

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ,
SİNAN, ORTA VE MENDERES MAHALLELERİ,
23 ADET ARSA, 3 ADET TARLA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
RAPOR NO	TRGYO-2510205
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	23 Adet Arsa, 3 Adet Tarlanın Pazar Değeri Tespiti
DEĞERLEME ADRESİ	Menderes Mah. 28506 Ada 1 Parsel, Orta Mah. 28523 Ada 1 Parsel, 28524 Ada 10 Parsel, 28525 Ada 2 Parsel, Sinan Mah. 28335 Ada 276-277-278 Parseller, 28542 Ada 3 Parsel, 28544 Ada 34 Parsel, 28559 Ada 15-16-21-25 Parseller, 28561 Ada 2 Parsel, 28564 Ada 2 Parsel, 28566 Ada 2 Parsel, 28569 Ada 38-40-41 Parseller, 28571 Ada 16 ve 34 Parseller, 28572 Ada 18 Parsel, 28574 Ada 68 Parsel, 28578 Ada 7 Parsel, 28584 Ada 21 Parsel, 29530 Ada 1 Parsel
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Menderes Mah. 28506 Ada 1 Parsel, Orta Mah. 28523 Ada 1 Parsel, 28524 Ada 10 Parsel, 28525 Ada 2 Parsel, Sinan Mah. 28335 Ada 276-277-278 Parseller, 28542 Ada 3 Parsel, 28544 Ada 34 Parsel, 28559 Ada 15-16-21-25 Parseller, 28561 Ada 2 Parsel, 28564 Ada 2 Parsel, 28566 Ada 2 Parsel, 28569 Ada 38-40-41 Parseller, 28571 Ada 16 ve 34 Parseller, 28572 Ada 18 Parsel, 28574 Ada 68 Parsel, 28578 Ada 7 Parsel, 28584 Ada 21 Parsel, 29530 Ada 1 Parsel
TAPU KAYDI	BKNZ. MÜLKİYET LİSTESİ
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	BKNZ. MÜLKİYET LİSTESİ
İMAR DURUMU	BKNZ. İMAR DURUM LİSTESİ
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak kullanımı olacağı kanaatindeyiz.

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	921.760.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.013.936.000 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; raporda bilgileri bulunan parsellerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No:4 Beykoz / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan tarla ve arsaların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için TRGYO-2510205 referans kodlu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raprın kontrol edilmesinde ve Berrin KURTULUŞ SEVER Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde ve raporun onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlardan ikisi için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2307009	TRGYO-2503060	
Rapor Tarihi	10.07.2023	7.07.2025	
Rapor Konusu	2 ADET ARSANIN HİSSE PAYLARI PAZAR DEĞERİ TESPİTİ (28571 ada 16 parsel 6892/70017 & 28569 ada 41 parsel 817/1250)	23 Adet Arsa, 3 Adet Tarlanın Pazar Değeri Tespiti	
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREĞÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	21.410.000 TL	805.988.000 TL	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
İli	: ANTALYA
İlçesi	: KEPEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: MÜLKİYET LİSTESİ
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: MÜLKİYET LİSTESİ
Pafta No	:
Ada No	: MÜLKİYET LİSTESİ
Parsel No	: MÜLKİYET LİSTESİ
Alanı	: MÜLKİYET LİSTESİ
Vasfı	: MÜLKİYET LİSTESİ
Sınırı	:
Sahibi	: TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: MÜLKİYET LİSTESİ
Cilt No	: MÜLKİYET LİSTESİ
Sayfa No	: MÜLKİYET LİSTESİ
Tapu Tarihi	: MÜLKİYET LİSTESİ

	MÜLKİYET LİSTESİ											
Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Alanı (m²)	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye	Hisse			Hisse Alanı (m²)
Sinan	28335	276	TARLA	1.587,98 m²	22	2136	2.11.2018	44239	1	/	1	1.587,98 m²
Sinan	28335	277	TARLA	2.654,30 m²	22	2137	2.11.2018	44239	1	/	1	2.654,30 m²
Sinan	28335	278	TARLA	3.979,49 m²	22	2138	2.11.2018	44239	1	/	1	3.979,49 m²
Menderes	28506	1	ARSA	3.671,03 m²	3	291	30.12.2016	55492	22457	/	367103	224,57 m²
Orta	28523	1	ARSA	4.960,13 m²	4	367	30.12.2016	55492	1	/	1	4.960,13 m²
Orta	28524	10	ARSA	2.000,00 m²	4	379	30.12.2016	55492	7559	/	10000	1.511,80 m²
Orta	28525	2	ARSA	3.067,14 m²	4	385	30.12.2016	55492	1	/	1	3.067,14 m²
Sinan	28542	3	ARSA	7.147,18 m²	23	2219	2.11.2018	44239	14152	/	357359	283,04 m²
Sinan	28544	34	ARSA	10.995,72 m²	28	2760	17.02.2020	9284	363731	/	1099572	3.637,31 m²
Sinan	28559	15	ARSA	90,00 m²	25	2397	2.11.2018	44239	1	/	1	90,00 m²
Sinan	28559	16	ARSA	4.644,21 m²	25	2398	2.11.2018	44239	153623	/	464421	1.536,23 m²
Sinan	28559	21	ARSA	4.080,78 m²	25	2405	2.11.2018	44239	305259	/	408078	3.052,59 m²
									34273	/	136026	1.028,19 m²
Sinan	28559	25	ARSA	9.497,15 m²	29	2801	26.06.2020	26497	418967	/	949715	4.189,67 m²
									115100	/	949715	1.151,00 m²
									21106	/	949715	211,06 m²
Sinan	28561	2	ARSA	11.103,65 m²	25	2414	2.11.2018	44239	7168	/	1110365	71,68 m²
									6226	/	1110365	62,26 m²
Sinan	28564	2	ARSA	4.821,14 m²	25	2433	2.11.2018	44239	88609	/	482114	886,09 m²
									56943	/	482114	569,43 m²
Sinan	28566	2	ARSA	4.520,90 m²	25	2443	2.11.2018	44239	3307	/	8530	1.752,71 m²
Sinan	28569	38	ARSA	2.497,35 m²	26	2501	2.11.2018	44239	1	/	1	2.497,35 m²
Sinan	28569	40	ARSA	5.610,81 m²	29	2803	26.06.2024	36538	280537	/	561081	2.805,37 m²
Sinan	28569	41	ARSA	2.000,00 m²	29	2804	26.06.2024	36538	1	/	1	2.000,00 m²
Sinan	28571	16	ARSA	5.601,36 m²	26	2517	7.07.2023	44395	6892	/	70017	551,36 m²
Sinan	28571	34	ARSA	93,59 m²	29	2808	26.06.2020	26497	4222	/	9359	42,22 m²
Sinan	28572	18	ARSA	5.220,76 m²	26	2552	2.11.2018	44239	113283	/	261038	2.265,66 m²
Sinan	28574	68	ARSA	2.000,00 m²	27	2602	2.11.2018	44239	176977	/	200000	1.769,77 m²
Sinan	28578	7	ARSA	2.000,00 m²	27	2639	2.11.2018	44239	94614	/	200000	946,14 m²
Sinan	28584	21	ARSA	4.601,67 m²	29	2819	2.09.2020	42408	73368	/	460167	733,68 m²
Sinan	29530	1	ARSA	11.778,91 m²	28	2693	2.11.2018	44239	7233	/	1177891	72,33 m²
									10204	/	1177891	102,04 m²
	TOPLAM											50.292,59 m²

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 19.11.2025 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Tüm Taşınmazlar için Müsterek:

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. (05.06.2024-33197)

28506 Ada 1 Parsel

Beyan : Bu yerin zilyetliği Ahmet Okur'a aittir.

Beyan : Bu yerin zilyetliği Emin Bıçakçı'ya aittir.

Beyan : Bu yerin zilyetliği Nazif Sarı'ya aittir.

Beyan : Bu yerin zilyetliği Mustafa Taşkın'a aittir.

Beyan : Diğer. (Konusu: Taşınmazda hisse hatası vardır.) Tarih:31.01.2017 Sayı 126400 (29.01.2018-4025 yev.)

Beyan : Antalya 2.Sulh Hukuk Mahkemesinin 08.12.2016 tarih 2011/1210 esas 2012/924 karar yazısı ile izale-i şuyu davası açılmıştır. (09.12.2016-51352 yev.)

Beyan : Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (27.01.2020-4676 yev.) Beyan : Diğer (Konusu: -Hatice Sarı adına veraset ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: - (25.12.2020-66341 yev.)

Beyan : Diğer (Konusu: -Gülistan Düzgün'ün veraset ve intikal vergisi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: - (13.09.2023-59132 yev.)

Beyan : İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi ANTALYA 8. SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 04/01/2021 tarih 2020/1373 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)(Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi) (06.01.2021-624 yev.)

Diğer (Konusu: TAŞINMAZDA HİSSE HATASI VARDIR.) Tarih: 31/01/2017 Sayı: 126400(Şablon: Diğer) (29.01.2018-4025 yev.)

ANTALYA 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 08/12/2016 tarih 2011/1210 ESAS 2012/924 KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.(Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) (09.02.2016-51352 yev.)

H. BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDE KEPEZ VE ANTALYA HAHALESİ ELEKTİRİK SANTRALLERİ T.A.Ş. LEHİNE 900M2 MİKTARINDA İRTİFAK HAKKI TESİSİ(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (13.12.1976-6953 yev.)

A: M: BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDE KEPEZ ANTALYA HAHALESİ ELEKTİRİK SANTRALLERİ T.A.Ş LEHİNE 175 M2 MİKTARINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (31.05.1976-4217 yev.)

H: BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDE KEPEZ VE ANTALYA HAHALESİ ELEKTİRİK SANTRALLERİ T.A.Ş. LEHİNE 400 M2MİKTARINDA İRTİFAK HAKKI TESİSİ(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (05.11.1975-7445 yev.)

H. BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDE KEPEZ VE ANTALYA HAHALESİ ELEKTİRİK SANTRALLERİ T.A.Ş. LEHİNE 1040 M2 MİKTARINDA İRTİFAK HAKKI TESİSİ(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (16.10.1975-7092 yev.)

A: M: BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDE KEPEZ ANTALYA HAHALESİ ELEKTİRİK SANTRALLERİ T.A.Ş LEHİNE 1265 M2 MİKTARINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (13.10.1975-6951 yev.)

28542 Ada 3 Parsel

Beyan : Antalya 3.Sulh Hukuk mahkemesinin 28.11.2014 tarih 2014/1634 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (10.12.2014-47288 yev.)

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 22.02.2016 tarih 2016/296 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (09.03.2016-10927 yev.)

Beyan : Antalya 1.Sulh Hukuk mahkemesinin 26.05.2016 tarih 2016/783 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (13.06.2016-26174 yev.)

Beyan : Antalya 3.Sulh Hukuk mahkemesinin 19.10.2015 tarih 2014/1634 ESAS 2015/1419 KARAR sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (20.11.2015-44839 yev.)

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

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

28544 Ada 34 Parsel

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ayni sermaye taahhütü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı) (29.12.2016-55164 yev.)

Beyan : Antalya 1.Sulh Hukuk mahkemesinin 26.05.2016 tarih 2016/783 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (13.06.2016-26174 yev.)

28559 Ada 15 Parsel

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 27.05.2016 tarih 2016/861 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (15.06.2016-26673 yev.)

28559 Ada 16 Parsel

Beyan : Antalya 1.Sulh Hukuk mahkemesinin 26.05.2016 tarih 2016/783 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi ile izale-i şüyu davası açılmıştır. (13.06.2016-26174 yev.)

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ayni sermaye taahhüdü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı) (29.12.2016-55164 yev.)

28559 Ada 21 Parsel

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 27.05.2016 tarih 2016/861 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izalei şüyu davası açılmıştır. (15.06.2016-26673 yev.)

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ayni sermaye taahhüdü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı) (29.12.2016-55164 yev.)

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

28559 Ada 25 Parsel

Şerh : İhtiyati Tedbir. Antalya 4.Sulh Hukuk Mahkemesinin 26.05.2016 tarih ve 2016/863 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Ortaklığın giderilmesi davasına esas olmak üzere.) (17.06.2016-27234 yev.)

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 27.05.2016 tarih 2016/861 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izalei şüyu davası açılmıştır. (15.06.2016-26673 yev.)

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ayni sermaye taahhütü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı) (29.12.2016-55164 yev.)

