezlerinin birer ögesi olduklarını görmekteyiz. Alışveriş mekanlarının gelişimi, sadece ticaretin ekonomik boyutuna bağlı olarak değil, teknolojiye ve alışverişin sosyal hayattaki yerine bağlı olarak da değişim göstermiştir. Tarih boyunca değişik mekansal formlar almış olmalarına rağmen, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağaza formlarının ilk örneklerinin ortaya çıktığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 1852'de Paris'te Bon Marche isimli küçük tuhafiye dükkanının zaman içerisinde bünyesinde farklı pek çok ürünün satıldığı bir mağazaya dönüşerek tüm Avrupa'ya yayılması ile Bon Marche ismi büyük mağazaları tanımlamakta kullanılan bir terim haline gelmiştir. 19. yüzyılın sonlarında büyük üniteler ve zincir mağazalar oluşmaya başlamış, bilgisayar ve elektronik dünyasındaki gelişmeler bu sistemi desteklemiş ve merkez satış mağazaları kurulmuştur. Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nda yıkılan şehirlerin yeniden imarı aşamasında planlı olarak alışveriş merkezleri oluşturulmuştur. Günümüzde Avrupa'nın birçok ülkesinde şehirlere göç ve çekirdek aile sayısının artması, kadınların iş gücüne dahil olması, tüketim mallarına karşı artan talep, elektronik ve teknolojik devrim, araç sahipliğinin artması ve derin dondurucuların yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

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

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

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

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

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

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

12.9. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

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

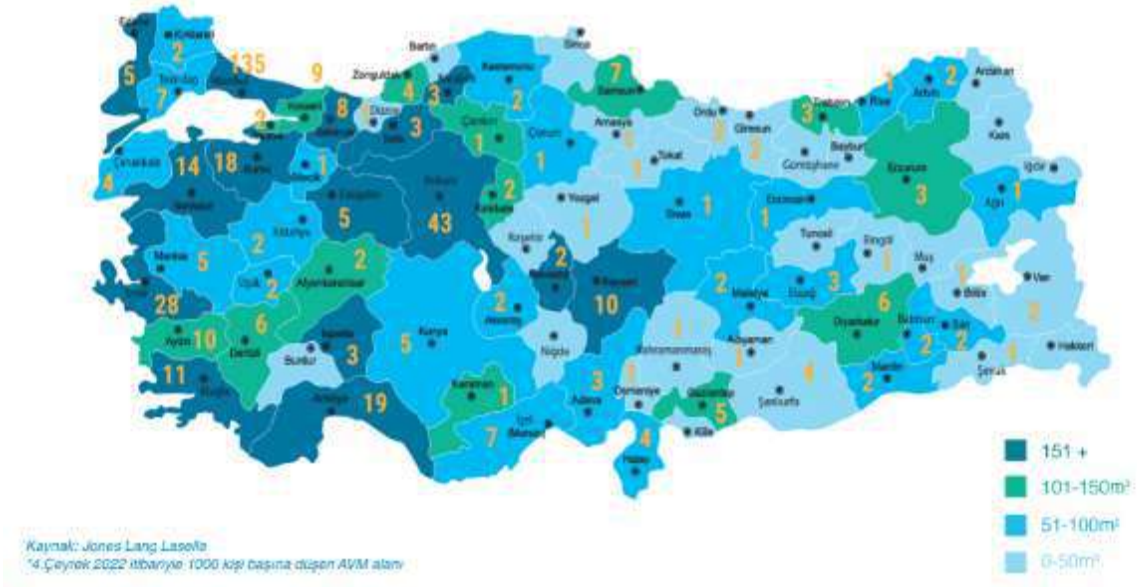
İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

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

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

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir.

Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.



İllere Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan



Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan

Kaynak: JLL – GYODER

| Mevcut Durum | | Aktif | İnşaat Halinde | Toplam |
|----------------|-----------------------|------------|----------------|------------|
| İstanbul | Birim | 135 | 16 | 151 |
| | TKA (m ²) | 5.219.106 | 445.116 | 5.664.222 |
| Ankara | Birim | 43 | 4 | 47 |
| | TKA (m ²) | 1.653.770 | 148.850 | 1.802.620 |
| Diğer Şehirler | Birim | 274 | 19 | 293 |
| | TKA (m ²) | 7.134.936 | 597.100 | 7.732.036 |
| Türkiye | Birim | 452 | 39 | 491 |
| | TKA (m ²) | 14.007.812 | 1.191.066 | 15.198.878 |

| Yeni AVM Arzı | Dönem Sonunda Aktif Olacak | | Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen | |
|---------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | Birim | TKA (m ²) | Birim | TKA (m ²) |
| 2022* | 481 | 14.860.678 | 29 | 852.866 |
| 2023* | 486 | 15.032.878 | 5 | 172.200 |
| 2024* | 491 | 15.198.878 | 5 | 166.000 |

| Yoğunluk | TKA (m ²) (1.000 kişi başına) |
|----------|--|
| İstanbul | 329 |
| Ankara | 288 |
| Diğer | 113 |
| Türkiye | 165 |

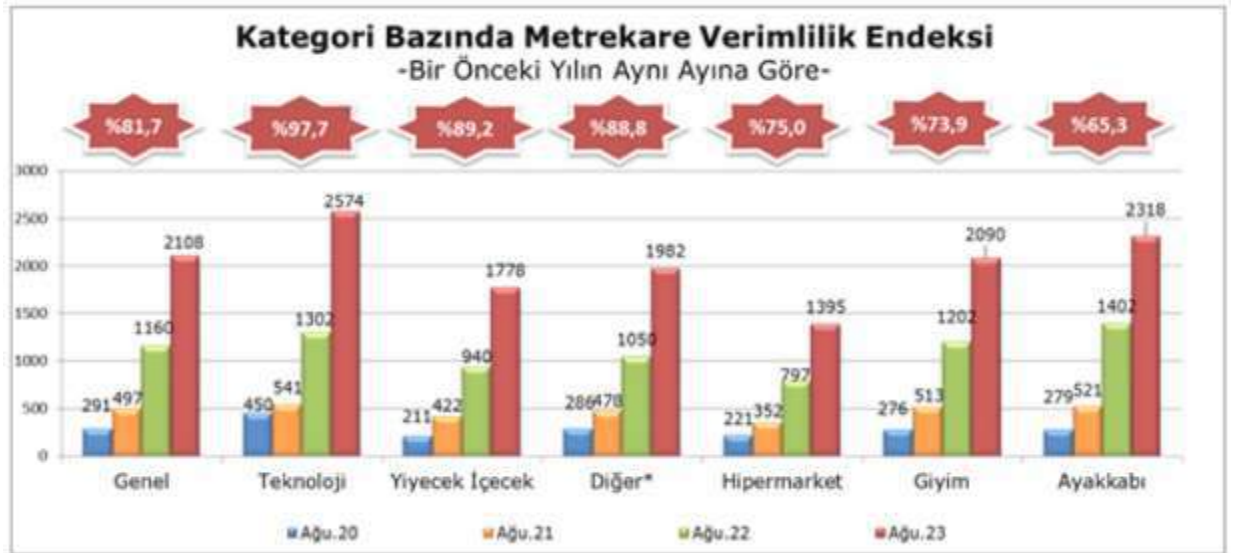
Kaynak: JLL – GYODER



Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Ağustos 2023)



M2 Başı Ciro Analizi (Ağustos 2023)



Kategorik Ciro Endeksi (Ağustos 2023)



Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Ağustos 2023)

Tablo Kaynak: AYD

13. AÇIKLAMALAR

DEEPO OUTLET CENTER

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

| Kat İsmi | Toplam Alan | Açıklama |
|---------------|-----------------------------|---|
| Bodrum Kat | 8.920 m ² | Kapalı otopark alanları, depo hacimleri, bay-bayanWC'ler, sığınak alanı, makine dairesi, jeneratör ve teknik oda |
| Zemin Kat | 27.393 m ² | Mağazalar, yeme-içme alanları, ATM'ler, 3 adet baz istasyonu, standlar, eğlence alanı, bay-bayan-engelli WC'ler, mescit, bebek emzirme odası, revir alanı |
| 1.Normal Kat | 2.148 m ² | İdari hacimler, ofisler, muhasebe, toplantı odaları, sinema salonları, fuaye alanı, satranç merkezi, bay-bayan WC'ler |
| TOPLAM | 38.461 m² | Yapı ruhsatına göre kullanım alanı 38.461 m²dir. |

- c) Ana taşınmaz betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olup dış cephesi mekanik taş kaplama, çatı sistemi çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir.
- d) Bina genelinde zeminler mermer/laminat parke/seramik kaplı, duvarlar fayans/saten boyalı, tavanlar asma tavanlıdır. Tavanlarda spot aydınlatma elemanları mevcuttur.
- e) Katlar arası irtibat asansörler ve betonarme merdivenler ile sağlanmaktadır.
- f) Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal detektörler mevcuttur.
- g) Aşağıdaki tabloda AVM'nin 2024 yılı 4 Aylık (Ocak-Nisan dönemi) ortalama verileri yer almaktadır.

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Ortalama Kiralanabilir Alan | 20.443 m ² |
| Ortalama Kiralanmış Alan | 19.991 m ² |
| Ortalama Doluluk Oranı | 97,78% |
| Toplam Ziyaretçi Sayısı | 1.356.556 Kişi |

MALL OF ANTALYA AVM

- h) Parselin doğu kısmında konumlu olan ve 2017 yılında inşa edilen Mall Of Antalya AVM bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır.
- i) Tesis 2019 yılı Mayıs ayında faaliyete başlamıştır.
- Yapının katlara göre kullanım alanları ve fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Kat İsmi | Toplam Alan | Açıklama |
|---------------|-----------------------------|---|
| Bodrum Kat | 35.173,93 m ² | Kapalı otopark alanları ve teknik hacimler |
| Zemin Kat | 29.791,81 m ² | Mağaza hacimleri, holler ve WC'ler |
| 1.Normal Kat | 33.201,27 m ² | Mağaza hacimleri, holler, sinema salonları, idari ofisler |
| TOPLAM | 98.167 m² | DeepoOutlet Center haricindeki alan 98.167 m²dir. |

- j) Ana taşınmaz betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olup dış cephesi alüminyum kompozit panel kaplama ve cam giydirme, çatı sistemi çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir.
- k) Bina genelinde zeminler mermer/laminat parke/seramik kaplı, duvarlar fayans/saten boyalı, tavanlar asma tavanlıdır. Tavanlarda spot aydınlatma elemanları mevcuttur.
- l) Katlar arası irtibat asansörler ve yürüyen merdivenler ile sağlanmaktadır.
- m) Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal detektörler mevcuttur.
- n) Aşağıdaki tabloda AVM'nin 2024 yılı 4 Aylık (Ocak-Nisan dönemi) ortalama verileri yer almaktadır.

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Ortalama Kiralanabilir Alan | 43.496 m ² |
| Ortalama Kiralanmış Alan | 42.358 m ² |
| Ortalama Doluluk Oranı | 97,38 % |
| Toplam Ziyaretçi Sayısı | 1.202.465 Kişi |

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında AVM olarak kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler:

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Bölgedeki parselasyon işlemlerinin devam ediyor olması,

Fırsatlar

- Havalimanı ve Doğu Antalya Turizm Bölgeleri transfer hattı üzerindeki tek AVM olması,
- Bölgenin gelişime açık bir planlama sahası olması,
- Turizm sezonuna paralel şekilde yaz aylarında yabancı ziyaretçi sayısının artması.