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

28561 Ada 2 Parsel

Beyan : Diğer (Konusu: Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ye bu şirket bütün aktif ve pasifi ile devir olmuştur.) Tarih: 17.12.2012 Sayı: 24703 (21.12.2012-35027 yev.)

Beyan : ANTALYA KADASTRO MAHKEMESİ nin 05/12/2013 tarih 2011/597ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(19.12.2013-42011 yev.)

Beyan : Diğer (Konusu: Antalya 1.Noterliği nin 26.07.2018 tarih ve 26973 yevmiye numaralı ipotek alacağının devrine yönelik Temlik Sözleşmesi vardır. (02.08.2018-33004 yev.)

Beyan : Diğer (Konusu: ÖMER BOZYEL İN VERASET VE İNTİKAL VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (31.12.2020-67881 yev.)

Beyan : Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(15.11.2021-63775 yev.)

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

Diğer (Konusu: ŞERİFE KAYA nın veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (30.04.2024-25570 yev.)

28564 Ada 2 Parsel

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 27.05.2016 tarih 2016/861 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izalei şüyu davası açılmıştır. (15.06.2016-26673 yev.)

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

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aynı sermaye taahhüdü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı)(29.12.2016-55164 yev.)

Diğer (Konusu: HALİL ÇAKIR ın veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (06.08.2025-49542 yev.)

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

28566 Ada 2 Parsel

Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (ANTALYA 8. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 19/09/2025 tarih 2024/1124 ESAS sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) (19.09.2025-61277 yev.)

Beyan : Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: Kamulaştırma nedeniyle 1228,84 m2lik kısım yol olarak tescil edilecek.(20.04.2018-17730 yev.)

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

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

(ilgili mahkeme kararında Torunlar GYO A.Ş. nintaraf olmadığına dair beyan yazısı eklerde sunulmuştur)

Teferruat: TEFERRUAT İÇİN EVRAKI MÜSBİTESİNE MÜRACAAT 21/02/1983 TARİH 618 YEV (21.02.1983-618)

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

28569 Ada 38 Parsel

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aynı sermaye taahhüdü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı) (29.12.2016-55164 yev.)

28569 Ada 40 Parsel

Şerh: ANTALYA 5. (SULH HUKUK MAHKEMESİ) SATIŞ MEMURLUĞU nin 14/04/2025 tarih 2025/7 ORT. GİD. SATIŞ sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir (Antalya 5. (Sul Hukuk Mah.) Satış Memurluğu tarafından satılacaktır.) (14.04.2025-23651)

28571 Ada 16 Parsel

Beyan : ANTALYA 5. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 22/02/2016 tarih 2016/296 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (09.03.2016-10927 yev.)

28572 Ada 18 Parsel

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aynı sermaye taahhütü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı) (29.12.2016-55164 yev.)

28578 Ada 7 Parsel

Beyan : Diğer (Konusu: SÜLEYMAN ÖCAL IN VERASET VE İNTİKAL VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (21.12.2020-65271 yev.)

Beyan : Antalya 5.Sulh Hukuk mahkemesinin 27.05.2016 tarih 2016/861 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izalei şüyu davası açılmıştır. (15.06.2016-26673 yev.)

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

28584 Ada 21 Parsel

Beyan : TRN alışveriş merkezleri yatırım ve yönetim A.Ş nin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aynı sermaye taahhütü vardır. (27.12.2016 tarih 256462 sayı) (29.12.2016-55164 yev.)

29530 Ada 1 Parsel

İrtifak : H:Bu ve 1602 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

İrtifak : Bu parsel aleyhine 1602-1605 parseller lehine 5 m. genişlikte 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

İrtifak : H:Bu ve 1605 parsel lehine 1604 parsel aleyhine 5 m. genişlikte, 78 m. uzunlukta geçme hakkı vardır. (21.04.1970-2001 yev.)

Beyan : Diğer (Konusu: Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ye bu şirket bütün aktif ve pasifi ile devir olmuştur.) Tarih: 17.12.2012 Sayı: 24703 (21.12.2012-35027 yev.)

Beyan : Martı İhtiyaç Maddeleri Sanayi Tic. A.Ş. adına aynı sermaye kabul edilmiştir. (03.01.2019-167 yev.)

ANTALYA KADASTRO MAHKEMESİ nin 05/12/2013 tarih 2011/597ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(Şablon: Davalıdır Belirtmesi) (19.12.2013-42011 yev.)

Şerh : İhtiyati Tedbir: ANTALYA 3. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 12/10/2020 tarih 2020/956 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -(miras nedeniyle)) (13.10.2020-50714 yev.)

Beyan : ANTALYA 3. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 12/10/2020 tarih 2020/956 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (14.10.2020-51198 yev.)

Beyan : Diğer (Konusu: SÜLEYMAN ÖCAL IN VERASET VE İNTİKAL VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) (21.12.2020-65271 yev.)

Beyan : Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: ANTALYA 5. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 2017/162 E. (Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi) (26.10.2022-68223 yev.)

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

Beyan : ALİ METİN in veraset ve intikal vergisi ilişkisi kesilmiştir. (12.09.2023 / 58608 yev.)

Beyan : MUSTAFA AVCI nın veraset ve intikal vergisi ilişkisi kesilmiştir. (07.08.2024 / 45398 yev.)

Diğer (Konusu: HALİL ÇAKIR in veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (06.08.2025-49542 yev.)

Diğer (Konusu: ŞERİFE ÇAKIR in veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (19.03.2024-17861)

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesi c bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmazlar üzerindeki; Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 130.000.000 Euro bedelli 1/0 derece ipotek(21.05.2018 tarih ve 22210 yevmiye), Antalya ili Kepez ilçesi Altınova Sinan Mahallesi 28569 ada 39 parselde bulunan Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya Alışveriş Merkezi'nin üzerinde müşterek olarak konulmuş bir ipotektir. İpotek 26.10.2025 tarihinde terkin edilmiş olup Sinan Mahallesi 28569 ada 39 parselde bulunmamaktadır. Değerleme konusu parseller üzerinden terkinin sehven yapılmadığı, terkin işlemlerinin devam ettiği bilgisi Şirketten alınmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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. Bazı taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edilmiş olup, ipoteklerin Tebliği'nin ilgili maddesi kapsamında konulduğunu belirten yazı eklerde sunulmuştur.

Rapor konusu taşınmazların tapu kayıtlarında 05.06.2024 tarih 33197 yevmiye numarası ile "Serik Ovası Koruma Alanı" beyanı mevcuttur. Bu beyan bölgedeki tüm parsellere müşterek olarak konulmuş olup koruyucu bir beyan niteliğindedir. 1/1000 ve 1/5000 lik plan sınırı dışında ve köy yerleşik alanı dışında kalan parsellerde tarımsal amaç dışında kullanılamazlar ibaresi bulunmaktadır. Satış veya devrine engel teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Bazı hisseli parseller üzerinde izale-i şuyu davaları bulunmaktadır. En genel ifadeyle bu dava paydaşlar arasında anlaşma yoluyla ortaklık sonlandırılmaz ise, paydaşlardan biri diğer tüm paydaşlar aleyhine izale-i şuyu davası açarak dava yoluyla ortaklığın giderilmesini isteyebilir. Bu beyan taşınmazın hisseli mülkiyetli olması nedeni ile hisedarlar arasında ortaklığın giderilmesi adına açılan dava ile ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır

28559 ada 25 parsel üzerinde ortaklığın giderilmesi davası konusunda ihtiyadi tedbir şerhi konulduğu görülmüştür. 29530 ada 1 parsel üzerinde de ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır. Bu şerh, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde müşterinin söz konusu taşınmazı üçüncü kişilere devretmesine engel etmekte olup Öte yandan bu şerh söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar neticesinde ve söz konusu hisselerin müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazlardan 28569 ada 40 ve 41 parselin satış nedeni ile 26.06.2024 tarih ve 36538 yevmiye numarası ile 28571 ada 16 parselin 07.07.2023 tarih ve 44395 yevmiye numarası ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescil edildikleri gözlemlenmiştir. Bunun dışında değerlendirme konusu diğer 23 parselde son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kepez Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 01.03.2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kepez Uygulama İmar Planı'na göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. 28.05.2025 tarih ve E-50369504-622.01-4522362 numaralı yazılı imar durumu bilgisine göre taşınmazların imar lejantı ve yapılaşma koşulları aşağıda belirtilmiştir:

28335 Ada 276-277 Parseller kısmen 45 ve 15 metrelik imar yolunda kısmen 'Tarım Alanı' olarak planlı olup hava mania kriterleri kapsamında yer almaktadır.

28335 Ada 278 Parsel kısmen 45 metrelik imar yolunda kısmen 'Tarım Alanı' olarak planlı olup hava mania kriterleri kapsamında yer almaktadır.

28506 Ada 1 Parsel 'Sağlık Tesis Alanı' olarak planlı olup hava mania kriterleri kapsamında yer almaktadır. Kaks:0.60 olup avan projeye göre uygulama yapılabilecektir.

28542 Ada 3 Parsel 'Spor Tesis Alanı' olarak planlı olup hava mania kriterleri kapsamında yer almaktadır. Kaks:0.05 olup avan projeye göre uygulama yapılabilir.

28559 Ada 15 Parsel 'Trafo Alanı' olarak planlı olup hava mania kriterleri kapsamında yer almaktadır.

28561 Ada 2 Parsel 'Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı' olarak planlı olup hava mania kriterleri kapsamında yer almaktadır. Kaks:0.60 olup avan projeye göre uygulama yapılabilir.

28564 Ada 2 Parsel 'Belediye Hizmet Alanı' olarak planlı olup hava mania kriterleri kapsamında yer almaktadır. Kaks:0.60 olup avan projeye göre uygulama yapılabilir.

28566 Ada 2 Parsel 'Belediye Tesis Alanı' olarak planlı olup hava mania kriterleri kapsamında yer almaktadır. Kaks:0.60 olup avan projeye göre uygulama yapılabilir.

28571 Ada 34 Parsel 'Trafo Alanı' olarak planlı olup hava mania kriterleri kapsamında yer almaktadır.

29530 Ada 1 Parsel 'Spor Tesis Alanı' olarak planlı olup hava mania kriterleri kapsamında yer almaktadır. Kaks:0,05 olup avan projeye göre uygulama yapılabilir.

Yukarıda sayılan parsel dışındaki değerlendirme konusu tüm parseller Kaks:0.80 Hmax: 15 Kat olan 'Ticaret Alanı' içerisinde yer almaktadır. Tüm parseller hava mania kriterleri kapsamında yer almaktadır. Listede güncel parsel numaraları belirtilmiş olup imar durum belgesinde imar uygulaması öncesi parsel numaraları da bulunmaktadır. Tüm liste aşağıda sunulmuştur:

İMAR DURUM LİSTESİ							
Ada	Parsel	Nitelik	Alanı (m ²)	TAKS	KAKS	KAT	Lejant Açıklaması
28335	276	TARLA	1587,98	*	*	*	TARIM ALANI
28335	277	TARLA	2654,30	*	*	*	TARIM ALANI
28335	278	TARLA	3979,49	*	*	*	TARIM ALANI
28506	1	ARSA	3671,03	*	0.60	AVAN	SAĞLIK TESİS ALANI
28523	1	ARSA	4960,13	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28524	10	ARSA	2000,00	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28525	2	ARSA	3067,14	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28542	3	ARSA	7147,18	*	0.60	AVAN	SPOR TESİS ALANI
28544	34	ARSA	10995,72	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28559	15	ARSA	90,00	*	*	*	TRAFO ALANI
28559	16	ARSA	4644,21	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28559	21	ARSA	4080,78	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28559	25	ARSA	9497,15	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28561	2	ARSA	11103,65	*	0.60	AVAN	MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI
28564	2	ARSA	4821,14	*	0.60	AVAN	SAĞLIK TESİS ALANI
28566	2	ARSA	4520,90	*	0.60	AVAN	BELEDİYE HİZMET ALANI
28569	38	ARSA	2497,35	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28569	40	ARSA	5610,81	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28569	41	ARSA	2000,00	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28571	16	ARSA	5601,36	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28571	34	ARSA	93,59	*	*	*	TRAFO ALANI
28572	18	ARSA	5220,76	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28574	68	ARSA	2000,00	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28578	7	ARSA	2000,00	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
28584	21	ARSA	4601,67	*	0.80	15 KAT	TİCARET ALANI
29530	1	ARSA	11778,91	*	0,05	*	SPOR TESİS ALANI

Bazı Plan Notlarına İlişkin Açıklamalar ve Görseller

** Ticaret alanları: bu alanlarda; iş merkezi, ofis-büro, işhanı, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Bunlara ilave olarak altınova bölgesinde: patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, tarımsal üretim pazarlama, sergileme alanları, fabrika satış mağazaları, nakliyat ambarı, toptan ticaret, pazarlama alanları, çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler, arge, laboratuvar, kapalı oto galeri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Bu alanlarda özellikli yapı niteliği taşıyan binalarda ihtiyaca göre zemin katında, kat içi yüksekliğinin 8.50 metreyi aşması durumunda, zemin kat yüksekliği 17.50 metreyi aşmamak şartıyla yükseklik estetik komisyonunca belirlenir.

Altınova bölgesine ilişkin genel plan hükümleri:

- ** yüksek zemin kat: iç yüksekliği içerisinde asma kat düzenlenebilen, ticari kullanım amacıyla yapılan kattır.
- ** ticaret ve toptan ticaret alanlarında yüksek zemin kat yapılması zorunludur.
- ** yüksek zemin kat yapılan binaların bu katlarında, iki tabliye arasında yapılmış olan asma katlar, katlar alanı hesabına dahil edilmez.
- ** binaların subasman kotları altında tertiplenen katlar, katlar alanı hesabına dahil edilmez.
- ** ticaret ve toptan ticaret alanları ile umumi binalarda 0.00 kotu altında 2 bodrum kat tertiplenebilir. 1. Bodrum kat ticari amaçlı kullanılabilir.
- ** ticaret alanlarında yapı yaklaşma sınırları içerisinde taks sınırlaması aranmaz.
- ** 2000-10.000 m2 arası parsellerde kaks:0.80, 10.000-20.000 m2 arası parsellerde kaks:1, 20.000 m2 ve üzeri parsellerde kaks: 1.20 uygulanır.
- ** minimum parsel büyüklüğü 2.000 m2 dir.

1.4.24.6. KEPEZ İLÇESİ BÜTÜNÜNDE GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ UYGULANAN TÜM ALANLARDA AŞAĞIDAKİ YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU UYGULANACAKTIR.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU

KAT ADEDİ	ÖN BAHÇE	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE	YAN BAHÇE	MİN. ARKA BAHÇE(*)	MİN. BİNA CEPHESİ	MİN. BİNA DERİNLİĞİ	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (NORMAL KAT KONTURLARINDAN)
1	İMAR PLANINDA MİN. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEK KAYDI İLE YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
2		6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
3		7.00	3.50	7.00	6.00	6.00	-
4		8.00	4.00	8.00	6.00	6.00	-
5		10.00	5.00	10.00	7.00	7.00	-
6		12.00	6.00	12.00	7.00	7.00	-
7		14.00	7.00	14.00	8.00	8.00	11.00
8		16.00	8.00	16.00	8.00	8.00	13.00
9		18.00	9.00	18.00	9.00	9.00	15.00
10		20.00	10.00	20.00	9.00	9.00	17.00
11		22.00	11.00	22.00	10.00	10.00	19.00
12		24.00	12.00	24.00	10.00	10.00	21.00
13		26.00	13.00	26.00	11.00	11.00	23.00
14		28.00	14.00	28.00	11.00	11.00	25.00
15		30.00	15.00	30.00	12.00	12.00	27.00

* ARKA BAHÇE MESAFESİ İHLAL EDİLEMEZ

1.5.10. ARKAT: ÜSTÜ KAPALI, EN AZ ÜÇ KENARI AÇIK OLAN VE ÜSTÜNE YAPI YAPILABİLEN İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YERLERDE YAPILMASI HALİNDE KAMU KULLANIMINA AÇIK, İMAR PLANI GÖRE DÜZENLENEN YAYA GEÇİTLERİDİR.

1.5.11. SUBASMAN KOTUNUN 2.50 METRE UYGULANDIĞI ALANLARDA;

01.05.1999 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMAYA BAŞLAMIS, EK 1. PAFTADA SINIRLARI BELİRLENMİŞ OLAN ALANLAR İÇİN, SUBASMAN KOTUNUN ALTINDAKİ 1. BODRUM KAT TABAN KOTU -0,50 METRENİN ALTINA DÜŞMEZ; ANCAK BU ALANLARDA 1. BODRUM KAT TABAN KOTUNUN, YERİNDEKİ ARAZİ, YAPILAŞMA VE YOL DURUMUNA BAKILARAK DÜZENLENMESİNDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR. 1. BODRUM KATLARDAN BİNA GİRİŞİ YAPILABİLİR.

1.5.12. ÇIKMA KATSAYISININ 1.70 M OLARAK UYGULANDIĞI ALANLARDA;

01.05.1999 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMAYA BAŞLAMIS, EK-2 PAFTADA SINIRLARI BELİRLENMİŞ OLAN ALANLARDA YAPILMIŞ VE YAPILACAK UYGULAMALARDA BÜTÜNLÜK SAĞLANMASI AMACIYLA; ASANSÖR VE GALERİ BOŞLUKLARI DÖŞEMEDE YER ALAN BOŞLUKLAR OLUP, TESİSAT, HAVA BACASI VE IŞIKLIK NİTELİĞİNDEDİR. ISITMA SOĞUTMA ÜNİTELERİ VB. İÇİN DÜZENLENEN, ORTAK KULLANILAN BALKON VE KAT TERASLARI ORTAK KULLANIM TERASLARI OLARAK NİTELENDİRİLİR. YANGIN KAÇIŞ MERDİVENLERİ, YANGIN GÜVENLİK HOLLERİ VE KORUNUMLU KAÇIŞ KORİDORLARI, KAÇIŞ YOLLARI BÜTÜNÜNÜN BİR PARÇASIDIR. BASAMAKLAR, SAHANLIKLAR, YANGIN GÜVENLİK HOLLERİ, KAÇIŞ KORİDORLARI, YANGIN MERDİVENİNİN BÜTÜNÜNÜ OLUŞTURUR.

YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİĞE GÖRE HESAP EDİLEN KAPICI DAİRELERİNİN ASGARİ ALANLARI BİNA İÇİNDE OLMASI KOŞULU İLE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEZ.

1.5.13. SUBASMAN KOTUNUN 2.50 METRE UYGULANDIĞI VE ÇIKMA KATSAYISININ 1.70 M OLARAK UYGULANDIĞI ALANLARIN DIŞINDA KALAN ALANLARDA;

1.5.13.1. TABAN ALANI VE KATLAR ALANINA İLİŞKİN HUSUSLAR:

1.5.13.1.A. %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN TAMAMEN EMSAL HARİCİ OLAN ALANLAR:

1.5.13.1.A.1. KATLAR ALANI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLEBİLECEK BİR KULLANIMI OLMAYAN GİRİŞ SAÇAKLARI (MARKİZLER)

1.5.13.1.A.2. ASMA KATLI ZEMİN KATIN İÇİNDE YER ALAN ASMA KAT DÖŞEMESİ

1.5.13.1.A.3. KAPICI DAİRELERİNİN İLGİLİ MEVZUAT STANDART YA DA YÖNETMELİĞE GÖRE HESAP EDİLEN ASGARİ SAYISI VE ALANLARI

1.5.13.1.A.4. BODRUM KATLARDAYER ALAN,TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ % 50'SİNİ GEÇMEYEN DEPO AMAÇLI EK VE EKLENTİLER,

1.5.13.1.A.5. BODRUM KATLARDAYAPILAN TİCARİ AMAÇ İÇERMİYEN, ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ ÇOCUK OYUN ALANLARININ VE ÇOCUK BAKIM ÜNİTELERİNİN TOPLAM 100 M²'Sİ,

1.5.13.1.A.6. BODRUM KATLARDAYER ALAN, BİNA İÇİN GEREKLİ ASGARİ SİĞİNAK ALANININ %30 FAZLASINI GEÇMEYEN SİĞİNAK ALANI

1.5.13.1.A.7. TRAFOLAR

1.5. KEPEZ GENELİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI EK PLAN NOTLARI:

1.5.1. ZORUNLU ORTAK KULLANIM ALANLARI VE OTOPARK YAPILMASI KOŞULUYLA BODRUMDA KAT ADEDİ SINIRLAMASI YOKTUR.

1.5.2. BİNALARDA, GENİŞLİĞİ 20 CM Yİ GEÇMEYEN MOTİFLER VE AÇIK ÇIKMALARDA MOTİF UCUNDAN OLUŞACAK CEPHE HATTINDAN, DÖŞEMEYE İLAVETEN 20 CM DERİNLİĞİNDEKİ GÜNEŞ KIRICILAR ÇIKMA YAKLAŞMA MESAFESİ HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

1.5.3. MT VE DAHA FAZLA ÖN BAHÇE MESAFESİ OLUP, OTOPARK İHTİYACININ YAN VE ARKA BAHÇELERDE KARŞILANAMADIĞI PARSELLERDE, BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN OLAN KISIM OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

1.5.4. PARSELİN KOT ALDIĞI YOL İLE PARSEL ARASINDAKİ KOT FARKININ 3MT DEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILMASI VE OTOPARK YAPILACAK YERİN YOL SEVİYESİNDE TESVİYE EDİLEREK ÖN BAHÇEDE YAPILMASI HUSUSUNDA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA İŞLEMLERİNDE ADA BAZINDA DEĞERLENDİRME YAPILIR.

1.5.5. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ SAĞLAMAK KAYDIYLA, ANA MERDİVENİNİN ORTAK ALAN İÇERMİYEN BODRUM KATLARA VE ASANSÖRSÜZ TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUT YAPILARINDA KULLANILMAYAN ÇATI ARASINA ULAŞMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. KULLANILMAYAN ÇATI ARALARINA VE ÇATIYA 0.80 M X 0.80 M EBATLARINDA ÇATI ÇIKIŞ KAPAĞI İLE ULAŞILABİLİR.

1.5.6. ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 11.05.2018 TARİH VE 564 SAYILI KARARININ 16. MADDESİ AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE REVİZE EDİLMİŞTİR;

TEMEL VİZESİ YAPILMIŞ YA DA YAPILMAMIŞ OLSUN İNŞAASINA BAŞLANMIŞ YAPILARDA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE LEHTE OLAN PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BİR PARSELDE RUHSATA ESAS BİRDEN FAZLA BLOK VAR İSE BAŞLANMIŞLIK İLKESİNE UYGUN BLOK VEYA BLOKLAR OLMASI HALİNDE DE BU HÜKÜMLERE UYULUR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE TADİLAT VE İLAVE RUHSATLARI DÜZENLENEBİLİR. ANCAK BAŞLANMAMIŞ BLOKLAR İÇİN 4 KAT VE ÜZERİNDE ASANSÖR ZORUNLUDUR. İLK RUHSAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANMIŞ VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKÂN) ALMIŞ OLAN YAPI VE YAPILARDA DA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE LEHTE OLAN PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.5.7. BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDE SUBASMAN KOTU YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI OLARAK SAÇAK SEVİYESİ METRE CİNSİNDEN VERİLMİŞ OLAN İMAR PARSELLERİNDE, YÖNETMELİKLER AÇISINDAN AKSAKLIĞIN GİDERİLMESİ AMACI İLE SAÇAK SEVİYESİNİN TEKABÜL ETTİĞİ KAT ADEDİNE GÖRE İŞLEM YAPILABİLİR. TİCARİ ALANLARDA MAKSİMUM H'T METRE OLARAK VERİLEN BÖLGELERDE TESİSAT KATI YÜKSEKLİĞİ BU ÖLÇÜYE DAHİL EDİLMEZ.

1.5.8. MEVZUAT GEREĞİ YAPILMASI ZORUNLU VE ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE OLAN, BİNAYA AİT ELEKTRONİK HABERLEŞME SİSTEM ODASI VE ELEKTRİK PANO ODASININ ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ ALANI EMSAL VE TABAN ALANI HESABINA KONU EDİLMEZ.

1.5.9. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE YAPI SAYISI ŞARTI ARANMAKSIZIN PARSELLERDE YAPILACAK KONTROL KULUBELERİ HİÇBİR ŞARTTA PARSEL SINIRINI AŞMAMAK KAYDIYLA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE YAPILABİLİR.