Tehditler

- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıpağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirme yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıpağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın geliri yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

17. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

17.1.İkame Maliyet Yaklaşımı

17.2.Emsal Karşılaştırma Yöntemi

17.3.İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

17.1.İkame Maliyet Yaklaşımı

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

a) ARSA DEĞERİ:

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

Emsal-1: Aynı bölgede Ticaret Lejantlı Emsal:1.00 yapılaşma hakkına sahip arsadaki 619 m2 hisse için 20.500.000 TL bedel talep edilmektedir. (Emlak Ofisi:242-2280228)

Emsal-2: Aynı bölgede Ticaret Lejantlı Emsal:1.00 yapılaşma hakkına sahip arsadaki 615 m2 hisse için 18.900.000 TL bedel talep edilmektedir. (Sahibi:532-2719407)

Emsal-3: Aynı bölgede Ticaret Lejantlı Emsal:1.00 yapılaşma hakkına sahip arsadaki 1.000 m2 hisse için 30.000.000 TL bedel talep edilmektedir. (Emlak Ofisi:505-9726795)

Emsal-4: Aynı bölgede Ticaret Lejantlı Emsal:1.00 yapılaşma hakkına sahip arsadaki 4.855 m2 arsa için 115.500.000 TL bedel talep edilmektedir. (Emlak Ofisi:242-3231234)

| EM SAL KARŞILAŞTIRMA VE HESAP ANALİZ TABLOSU | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|---|--------------------------------|---------------------|---|------------------|--------------------------|--------------|------------------|------------------------|----------------------------|
| EMSALLER | FİYAT BİLGİLERİ | | ALAN BİLGİLERİ | M2 BİRİM FİYAT (TL) | RAPOR KONUSU TAŞINMAZIN ŞEREFİYE ORANLARI | | | | | | NİHAİ BİRİM DEĞERİ (TL/m2) |
| | TALEP EDİLEN BEDEL (TL) | %10 PAZARLIK PAYI SONRASI SATIŞ FİYATI (TL) | BELİRTİLEN KULLANIM ALANI (m2) | | YÜZÖLÇÜMÜ (BİRİM DEĞER YÖNÜNDEN) | TİCARİ KABİLİYET | YAPILAŞMA HAKKI - LEJANT | HESSE DURUMU | ULAŞIM İMKANLARI | NİHAİ ŞEREFİYE ÇARPANI | |
| EMSA1 | 20.500.000,00 | 18.450.000,00 | 619,00 | 29.806,14 | -25% | 15% | 0% | 10% | 5% | 1,05 | 31.296,45 |
| EMSA2 | 18.900.000,00 | 17.010.000,00 | 615,00 | 27.658,54 | -25% | 15% | 0% | 10% | 5% | 1,05 | 29.041,46 |
| EMSA3 | 30.000.000,00 | 27.000.000,00 | 1.000,00 | 27.000,00 | -20% | 15% | 0% | 10% | 5% | 1,10 | 29.700,00 |
| EMSA4 | 115.500.000,00 | 103.950.000,00 | 4.855,00 | 21.410,92 | -15% | 15% | 0% | 0% | 5% | 1,05 | 22.481,46 |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2) | | | | | | | | | | | 28.130 |

Yukarıda sunulan emsaller üzerinden yapılan analiz sonrası konu arsanın konumu ve imar durumunun yanı sıra büyüklüğü de dikkate alınmak suretiyle m² birim (fiktif) değeri için, **28.130,-TL** kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Buna göre parselin (fiktif) değeri,

96.727,67 m² x 28.130 TL/m² ≈ 2.720.950.000,-TL mertebesinde hesap ve takdir edilmiştir.

b) İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ:

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

| Bina | İnşaat Tarihi | Yapı Sınıfı- Yapı Grubu | Kullanım Alanı (m2) (*) | 2024 Birim Değeri (TL/m2) | Ek Maliyetler | Amortisman Payı | Değer (TL) |
|---|---------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| DeepoOutlet Center | 2004 | V-A | 38.461 | 21.300 | 15% | 25% | 706.600.000 |
| Mall Of Antalya | 2017 | | 98.167 | | | 10% | 2.165.000.000 |
| YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL) | | | | | | | 2.871.600.000 |

C) UYGUNLAŞTIRMA

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

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

$$= 5.592.550.000,-TL \times 0,20$$

≈ **1.120.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

| | DEĞER (TL) |
|-----------------------------|----------------------|
| ARSA HİSSESİ DEĞERİ | 2.720.950.000 |
| BİNA / İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ | 2.871.600.000 |
| UYGUNLAŞTIRMA | 1.120.000.000 |
| TOPLAM | 6.712.550.000 |

17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazlar sürekli gelir getiren mülkler olmaları sebebiyle değer tespitinde **İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi** yöntemi kullanılmıştır.

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

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

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2024 yılı ve sonrası için öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :
Mall Of Antalya

GYO yetkililerinden temin edilen alışveriş merkezinin 2024 yılı 4 aylık gerçekleşen gelirleri ortalama % 97 mertebesindeki doluluk oranına göre aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Buna göre 2024 yılında kontratlı net kira gelirlerine, ciro gelirlerine, diğer gelirlerine ve ortak alan katılım payı gelirlerine ve % 100 doluluk oranına göre tahmini toplam gelirin 505.000.000 TL, Temmuz Aralık döneminde ise toplam 285.000.000 TL mertebesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. AVM'nin 2024 yılı ve sonrasında doluluk oranının ortalama % 95 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

| GELİRLER (TL) | 4 Aylık Gerçekleşme | 12 Aylık Tahmini | Temmuz-Aralık Tahmini | %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini | Temmuz-Aralık %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|---|
| MAĞAZA KİRA GELİRLERİ | 60.765.183 | 208.500.000 | 121.250.000 | 215.000.000 | 125.000.000 |
| CİRO KİRA GELİRLERİ | 28.172.574 | 111.500.000 | 58.000.000 | 115.000.000 | 60.000.000 |
| DİĞER GELİRLER | 5.786.195 | 30.000.000 | 20.000.000 | 30.000.000 | 20.000.000 |
| ORTAK ALAN KATILIM PAYI GELİRLERİ | 40.906.104 | 140.650.000 | 77.500.000 | 145.000.000 | 80.000.000 |
| TOPLAM | 135.630.056 | 490.650.000 | 276.750.000 | 505.000.000 | 285.000.000 |

2024 yılı ve takip eden yıllarda Kira ve diğer gelirlerin (mağaza kiralamalarının/sözleşme yenilemelerinin yıl içerisinde farklı dönemlerde olması dikkate alınarak) cari yıl tahmini enflasyon oranı kadar artacağı varsayılmıştır.

DeepoOutlet

GYO yetkililerinden temin edilen alışveriş merkezinin 2024 yılı 4 aylık gerçekleşen gelirleri ortalama % 98 mertebesindeki doluluk oranına göre aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Buna göre 2024 yılında kontratlı net kira gelirlerine, ciro gelirlerine, diğer gelirlerine ve ortak alan katılım payı gelirlerine ve % 100 doluluk oranına göre tahmini toplam gelirin 362.000.000 TL, Temmuz Aralık döneminde ise toplam 210.000.000 TL mertebesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. AVM'nin 2024 yılı ve sonrasında doluluk oranının ortalama % 96 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

| GELİRLER (TL) | 4 Aylık Gerçekleşme | 12 Aylık Tahmini | Temmuz-Aralık Tahmini | %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini | Temmuz-Aralık %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|---|
| MAĞAZA KİRA GELİRLERİ | 46.572.192 | 147.000.000 | 88.200.000 | 150.000.000 | 90.000.000 |
| CİRO KİRA GELİRLERİ | 18.292.124 | 98.000.000 | 58.800.000 | 100.000.000 | 60.000.000 |
| DİĞER GELİRLER | 7.837.900 | 27.000.000 | 15.000.000 | 27.000.000 | 15.000.000 |
| ORTAK ALAN KATILIM PAYI GELİRLERİ | 24.173.950 | 83.300.000 | 44.000.000 | 85.000.000 | 45.000.000 |
| TOPLAM | 96.876.166 | 355.300.000 | 206.000.000 | 362.000.000 | 210.000.000 |

2024 yılı ve takip eden yıllarda Kira ve diğer gelirlerin (mağaza kiralamalarının/sözleşme yenilemelerinin yıl içerisinde farklı dönemlerde olması dikkate alınarak) cari yıl tahmini enflasyon oranı kadar artacağı varsayılmıştır.

Giderler :

Mall Of Antalya

GYO yetkililerinden temin edilen 2024 yılı 4 aylık gerçekleştirmelere göre toplam gider 33.219.139 TL mertebesinde olup 12 aylık toplam gider yaklaşık 130.000.000,-TL, Temmuz-Aralık döneminde ise 75.000.000 TL olarak belirlenmiştir. 2025 yılında ve takip eden yıllarda ise giderlerin bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Giderlere bakım-onarım masrafları da dahildir.

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

DeepoOutlet

GYO yetkililerinden temin edilen 2024 yılı 4 aylık gerçekleştirmelere göre toplam gider 20.508.201 TL mertebesinde olup 12 aylık toplam gider yaklaşık 78.000.000,-TL, Temmuz-Aralık döneminde ise 45.000.000 TL olarak belirlenmiştir. 2025 yılında ve takip eden yıllarda ise giderlerin bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Giderlere bakım-onarım masrafları da dahildir.

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

Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 48 ve 49'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablolarından da görüleceği üzere Mall Of Antalya AVM ve DepooOutlet Center'in bugünkü toplam finansal değerleri yaklaşık toplam **8.170.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

MALL OF ANTALYA AVM

(TL)

| | |
|---|-------------|
| 2024 Yılı Toplam Kontratlı Kira Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL) | 215.000.000 |
| 2024 Yılı Temmuz-Aralık Kontratlı Kira Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL) | 125.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Ciro Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL) | 115.000.000 |
| 2024 Yılı Temmuz-Aralık Ciro Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL) | 60.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Diğer Gelir-Tahmini (TL) | 30.000.000 |
| 2024 Yılı Temmuz-Aralık Diğer Gelir-Tahmini (TL) | 20.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Ortak Alan Katılım Payı Geliri-Tahmini (TL) | 145.000.000 |
| 2024 Yılı Temmuz-Aralık Ortak Alan Katılım Payı Geliri-Tahmini (TL) | 80.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Gider-Tahmini (TL) | 130.000.000 |
| 2024 Yılı Temmuz-Aralık Gider-Tahmini (TL) | 75.000.000 |
| Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL) | |
| Doluluk Oranı | |

| | 2024 (6 Aylık) | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|---------------------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 285.000.000 | 656.500.000 | 787.800.000 | 905.970.000 | 996.567.000 | 1.096.223.700 | 1.205.846.070 | 1.302.313.756 | 1.406.498.856 | 1.519.018.765 |
| | 95,0% | 95,0% | 95,0% | 95,0% | 95,0% | 95,0% | 95,0% | 95,0% | 95,0% | 95,0% |
| Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini | 45% | 30% | 20% | 15% | 10% | 10% | 10% | 8% | 8% | 8% |
| Reel İskonto Oranı | 51,00% | 36,00% | 26,00% | 21,00% | 16,00% | 16,00% | 16,00% | 14,00% | 14,00% | 14,00% |
| 1 / İskonto Faktörü | 1,11 | 1,59 | 2,08 | 2,57 | 3,04 | 3,53 | 4,09 | 4,71 | 5,37 | 6,12 |
| Etkin Vergi Oranı | 0% | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Toplam Gelir (Doluluk oranı itibariyle) | 270.750.000 | 623.675.000 | 748.410.000 | 860.671.500 | 946.738.650 | 1.041.412.515 | 1.145.553.767 | 1.237.198.068 | 1.336.173.913 | 1.443.067.826 |
| Yıllık Toplam Gider | 75.000.000 | 188.500.000 | 245.050.000 | 294.060.000 | 338.169.000 | 371.985.900 | 409.184.490 | 450.102.939 | 486.111.174 | 525.000.068 |
| Yıllık Yenileme Gideri | 4.061.250 | 9.355.125 | 11.226.150 | 12.910.073 | 14.201.080 | 15.621.188 | 17.183.306 | 18.557.971 | 20.042.609 | 21.646.017 |
| Serbest Nakit Akımı | 191.688.750 | 425.819.875 | 492.133.850 | 553.701.428 | 594.368.570 | 653.805.427 | 719.185.970 | 768.537.158 | 830.020.130 | 896.421.741 |
| Uç Değer | | | | | | | | | | 16.135.591.335 |
| Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri | 172.922.852 | 268.054.908 | 236.660.810 | 215.645.696 | 195.388.639 | 185.282.330 | 175.698.761 | 163.271.710 | 154.678.462 | 146.537.491 |
| Uç Değerin Bugünkü Değeri | | | | | | | | | | 2.637.674.834 |
| 30/06/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL) | 4.550.000.000 | | | | | | | | | |