1.5.13.1.A.8. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARINDA YAPILACAK OLAN KANOPİLER

1.5.13.1.A.9. SON KATIN ÜZERİNDEKİ ORTAK ALAN TERAS ÇATILAR, ÇATI TERASLARI, ÇATI BAHÇELERİ VE KATLARIN FARKLI BÜYÜKLÜKLERDE TERTİPLENMESİ İLE OLUŞAN KAT TERASLARI BU HESABA DÂHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.

1.5.13.1.B. PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ %30'UNU AŞMAMASI ŞARTI İLE KATLAR ALANINA DÂHİL EDİLMEYEN KULLANIMLAR:

1.5.13.1.B.1. BAĞLANTILI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VEYA BULUNDUĞU KATIN BRÜT ALANININ %10 'UNU GEÇMEMEK ŞARTI İLE ÜSTÜ AÇIK VEYA SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME İLE ÖRTÜLÜ ZEMİN TERASLARI,

1.5.13.1.B.2. TİCARİ AMAÇ İÇERMİYEN, ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ ÇOCUK OYUN ALANLARI VE ÇOCUK BAKIM ÜNİTELERİ,

1.5.13.1.B.3. BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA KALAN BODRUM KATLARI İLE KISMEN AÇIKTA KALAN, BODRUM KATLARINDA YER ALAN; TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN, BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ VEYA PARÇASI OLMAYAN, TİCARİ AMAÇ İÇERMİYEN, YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE KALAN VE 1000 M²'Yİ VE TOPLAMDA KATLAR ALANININ % 5'İNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENEN ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ; JİMNASTİK SALONU, OYUN VE HOBİ ODALARI, KAPALI YÜZME HAVUZU, SAUNA GİBİ SOSYAL TESİS, SPOR BİRİMLERİ VE DEPOLAR,

1.5.13.1.B.4. KATLANIR CAM PANELLERLE KAPATILMIŞ OLANLAR DÂHİL OLMAK ÜZERE BALKONLAR VE AÇIK ÇIKMALAR, KAT BAHÇE VE TERASLARI, İÇ BAHÇELER, KAT VE ARA SAHANLIKLARI DÂHİL AÇIK VEYA KAPALI MERDİVEN EVİ, TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLAR HARİCİ; BİNA GİRİŞ HOLLERİ İLE KAT HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI.

1.5.13.1.C. TABAN ALANINA DÂHİL EDİLMEYECEK KULLANIMLAR:

1.5.13.1.C.1. BAĞLANTILI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VEYA BULUNDUĞU KATIN BRÜT ALANININ %10 'UNU GEÇMEMEK ŞARTI İLE ÜSTÜ AÇIK VEYA SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME İLE ÖRTÜLÜ ZEMİN TERASLARI, TABAN ALANINA DÂHİL EDİLMEZ.

1.6. ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİNCE 11.05.2018 TARİH VE 564 KARAR NUMARASI İLE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANI PLAN NOTLARININ 14. MADDESİAŞAĞIDAKİ GİBİ REVİZE EDİLEREK TEKRAR DÜZENLENMİŞTİR.

1.6.1. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, PARSELİN ÖN CEPHESİNİ BELİRLEMeye İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.6.2. YÜKSEK ZEMİN KAT OLARAK YAPILACAK TİCARİ ZEMİN KATLARDA TEKNİK GEREKLİLİK OLMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİNİN ASMA KAT DÂHİL 7,30METRE OLARAK BELİRLENMESİNDE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.6.3. YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ DIŞINDA KALAN PARSELLERDE VE PLANDA DERİNLİK ÖZEL KOŞULU BULUNAN PARSELLER DIŞINDA KALAN PARSELLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR. MİNİMUM YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE TABAN ALANI HAKKININ KULLANILAMAMASI DURUMUNDA (İMAR PLANLARINDA KAT SINIRLAMASIZ SERBEST KAT VERİLEN PARSELLER HARİCİ) ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ MİNİMUM 3 METRE YE KADAR YAPILABİLİR.

1.6.4. KATLAR ALANI KAPSAMINDA OLMAYAN; PARSELİN BAHÇE DUVARLARI, PARSEL İÇERİSİNDEKİ İSTİNAT DUVARLARI, AÇIK HAVUZLAR, AÇIK YÜZME HAVUZLARI, GİRİŞ SAÇAKLARI, PARSELİN GİRİŞİNDE YER ALAN TAKLAR, PERGOLA VE KAMERİYELER, ASGARİ ÖLÇÜDE YAPILACAK KONTROL VE BEKÇİ KULÜBELERİ, TABAN ALANI VE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.

1.6.5. İMAR PLANLARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOK İSE KAMUSAL ALANLARA KOMŞU OLAN PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 3 METREDİR. KAMUSAL ALANLARDA SUBASMAN KOT YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.6.6. AÇIK YÜZME HAVUZLARI TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU İÇİN BODRUM KAT OLARAK NİTELENDİRİLİR. AÇIK YÜZME HAVUZLARI VE BODRUM KATTA YAPILACAK,ZORUNLU OTOPARK VE SİĞİNAKLAR ÖN BAHÇEDE PARSEL SINIRINA 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN YARISINI GEÇMEMEK KOŞULUYLA ÖN,YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE YAPILABİLİR.OTOPARK YAPILMASI KOŞULUYLA BODRUMDA KAT ADEDİ SINIRLAMASI YOKTUR.

1.6.7. ÇATI İLE İLGİLİ KOŞULLAR:

1.6.7.1. ÇATI PİYESİ; ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA ASGARİ YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAYAN, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI YAPILAN MEKÂNLARDIR. BU PİYESLERDE KATLAR ALANINA DÂHİL OLMAK KAYDI İLE ALAN SINIRLAMASI YOKTUR.

1.6.7.2. ÇATI EĞİMİ; EN ÇOK %40VE MAKSİMUM MAHYA KOTU 5 METREDİR. ÇIKMA UCUNDAN 1 METRE YE KADAR SAÇAK, SAÇAK UCUNA 0,40 METREYE KADAR PARAPET YAPILABİLİR. ÇATI EĞİMİ 1 METRELİK SAÇAK UCUNDAKİ PARAPET ÜZERİNDEN HESAPLANIR. ÇATI ŞEKLİ PROJEYE UYUMLU OLARAK İSTENİLEN ŞEKİLDE TASARLANABİLİR. ÇATININ TONOZ YAPILMASI DURUMUNDA, ÇATI5 METRE MAHYA KOTUNU GEÇMEMEKÜZERE GABARİYİ 0,60 METRE AŞABİLİR. MERDİVEN EVİ VE ASANSÖR KULESİ ÇATI GABARİSİNİ 0,60 METRE AŞABİLİR. TAMAMI KULLANILMAYAN ÇATI ARASINDA MAHYA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 2,20 METREDİR. ÇATI KATINDA BAŞLADIĞI HİZADAKİ ÇATI YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN, STATİK SİSTEMİ ETKİLEMEMEK KAYDIYLA, YANLARI AÇIK, MİNİMUM İÇ YÜKSEKLİK 2,40 METRE OLMAK ŞARTIYLA ÇATI TERASLARINDA RUHSATA TABİ OLMASIZIN GÖLGELİK YAPILABİLİR.

1.6.8. YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU UYGULANAN ALANLARDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN HESABI KAT YÜKSEKLİĞİNE BAKILMAKSIZIN KAT ADEDİNE GÖRE BELİRLENİR. SUBASMAN KOTUNUN ALTINDAKİ KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.

1.6.9. ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINA 2,00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

1.6.10. AÇIK VEYA KAPALI OTOYOL RAMPALARININ EĞİMLERİ PARSELİN İHTİYACINA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

1.6.11. ZEMİN TERASI YÜKSEKLİĞİ, KAPICI DAİRESİ, CEPHE BOYU İLE İLGİLİ HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

"(KEPEZ BELEDİYESİ TARİH/SAYI: 02.10.2020/186 - ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARİH/SAYI: 07.12.2020/866)

ÖN BAHÇELİ NİZAM YAPI ADALARININ YOL CEPHESİNDE DÜKKÂN, İŞYERİ, KAMU BİNALARI VE KONUT DIŞINDAKİ ÖZEL YAPILAR İÇİN GÖLGELİK YAPIM ŞARTLARI;

1.6.12.A. YENİ RUHSAT ALACAK OLAN ALANLARDA;

1.6.12.A.1. YAPILACAK GÖLGELİKLERDE, ÖN VE YAN KISIMLAR KESİNLİKLE AÇIK BULUNDURULACAK HİÇBİR SURETLE KAPATILMAYACAKTIR.

1.6.12.A.2. YAPILACAK GÖLGELİKLERDE RUHSATLI PROJESİNDE OTOYOL OLARAK GÖSTERİLMİYEN YOL CEPHESİNDE YOL ÇEKMESİ 5 M OLAN PARSELLERDE PARSEL SINIRINA KADAR, 5 M'DEN FAZLA YOL ÇEKMELEİNDE ANCAK 5 M'YE KADAR YAPILABİLİR.

1.6.12.A.3. YAPILACAK GÖLGELİKLERDE; GÖLGELİKLER KESİNLİKLE BETONARME OLAMAZ. DESTEK ALDIĞI DİKMELERİN VE BAĞLANTILARININ KESİTLERİ (20X20) CM²Yİ GEÇMEYECEK AHŞAP VEYA AHŞAP KAPLANMIŞ ÇELİK DOĞRAMALARDAN SÖKÜLEBİLİR, TAKILABİLİR TARZDA ÜSTÜ AÇILIR KAPANIR NİTELİKTE YAPILACAKTIR.

1.6.12.A.4. HERHANGİ BİR DİKME ÜZERİNE OTURMAYAN DOĞRUDAN ANA BİNA GÖVDESİNDEN MESNETLİ GÖLGELİKLERİN GENİŞLİĞİ 3 M'Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE AÇILIP KAPANABİLİR NİTELİKTE OLACAKTIR.

1.6.12.A.5. ARKA VE YAN BAHÇE OTOYOLKARINA GÖLGELİK KONUSUNDA İSE PROJESİNDE ÖN BAHÇE HARİÇ YAN VE ARKA BAHÇELERDEKİ OTOYOLKARIN ÜSTÜNE TEK DİKME ÜZERİNDE KONSOL ÇALIŞAN SÖKÜLÜR, TAKILABİLİR ÇELİKTEN 3 M'Yİ GEÇMEYECEK OTOYOL GÖLGELİĞİ YAPILABİLİR.

1.6.12.A.6. ÇATILARDA PROJESİNDE VEYA PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ ÇATI KATLARINDA TERAS OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA YAĞMUR VE SICAKTAN KORUNMAK AMACIYLA ETRAFI AÇIK; AHŞAP VE AHŞAP KAPLANMIŞ ÇELİKTEN SÖKÜLÜR, TAKILIR ŞEKİLDE GÖLGELİK YAPILABİLİR.

1.6.12.A.7. YUKARIDA TARİF EDİLEN YAPILARDA YAPILACAK GÖLGELİKLER İÇİN ÇİZİLEN DETAYLI VE PERSPEKTİFLİ, MALZEME CİNS VE EBATLARINI, MALZEMENİN RENGİNİ BELİRTEN, KENT ESTETİĞİNE UYGUN SICAK İKLİM VE YAĞMUR GİBİ SORUNLARA ÇÖZÜM ÜRETECEK GÖLGELİKLERİN PROJELERİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE GETİRİLECEK; YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLARA UYGUN OLAN GÖLGELİKLER RUHSAT ALMAK ŞARTIYLA YAPILABİLECEKTİR.

1.6.12.A.8. İŞ BU GÖLGELİK YAPILAN PROJELERDE YILLARA GÖRE GELİR TARİFESİNDE BELİRLENEN VAZİYET PLAN TASDİK ÜCRETİ ALINACAKTIR.

1.6.12.B. YAPI KULLANMA BELGESİ ALMIŞ BİNALARDA;RUHSATA GEREK KALMAKSIZIN A MADDESİNDE İSTENİLENLERE İLAVE OLARAK;

1.6.12.B.1. YAPILACAK GÖLGELİKLERDE ÖN VE YAN KISIMLAR KESİNLİKLE AÇIK BULUNDURULACAK, HİÇ BİR SURETTE KAPATILMAYACAKTIR.