DEEPO AVM

(TL)

| | |
|---|-------------|
| 2024 Yılı Toplam Kontratlı Kira Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL) | 150.000.000 |
| 2024 Yılı Temmuz-Aralık Kontratlı Kira Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL) | 90.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Ciro Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL) | 100.000.000 |
| 2024 Yılı Temmuz-Aralık Ciro Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL) | 60.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Diğer Gelir-Tahmini (TL) | 27.000.000 |
| 2024 Yılı Temmuz-Aralık Diğer Gelir-Tahmini (TL) | 15.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Ortak Alan Katılım Payı Geliri-Tahmini (TL) | 85.000.000 |
| 2024 Yılı Temmuz-Aralık Ortak Alan Katılım Payı Geliri-Tahmini (TL) | 45.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Gider-Tahmini (TL) | 78.000.000 |
| 2024 Yılı Temmuz-Aralık Gider-Tahmini (TL) | 45.000.000 |
| Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL) | |
| Doluluk Oranı | |

| 2024 (6 Aylık) | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| 210.000.000 | 470.600.000 | 564.720.000 | 649.428.000 | 714.370.800 | 785.807.880 | 864.388.668 | 933.539.761 | 1.008.222.942 | 1.088.880.778 |
| 96,0% | 96,0% | 96,0% | 96,0% | 96,0% | 96,0% | 96,0% | 96,0% | 96,0% | 96,0% |

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini

| | | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 45% | 30% | 20% | 15% | 10% | 10% | 10% | 8% | 8% | 8% |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|

Reel İskonto Oranı

| | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 51,00% | 36,00% | 26,00% | 21,00% | 16,00% | 16,00% | 16,00% | 14,00% | 14,00% | 14,00% |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

1 / İskonto Faktörü

| | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1,11 | 1,59 | 2,08 | 2,57 | 3,04 | 3,53 | 4,09 | 4,71 | 5,37 | 6,12 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

Etkin Vergi Oranı

| |
|----|
| 0% |
|----|

| | | | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| Toplam Gelir (Doluluk oranı itibariyle) | 201.600.000 | 451.776.000 | 542.131.200 | 623.450.880 | 685.795.968 | 754.375.565 | 829.813.121 | 896.198.171 | 967.894.025 | 1.045.325.547 |
| Yıllık Toplam Gider | 45.000.000 | 113.100.000 | 147.030.000 | 176.436.000 | 202.901.400 | 223.191.540 | 245.510.694 | 270.061.763 | 291.666.704 | 315.000.041 |
| Yıllık Yenileme Gideri | 3.024.000 | 6.776.640 | 8.131.968 | 9.351.763 | 10.286.940 | 11.315.633 | 12.447.197 | 13.442.973 | 14.518.410 | 15.679.883 |
| Serbest Nakit Akımı | 153.576.000 | 331.899.360 | 386.969.232 | 437.663.117 | 472.607.628 | 519.868.391 | 571.855.230 | 612.693.435 | 661.708.910 | 714.645.623 |
| Uç Değer | | | | | | | | | | 12.863.621.207 |
| Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri | 138.541.254 | 208.931.658 | 186.088.504 | 170.453.177 | 155.361.784 | 147.325.829 | 139.705.528 | 130.163.524 | 123.312.813 | 116.822.665 |
| Uç Değerin Bugünkü Değeri | | | | | | | | | | 2.102.807.962 |

30/06/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL)

3.620.000.000



2024/257-REV



18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirinden farklıdır.

| DEEPO OUTLET CENTER VE MALL OF ANTALYA AVM İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI | |
|--|-------------------|
| KULLANILAN YÖNTEMLER | TOPLAM DEĞER (TL) |
| İKAME MALİYET YAKLAŞIMI | 6.712.550.000 |
| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI | 8.170.000.000 |

Bu sebeple gayrimenkulün sürekli gelir getirici bir ticari işletme olması dikkate alınarak nihai değer için gelir yöntemiyle bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın toplam değeri **8.170.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Mall Of Antalya AVM'nin 2024 yılı için ortalama %97 mertebesindeki doluluk oranı göre 4 aylık gerçekleşen kira gelirleri ile % 100 doluluk oranına göre 12 aylık ve Temmuz Aralık dönemi tahmini kira gelirleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| GELİRLER (TL) | 4 Aylık Gerçekleşme | 12 Aylık Tahmini | Temmuz-Aralık Tahmini | %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini | Temmuz-Aralık %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|---|
| MAĞAZA KİRA GELİRLERİ | 60.765.183 | 208.500.000 | 121.250.000 | 215.000.000 | 125.000.000 |
| CİRO KİRA GELİRLERİ | 28.172.574 | 111.500.000 | 58.000.000 | 115.000.000 | 60.000.000 |
| DİĞER GELİRLER | 5.786.195 | 30.000.000 | 20.000.000 | 30.000.000 | 20.000.000 |
| ORTAK ALAN KATILIM PAYI GELİRLERİ | 40.906.104 | 140.650.000 | 77.500.000 | 145.000.000 | 80.000.000 |
| TOPLAM | 135.630.056 | 490.650.000 | 276.750.000 | 505.000.000 | 285.000.000 |

DeepoOutlet Center'ın 2024 yılı için ortalama %98 mertebesindeki doluluk oranı göre 4 aylık gerçekleşen kira gelirleri ile % 100 doluluk oranına göre 12 aylık ve Temmuz Aralık dönemi tahmini kira gelirleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| GELİRLER (TL) | 4 Aylık Gerçekleşme | 12 Aylık Tahmini | Temmuz-Aralık Tahmini | %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini | Temmuz-Aralık %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|---|
| MAĞAZA KİRA GELİRLERİ | 46.572.192 | 147.000.000 | 88.200.000 | 150.000.000 | 90.000.000 |
| CİRO KİRA GELİRLERİ | 18.292.124 | 98.000.000 | 58.800.000 | 100.000.000 | 60.000.000 |
| DİĞER GELİRLER | 7.837.900 | 27.000.000 | 15.000.000 | 27.000.000 | 15.000.000 |
| ORTAK ALAN KATILIM PAYI GELİRLERİ | 24.173.950 | 83.300.000 | 44.000.000 | 85.000.000 | 45.000.000 |
| TOPLAM | 96.876.166 | 355.300.000 | 206.000.000 | 362.000.000 | 210.000.000 |

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerindeki ipotek, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olup herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Değerlemeye konu taşınmaz 28569 ada 39 parsel ve üzerinde yer alan Alışveriş Merkezi tesisidir. AVM tesisi Deepo Outlet Center AVM ve Mall Of Antalya AVM olmak üzere 2 bölümden meydana gelmektedir. Deepo Outlet Center 2004 yılında inşa edilmiş olup Mall Of Antalya AVM'nin inşaatı 2017 yılında tamamlanmıştır. 98.167 m² toplam inşaat alanına sahip Mall of Antalya AVM'nin 2024 yılı Ocak-Nisan Ayı verilerine göre toplam kiralanabilir alanı 43.496 m², 38.461 m² toplam inşaat alanına sahip Deepo Outlet Center'ın 2024 yılı Ocak-Nisan Ayı verilerine göre toplam kiralanabilir alanı 20.443 m²dir.

Gelir indirgeme yaklaşımına göre Mall Of Antalya AVM değeri 4.550.000.000,-TL, Deepo Outlet Center değeri ise 3.620.000.000,-TL olarak bulunmuştur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

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

Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Ancak gayrimenkulün tapudaki niteliği "arsa" olup GYO yetkilileri cins değişikliği işleminin yapılacağını beyan etmişlerdir. Taşınmazın fiili kullanımı, yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olup cins değişikliğine engel bir durum bulunmamaktadır. Taşınmazın GYO tebliği uyarınca cins tashihiinin yapılması gerekmektedir.

18.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün tapudaki niteliği "arsa" olup GYO yetkilileri cins değişikliği işleminin yapılacağı beyan etmişlerdir. Taşınmazın fiili kullanımı, yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğundan ve cins değişikliğine engel bir durum bulunmadığından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

19. SONUÇ

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

8.170.000.000,-TL(Sekizmilyaryüzyetmişmilyon Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%20) değeri 9.804.000.000,-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 05 Temmuz 2024

(Değerleme tarihi: 30 Haziran 2024)

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

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Proje Resimleri
- Enerji Kimlik Belgesi
- İmar Durumu
- Tapu Sureti
- TAKBİS Belgesi
- Banka İpotek Yazısı
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

TunçDEMİRTAŞ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 402250)

e-imzalıdır

e-imzalıdır

UYDU GÖRÜNTÜLERİ



UYDU GÖRÜNTÜLERİ

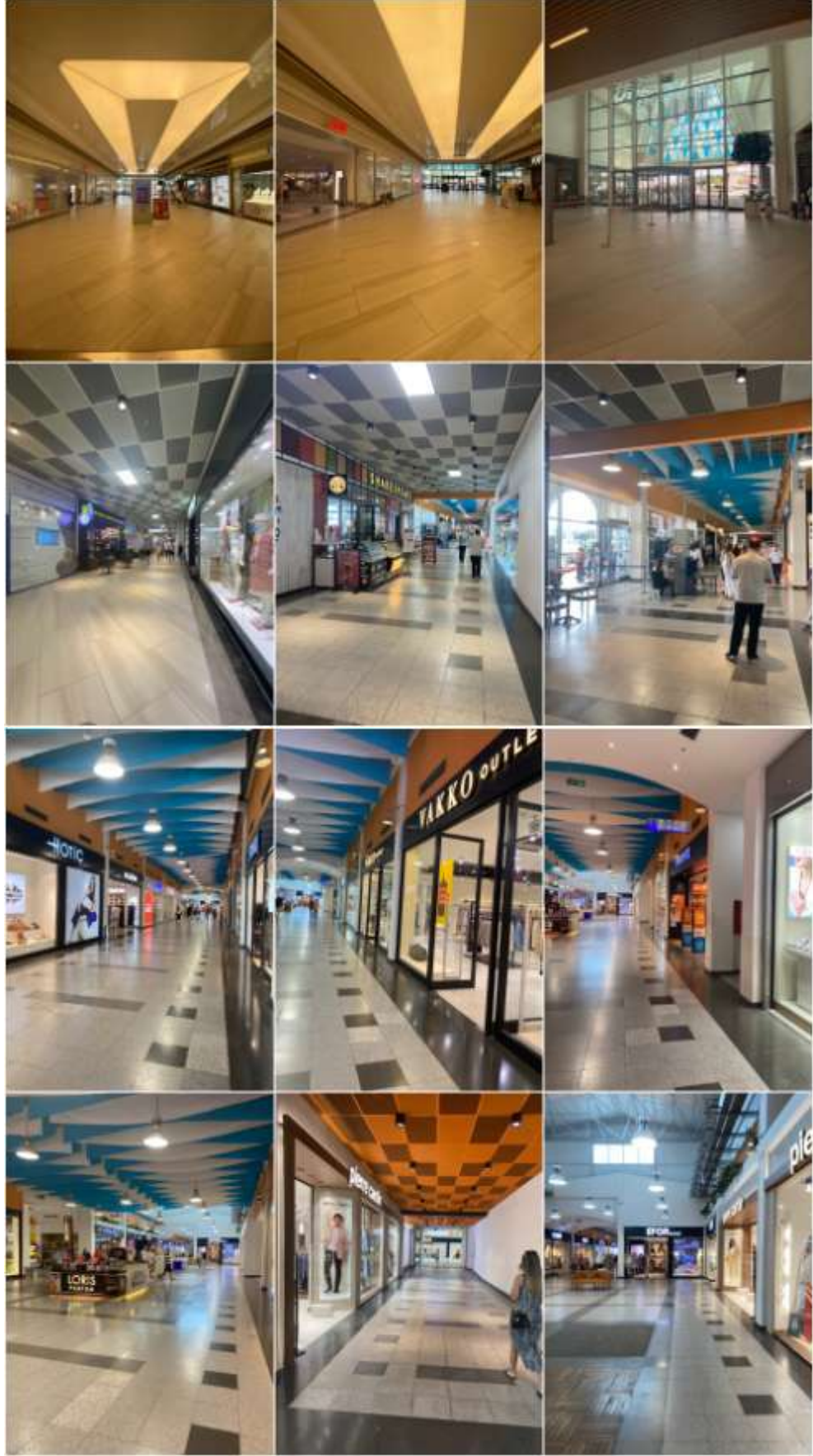


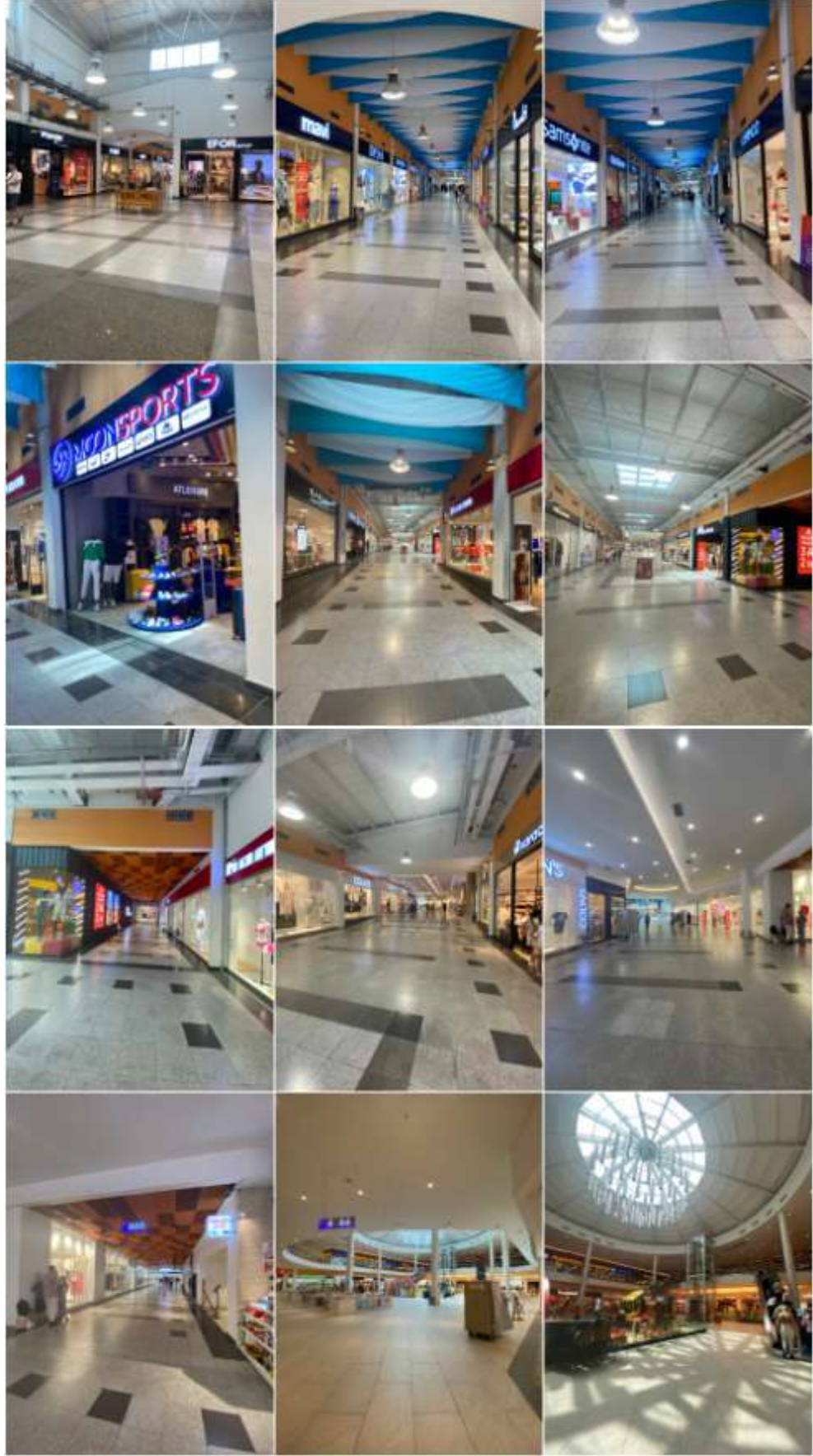
TASINMAZIN FOTOĞRAFLARI

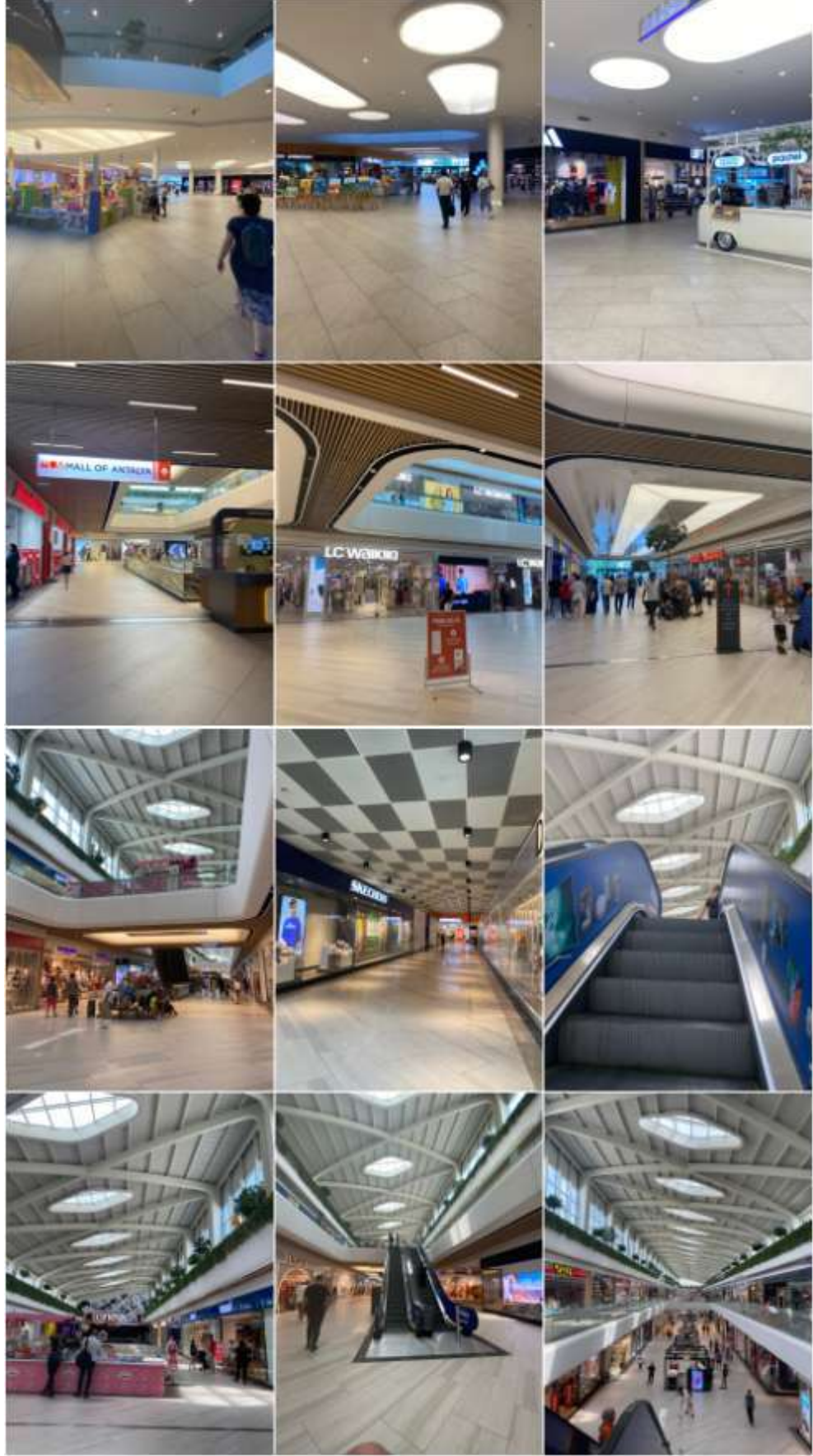


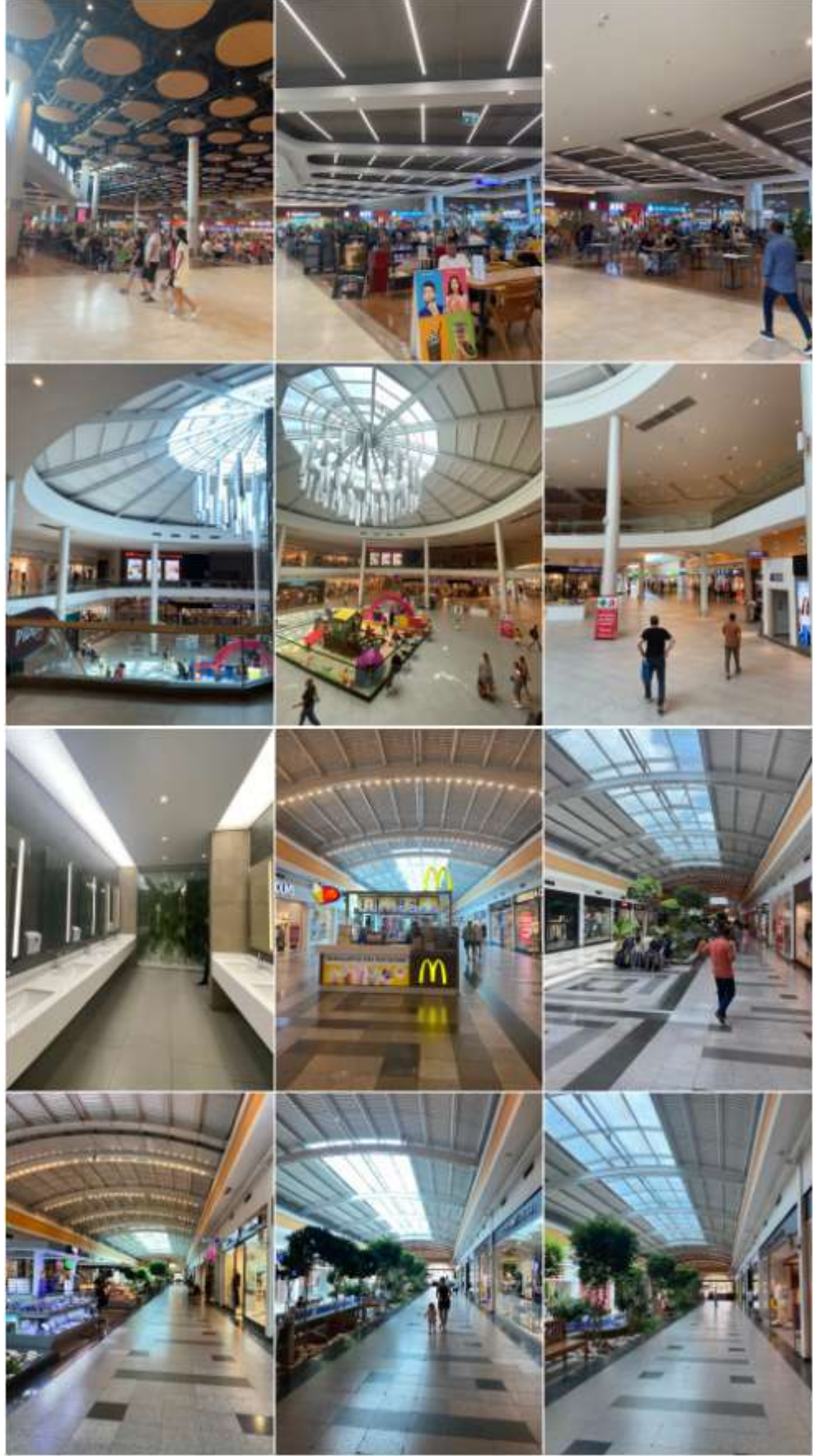


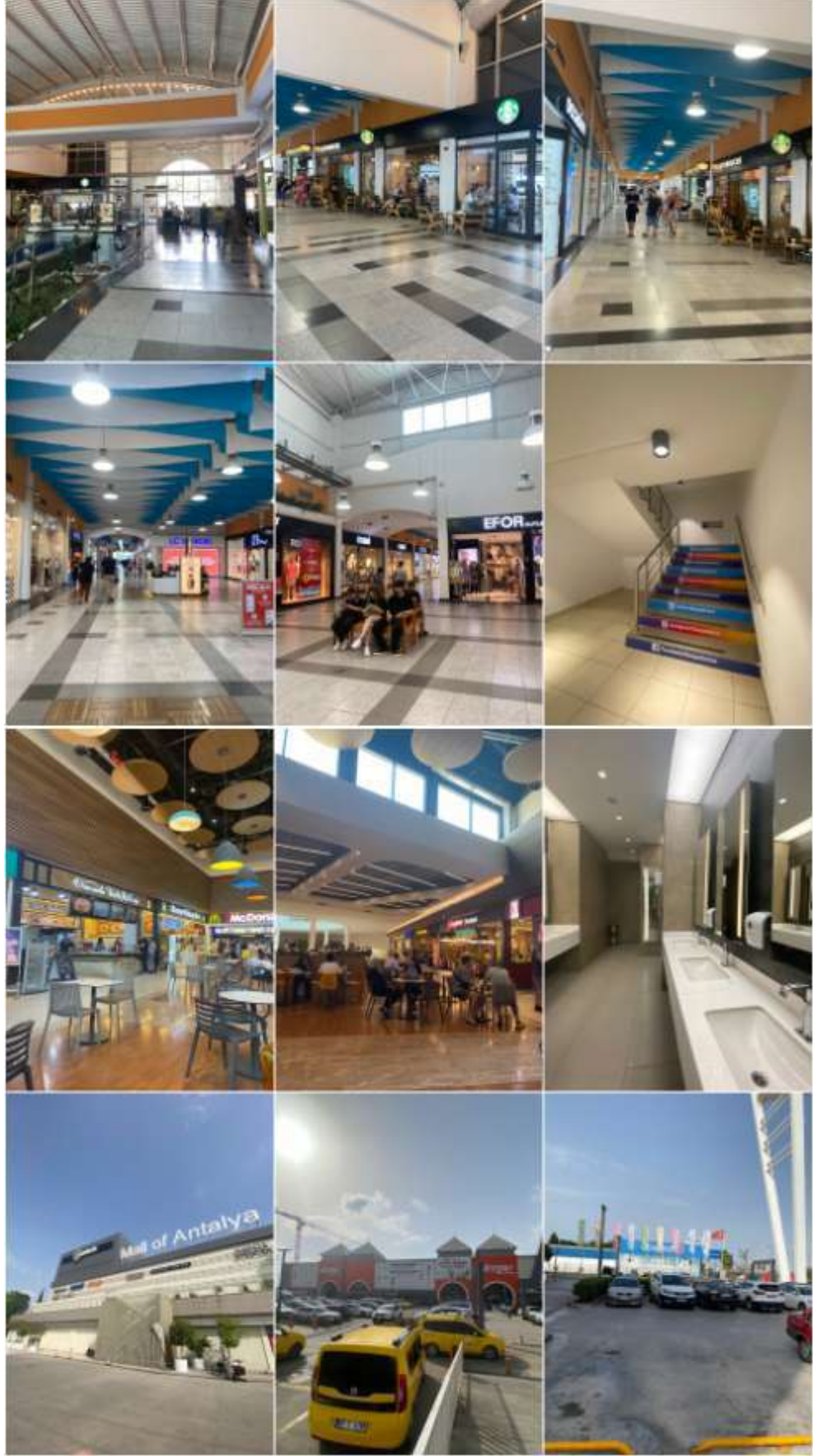



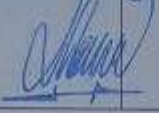
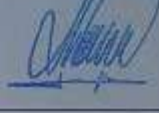