"(KEPEZ BELEDİYESİ TARİH/SAYI: 01.04.2021/106 - ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARİH/SAYI: 14.10.2021/742)

1.6.12.B.2. GÖLGELİK YAPILMASI PLANLANAN PARSELDE TEK YAPI BULUNMASI HALİNDE GÖLGELİK YAPILACAK OLAN BİNANIN TAPU KAYDINDAKİ KAT BEŞTE DÖRDÜNÜN NOTER, KONSOLSLUK VEYA BELEDİYE HUZURUNDA MUVAFAKATLARINI ALMAK ZORUNLUDUR.

1.6.12.B.3. GÖLGELİK YAPILMASI PLANLANAN PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI BULUNMASI HALİNDE GÖLGELİK YAPILACAK OLAN BİNANIN TAPU KAYDINDAKİ KAT BEŞTE DÖRDÜNÜN NOTER, KONSOLSLUK VEYA BELEDİYE HUZURUNDA MUVAFAKATLARINI ALMAK VE EK OLARAK GÖLGELİK YAPIMINA YÖNELİK YÖNETİM KURULU KARARI GETİRMEK ZORUNLUDUR."

1.6.12.B.4. YAPILACAK GÖLGELİKLERDE HER TÜRLÜ CAN VE MAL GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK EMNİYET TEDBİRLERİ GÖLGELİĞİ YAPAN TARAFINDAN ALINACAKTIR.

1.6.12.C. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA;

1.6.12.C.1. YOL ÇEKMESİNDE 5 METREYİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA GÖLGELİKLER KESİNLİKLE BETONARME OLAMAZ. DESTEK ALDIĞI DİKMELERİN VE BAĞLANTILARININ KESİTLERİ (20X20) CM²Yİ GEÇMEYECEK ÇELİK DOĞRAMALARDAN SÖKÜLEBİLİR, TAKILABİLİR TARZDA YAPILACAKTIR.

1.6.12.C.2. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YENÇOK VE EMSAL SABİT KALMAK VE ŞEMA DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA TABLİYE SAYISI VE YÜKSEKLİKLERİ SERBESTTİR.

1.6.12.İMAR PARSELLERİNDE AYRIK YAPI NİZAMI VERİLMİŞ ADALARDA MİNİMUM BİNA CEPHESİ KOŞULU SAĞLANAMADIĞI HALLERDE, PARSELİN SAĞINDAKİ VE SOLUNDAKİ PARSELLERDE HERHANGİ BİR RUHSAT ALINMAMIŞ OLMAK VE MUVAFAKAT ALINMASI KOŞULUYLABİTİŞİK NİZAM YAPI İZNİ VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BİNA CEPHE BOYU 6,00 METREDEN AZ OLUP MİNİMUM YAPILAŞMA ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE YAN PARSELLERİ RUHSAT ALMIŞ YA DA YOL VEYA KAMUSAL ALAN OLMASI DURUMUNDA MİNİMUM CEPHE ŞARTI ARANMAZ.

- 1.6.13.** 10.07.2006 TARİH VE 489 SAYILI MECLİS KARARI AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE REVİZE EDİLMİŞTİR. TEMEL VİZESİ YAPILMIŞ YA DA YAPILMAMIŞ OLSUN İNŞAASINA BAŞLANMIŞ YAPILARDA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ PLAN, YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BİR PARSELDE RUHSATA ESAS BİRDEN FAZLA BLOK VAR İSE BAŞLANMIŞLIK İLKESİNE UYGUN BLOK VEYA BLOKLAR OLMASI HALİNDE DE BU HÜKÜMLERE UYULUR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE TADİLAT VE İLAVE RUHSATLARI DÜZENLENEBİLİR.
- 1.6.14.** SUBASMAN KOTU MAKSİMUM 1 METRE OLMASI HALİNDE AYRIK VEYA BLOK NİZAM OLAN YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS %40'I GEÇEMEZ. ANCAK, ÇEKME MESAFELERİ İLE KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE, TAKS %60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
- 1.6.15.** İMAR PLANLARINDA KAMUYA AYRILAN KISIMLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTI İLE EMSAL HESABI PARSELİN BRÜT ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.
- 1.6.16.** UMUMİ BİNALARIN MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA FONKSİYONU VE ÖZELLİĞİ GEREĞİ FARKLILIK ARZ ETTİĞİNE DAİR KARAR ALTINA ALINANLARI İLE SANAYİ BÖLGELERİNDEKİ YAPI VE TESİSLER, PLANDA BELİRLENEN VEYA PLANDA BELİRLENMEMİŞSE YÖNETMELİKLERDEKİ BİNA DERİNLİK VE YÜKSEKLİKLERİ HAKKINDAKİ KAYITLARINA VE BU YÖNETMELİKTE BENZER BİNALAR İÇİN YER VERİLENLER DIŞINDA KALAN İÇ ÖLÇÜLERE TABİ DEĞİLDİR.
- 1.6.17.** YAPININ KENDİ İHTİYACI İÇİN BODRUM KATTA YAPILAN OTOPARKLAR İLE KONUT, RESMİ KURUMLAR, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, İBADET YERLERİ, OTEL, OPERA, YURT, MÜZE, KÜTÜPHANE HARİÇ UMUMİ BİNALARIN TERASLARINDA AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR. YAPILAN AÇIK OTOPARKLAR, EMSALE DÂHİL EDİLMEZ, ANCAK YAPI İNŞAAT ALANINA DÂHİL EDİLİR.
- 1.6.18.** İKİ YOL ARASINDAKİ KOT FARKININ 3,50 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA KADEMELİ BİNA YAPILABİLİR. KADEMELİ KOTLANDIRMADA HER KADEME, CEPHE BOYUNCA (6.00) METREDEN AŞAĞI OLAMAZ. SON KADEMENİN (6.00) METREDEN AZ OLMASI DURUMUNDA BİR ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE UYULUR. AYRICA HER KADEMEDEKİ BİNA BÖLÜMÜ KENDİ (±0.00) KOTUNA GÖRE İMAR PLANI İLE BELİRLENEN SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇEMEZ.
- 1.6.19.** YANGIN MERDİVENLERİ: KOMŞU PARSEL SINIRLARINA (1.50) METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE YAN VE ARKA BAĞÇE MESAFELERİ İÇİNDE TERTİPLENEBİLİR.
- 1.6.20.** FIRINLAR; UNLU GIDA MAMULLERİ ÜRETİLEN YERLERDİR. FIRINLAR; SANAYİ, KÜÇÜK SANAYİ, ORGANİZE SANAYİ, KONUT DIŞI ÇALIŞMA ALANLARI İLE TİCARET BÖLGELERİNDE VE ZEMİN KATI TİCARET OLARAK BELİRLENEN KONUT BÖLGELERİNDE (İBT VE YZT ALANLARINDA) TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMAK KOŞULUYLA

YAPILABİLİR. KATKILI PİDE, KEBAP, SİMİT FIRINLARI VE GELENEKSEL TANDIR OCAKLARI, ZEMİN KATI İŞYERİ OLARAK KULLANILAN BİNALARDA YAPILABİLİR.

FIRINLARIN TANZİMİNDE;

- 1.6.20.1.** MEVCUT BİNALARDA FIRIN VE TANDIR YAPILMASI DURUMUNDA, 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULUR.
- 1.6.20.2.** PROJESİNDE SINIFI BELİRTİLMELİDİR.
- 1.6.20.3.** DUVAR VE DÖŞEMELERİNDE ISI VE SES YALITIMI UYGULANIR. BİNANIN TAŞIYICI SİSTEMİNİN VE FIRINLA İLGİSİ OLMAYAN DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ISI DEĞİŞİMİNDEN OLUMSUZ ETKİLENMEMESİ İÇİN PROJE MÜELLİFLERİNCE VEYA BU KONUNUN UZMANI TEKNİK ELEMANLARCA HAZIRLANAN RAPORA GÖRE GEREKLİ TEDBİR ALINIR.
- 1.6.20.4.** MEKANİK TESİSAT PROJELERİNDE, KANALİZASYON BAĞLANTISINA, HER TÜRLÜ BÖCEK VE KEMİRGEN GİRİŞİNİ ÖNLEMELİK İÇİN ÇEKVALF KONULUR.
- 1.6.20.5.** BACA ÖLÇÜLERİNİN HESAPLANMASI, BACALARIN BİNA İÇ DUVARLARINDA TESİS EDİLMESİ VE FİLTRE TAKILMASI ŞARTI ARANIR.
- 1.6.20.6.** TRAFİK AÇISINDAN ILGİLİ BİRİMİN GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
- 1.6.20.7.** TESİSİN İHTİYACI OLAN OTOPARK KENDİ PARSELİNDE KARŞILANIR.
- 1.6.20.8.** 10/8/2005 TARİHLİ VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.
- 1.6.20.9.** TÜRK STANDARDLARI ENSTİTÜSÜ STANDARTLARINA UYULUR.
- 1.6.20.10.** BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA GEREKLİ TEDBİRLER ALINIR. AKSİ HALDE RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar için ruhsat, iskan veya mimari projeye rastlanmamıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsellerin tümü arsa ve tarla niteliğindedir. Parseller içerisinde cins tashihi bir taşınmaz bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar arsa ve tarla niteliklidir.

2.3.6 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

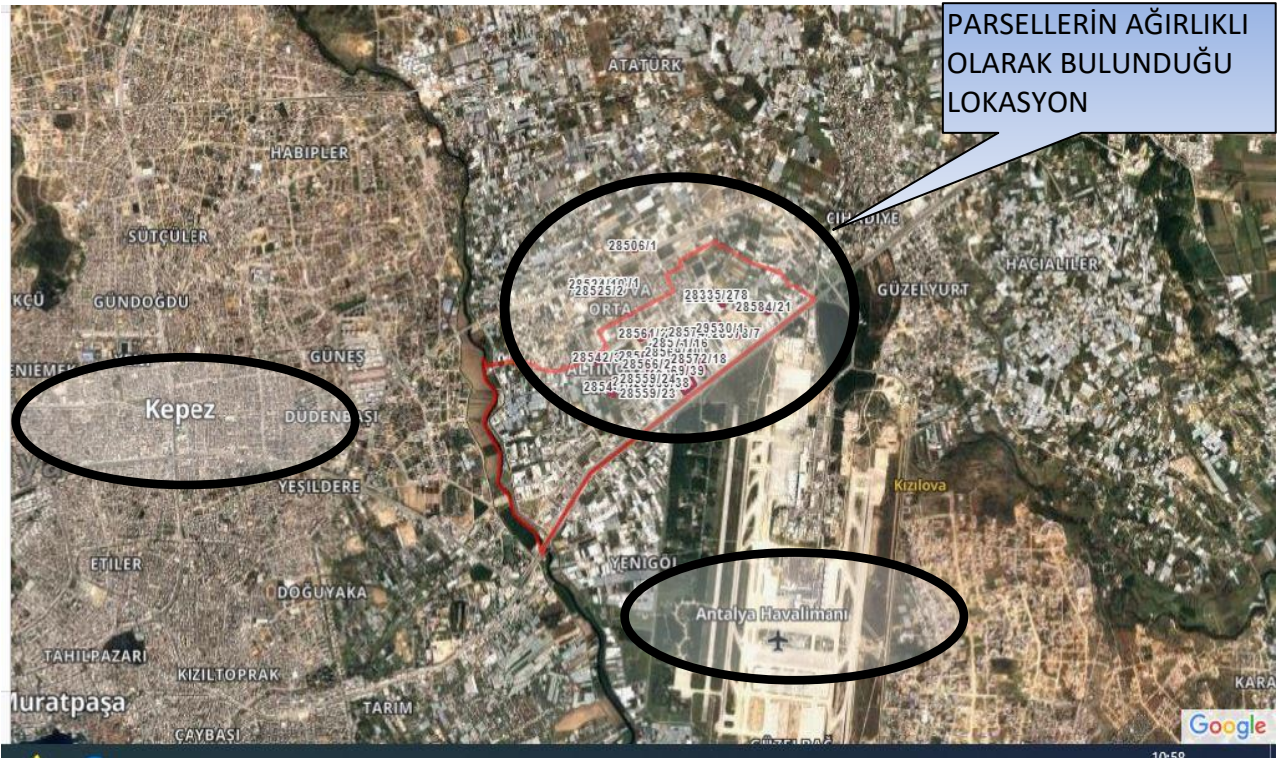
2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Sinan Mah. 28335 Ada 276-277-278 parsel numaralı Tarla vasıflı taşınmazlar, Menderes Mah. 28506 Ada 1 Parsel, Orta Mah. 28523 Ada 1 Parsel, 28524 Ada 10 Parsel, 28525 Ada 2 Parsel, Sinan Mahallesi 28542 Ada 3 Parsel, 28544 Ada 34 Parsel, 28559 Ada 15-16-21-25 Parseller, 28561 Ada 2 Parsel, 28564 Ada 2 Parsel, 28566 Ada 2 Parsel, 28569 Ada 38-40-41 Parseller, 28571 Ada 16 ve 34 Parseller, 28572 Ada 18 Parsel, 28574 Ada 68 Parsel, 28578 Ada 7 Parsel, 28584 Ada 21 Parsel, 29530 Ada 1 Parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmazlardır. Detaylı bilgiler fiziki özellikler kısmında sunulmuştur.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Altınova yerleşimi içerisinde Sinan Mahallesi, Menderes Mahallesi ve Orta Mahallesi içerisinde Altınova Bulvarı ile Antalya-Alanya karayolu arasındaki bölgede konumlanmıştır. Taşınmazlardan sadece 28506 ada 1 parsel Altınova Bulvarı üzerinde bulvar cepheli olarak konumlanmıştır. Bölge karma bir yapıya sahip olup imar planları doğrultusunda ticaret ve ticaret + konut fonksiyonlu olarak gelişeceği öngörülmektedir.