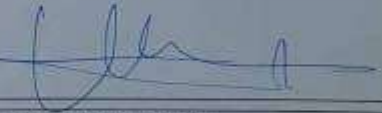






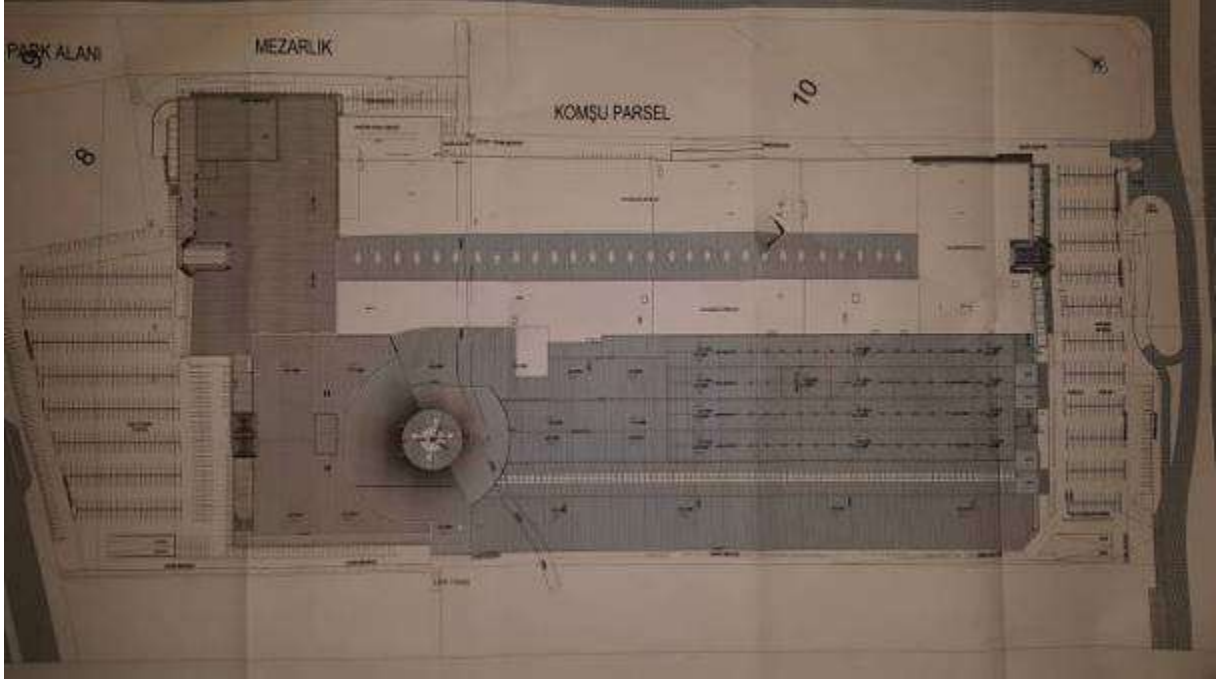




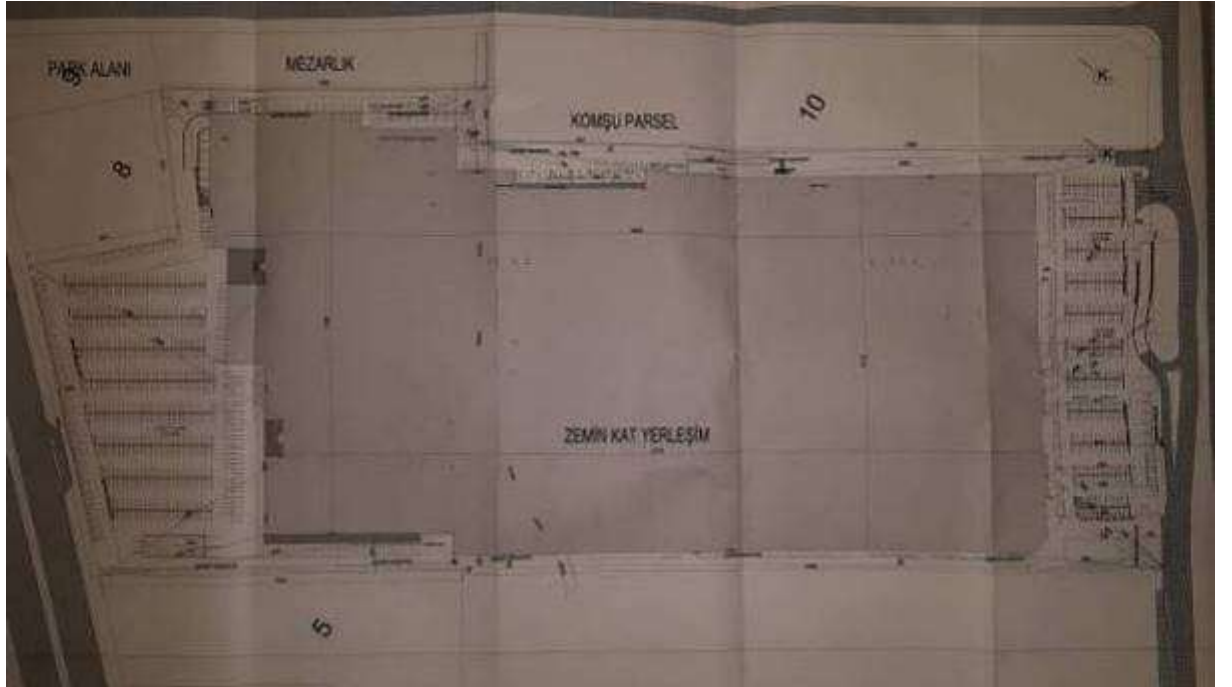


| | | | |
|---|--|---|---|
|  | | MİMARLIK İÇ MİMARLIK DANISMANLIK UYGULAMA | 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASINA GÖRE BU TASARIMIN TÜM HAKLARI DNA MİMARLIK LTD.ŞTİE AİT OLUP HİÇBİR ŞEKİLDE KOPYALANAMAZ VE İZİNSİZ ÇOĞALTILAMAZ, DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ |
| ARSA | YAPI | ARSA SAHİBİ | MÜTEAHHİT FIRMA |
| YER : ALTINOVA | ÇİNSİ/KAT AD. : KURUMSAL İNŞAAT | ADI SOYADI : Torunlar GYO | MÜTEAHHİT FIRMA : İNŞAAT TUR. DEK. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. |
| BELEDİYE : KEPEZ BLD. | KUL. AMACI : ALIŞVERİŞ MERKEZİ | V.D.-H.NO : GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | ROZGÖRMEKTAŞ MAH. ÇUKURCI (KENT) NO:2 |
| ADA / PARSEL : 28569-21 | TAH.MALİYET : | ADRES : Beşiközü Mah. Çukurci No:2 | Anadoluhisari Yolları Vergi Dairesi 246 803 2851 |
| TAPU / ALAN : | BİNA İNŞ.SAH. : | İMZA : | Mühür No: 0 9460 003 2851 00019 |
| DEEPO OUTLET CENTER | | | |
| PROJE MÜELLİFİ | | MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU | |
| ADI SOYADI : NAIL ATASOY | MİMAR-20399 | ADI SOYADI : NAIL ATASOY | MİMAR-20399 |
| DNVANI-MES.ODA NO | K.T.Ö. CA AB-41/1992 | MEZUN OLD. OKUL DİPLOMA NO | K.T.Ö. CA AB-41/1992 |