Fiili olarak bölgede tarım faaliyeti düşük düzeyde sürdürülmeye devam etmekte olup kapalı örtü sera yapılaşması, ticari binalar, düşük yoğunluklu küçük sanayi tesisleri, depolama ve lojistik binaları, konut projeleri bir arada yer almaktadır. Antalya-Alanya karayoluna cephe veya çok yakın konumda parseller büyük ölçüde ticari olarak gelişmiştir. Bu kısımda otomobil showroomları, alışveriş merkezi ve büyük kurumsal marketler, ticari nitelikli binalar yer almaktadır. Elektrik, yol, su ve doğalgaz altyapısı bölgede bulunmakta olup bazı yolların stabilize halde olduğu gözlemlenmiştir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu tüm taşınmazların ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır. Gerek Antalya-Alanaya yolu yan yolu üzerinden gerekse Altınova Bulvarından güney istikametine sapılarak özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile parsellerin bulunduğu noktalara ulaşım sağlanabilmektedir. Toplu taşıma ağırlıklı olarak otobüs hatları ile sağlanmakta olup Expo-Fatih ve Antalya Havalimanı-Fatih tramvay hattı vasıtası ile de erişim sağlanabilmektedir. Parseller ortalama olarak şehir ana merkezine 10-15 dakika araç mesafesindedir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Sinan Mah. 28335 Ada 276-277-278 parsel numaralı Tarla vasıflı taşınmazlar, Menderes Mah. 28506 Ada 1 Parsel, Orta Mah. 28523 Ada 1 Parsel, 28524 Ada 10 Parsel, 28525 Ada 2 Parsel, Sinan Mahallesi 28542 Ada 3 Parsel, 28544 Ada 34 Parsel, 28559 Ada 15-16-21-25 Parseller, 28561 Ada 2 Parsel, 28564 Ada 2 Parsel, 28566 Ada 2 Parsel, 28569 Ada 38-40-41 Parseller, 28571 Ada 16 ve 34 Parseller, 28572 Ada 18 Parsel, 28574 Ada 68 Parsel, 28578 Ada 7 Parsel, 28584 Ada 21 Parsel, 29530 Ada 1 Parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmazlardır.

28335 ada 276 parsel: 1.587,98 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel zemini kısmen toprak ve kısmen moloz dökülü durumdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık dik yamuk formundadır.

28335 ada 277 parsel: 2.654,30 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel zemini kısmen toprak ve kısmen moloz dökülü durumdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık dik yamuk formundadır.

28335 ada 278 parsel: 3.979,49 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel zemini kısmen toprak ve kısmen moloz dökülü durumdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık dik yamuk formundadır.

28506 ada 1 parsel: 3.671,03 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel zemini kısmen toprak ve çalılık yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Altınova Bulvarına yaklaşık 45 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 85 m.'dir

28523 ada 1 parsel: 4.960,13 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel zemini toprak ve taşlıktır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Kuzeyinden geçen Yıldız Sokak'a yaklaşık 182 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 28 m.dir.

28524 ada 10 parsel: 2.000 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel zemini toprak yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Güneyinden geçen Yıldız Sokak'a yaklaşık 25 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 80 m.dir.

28525 ada 2 parsel: 3.067,14 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel zemini topraktır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Kuzeyinden geçen Yıldız Sokak'a yaklaşık 57 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 54 m.dir.

28542 ada 3 parsel: 7.147,18 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel zemini kısmen doğal çim kısmen çalılıktır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Kuzeyinden geçen 5.Sokak'a yaklaşık 88 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 80 m.dir.

28544 ada 34 parsel: 10.995,72 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel zemini kısmen doğal çim kısmen çalılık ve ağaçlıktır. Parsel üzerinde sera yapılaşması ile depoalama amaçlı bir yapı ile metruk bir ev bulunduğu gözlemlenmiştir. Parsel yaklaşık yamuk formundadır. Güneyinden geçen Aktan Sokak'a yaklaşık 83 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 165 m.dir.

28559 ada 15 parsel: 90 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel zemini kısmen doğal çim kısmen çalılıktır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır.

28559 ada 16 parsel: 4.644,21 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde depoalama amaçlı bir yapı ile bu yapıya ek yapılar bulunduğu gözlemlenmiştir. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Kuzeyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 25 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 187 m.dir.

28559 ada 21 parsel: 4.080,78 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel hafif enbegeli bir yapıya sahip olup parsel zemini yol kotundan yukarda kalmaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Doğusundan geçen Sevil Sokak'a yaklaşık 65 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 64 m.dir.

28559 ada 25 parsel: 9.497,15 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde tek katlı ruhsatsız bir yapı bulunmaktadır. Parsel hafif enbegeli bir yapıya sahip olup parsel zemini toprak ve moloz dökülü durumdadır. Parsel yaklaşık L şeklinde bir geometrik forma sahiptir. Kuzeyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 57 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 120 m.dir.

28561 ada 2 parsel: 11.103,65 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde depoalama amaçlı bir yapı ile bu yapıya ek yapılar bulunduğu gözlemlenmiştir. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Kuzeyinden geçen 39/1 Nolu Sokak'a yaklaşık 136 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 80 m.dir.

28564 ada 2 parsel: 4.821,14 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Doğusundan geçen Müdür Sokak'a yaklaşık 105 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 45 m.dir. Parsel zemini kısmen toprak kısmen ise çalılıktır. Kısmen moloz dökülmüş haldedir.

28566 ada 2 parsel: 4.520,90 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Güneyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 44 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 100 m.dir. Parsel zemini kısmen toprak kısmen ise çalılıktır.

28569 ada 38 parsel: 2.497,35 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde konteyner tarzında yapılar bulunduğu gözlemlenmiştir. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Batısından geçen Sevil Sokak'a yaklaşık 68 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 24 m.dir. Deepo ve Mall Of Antalya AVM projesinin hemen batısında konumlanmıştır.

28569 ada 40 parsel: 5.610,81 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde komşu parselde yer alan plastik örtülü seraların bir bölümü ve tek katlı prefabrik depo binası yer almaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Kuzeyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 50 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 56 m.dir. Deepo ve Mall Of Antalya AVM projesinin hemen kuzeydoğu cephesinde konumlanmıştır.

28569 ada 41 parsel: 2.000 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde konteyner tarzında yapılar bulunduğu gözlemlenmiştir. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Kuzeyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 26 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 58 m.dir. Deepo ve Mall Of Antalya AVM projesinin hemen kuzeydoğu cephesinde konumlanmıştır.

28571 ada 16 parsel: 5.601,36 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde tek katlı prefabrik yapılar ve otopark olarak kullanılan alanlar yer almaktadır. Kuzeyinden geçen Şen Sokak'a yaklaşık 110 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 90 m.dir. Parsel yaklaşık yamuk formdadır.

28571 ada 34 parsel: 93.59 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde komşu parsellerde yer alan seraların bir kısmı bulunmaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Doğu cephede 25 m.lik yola cephelidir.

28572 ada 18 parsel: 5.220,76 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Parsel üzerinde betonarme bir küçük sanayi yapısı bulunmaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen formundadır. Kuzeyinden geçen 104 Nolu Sokak'a yaklaşık 25 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 22 m.dir.

28574 ada 68 parsel: 2.000 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel yaklaşık yamuk formundadır. Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel zemini kısmen toprak kısmen çalılıktır. Batısından geçen Turan Sokak'a yaklaşık 45 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 48 m.dir.

28578 ada 7 parsel: 2.000 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel yaklaşık yamuk formundadır. Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel zemini kısmen toprak kısmen çalılıktır. Güneyinden geçen Ülker Sokak'a yaklaşık 32 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 62 m.dir.

28584 ada 21 parsel: 4.601,67 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel yaklaşık yamuk formundadır. Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel zemini kısmen toprak kısmen ise doğal çim kaplıdır. Güneyinden geçen Ülker Sokak'a yaklaşık 30 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 158 m.dir.

29530 ada 1 parsel: 11.778,91 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel yaklaşık yamuk formundadır. Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel zemini kısmen toprak kısmen ise doğal çim kaplıdır. Kuzeyinden geçen 104 Nolu Sokak'a yaklaşık 90 m. cephesi bulunup parsel derinliği yaklaşık 135 m.dir.

Parsellerin Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetinde olan arsa hisseleri (yüzölçümü) toplamı 50.292,59 m² dir. Nihai değer takdiri bu yüzölçümü üzerinden yapılmıştır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar üzerinde ruhsat alınması gereken bir husus bulunmamaktadır.

Nüfus ve Demografik Yapı

Tarihsel süreç içerisinde Antalya ilinin nüfus yapısına bakıldığında il nüfusunun sürekli artış gösterdiği görülmektedir. İl nüfusu özellikle bölgenin turizm bölgesi ilan edilmesinden sonra hızla artış göstermiştir. 1927 sayımında 206.270 olan nüfusu; 1965'te 486.910 kişiye, 1970'te 577.334 kişiye ve 1985 yılında 891.149 kişiye, 1990 yılında 1.132.211 kişiye, 2000 yılında ise 1.719.751 kişiye ulaşmıştır. Daha sonraki dönemlerde de artış gösteren nüfus 2007 -2015 döneminde yıllık %2 - %4 arasında değişen oranlarda artış göstererek 2015'te 2.288.456 kişi olarak tespit edilmiştir. 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre il nüfusu, 2.722.103 kişidir.

4.1.2 - Kepez İlçesi

Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan 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. Kepez'de 2024 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçe nüfusu 629.479 kişidir. 68 mahallesi vardır.

Varsak'ta bulunan Düden Şelalesi ve Dokuma semtinde bulunan, bünyesinde Cemil Meriç Kütüphanesi, Anadolu Oyuncak Müzesi, Bir Zamanlar Antalya Müzesi, Anadolu Şehitler Müzesi, Modern Sanatlar Galerisi, Antalya Bilim Merkezi ve Kepez Açık Hava Müzesi'ni bulunduran Kepez Belediyesi sorumluluğundaki Dokumapark yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Şehir merkezi'ne ulaşımı sağlayan hafif raylı sistemi de mevcuttur.

Antalya Büyükşehir Belediyesi Şehirlerarası Otobüs Terminali Kepez'de bulunmaktadır. İlçede hayvanat bahçesi ile piknik ve mesire alanı bulunmaktadır. İlçede bulunan Ahatlı Vakıf Çiftliği ve Zeytinliği, şehir içindeki en büyük yeşil alanı olmasına karşın resmi olarak halka açık değildir. Antalya'nın Masadağı ve Kepezüstü bölgelerinden kent manzarası izlenebilmektedir. Kepezüstü'nde Buca'daki Atatürk Mask'ından sonra Türkiye'nin en büyük ikinci Atatürk Maskı bulunmaktadır.

İlçede Yeşil Antalya Sanayi Sitesi, Pamuklu Dokuma, Ferrokrom, Çimento Fabrikaları ve Kepez Hidro Elektrik Santrali bulunur.