| BEL.İL.İMAR KAYIT NO | KURUMLAR 6070044845 | BEL.İL.İMAR KAYIT NO | KURUMLAR 6070044845 |
| V.D. - HESAP NO | MEYDAN KAVAAĞI MAHALLESİ PERGE BULV. ATMACA İŞ MERKEZİ ÇBLOK 74/14 ANTALYA TEL : 0-242-322 03 88 FAX : 0-242-322 03 86 www.dnaimmarlik.com.tr e-mail:dna@dnaimmarlik.com.tr | ADRES - TEL | MEYDAN KAVAAĞI MAHALLESİ PERGE BULV. ATMACA İŞ MERKEZİ ÇBLOK 74/14 ANTALYA TEL : 0-242-322 03 88 FAX : 0-242-322 03 86 www.dnaimmarlik.com.tr e-mail:dna@dnaimmarlik.com.tr |
| MÖHÜR İMZA |  | MÖHÜR İMZA |  |
| ONAYLAR | | | |
| DiĞER PROJE MÜELLİFLERİ | | | |
| STATİK PROJE | | ŞANTİYE ŞEFİ | |
| SİHİHİ TESİSAT PROJESİ | | YAPI DENETİM KURULUŞU | |
| ELEKTRİK PROJESİ | | ŞANTİYE ŞEFİ | |
| ZEMİN ETÜDÜ | | ŞANTİYE ŞEFİ | |
|  | |  | |
| BELEDİYE ONAYLARI (İNŞAAT RUHSATI) | | | |
| İŞBU RUHSAT 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNUNA GÖRE VERİLMİŞTİR | | 28569..... Ada21..... Parsel için hazırlanan işbu proje imar planına ve yönetmeliğine uygun olduğundan 19... / 04... / 2017 Tarih ve 166... Nolu Ruhsat ile inşasına müsaade edilmiştir. | |
| TEMEL VEZİNİ | | SUBASMANLIK OLUNUR | |
| ONAY KODU= 57442782 | |  Gülşen DEREKİ İBBAN İmar Şube Başkanı  Ümer Ali ACAR Kemiç Çelebi Dağı Başl.İm | |

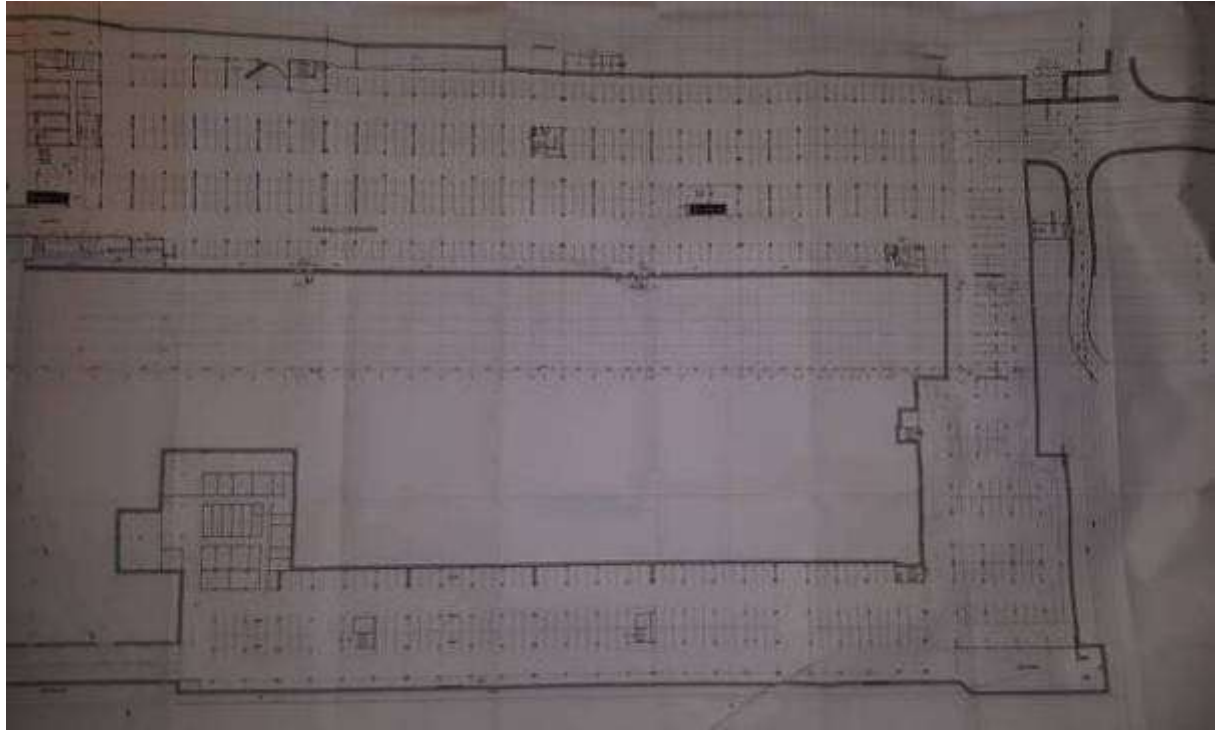
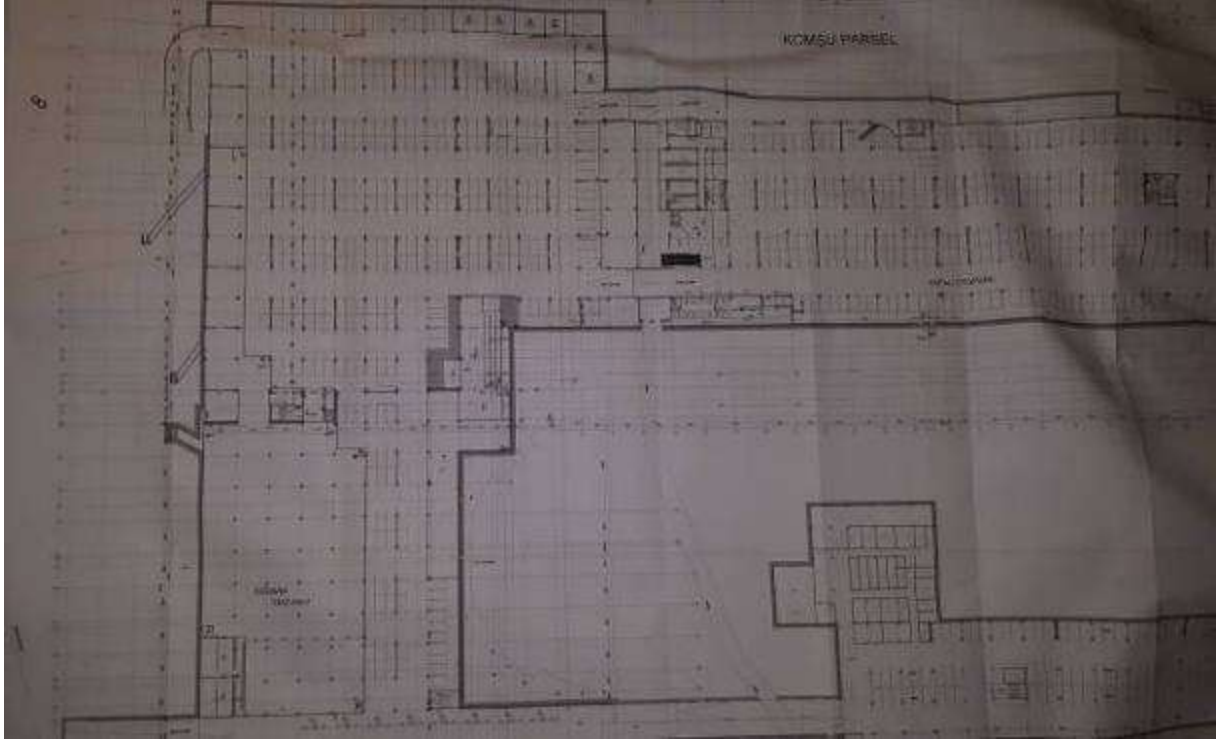
PROJE KAPAĞI



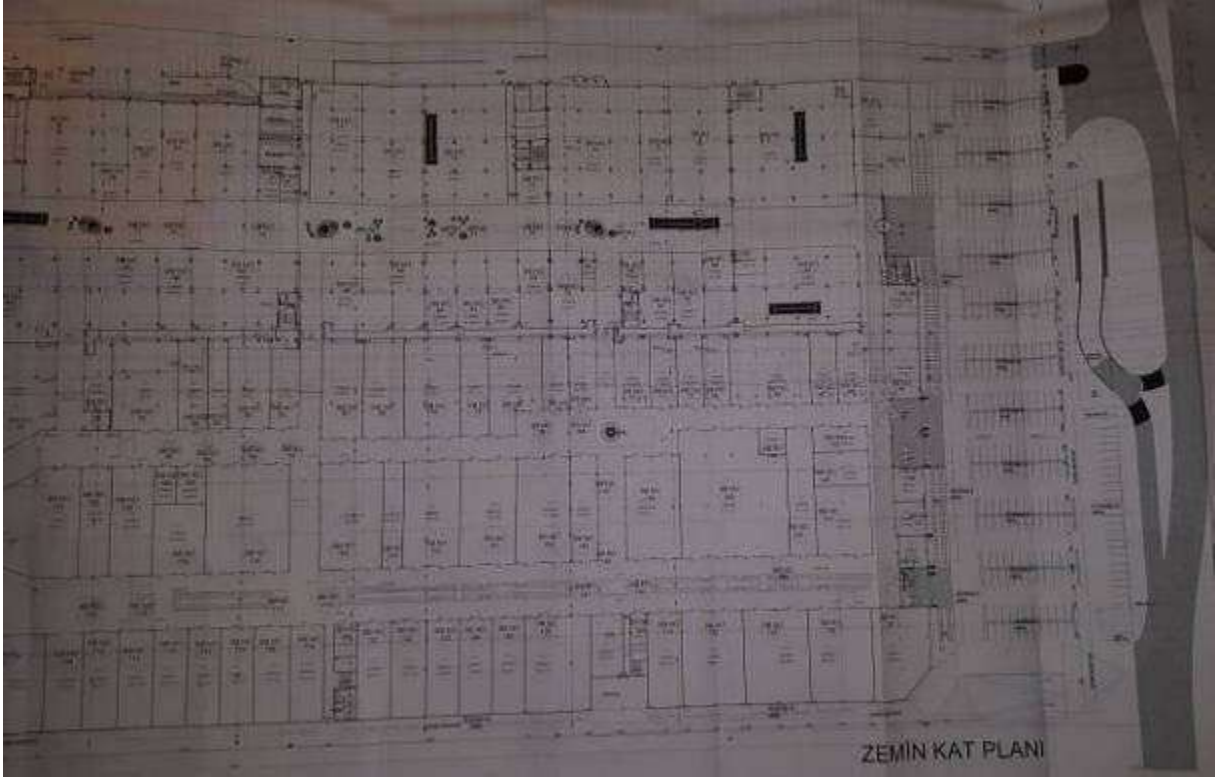
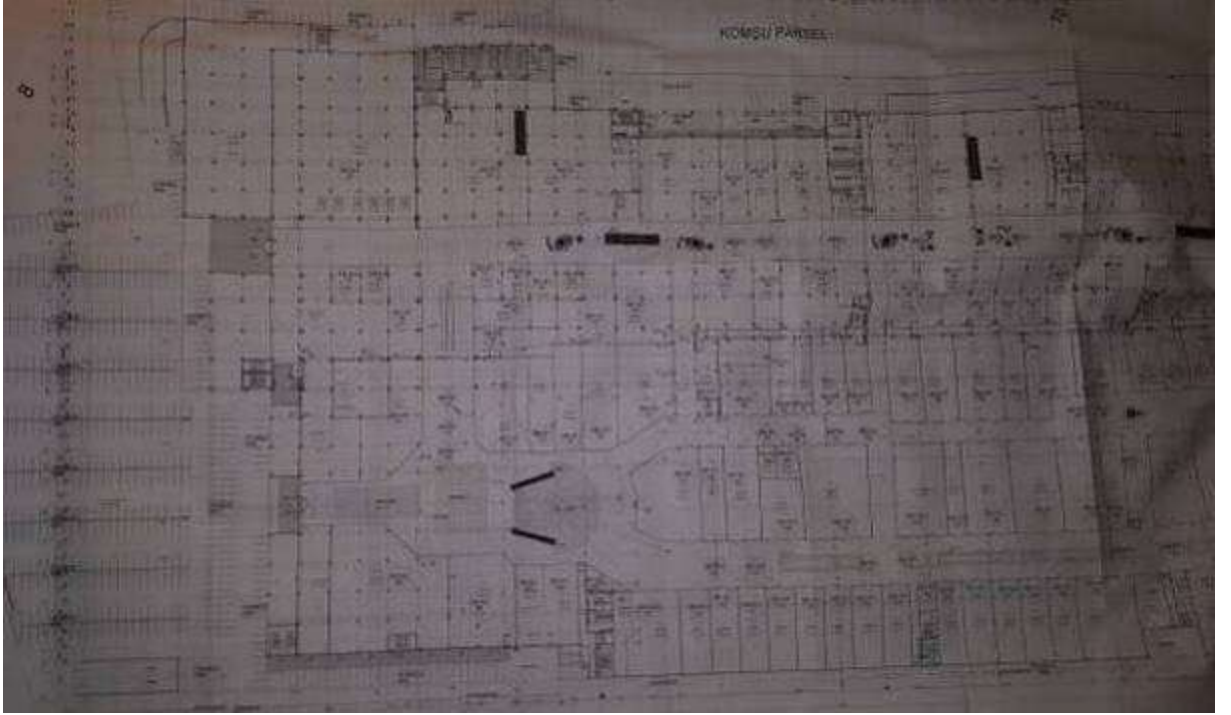
VAZİYET PLANI



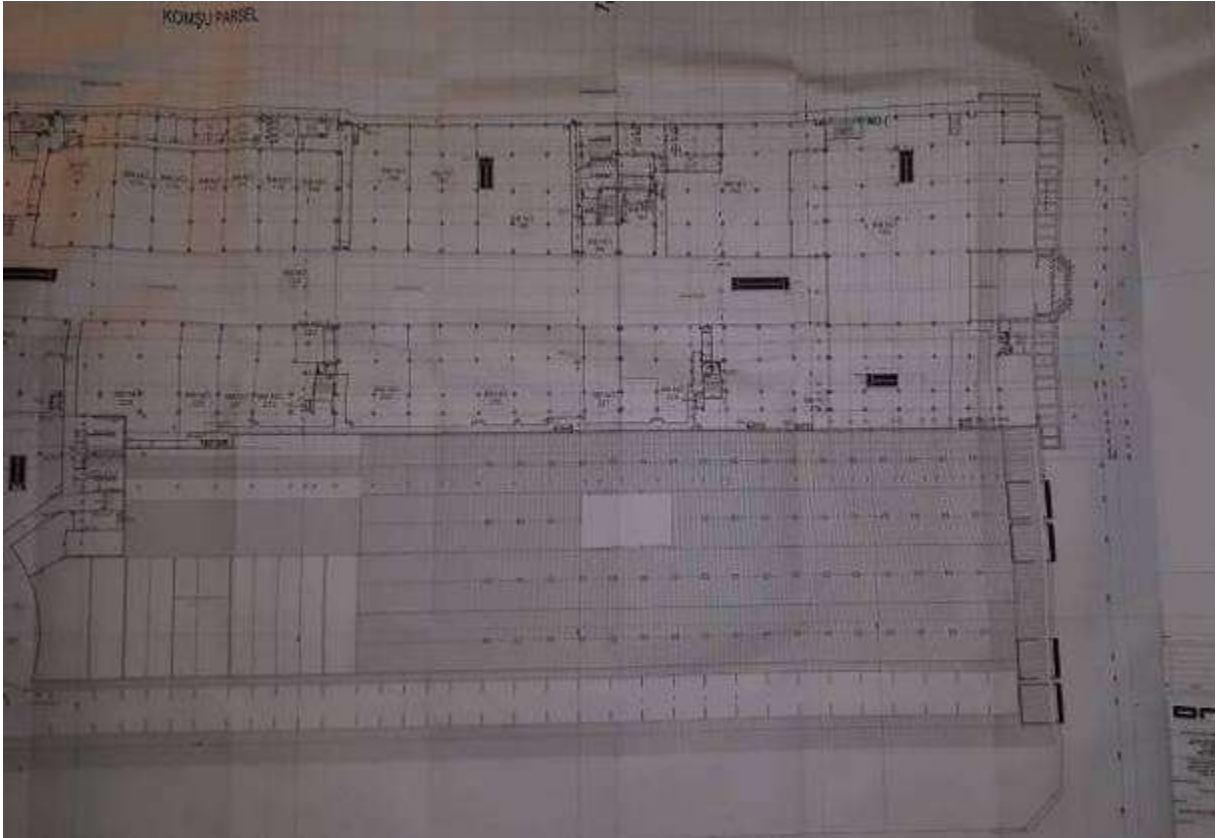
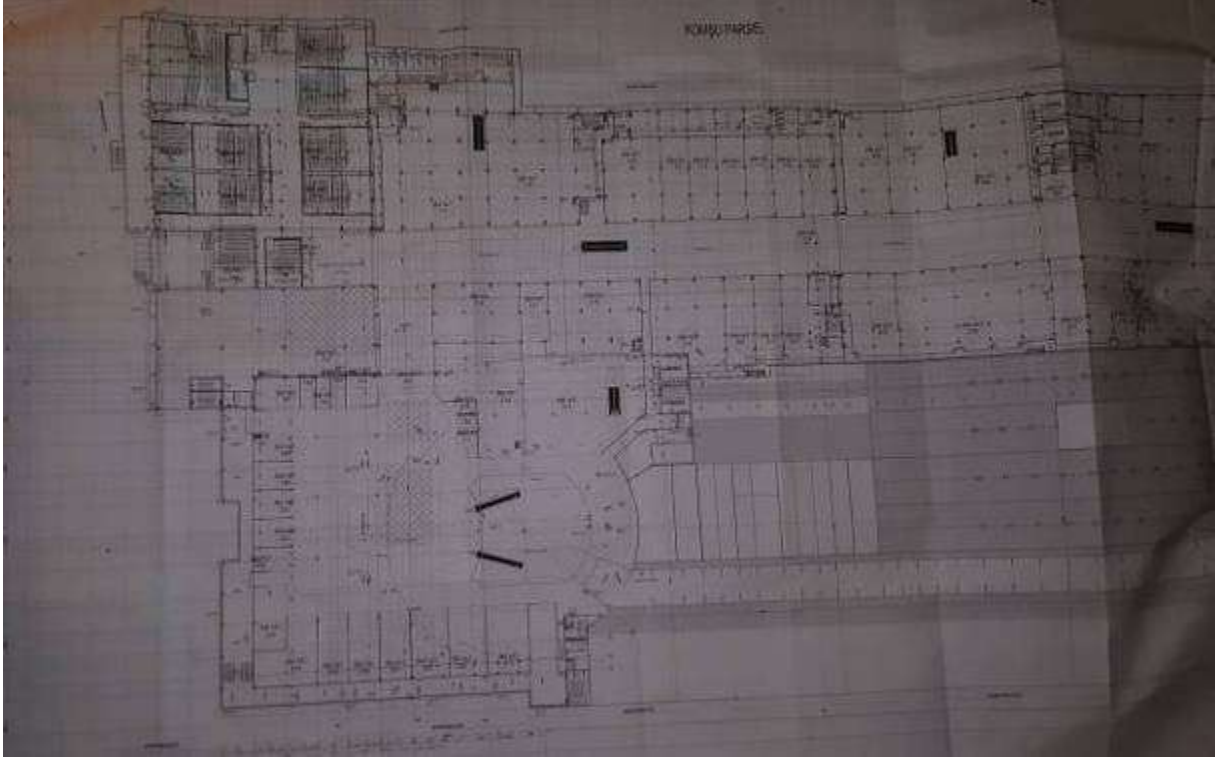
ZEMİN KAT YERLEŞİM PLANI