Arazi yapısı güneye gidildikçe düzleşir. Kuzeybatıda Döşemealtı, güneybatıda Konyaaltı, güneyde Muratpaşa, doğuda Aksu ilçeleri yer alır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

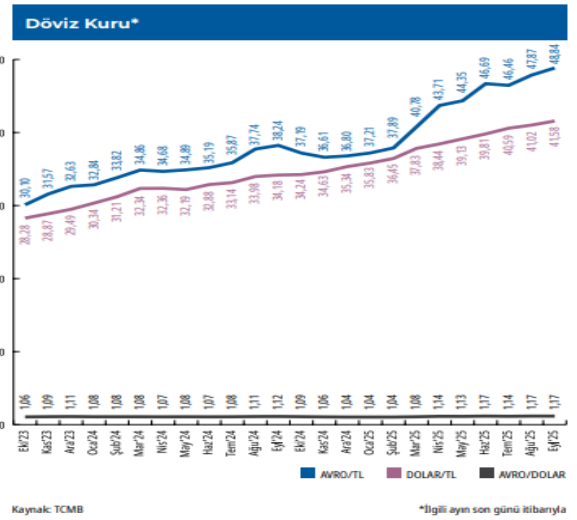
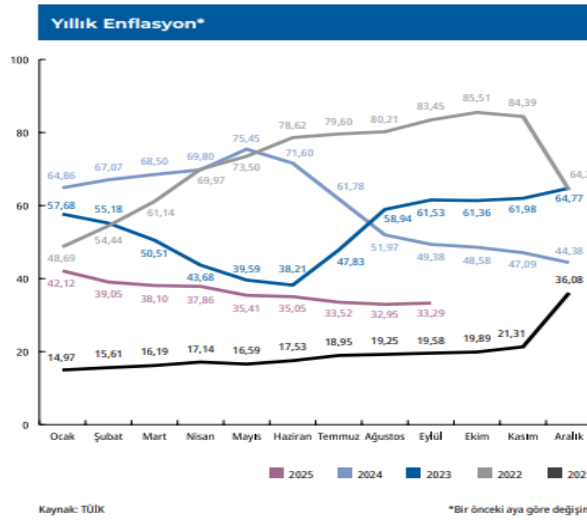
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

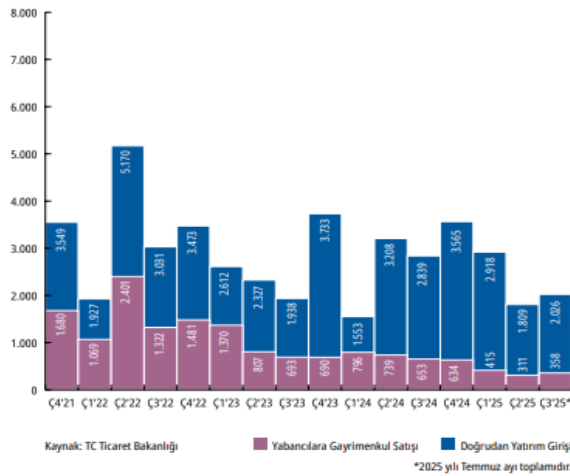
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

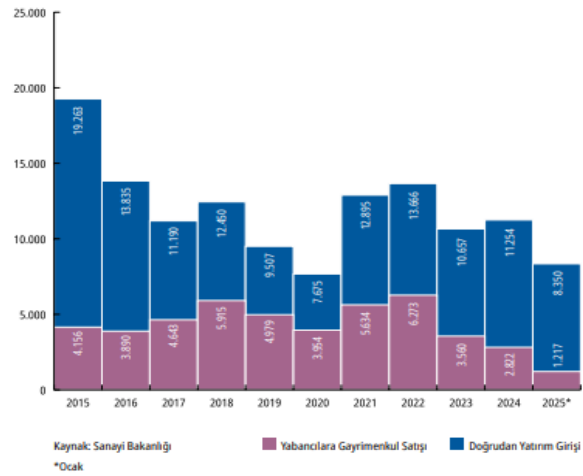
Kaynak: TÜİK



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

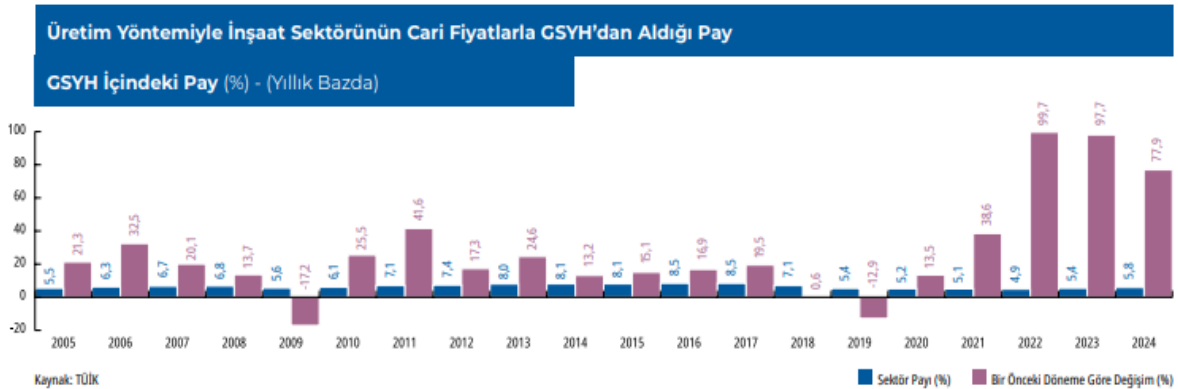
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

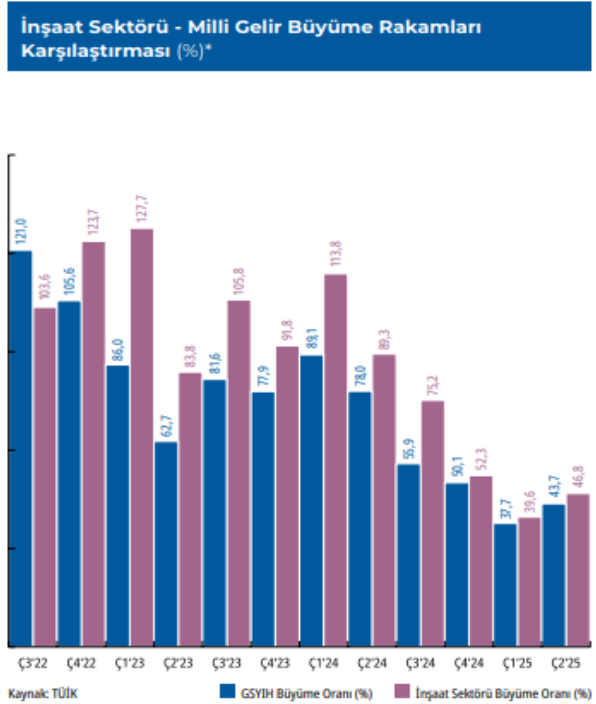
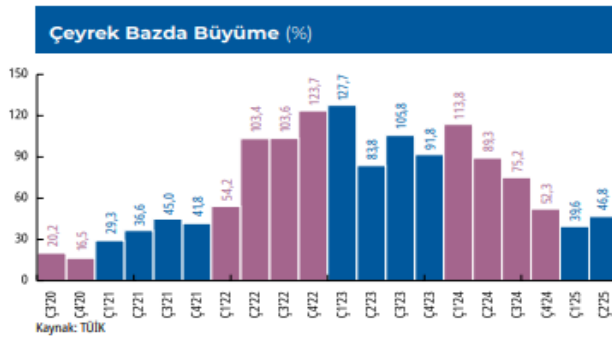
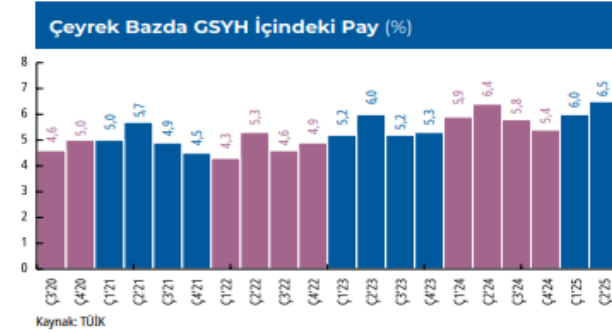
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

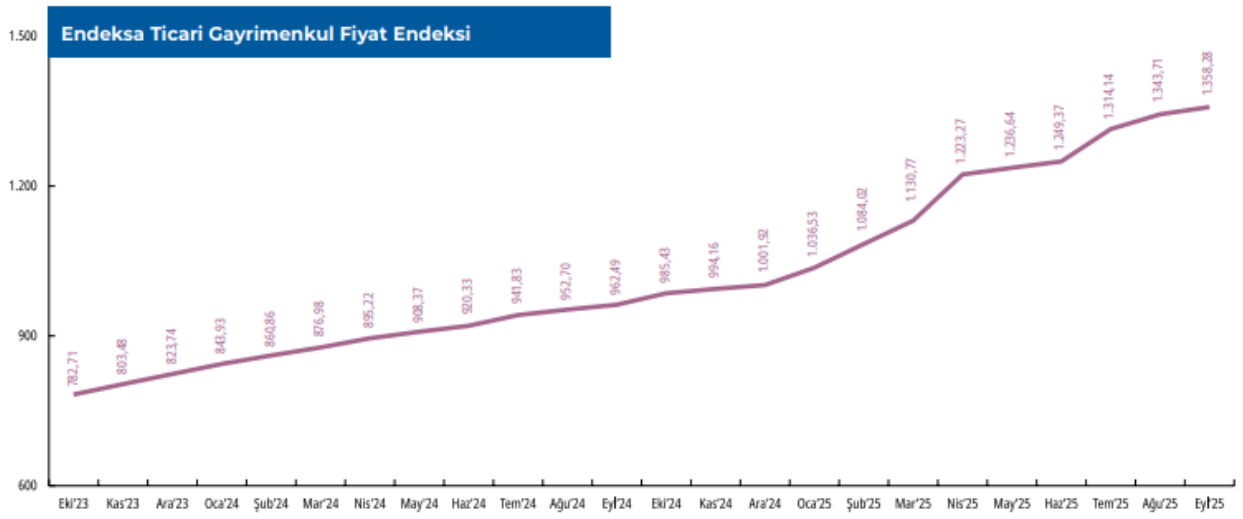
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalışıldığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak “plug & play” konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKEDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	€	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKEDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçacık mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Levent-Étiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Siřli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tesviköy bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yeni bosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Koc Yakalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için tahmini olarak hesaplanmıştır. Bu tahminlerdir.

Kiralama İşlemleri			
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kepez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama şefliği ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ticaret imarlı parseller mevcuttur (16 adet parsel).
- * Merkezi konumda ve ulaşimleri kolaydır.
- * Gelişmekte olan bölgede konumludurlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Sekiz adet parsel hariç tüm parseller hisseli mülkiyettir.
- * Bölgede gelişmekte olup altyapı hizmetleri ve ticari gelişiminin süre alacağı düşünülmektedir.
- * Bazı parseller kamusal alanda yer almaktadır. Bazı parseller ise tarla vasfındadır. İmar planı sınırı dışında yer almaktadırlar.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Taşınmazların değerinin tespitinde
- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

1 ACC Homes International Real Estate

Tel 0554 814 44 52

Deepo AVM hemen arkasında yer alan aynı ticaret imarına sahip 45m. yol cephesine sahip parsel 130.000.000 TL bedelle satılıktır. İmar ve konum açısından benzer özelliklere sahiptir. Pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

SATILIK 4860 .-M² 130.000.000 .-TL 26.749 .-TL/M²

2 Riba Gayrimenkul

Tel 0533 715 21 74

28556 ada 25 parsel numaralı arsa 2.613 m² yüzölçümüne sahip durumdadır. Aynı imar koşulları içerisinde Kaks:0.80 Ticaret imarlıdır. 65.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

SATILIK 2613 .-M² 65.000.000 .-TL 24.876 .-TL/M²

3 TOKİ İHALE İLANI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Topçular Mahallesi'nde yer alan 28161 ada 2 parsel numaralı arsa açık artırma usulü ile 19-20 haziran 2025 tarihinde satışa çıkarılacaktır. Taks:0.40, Kaks:0.80 H:7 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret + Konut lejantlı parselin muhammen bedeli 68.187.409 TL dir. Konum olarak şehir merkezine daha yakın olup parselasyon planı iptali nedeni ile plansız duruma düşmüştür. Zaman düzeltmesi ile güncel m² değerinin 25.000-26.000 TL/m² civarında olabileceği düşünülmektedir. Konum olarak daha iyi konumdadır.

SATILIK 3210,3 .-M² 68.187.409 .-TL 21.240 .-TL/M²

4 White House Gayrimenkul

Tel 0532 493 57 22

Altınova Sinan Mahallesi içerisinde 28574 ada 66 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. Kaks:0.80 H:15 kat Ticaret İmarlı parsel 2.000 m² yüzölçümlü olup 66.500.000 TL bedelle satılıktır. Köşe konumludur. 2 yola cephesi bulunmaktadır. Ortalama piyasa bedellerinin üstünde bir bedelle satılık olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 2000 .-M² 66.500.000 .-TL 33.250 .-TL/M²

5 ACC Homes Real Estate

Tel 0554 814 44 52

Altınova Sinan Mahallesi'nde 4.200 m² yüzölçümlü Arsa satılık durumdadır. Kaks:0.80 H:15 kat Ticaret imarlı taşınmaz değerlendirme konusu ticaret imarlı parsellerle aynı lejant ve imar hakkına sahip durumdadır. 115.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 4200 .-M² 115.000.000 .-TL 27.381 .-TL/M²

6 Hurma Gayrimenkul

Tel 0533 356 21 15

Aynı lokasyonda 28579 ada 7 parsel numaralı 4100 m² yüzölçümlü arsa 110.000.000 TL bedelle satılıktır. Aynı imar koşullarına sahip ticaret imarına sahip durumdadır.

SATILIK 4100 .-M² 110.000.000 .-TL 26.829 .-TL/M²

7 Grand Emlak

Tel 0535 887 33 55

Menderes Mahallesi'nde 3.200 m² yüzölçümlü imarsız arazi depo, lojistik vb. kullanımlar için elverişlidir. Altınova Bulvarının kuzey kısmında yer almaktadır. 35.000.000 TL bedelle satılıktır. İmarsız niteliktedir.

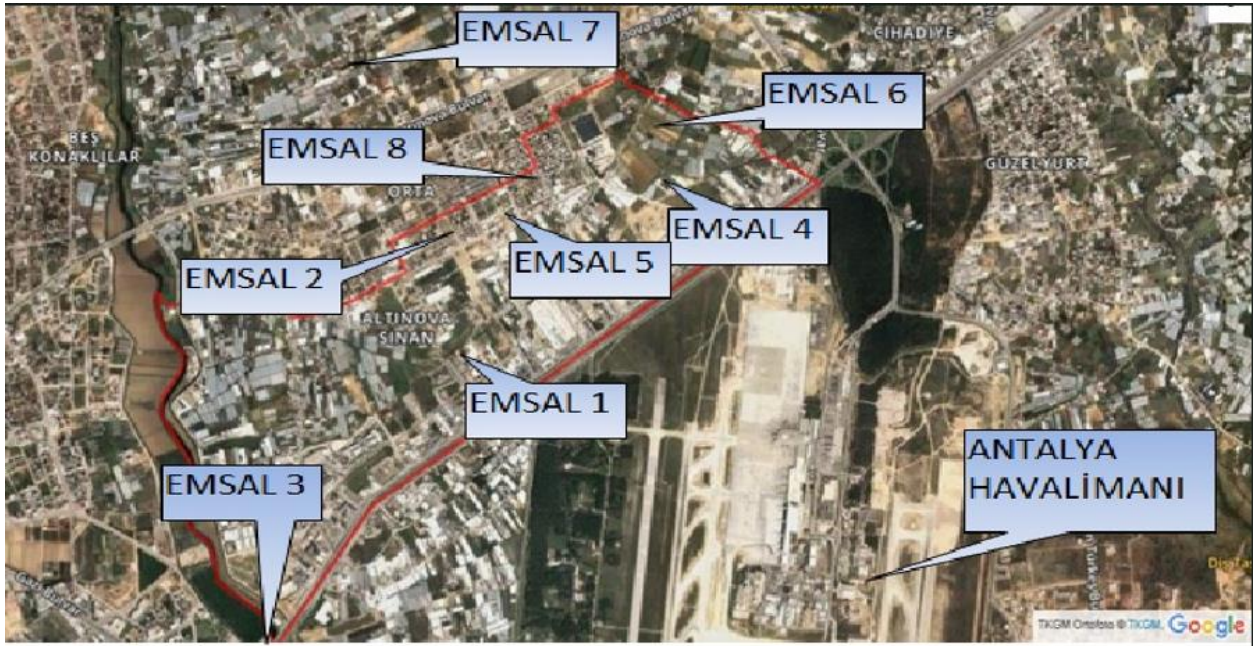
SATILIK 3200 .-M² 35.000.000 .-TL 10.938 .-TL/M²

8 System Gayrimenkul

Tel 0532 767 42 07

Aynı lokasyon içerisinde Sinan Mahallesi 28570 ada 17 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmaz satılık durumdadır. 3.531 m² yüzölçümlü parsel aynı imar koşullarına sahiptir. 120.000.000 TL bedelle satılıktır. Benzer niteliktedir.

SATILIK 3531 .-M² 120.000.000 .-TL 33.985 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 28569 ada, 38 parsel)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (6)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI		130.000.000	65.000.000	66.500.000	110.000.000	120.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	2.497,35	4.860	2.613	2.000	4.100	3.531
BİRİM M ² DEĞERİ		26.749	24.876	33.250	26.829	33.985
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	E=0.80	E=0,80	E=0,80	E=0,80	E=0,80	E=0,80
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-15%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-25%	-20%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-20%	-40%	-20%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21.600	21.399	19.900	19.950	21.463	25.489

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, benzer nitelikteki ticaret imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak 28569 ada, 38 parsel için yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Diğer parsellerin konumu ve büyüklüğü 28569 ada 38 parselle karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar arasında en şerefli parseller 1/1 tam hisse mülkiyetine sahip ticaret imarlı parseller olarak değerlendirilmiştir. Hisseli parseller, tarla vasıflı parseller ve planda kamusal kullanıma ayrılmış parseller indirilerek değer takdiri yapılmıştır. En şerefli parsel grubuna 22.900 TL/m² birim arsa değeri takdir edilmiştir.

ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Torunlar GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Torunlar GYO A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (.-TL)	Parselin Torunlar GYO A.Ş. Hissesine Düşen Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
28335	276	1.587,98	9.700 TL/m ²	15.403.406 TL	15.403.000 TL
28335	277	2.654,30	9.700 TL/m ²	25.746.710 TL	25.747.000 TL
28335	278	3.979,49	9.700 TL/m ²	38.601.053 TL	38.601.000 TL
(*) 28506	1	224,57	14.900 TL/m ²	3.346.093 TL	3.346.000 TL
28523	1	4.960,13	20.600 TL/m ²	102.178.678 TL	102.179.000 TL
(*) 28524	10	1.511,80	20.600 TL/m ²	31.143.080 TL	31.143.000 TL
28525	2	3.067,14	20.600 TL/m ²	63.183.084 TL	63.183.000 TL
(*) 28542	3	283,04	13.700 TL/m ²	3.877.648 TL	3.878.000 TL
(*) 28544	34	3.637,31	20.100 TL/m ²	73.109.931 TL	73.110.000 TL
28559	15	90,00	8.600 TL/m ²	774.000 TL	774.000 TL
(*) 28559	16	1.536,23	20.600 TL/m ²	31.646.338 TL	31.646.000 TL
(*) 28559	21	4.080,78	20.600 TL/m ²	84.064.068 TL	84.064.000 TL
(*) 28559	25	5.551,73	20.600 TL/m ²	114.365.638 TL	114.366.000 TL
(*) 28561	2	133,94	13.700 TL/m ²	1.834.978 TL	1.835.000 TL
(*) 28564	2	1.455,52	13.700 TL/m ²	19.940.624 TL	19.941.000 TL
(*) 28566	2	1.752,71	13.700 TL/m ²	24.012.127 TL	24.012.000 TL
28569	38	2.497,35	21.600 TL/m ²	53.942.760 TL	53.943.000 TL
(*) 28569	40	2.805,37	20.600 TL/m ²	57.790.622 TL	57.791.000 TL
28569	41	2.000,00	21.600 TL/m ²	43.200.000 TL	43.200.000 TL
(*) 28571	16	551,36	21.600 TL/m ²	11.909.376 TL	11.909.000 TL
(*) 28571	34	42,22	8.600 TL/m ²	363.092 TL	363.000 TL
(*) 28572	18	2.265,66	20.600 TL/m ²	46.672.596 TL	46.673.000 TL
(*) 28574	68	1.769,77	20.600 TL/m ²	36.457.262 TL	36.457.000 TL
(*) 28578	7	946,14	20.600 TL/m ²	19.490.484 TL	19.490.000 TL
(*) 28584	21	733,68	20.600 TL/m ²	15.113.808 TL	15.114.000 TL
(*) 29530	1	174,37	20.600 TL/m ²	3.592.022 TL	3.592.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				921.759.478 TL	921.760.000 TL

(*) Hisseli taşınmazlardır.

(**) Yeşil dolugulu taşınmazlar tarla vasıflıdır.

(***) Pembe dolugulu taşınmazlar ticaret imarlıdır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı bu çalışmada kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir yönteminde yapılan öngörülerin kabullere dayalı olması nedeni ile gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının halihazırdaki imar planına göre yapılacağı şekilde konut kullanımının uygun olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZLARIN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	921.760.000 TL
---	-----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılması nedeni ile kullanılmamıştır. Parsel üzerinde yapı bulunmaması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti kullanılmamıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, herhangi bir müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. Konu taşınmazın değer takdirinde hasılat paylaşım yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar arsa ve tarla niteliklidir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğ'in 22. maddesi r) bendinde "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Parsellerin bazıları üzerinde sera yapıları, metruk yapılar ve Torunlar GYO A.Ş. 'nin herhangi bir gelir getirmediğini beyan ettiği bazı yapılar bulunmaktadır. Parsellerin hisseli olması ve bu yapılar üzerinde Torunlar GYO A.Ş.'nin herhangi bir tasarrufu olmaması dikkate alınarak, değerlendirme konusu taşınmazların Torunlar GYO A.Ş. hisselerinin Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "ARSA/ARAZİ" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliğ'in 22. maddesi c bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmazlar üzerindeki; Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine ipotek bulunduğu görülmektedir.

Antalya ili Kepez ilçesi Altınova Sinan Mahallesi 28569 ada 39 parselde bulunan Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya Alışveriş Merkezi'nin üzerinde müşterek olarak konulmuş bir ipotektir. İpotek 26.10.2025 tarihinde terkin edilmiş olup Sinan Mahallesi 28569 ada 39 parselde bulunmamaktadır. Değerleme konusu parseller üzerinden terkinin sehven yapılmadığı, terkin işlemlerinin devam ettiği bilgisi Şirketten alınmıştır. Bu kapsamda taşınmazın portföye bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu taşınmazların tapu kayıtlarında 05.06.2024 tarih 33197 yevmiye numarası ile “Serik Ovası Koruma Alanı” beyanı mevcuttur. Bu beyan bölgedeki tüm parsellere müşterek olarak konulmuş olup koruyucu bir beyan niteliğindedir. 1/1000 ve 1/5000 lik plan sınırı dışında ve köy yerleşik alanı dışında kalan parsellerde tarımsal amaç dışında kullanılamazlar ibaresi bulunmaktadır. Satış veya devrine engel teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Bazı hisseli parseller üzerinde izale-i şuyu davaları bulunmaktadır. En genel ifadeyle bu dava paydaşlar arasında anlaşma yoluyla ortaklık sonlandırılmaz ise, paydaşlardan biri diğer tüm paydaşlar aleyhine izale-i şuyu davası açarak dava yoluyla ortaklığın giderilmesini isteyebilir. Bu beyan taşınmazın hisseli mülkiyetli olması nedeni ile hisedarlar arasında ortaklığın giderilmesi adına açılan dava ile ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

28559 ada 25 parsel üzerinde ortaklığın giderilmesi davası konusunda ihtiyadi tedbir şerhi konulduğu görülmüştür. 29530 ada 1 parsel üzerinde de ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır. Bu şerh, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde müşterinin söz konusu taşınmazı üçüncü kişilere devretmesine engel etmekte olup öte yandan bu şerh söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar neticesinde ve söz konusu hisselerin müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların Torunlar GYO A.Ş. hisselerinin Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “ARSA/ARAZİ” başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu taşınmazların Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen**

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

921.760.000 .-TL

(Dokuz Yüz Yirmi Bir Milyon Yedi Yüz Altmış Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

1.013.936.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.