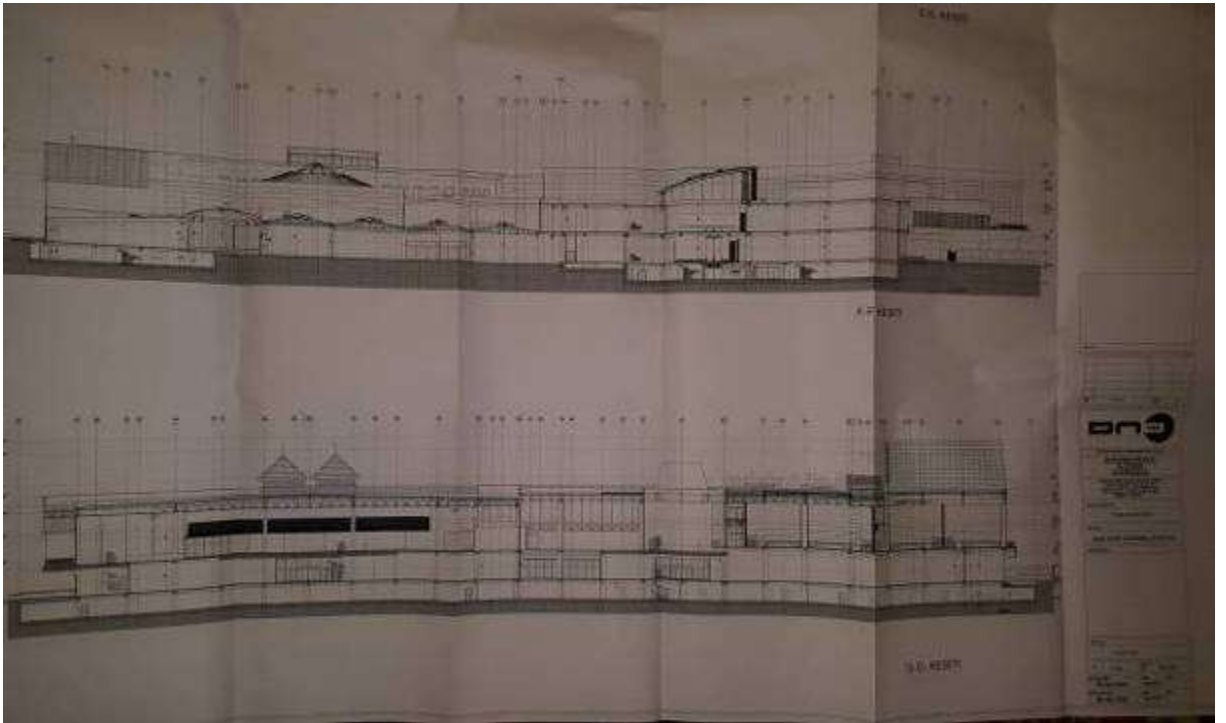
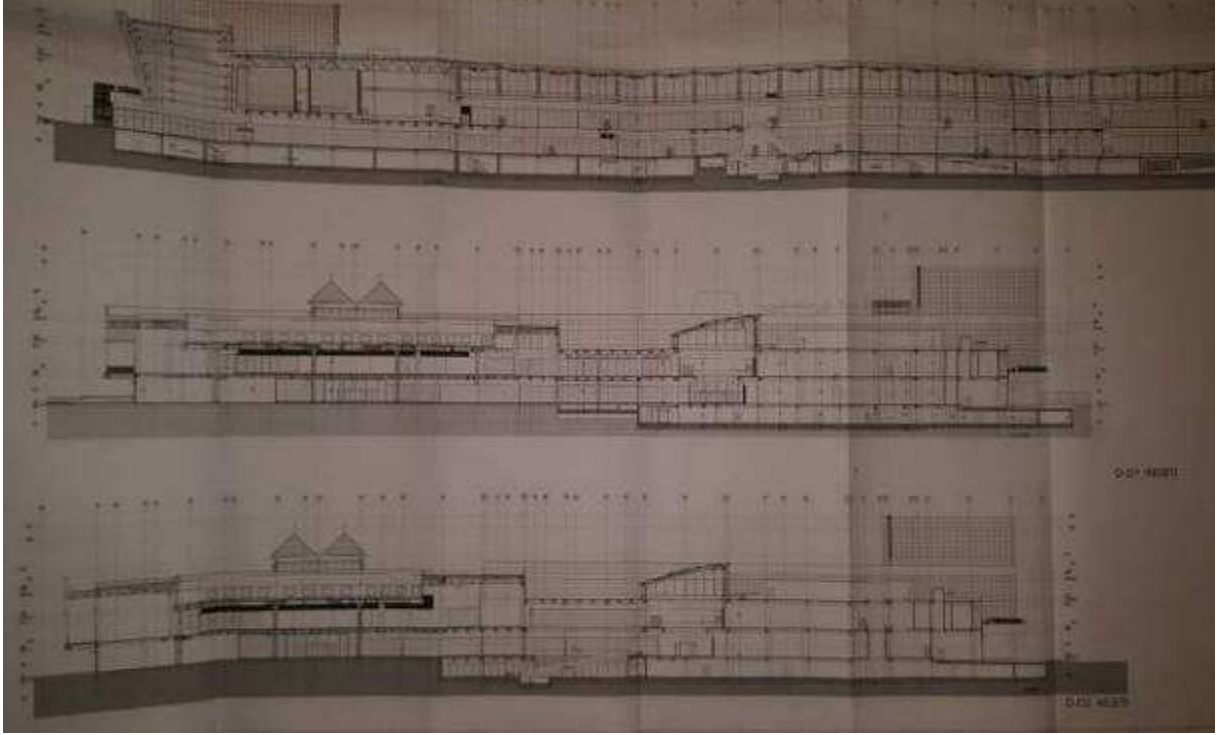
BODRUM KAT PLANLARI



ZEMİN KAT PLANLARI



1.KAT PLANLARI





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : AVM
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 30.853,00
Ada, Parseli : 28569/6
Adresi : Altınova Sinan Mah. Serik Cad. No 309 Büyükşehir Belediyesi/ANTALYA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : TRN AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş.
Adresi : Ruşgarlıbahçe Mah. Selvi Çıkmazı No:4 Beykoz-İstanbul
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı : TRN
Adresi : İstanbul

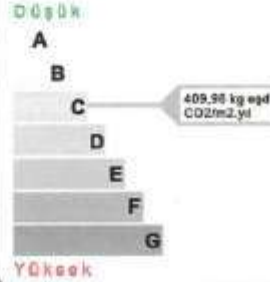
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



| Enerji Kullanım Alanı | Kullanılan Sistem | Yıllık Enerji Tüketimleri | | | Sınıf |
|-----------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------------------|----------|
| | | Isıca (kWh/yıl) | Himne (kWh/yıl) | Kullanım Alanına Başına (kWh/m2.yıl) | |
| TOPLAM | | 16.590.325,53 | 20.225.993,82 | 537,72 | ABCDEF G |
| ISITMA | Isıtma Sistemi | 12.219.638,21 | 12.219.638,21 | 396,06 | ABCDEF G |
| SİHİRSIZ SIZI | Sıcak Su Sistemi | 1.697.401,81 | 1.697.401,81 | 55,02 | ABCDEF G |
| SOĞUTMA | Isıtma Sistemi, Soğutma Sist | 2.145.086,18 | 5.062.403,37 | 69,53 | ABCDEF G |
| HAVALANDIRMA | Havalandırma Sistemi | 34.591,38 | 81.635,66 | 1,12 | ABCDEF G |
| YERİNİLATMA | | 493.607,95 | 1.164.914,76 | 16,00 | ABCDEF G |

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 53437128C558C
Veriliş Tarihi : 16.09.2015
Son Geçerlilik Tarihi : 16.09.2025

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : Mustafa Coskun Karagöz
Firması : 3T Mühendislik Taahhut San.Tic.Ltd.Stl.
Oda Sicil No : MMO-07-0099



| | |
|-----------|----------------|
| İl | ANTALYA |
| İlçesi | KEPEZ |
| Mahallesi | ALTINOVA SINAN |

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Rafta No | 025-B-06-C-1-B |
| Plan Onay Tarihi | - |
| Parselin Yüzölçümü | 97877,995 m ² |

| Parselasyon | |
|-------------|-------|
| Ada No | 28569 |
| Parsel No | 39 |

| Kadastro | |
|-----------|---|
| Ada No | - |
| Parsel No | - |

| İnşaat Durumu | |
|-------------------------|-----------------|
| Ön Bahçe (Yol) Mesafesi | 15,00/10,00 M |
| Yan Bahçe Mesafeleri | — / — |
| Arka Bahçe Mesafesi | 10,00 M |
| İnşaat Cephesi | ARANMAZ. |
| İnşaat Derinliği | ARANMAZ. |
| Kat Adedi | MAX=15 (ON BEŞ) |
| İnşaat Nizamı | AYRIK |
| TAKS | ARANMAZ |
| KAİKS | — |
| EMSAL | 0,80 |
| Saçak Seviyesi (h) | P.A.İ.Y. |
| Subasman Kotu | MAX=0,50 M |

| | |
|----------------|--|
| Plan Fonksiyon | TİCARET ALANI |
| İnşaat Kotu | APLIKASYONDA TESPİT EDİLECEKTİR. |
| Açıklama | P.A.İ.Y.: PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. |
| Açıklama 2 | ÇIKMA KATSAYISI: P.A.İ.Y., ASMA KAT EMSAL HARİCİ |
| Açıklama 3 | BAHÇE MESAFELERİ İÇİN TABLOSUNA BAKILACAK. |

| | | | | | | | |
|--|--|---|------------------|------------|-----------------------------|---|-----------------|
| İli | ANTALYA | Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ | | Fotoğraf | | | |
| İlçesi | KEPEZ | | | | | | |
| Mahallesi | SINAN | | | | | | |
| Köyü | | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | | |
| Mevkii | | | | | | | |
| Satış Bedeli | | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü | | |
| 0,00 | | | 28569 | 30 | ha | m ² | dm ² |
| | | | | | 97.878,67 m ² | | |
| Niteliği | Arsa | | | | | | |
| Sınırı | Planındadır | | | | |  | |
| | Zemin Sistem No : 102503852 | QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz. | | | | | |
| Edinme Sebebi | Tapu Senedi işleminden. 04/01/2019 | | | | | | |
| Sahibi | TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | | 1838350/ 9787867 | | | | |
| | TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | | 7832693/ 9787867 | | | | |
| | TORUN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YATIRIM VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ | | 116824/ 9787867 | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarhi | Gittisi | |
| Cilt No. | 44239 | 26 | 2989 | | 02/11/2018 | Cilt No. | |
| Sahife No. | | | | | Veriliş Tarihi : 04/01/2019 | Sahife No. | |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. | |
| Tarih | | | | | | Tarih | |
| NOT : Mükerrer tapu senedi ile verilen için tapu hakkına müzacaat edilmedi. Tebliğ Kararı Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne Müracaatınız. | | | | | | | |

Eski Tapu Sureti

**Kayıd Oluşturan: AZİZ TORUN (TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaysız - ŞBİ yok)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|---------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 28569/39 |
| Taşınmaz Kimlik No: | T09431184 | AT Yüzölçüm(m2): | 96727.67 |
| İl/İlçe: | ANTALYA/KEPEZ | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Kepez | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | SINAN Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 29/2802 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | Arsa |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|--|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: ANTALYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ nün 04/06/2024 tarih E.12883146 sayılı yazısı ile Parsel Serik Ovası Koruma Alanları içerisinde, Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin almadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | (SN:6385903) ANTALYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1516549184 | Kepez - 05-06-2024 09:40 - 33197 | |

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| 526960750 | (SN:5945633) TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.V | - | 1/1 | 96727.67 | 96727.67 | İmar (TSM) 26-06-2020 26497 | - |

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek | | | | | | | |
|---|------------------|---|---------------------|--|-------------------------|----------------------------------|--|
| Alacaklı | Müşterek M7 | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev | |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892 | Hayır | 130000000.00 EUR | % 15,5 değişken | 1/0 | F.B.K. | Kepez - 21-05-2018 16:37 - 22210 | |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | | |
| Taşınmaz | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | | |
| Kepez - SİNAN Mah. - (Aktif) - 28569 Ada - 39 Parsel | 1/1 | (SN:5945633) TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş V | 130000000.00 EUR | Kepez - 21-05-2018 16:37 - 22210 | | | |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **vKKeCs3TgIP** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 1 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 06-06-2024



Şirket Taşınmazları Listesi

| Taşınmaz No | Nitelik | İl | İlçe | Mahalle | Yüzölçüm | Ada | Parsel | Bağımsız Bölüm No | Zemin Hisse ID |
|-------------|---------|---------|-------|---------|----------|-------|--------|-------------------|----------------|
| 109431184 | Arsa | ANTALYA | KEPEZ | SİNAN | 96727.67 | 28569 | 39 | | 526960750 |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ziIMKzR9IsN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



1 / 1



İstanbul, 28/06/2024

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkuller üzerinde Bankamız lehine 21/05/2018 tarih ve 22210 yevmiye no ile 1.dereceden 130.000.000 EUR ipotek tesis edilmiştir.

İlgili ipotekler Antalya Depo outlet AVM ve Mall of Antalya AVM yatırımlarının refinansmanı ile devam eden yatırım projelerinin finansmanına yönelik Bankamızca kullanılmış kredilerinizin teminatını oluşturmak üzere tesis edilmiştir.

Gayrimenkul Bilgileri
Antalya ili Kepez ilçesi Sinan mahallesi
28569 ada 15 nolu parsel.

İş bu yazımız TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.
Anadoluyakası Kurumsal Bankacılık Merkezi şubesi

Zühal HOCAOĞLU
Operasyon Yöneticisi

Meltem SU KARAMAN
Operasyon Yöneticisi

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.
www.yapikredi.com.tr

Ticaret Sicil Numarası: 32736
Mersis No: 0937002089200741

İşletmenin Merkezi: Yapı Kredi Genel Müdürlük T: (0212) 339 70 00
D Blok 34330 Levent - İstanbul F: (0212) 339 60 00

1 / 1

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 14.02.2013

No : 402250

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Tunç DEMİRTAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2020

Belge No: 2019-01.3545

Sayın Tunç DEMİRTAŞ

(T.C. Kimlik No: 35926684980 - Lisans No: 402250)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan