

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ'NDE
28569 ADA 39 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN DEEPO OUTLET CENTER VE MALL OF
ANTALYA AVM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	8.01.2026
RAPOR NO	TRGYO-2510216
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	DEEPO OUTLET CENTER VE MALL OF ANTALYA AVM PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ALTINOVA SİNAN MAHALLESİ, SERİK CADDESİ, NO:89 DEEPO OUTLET CENTER VE MALL OF ANTALYA KEPEZ/ANTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. ÖZGÜN HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
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	ALTINOVA SİNAN MAHALLESİ, SERİK CADDESİ, NO:89 DEEPO OUTLET CENTER VE MALL OF ANTALYA KEPEZ/ANTALYA
TAPU KAYDI	ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, SİNAN MAHALLESİ, ADA:28569 PARSEL:39
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	96.727,67 m ²
İMAR DURUMU	KAKS=1.20, TİCARET ALANI
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	AVM

YAPIYA İLİŞİKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: -	Yapım Yılı:
	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı: 2	Yol Kotu Altı Sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık - Kapalı Otopark	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	136628,00 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Kiralanabilir Alan	65299,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEMEORANI	29,0%
İLK YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AYI) (MALL OF)	1.051,82 TL/Ay
İLK YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AYI) (DEEPO)	1.432,32 TL/Ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
2 ADET AVM'NİN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	14.103.800.000 TL
2 ADET AVM'NİN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	16.924.560.000 TL
2 ADET AVM'NİN POTANSİYEL AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	76.897.985 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 Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar 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 durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Tapu Belgesi
Ek 5 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler-Dava Kararları
Ek 6 - İNA Tablosu (kopya)
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerlendirme 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; Antalya ili Kepez ilçesi Altınova Sinan Mahallesi 28569 ada 39 parselde bulunan Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya Alışveriş Merkezi'nin değerleme tarihi itibarıyla 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan Deepo Outlet Center ve Mall Of Antalya Alışveriş Merkezi'nin değerleme tarihi itibarıyla pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor TRGYO-2510216 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış 1 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503071		
Rapor Tarihi	7.07.2025		
Rapor Konusu	2 ADET ALİŞVERİŞ MERKEZİNİN PAZAR DEĞERİ		
Raporu Hazırlayanlar	A. ÖZGÜN HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	12.119.800.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

28569 ADA 39 PARSEL

İli : ANTALYA
İlçesi : KEPEZ
Bucağı : -
Mahallesi : SİNAN
Köyü : -
Sokağı : -
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 28569
Parsel No : 39
Alanı : 96.727,67 m²
Hisse oranı : TAM
Vasfı : Arsa
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 26497
Cilt No : 29
Sayfa No : 2802
Tapu Tarihi : 26.06.2020

2.2 - Takyidat Bilgileri

TKGM web tapu sisteminden alınan müşteri tarafından 19.11.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur.

Beyan;

Beyanlar Hanesinde:

- "Serik Ovası Koruma Alanı" beyanı mevcuttur. Bu alanlardaki taşınmazlar onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin almadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamazlar. (05.06.2024-33197)

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.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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 28.05.2025 tarih ve E-50369504-622.01-4522362 numaralı yazılı imar durumu bilgisine göre taşınmazın imar lejantı ve yapılaşma koşulları aşağıda belirtilmiştir:

28569 ada 39 sayılı parselin onaylı imar planına göre;

-Kaks:1.20 (Genel Yapılaşma koşulu Ticaret alanlarında Kaks:0.80 olup 20.000 m2 ve üzeri yüzölçümlü parsellerde Kaks: 1.20) Hmax: 15 kat olan "Ticaret" lejantında yer almaktadır. Subasman kotu maksimum 0.50 metre, minimum ifraz şartı 2.000 m2 dir. Ön bahçe (Yol cephesi) çekme mesafesi 15m. olup 29.12.2011 tarihli Hava Mania Planı kapsamında binanın deniz seviyesinden maksimum yüksekliği (Baca, Anten, Gögebakan Dahil.) 97 metreyi geçemez ibaresi bulunmaktadır. Bazı plan notları aşağıda sunulmuştur:

Bazı Plan Notlarına İlişkin Açıklamalar ve Görseller

**** TİCARET ALANLARI:** 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.

ALTINOVA BÖLGESİNE İLİŞKİN GENEL PLAN HÜKÜMLERİ:

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

1.5.1. ZORUNLU ORTAK KULLANIM ALANLARI VE OTOYOL 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, OTOYOL İHTİYACININ YAN VE ARKA BAHÇELERDE KARŞILANAMADIĞI PARSELLERDE, BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN OLAN KISIM OTOYOL 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 OTOYOL 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 MECLİSİNİN 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 AKSAKLığın 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.

1.5.10. 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 ALANLARDI;

01.05.1999 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMAYA BAŞLAMIŞ, 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 ALANLARDI;

01.05.1999 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMAYA BAŞLAMIŞ, 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 ALANLARDI;

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 KATLARDI YER 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 KATLARDI YAPILAN TİCARİ AMAÇ İÇERMİYEN, ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ ÇOCUK OYUN ALANLARININ VE ÇOCUK BAKIM ÜNİTELERİNİN TOPLAM 100 M²'Sİ,

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

1.5.13.1.A.7. TRAFOLAR

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 KİSMEN 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 DAHİL 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 HARİÇ) 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 VEYA BEKÇİ KULÜBELERİ, TABAN ALANI VE EMSAL HESABINA KONU EDİLMESİZİN 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 TONUZ YAPILMASI DURUMUNDA, ÇATIS 5 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 OTOPARK 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 CEPHELERİNDE 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 OTOPARK OLARAK GÖSTERİLMİYEN YOL CEPHELERİNDE 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) CM²'Yİ 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 OTOPARKLARINA GÖLGELİK KONUSUNDA İSE PROJESİNDE ÖN BAHÇE HARİÇ YAN VE ARKA BAHÇELERDEKİ OTOPARKLARIN ÜSTÜNE TEK DİKME ÜZERİNDE KONSOL ÇALIŞAN SÖKÜLÜR, TAKILABİLİR ÇELİKTEN 3 M'Yİ GEÇMEYECEK OTOPARK 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, KONSOLOSLUK 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, KONSOLOSLUK 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) CM²'Yİ 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 MUVAFFAKAT ALINMASI KOŞULUYLABİTİŞİK NİZAM YAPI İZİNİ 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 3,50METREDEN 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 BAHÇE 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 İLGİLİ 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 ÖNLEMEK 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 İLGİLİ BİR İMİN 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 GAZETEDE 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 yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü bünyesinde bulunan Kent Estetiği Müdürlüğü arşivinde ve Kepez Belediyesi imar arşivinde incelenmiştir. Ruhsat belgeleri, kısmi iskan belgesi, imar durumu ve mimari projeler dosyasında görülmüştür. Deepo Outlet Center 28569 ada 15 nolu parsel üzerinde inşa edilmiş olup daha sonra yapılan tevhit işlemi ile taşınmazın ada-parcel bilgileri 28569 ada 21 parsel, halihazırda (02.11.2018 tarihinde) ise 28569 ada 30 parsel olmuştur. Taşınmaz için hazırlanan mimari projeler ve ruhsatlar, 28569 ada 15 parsel ve 21 parsel için düzenlenmiştir. Daha sonra yeniden imar uygulamaları sonucunda önce 30 parsel sonra da 28569 ada 39 parsel olarak tescil edilmiştir.

Parselde yer alan yapılara ait 28569 ada 15 nolu parseldeki ilave AVM projesi (Mall Of Antalya AVM) dahil 131.087 m² kullanım alanlı 26.01.2016 tarih ve 02 numaralı yapıya ait tadilat ruhsatı, 09.08.2016 tarih ve 14 numaralı 136.628 m² toplam inşaat alanlı tadilat ruhsatı ve 19.04.2017 tarih ve 06 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

** İskan belgesinden önceki son yapı ruhsatı 19.04.2017 tarih ve 06 numaralı tadilat ruhsatı düzenlenmiştir. Bu belge 229 mağaza ve toplam 3 kat için düzenlenmiştir. Bu belge de toplam 136.628 m² için düzenlenmiştir. İnşaat sınıfı yapı grubu VA dır. Belge 28569 ada 21 parsel için düzenlenmiştir.

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ							
Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Blm. Sayısı	AVM Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
Kaçak Yapı	14.10.2015	4	110	18.216,00 m ²	20.245,00 m ²	38.461,00 m ²	V.A
Tadilat	26.01.2016	2				131.087,00 m ²	V.A
Tadilat	9.08.2016	14				136.628,00 m ²	V.A
Tadilat	19.04.2017	6	229	60.744,71 m ²	75.883,29 m ²	136.628,00 m ²	V.A
Tadilat **	19.04.2017	6	229	60.744,71 m ²	75.613,29 m ²	136.628,00 m ²	V.A

Değerleme konusu proje için 26.04.2017 tarih ve 04 sayılı kısmi yapı kullanma izni bulunmaktadır. Bu belge 226 mağaza ve toplam 3 kat için düzenlenmiştir. Mağaza toplam alanı 55.778,45 m², toplam inşaat alanı ise 131.661,74 m² dir. İnşaat sınıfı yapı grubu VA dır. Belge 28569 ada 21 parsel için düzenlenmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ							
Veriliş Nedeni	Tarihi	Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	AVM Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
Tadilat	26.04.2017	4	226	55.778,45 m ²	75.883,29 m ²	131.661,74 m ²	V.A

Kapağında 19.04.2017 tarih ve 06 no'lu ruhsat ile inşasına izin verilmiştir ibaresi bulunan onaylı mimari tadilat projesi Antalya Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir.

Dosyasında yer alan 15.10.2024 tarihli yazışmada cins değişikliği için başvuru yapıldığı anlaşılmaktadır. Bu başvuruya cevap niteliğinde olan yazışmada 28569 ada 39 parsel için "Kısmi Kullanma İzni" verildiği belirtilmekte olup "İmar mevzuatına göre yapı kullanma izni alınmamış binaların tapu sicilinde cins değişikliği yapılamaz" ibaresine atıfta bulunularak talep olumsuz olarak değerlendirilmiştir. Torunlar GYO A.Ş. tarafından şirketimize iletilen 27.05.2025 tarih ve E-12233903-340.03-72038 numaralı Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı ve Torunlar GYO A.Ş. arasındaki yazışmada Tebliğin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine uygun haline getirilebilmesi için 31.12.2025 tarihine kadar ek süre verilmesine karar verildiği belirtilmektedir. SPK tarafından verilen süre dolmuş olup, Danıştay temyiz sürecinin henüz tamamlanmadığı bilgisi edinilmiştir.

Kepez Belediyesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Torunlar GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgi ve belgeler vasıtası ile mahkeme yazışmaları ile ilgili bilgi edinilmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz ve maliki olan Torunlar GYO A.Ş. aleyhine açılmış bir dava konusuna rastlanmamıştır. Torunlar GYO A.Ş. tarafından Kepez Belediyesi ve Antalya Büyükşehir Belediyesi aleyhine imar uygulaması iptalleri ile açılmış davalar bulunmaktadır. Davalar proje bünyesinde inşa edilmesi planlanan otel için mevcut parselasyon sonucu çekme mesafelerindeki azalmaya istinaden ruhsat alınamaması sebebiyle bu parselasyonun iptal edilmesine yönelik olarak açılmış olup Danıştay 6. Dairesinde temyiz sürecinin devam ettiği anlaşılmaktadır. Detaylı dava açıklaması 2.3.4 başlığında sunulmuştur.

19.04.2017 Tarihli Tadilat Projesine Göre Alan Dağılımları	Toplam İnşaat Brüt Alanı
Bodrum Kat (Otopark) (-3.90 Kotu)	44.093,93 m ²
Zemin Kat (Mağaza Katı) (±0.00 Kotu)	57.184,80 m ²
1. Normal Kat (1. Normal ve Sinema Katı) (+3.00 ve +6.00 Kotu)	35.349,27 m ²
Toplam	136.628,00 m²

Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2.3.4 - Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanımı halihazırda uyumsuz durumdadır. Cins değişikliği ile ilgili başvurular yapılmış fakat taşınmazın kısmi iskanlı olmasından dolayı cins değişikliğinin gerçekleşmediği gözlemlenmiştir. Torunlar GYO A.Ş. tarafından şirketimize iletilen 27.05.2025 tarih ve E-12233903-340.03-72038 numaralı Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı ve Torunlar GYO A.Ş. arasındaki yazışmada Tebliğin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine uygun haline getirilebilmesi için 31.12.2025 tarihine kadar ek süre verilmesine karar verildiği belirtilmektedir. SPK tarafından verilen süre dolmuş olup, Danıştay temyiz sürecinin henüz tamamlanmadığı bilgisi edinilmiştir.

Torunlar GYO A.Ş. tarafından 24.09.2021 tarihinde, Antalya 2 Nolu İdare Mahkemesinde Esas: 2021/1047, Esas: 2021/1002 dosyası ile 2017 yılında yapılan İmar Plan uygulama işleminin iptali için dava açılmış ve ayrıca Antalya 1 No'lu İdare Mahkemesinde 2021/1002 sayılı dosya ile 2020 yılında yapılan imar plan uygulamasının iptali ile düzeltilmesi talep edilmiştir.

Antalya 1. İdare mahkemesi dosyayı Bilirkişiye göndermiş olup ayrıntılı bilirkişi raporunda 2017 yılında yapılan imar uygulamasının hatalı ve yanlış yapılmasından dolayı 2017 yılı planlarının iptali ile düzeltilmesi gerektiği konusunda görüş vermiştir. 1. İdare mahkemesi açılan davanın, 2020 planları ile ilgili olması sebebiyle 30.06.2022 tarih ve 2022/903 kararı ile mahkeme davayı reddetmiş ve dosyayı 2017 planları ile ilgili dava açılan Antalya 2. İdare mahkemesine göndermiştir.

Antalya 2. İdare mahkemesi de davanın reddine karar vermiştir.

Torunlar GYO A.Ş. tarafından Antalya 2. İdare mahkemesinin ret kararına itiraz edilmiş ve dosya Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesine gitmiştir. Konya Bölge idare mahkemesi ise Antalya 2. İdare mahkemesinin ret kararını gerekçeli kararı ile iptal etmiş (Esas 2021/2195 Tarih: 09.06.2022) ve dosyayı Antalya 2. İdare Mahkemesine göndermiştir.

Antalya 2. İdare Mahkemesi dosyayı 3 kişilik Bilirkişi Heyetine göndermiş olup bilirkişi raporunun alınmasını takiben 17.01.2024 tarihinde davanın reddine karar vermiştir.

Torunlar GYO A.Ş. tarafından Antalya 2. İdare Mahkemesinin ret kararına tekrar itiraz edilmiş ve Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesine istinaf başvurusu yapılmıştır.

Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 22.10.2024 tarih ve 2024/1220 sayılı kararı ile dava talebini reddetmiştir. **Torunlar GYO tarafından 19.11.2024 tarihinde Danıştay'a temyiz başvurusu yapılmış olup halihazırda dosya Danıştay 6. Dairesi'ndedir. Temyiz süreci devam etmektedir. Güncel dosya incelemesinde dosyaya 2025 yılına ait yeni bir evrağın girmediği gözlemlenmiştir.** □

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi işleri, Yeni Mah. Akdeniz Cad. No: 60/2 Kemer/ANTALYA adresinde faaliyet gösteren "Adalya Adım Yapı Denetim Ltd. Şti." tarafından yürütülmüştür.

2.3.6 - 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 taşınmazın konumlu olduğu binaya ait 19.03.2016 tarih ve S34BCE2C2509B numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Enerji performans sınıfı B grubudur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

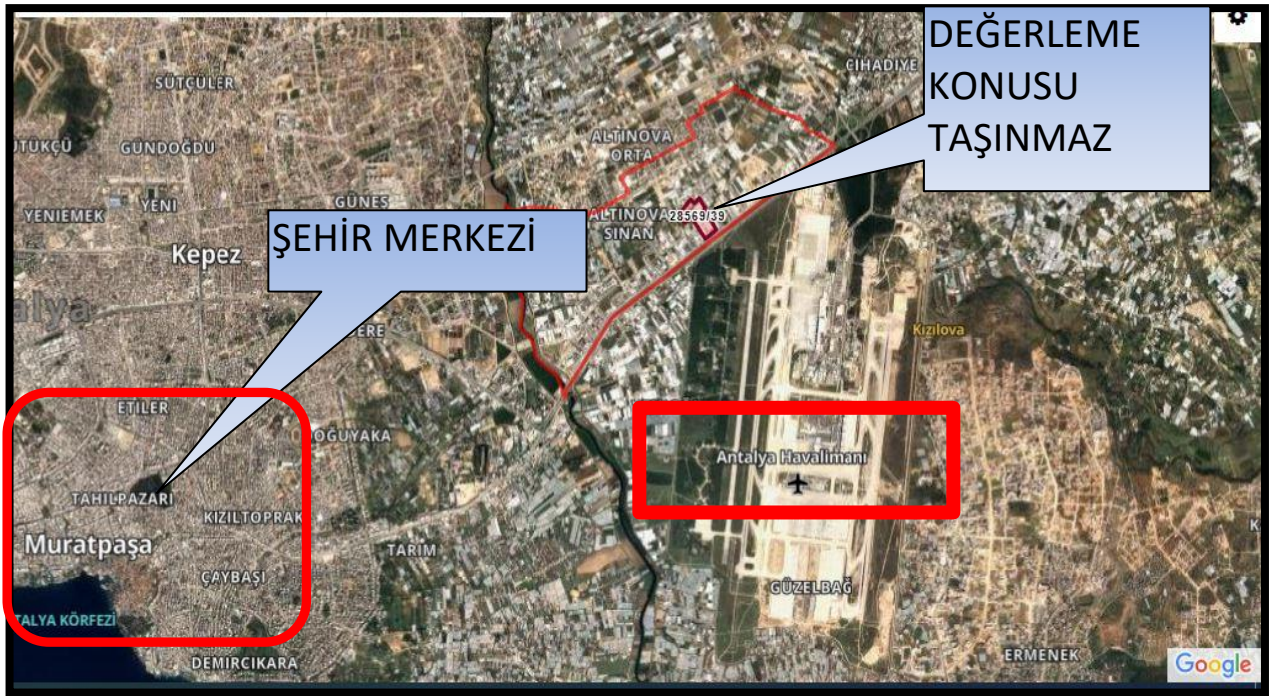
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli Kepez ilçesi, Altınova Sınan Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "ARSA" olarak kayıtlı 28569 ada 39 parselde yer alan AVM binasıdır. Parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parselin yüzölçümü 96.727,67 m²'dir. Parselin ana yol cephesi yaklaşık 175 metredir. Diğer detaylar taşınmazın fiziki özellikleri (3.4) bölümünde sunulmuştur:



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz idari olarak Altınova Sınan Mahallesi içerisinde Antalya-Alanya karayoluna cepheli konumda yer almaktadır. Görünürlüğü oldukça iyi durumda olup Antalya Uluslararası Havalimanı arazisi ile karşılıklı konumda olmasından dolayı tanınırlığı yüksek düzeydedir. Taşınmazın yakın çevresinde Otomobil Showroom Servis ve Satış binaları, ticari binalar, şirket merkezleri vb. ticari yapılar bulunmaktadır. Ana yol ve bağlantılı olduğu yan yolu hemen hemen tümüyle ticari olarak gelişmiştir. Altyapı olanaklarının iyi olduğu gözlemlenmiştir. Ticari olarak gelişimini sürdüreceği öngörülmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Gerek Antalya-Alanya yolu yan yolu üzerinden gerekse Altınova Bulvarından güney istikametine sapılarak özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile taşınmazın bulunduğu noktaya 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 taşınmaz; Antalya İli Kepez ilçesi, Altınova Sinan Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "ARSA" olarak kayıtlı 28569 ada 39 parselde yer alan AVM binasıdır. Parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parselin yüzölçümü 96.727,67 m² dir. Parselin ana yol cephesi yaklaşık 175 metredir. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup taşınmaz ana gayrimenkul niteliğindedir.

Parsel üzerinde Deepo ve Mall Of Antalya AVM işletmeleri birbiri ile içerden bağlantılı bir mimari tasarımla hizmet vermektedir. İşletmelerin tek bir parselde oturması, yönetim ve mülkiyetinin tek olması ve mimari tadilat projesinin de iki AVM işletmesini içermesi nedeni ile yapı bütün olarak açıklanarak detaylandırılmıştır. Deepo Outlet Center parselin batı kısmında Mall Of Antalya AVM ise parselin doğu kısmında konumlanmıştır. Yapı bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çekme kat (sinema ve eğlence kompleksi) olmak üzere toplam 3 kat ve çekme kattan oluşmaktadır.

Bodrum katta otopark alanları ve ortak mahaller yer almaktadır. Bu katta 44.093,93 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Antalya-Alanya karayolundan alt geçit vasıtası ile AVM otoparkına erişim sağlanabilmektedir. AVM işletmesinin taban oturumunun hemen hemen tamamı bodrum kat otopark alanına ayrılmıştır.

Zemin kat 2 hol Deepo Outlet Center ve ana hol Mall of Antalya olmak üzere toplam 3 hol ve yan hollerden oluşmaktadır. Bu katta güney ve kuzey kısımdan AVM ye giriş sağlanabilmektedir. Aynı zamanda her iki cephede de açık otopark hacimleri yer almaktadır. Bu katta mağaza hacimleri, wc-lavabolar, çocuk oyun alanları, kiosklar ve diğer ortak mahaller yer almakta olup inşaat alanı 57.184,80 m² dir.

1. normal kat hacmi mağazalar, tiyatro salonu, kiosklar, ortak hacimler ve yeme-içme bölümlerinden oluşmakta olup bu kat 35.349,27 m² inşaat alanına sahip durumdadır. Aynı zamanda 1. normal kat içerisinde yönetim ofisleri yer almaktadır. 1. normal kat ve bağlantılı çekme katında yarım kat şeklinde tasarlanmış Mall of Antalya kısmına denk gelen kuzey-doğu cephede sinema salonları ve eğlence merkezi yer almaktadır. Tesiste 10 küçük ve 1 çok amaçlı salon olmak üzere 2200 kişi kapasiteli 11 sinema salonu bulunmaktadır.

19.04.2017 Tarihli Tadilat Projesine Göre Alan Dağılımları	Toplam İnşaat Brüt Alanı
Bodrum Kat (Otopark ve diğer ortak hacimler) (-3.90 Kotu)	44.093,93 m ²
Zemin Kat (Mağaza Katı) (±0.00 Kotu)	57.184,80 m ²
1. Normal Kat (1. Normal ve Sinema Katı) (+3.00 ve +6.00 Kotu)	35.349,27 m ²
Toplam	136.628,00 m²

Alışveriş merkezi içerisinde gerek zemin kat gerekse 1. normal katta holler arası yatay geçiş holleri bulunmakta olup holler arası geçiş tüm katlarda rahatlıkla yapılabilmektedir. Tesiste 2 adet yük asansörü ve 15 adet yaya asansörü olmak üzere toplam 17 asansör yer almaktadır. Aynı zamanda kat arası bağlantı için yürüyen merdivenler hizmet vermektedir. Torunlar GYO A.Ş.'den temin edilen verilere göre Mall of Antalya AVM'nin güncel kiralanabilir alanı 43.079 m², Deepo Outlet AVM'nin güncel kiralanabilir alanı 21.590 m²'dir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Nizamı	: Ayırık Nizam
Yapı Sınıfı	: 5-A
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Merkezi Sistem
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Havalandırma	: Merkezi Sistem
Asansör	: Mevcut (2 yük ve 15 müşteri)
Jeneratör	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Teras ve Cam fanus
Dış Cephe	: Kompozit Giydirme ve Kaplama cephe
Park Yeri	: Mevcut (Açık + Kapalı Toplam Kapasite : 3.000 araç)
Güvenlik	: Mevcut
Manzarası	: Şehir Manzaralı
Cephesi	: Bulvar Cepheli
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz tüm katları ile faal durumdadır. Malzeme ve işçilik kalitesi üst düzeydedir. Bina genelinde zeminler granit/laminat parke/seramik kaplı, duvarlar fayans/saten boyalı, tavanlar asma tavanlıdır. Tavanlarda spot aydınlatma elemanları mevcuttur. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal detektörler mevcuttur. Wc-lavabo hacimleri bakımlı ve iyi malzemelerle dekore edilmiştir. Otopark zeminleri epoksi malzeme ile kaplı olup açık otopark hacimlerinin tümü saha betonu ile kaplıdır. Yapının dış cephesi kompozit giydirme ve kaplama cephedir. Genel itibarı ile herhangi bir eksik imalata veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır. Yapı içerisinde Deepo Outlet tarafında süs havuzları ve peyzaj özellikleri bulunmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın 26.04.2017 tarihli kısmi yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Dosyasında yer alan 15.10.2024 tarihli yazışmada cins değişikliği için başvuru yapıldığı anlaşılmaktadır. Bu başvuruya cevap niteliğinde olan yazışmada 28569 ada 39 parsel için "Kısmi Kullanma İzn" verildiği belirtilmekte olup "İmar mevzuatına göre yapı kullanma izni alınmamış binaların tapu sicilinde cins değişikliği yapılamaz" ibaresine atıfta bulunularak talep olumsuz olarak değerlendirilmiştir. Torunlar GYO A.Ş. tarafından şirketimize iletilen 27.05.2025 tarih ve E-12233903-340.03-72038 numaralı Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı ve Torunlar GYO A.Ş. arasındaki yazışmada Tebliğin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine uygun haline getirilebilmesi için 31.12.2025 tarihine kadar ek süre verilmesine karar verildiği belirtilmektedir. SPK tarafından verilen süre dolmuş olup, Danıştay temyiz sürecinin henüz tamamlanmadığı bilgisi edinilmiştir. Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesinin alınarak, cins değişikliğinin tamamlanması gerekmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Antalya İli

Antalya İli, Türkiye'nin güneybatısında Batı Akdeniz'de konumlanmakta olup, Antalya Körfezi ve Batı Toroslar arasında yer almaktadır. İl; güney yönünden Akdeniz; batı yönünden Muğla ili, kuzey yönünden Burdur ve Isparta illeri, kuzeydoğu yönünden Konya ili, doğu yönünden ise Karaman ve Mersin illeri ile çevrilidir. Antalya İli; 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasında konumlu olup, yüzölçümü 20.723 km²'dir. İdari Sınırlar 2013 yılında TBMM'de kabul edilen yeni Büyükşehir Belediyeleri kanunu ile Antalya iline bağlı 19 ilçe ve bu ilçe belediyeleri Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanmış olup Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin hizmet alanı ilin mülki sınırlarına kadar genişletilmiştir. Aynı yasa ile Antalya tüm belde belediyeleri kapatılmış tüm köyler gibi bağlı oldukları ilçe belediyelerine birer mahalle olarak katılmışlardır. Günümüzde il sınırları içerisinde; Akseki, Aksı, Alanya, Demre (Eski Kale ilçesi), Döşemealtı, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Kaş, Kemer, Kepez, Konyaaltı, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Muratpaşa ve Serik olmak üzere toplam 19 ilçe bulunmaktadır.

Ulaşım:

Antalya iline ulaşım; karayolu, denizyolu ve havayolu ile sağlanabilmektedir. İl sınırları içerisinde, Antalya kent merkezinin 10 km. doğusundaki Uluslararası Antalya Havalimanı ve Gazipaşa İlçesi'ndeki Gazipaşa Havalimanı olmak üzere il sınırları içerisinde 2 adet havalimanı bulunmaktadır. Bu havalimanlarından Antalya Havalimanı; ile havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. İl sınırları içerisinde geçen D350 Karayolu Antalya'yı İzmir ve Ege Bölgesi'ne; D350 Karayolu Antalya'nın Akdeniz bölgesindeki diğer illere olan bağlantısını sağlarken; D650 Karayolu Antalya'nın Burdur – Kütahya – Afyonkarahisar ve Eskişehir ile olan bağlantısını, D687 Karayolu Antalya ile Konya ili ile olan bağlantısını sağlamaktadır. Antalya ilinin karayolu ile İstanbul'a 695 km; İzmir'e 455 km.; Ankara'ya 483 km. Muğla'ya 212 km. mesafede yer almaktadır. Antalya il sınırları içerisinde otoban bulunmamaktadır. Denizyolu ile erişimde en önemli ticari liman; Antalya Limanıdır. Ayrıca il sınırları içerisinde Antalya, Kaş, Kemer, Finike ve Alanya ilçelerinde belediye ve özel sektör tarafından işletilen marinalar bulunmaktadır. □



Harita 1 - Antalya'nın Konum

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 Maski'nden sonra Türkiye'nin en büyük ikinci Atatürk Maski 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.

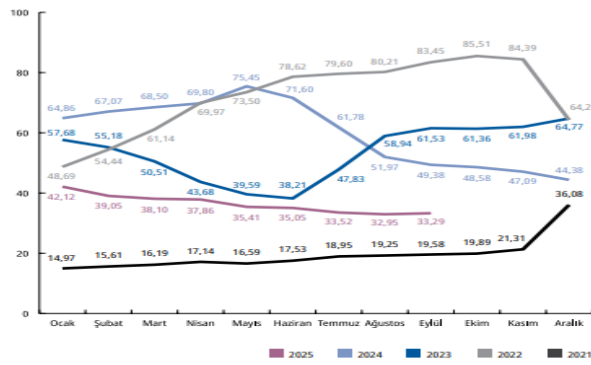
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %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)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	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

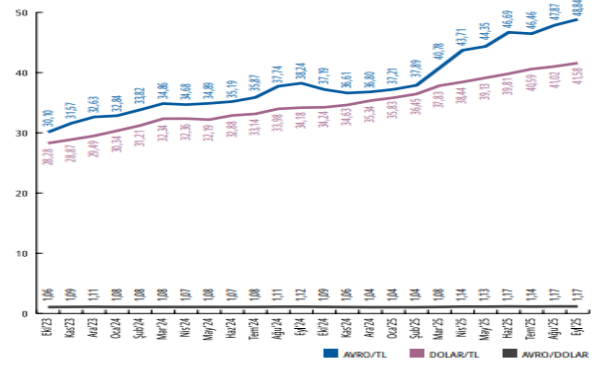
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

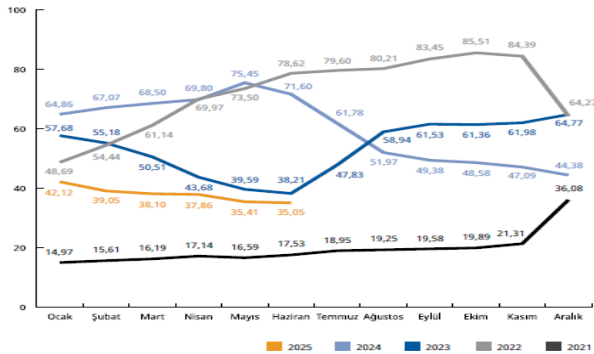
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

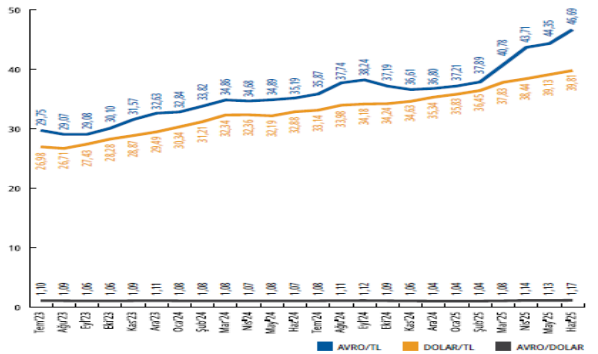
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

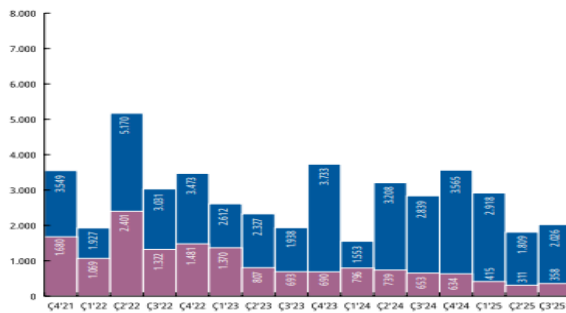
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



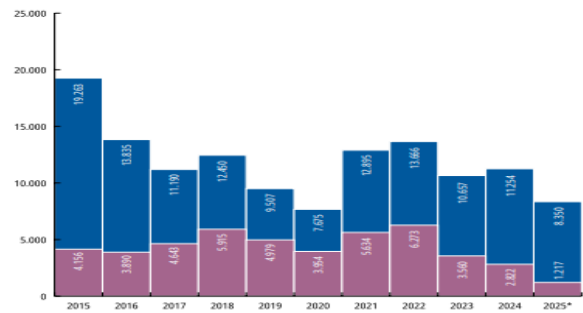
Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satış

Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satış

Doğrudan Yatırım Girişi

*Ocak

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

TRGYO-2510216 KEPEZ (AVM)

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 değişimlerle 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 gözükmektedir. 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 satışıyla 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 değişimler, 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 momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; 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.

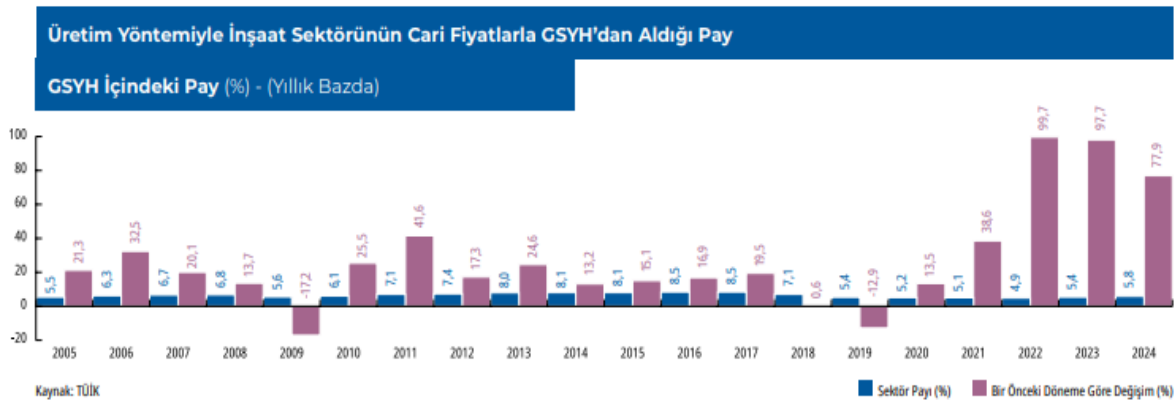
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda 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.

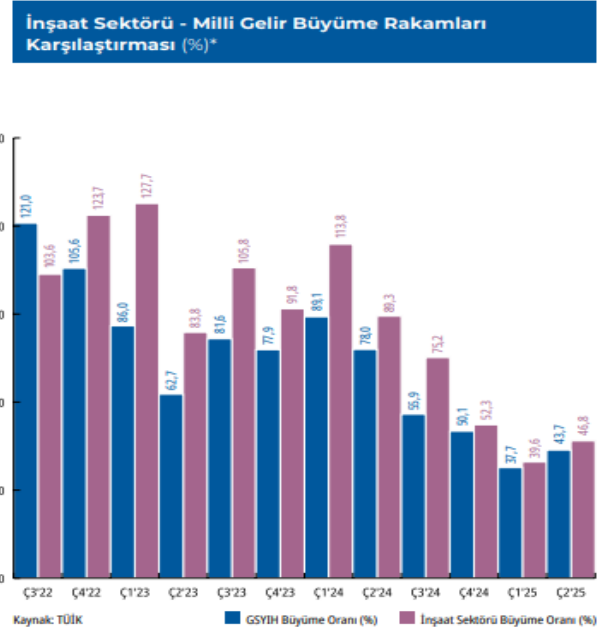
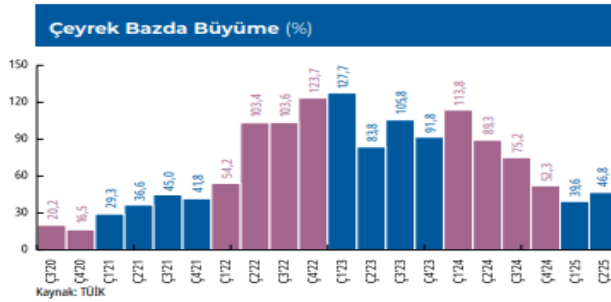
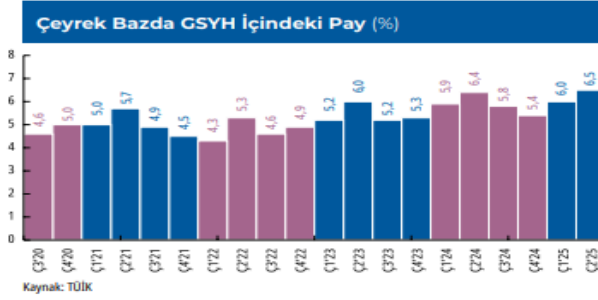
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, 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 izini 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)

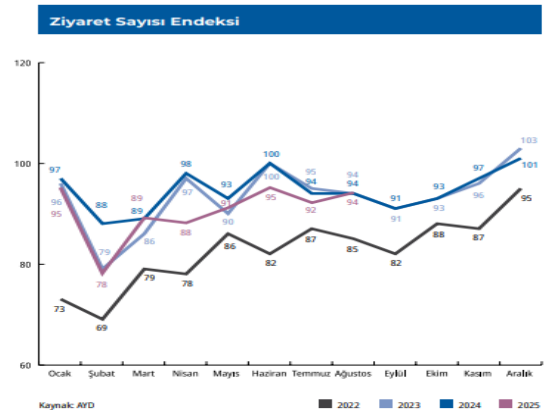
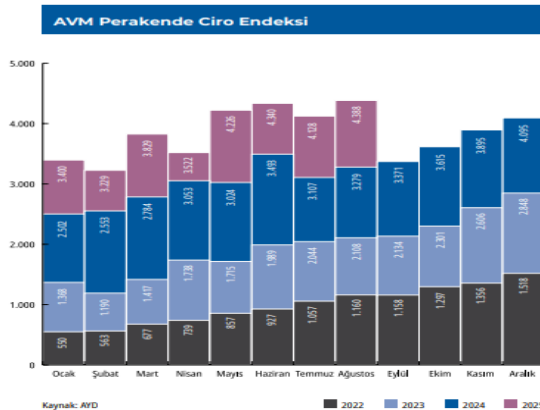




(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Avm Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 441 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,7 milyon m² seviyesindedir. 2026 yılı sonuna kadar 205 bin m² kiralanabilir alana sahip 6 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 281 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)										2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018							
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m ²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

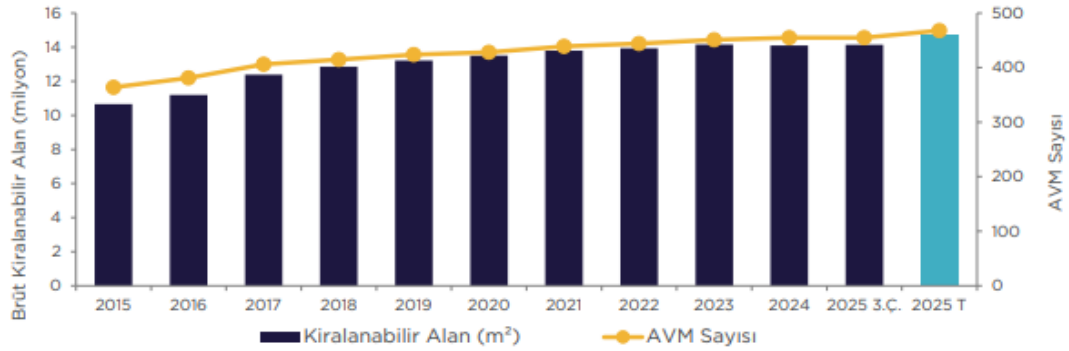
Kaynak: AYD

2025 yaz sezonu, özellikle İstanbul gibi turizme dayalı lokasyonlar açısından beklenen performansı gösterememiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2025'in Temmuz ve Ağustos aylarında sırasıyla %2,97 ve %2,05 oranında azalmıştır. Bu durum, yaz sezonunda turistik harcamalara dayalı caddelerde –özellikle İstiklal, Abdi İpekçi ve Nişantaşı gibi yüksek gelirli alışveriş akslarında– yaya trafiği ve satış hacminde düşüşe neden olmuştur. Buna karşın, turist yoğunluğu daha sınırlı olan Bağdat Caddesi gibi lokasyonlar görece daha dirençli kalmıştır. Ancak bu bölgelerde de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yeniden hız kazanması, mevcut kiracıları taşınma veya alternatif alan arayışına yöneltmiştir. Sonuç olarak, 2025'in üçüncü çeyreğinde turizme bağlı cadde perakendesinde durgunluk sürerken, yerel müşteri tabanına sahip bölgelerde hareketlilik nispeten korunmuştur.

2025'in üçüncü çeyreğinde özellikle tekstil ve ev perakendesi segmentlerinde finansal baskılar belirginleşmiştir. Artan kiralar, yüksek operasyonel maliyetler ve sınırlı arz nedeniyle birçok marka yeni mağaza açmak yerine mevcut lokasyonlarını koruma eğilimindedir. Bu durum, ölçek ekonomisi oluşturamayan orta ve alt segment markalarda maliyetleri aşağı çekmeyi zorlaştırmakta; fiyat artışlarının sınırlı kalması ise kâr marjlarını daraltmaktadır. Tedarik zincirinde de benzer baskılar gözlemlenmekte olup, bazı markalar üretim maliyetlerini düşürmek amacıyla üretimlerini Mısır gibi ülkelere kaydırmaktadır. Genel olarak, sektör büyüme ivmesini kaybetmiş, markalar artan maliyetleri yönetebilmek için temkinli bir strateji benimsemiştir.

Türk markaları ise küresel ölçekte yeni pazarlara açılım ve mevcut pazarlardaki varlıklarını güçlendirme stratejilerini sürdürmüştür. Perakende sektöründeki hareketlilik, özellikle Orta Doğu, Avrupa ve Asya pazarlarında yoğunlaşmıştır. Bu dönemde, Koton, Abu Dabi Reem Mall mağazasının açılışını gerçekleştirerek Körfez bölgesindeki varlığını güçlendirmiş; ayrıca Umman'daki Muscat City Center mağazasıyla bölgede en büyük satış noktasına ulaşmıştır. DeFacto, uluslararası büyüme stratejisini sürdürerek Romanya ve Mısır'da iki yeni mağaza açmıştır. Kahire'de hizmete giren mağaza, markanın ülkedeki 30. satış noktası olmuştur. Karaca, Avrupa'daki genişlemesine Almanya Mall of Berlin mağazasıyla devam ederken; Zen, Asya Pasifik pazarındaki varlığını güçlendirerek Filipinler'deki Mall of Asia mağazasını hizmete açmıştır. Önümüzdeki dönemde özellikle Avrupa, Körfez ve Asya pazarlarında benzer yatırımların artarak devam etmesi beklenmektedir. (Kaynak: TR International, Cushman & Wakefield)

YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI



Antalya'da Yer Alan Belli Başlı AVM'ler:

AGORA AVM



Lokasyon	: Kepez	• 41.500 m2 inşaat alanı üzerinde yaklaşık 30.000 m2 kiralanabilir alan.
İnşaat Firması	:	• Yerli ve yabancı 178 adet moda, lezzet, hizmet ve eğlence durağı.
Açılış Tarihi	: 2003	• 2 kat üzerinde 2100 araç kapasiteli otopark.
Ada / Parsel	:	• 500 m2'den büyük mağazalar; LCW, JOKER, GAP, MUDO CITY, MARKS&SPENCER, PAŞABAHÇE, TEKNOSA.
Arsa Alanı	:	• 30 adet fast food, ala carte restoran ve cafeler.
Kiralanabilir Alan	: 30.000,00 m ²	• 9 Salonu ve 1057 koltuk kapasitesiyle Agora Sinemaları.
Mağaza Sayısı	: 178	• Son teknoloji oyuncakların yanı sıra; Antalya'nın ilk ve tek Ferrari ve Harley Davidson simülatörlerinin de yer aldığı, 410 m2 açık ve 1.700 m2 kapalı alanlarıyla faaliyet gösteren Agora Eğlence Parkı.

Mark Antalya



Lokasyon	: Şarampol-Muratpaşa	55.000 m2 kiralanabilir alanda hizmet veren
İnşaat Firması	: Kadiahmetoğulları	MarkAntalya Alışveriş Merkezi'nde aralarında
Açılış Tarihi	: 2013	Antalya'da ilk defa yer alan markaların da
Ada / Parsel	: 21610/4	bulunduğu 155 mağaza bulunuyor.
Arsa Alanı	: 18.006 m ²	MarkAntalya Alışveriş Merkezi modern mimari
Kiralanabilir Alan	: 55.000 m ²	tasarımı, teras alanları ve 3.000 araçlık
Mağaza Sayısı	: 155	otoparkıyla hizmet veriyor.

Terra City AVM



Lokasyon	: Lara - Muratpaşa	150 mağaza, 30 kafe ve restoranıyla Antalya'da
İnşaat Yüklenici	:	açıldı. 48 bin metrekare kiralanabilir alanı, 830
Açılış Tarihi	: 2011	kişilik oturma alanına sahip gıda alanı, çok
Ada / Parsel	: 13169/1	salonlu sinema kompleksi, çocuk ve gençler için
Arsa Alanı	: 21.929 m ²	eğlence alanları ve 1400 araçlık otopark
Kiralanabilir Alan	: 48.000 m ²	kapasitesiyle Antalya'nın en büyük alışveriş
Mağaza Sayısı	: 150	merkezidir. Yılda 12 milyondan fazla kişinin
		ziyaret etmesi beklenen AVM'de Burberry,
		Trussardi, Massimo Dutti, Brandroom gibi
		markaların yanısıra Midpoint ve Mezzaluna gibi
		İstanbul'un başarılı zincir restoranları da
		bulunuyor.

Laura



Lokasyon : Lara - Muratpaşa
İnşaat Yüklenici :
Açılış Tarihi : 2004
Ada / Parsel :
Arsa Alanı :
Kiralanabilir Alan : 24.112 m²

Mağaza Sayısı : 80

LAURA Avm 2004 yılında hizmete açılan ve toplam 24.112 m² kapalı alan üzerine kurulu olan Laura Alışveriş Merkezi; ulusal ve uluslararası en iyi markaların yer aldığı 80 mağaza yer almaktadır. LAURA Avm 600 araçlık kapalı ve açık otopark, 2M Migros süpermarket, en kaliteli ses ve görüntü sistemlerinin yer aldığı AFM sinemalarına ait 6 sinema salonu, 14 restaurant ve cafe'den oluşan food court alanını bünyesinde barındırmaktadır.

Özdilek Park



Lokasyon : Kepez - Dokuma
İnşaat Yüklenici : Özdilek Holding
Yönetim :
Açılış Tarihi : 1995
Ada / Parsel : 8.334 m²
Mağaza Sayısı : 114
Arsa Alanı : 30792

Kiralanabilir Alan : 38752

Özdilekpark Antalya, Türkiye'nin en önemli kültür turizm merkezi ve ülkenin yurtdışına bakan bir yüzü olan Antalya'nın gelişmiş alışveriş ve kültür kompleksi ihtiyacını karşılayacak şekilde tasarlanmıştır. 2009 yılında ziyaretçilerine kapılarını açan Özdilekpark Avm, 38.752 metrekare kiralanabilir alanda 114 işletme ve yüzlerce marka ile ziyaretçilerine hizmet vermektedir. Marka karması ile şehrin en alternatifli alışveriş merkezi olmasının yanı sıra içinde yer alan hipermarketi, şehrin en büyük yapı marketi, elektronik market, departman store ve popüler markalardan oluşan zengin mağaza karması vardır.

Migros AVM



Lokasyon	: Muratpaşa - Konyaaltı	32.000 m2 kiralanabilir alan üzerinde 130 ihtisas mağazasıyla, Boyner, Media Markt, Zara, Mango, Tommy Hilfiger, Lacoste, Mavi, Xiaomi, Lcwaikiki gibi yerel ve uluslararası düzeydeki prestijli markalarıyla, geniş fast food alanıyla, 5M Migros Hipermarketiyle ve kültürel/sosyal etkinlikleriyle klimatize bir ortamda alışveriş yapma keyfini ziyaretçilerine sunmaktadır. Alışveriş merkezinin otopark alanı 1300 araç kapasitesine sahiptir. Merkezin üç ayrı girişi vardır. Hipermarket giriş katta yer almakta, sekiz salonlu sinema ile fast food alanları birinci katta yer almaktadır.
Açılış Tarihi	: 2001	
Ada / Parsel	: 12767/10	
Arsa Alanı	: 106.195 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 32.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 130	

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü, Antalya Büyükşehir Belediyesi Kentsel ve Estetik Müdürlüğü, Torunlar GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkanları rahattır.
- * Tabela ve reklam avantajı oldukça iyi durumdadır.
- * Nitelikli ve tanınmış, doluluk oranı yüksek bir avm işletmesidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Kısmi iskan belgesine sahip olup cins değişikliği yapılmamıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşım Yöntemi

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 itibarı 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 değerlendirilmesi 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 projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-AVM'nin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi,
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi; arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² kira değerlerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

1 ACC Homes İnternational 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

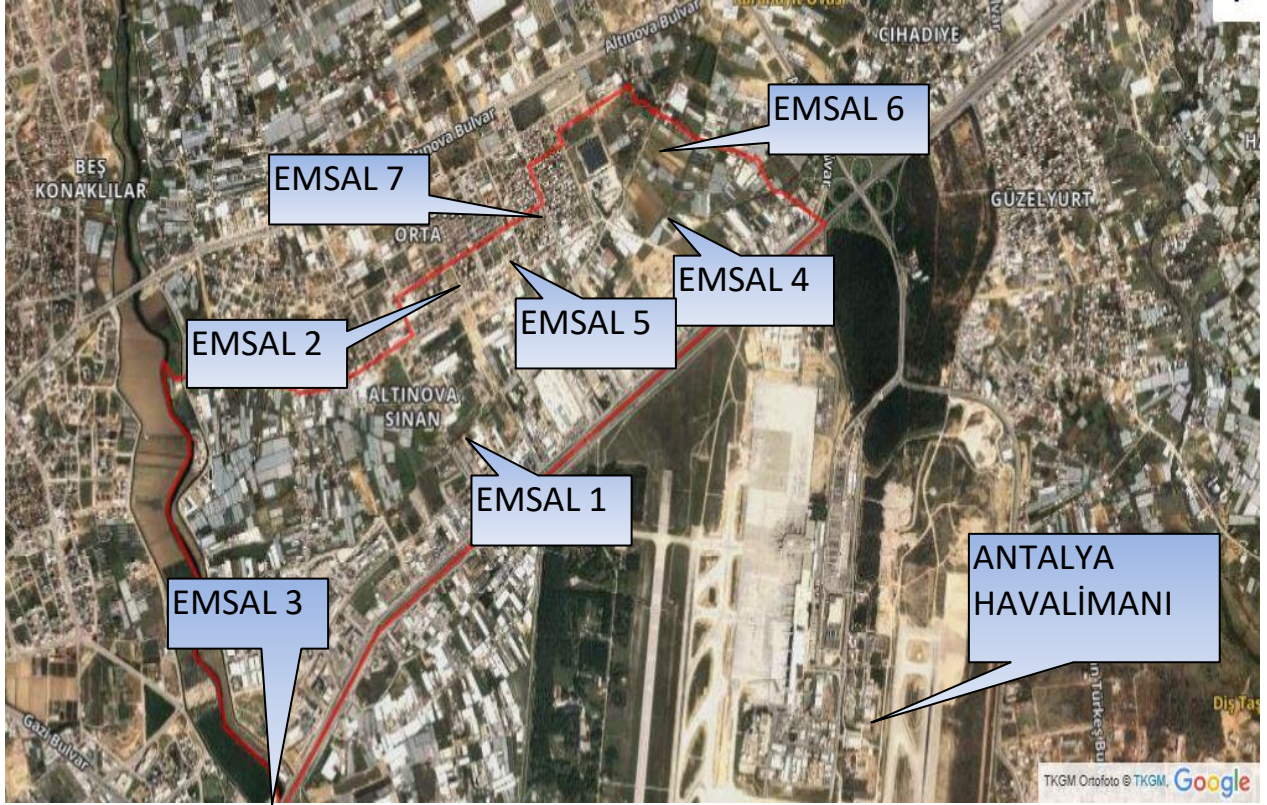
7 System Gayrimenkul

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

EMSAL KROKİSİ



Kiralık Bina Emsalleri

1 Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 494 27 68

Olca Şahin Emlak

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ana cadde üzerinde olduğu beyan edilen plaza içerisinde zemin katı 800 m² asma katı 300 m² 1. katı ise 800 m² olarak pazarlanan 1900 m² toplam kapalı alanlı mülk 450.000 TL bedelle kiralıktır. AVM içerisinde değildir. Yaya hareketliliği ve görünürlük açısından daha dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	1900 .-M ²	450.000 .-TL	237 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 261 24 27

Çağrı Emlak

ALINAN BİLGİ

Altınova Kavşağında İkea ve Agoraya çok yakın konumda yer alan zemin kat 184 m² asma kat 135 m² olarak pazarlanan 319 m² paçal alana sahip asma katlı dükkan yıllık peşin 2.400.000 TL bedelle kiralıktır. Aylık bedeli 200.000 TL dir. AVM içerisinde değildir. Yaya hareketliliği ve görünürlük açısından daha dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	319 .-M ²	200.000 .-TL	627 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

Kaan Emlak

TEL 1 ; 0 532 231 48 79

ALINAN BİLGİ

Aspendos Bulvarı üzerinde mobilyacıların bulunduğu lokasyonda caddeye 12.50 metre cephesi olan 1.750 m² kapalı alanlı 5 katlı ticari bina 500.000 TL bedelle kiralıktır. Asansörlü ve açık otoparklıdır. Klima altyapısı bulunmaktadır. AVM içerisinde değildir. Yaya hareketliliği ve görünürlük açısından daha dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	1750 .-M ²	500.000 .-TL	286 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

Tam Nokta Geo gayrimenkul

TEL 1 ; 0 554 560 43 33

ALINAN BİLGİ

Balbey Mahallesi'nde şehir merkezinde tramvay yolu üzerinde Denizbank şubesinin yanında yer alan 2 katlı 400 m² dükkan 250.000 TL bedelle kiralıktır. Konum olarak daha işlek bir noktada yaya hareketliliğinin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır. Plaza veya AVM içerisinde değildir.

KİRALIK	400 .-M ²	250.000 .-TL	625 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

Model Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 542 693 89 35

ALINAN BİLGİ

Işıklar caddesi ile Atatürk Caddesi'nin kesiştiği köşede eski Akbank şubesinin bulunduğu bina komple kiralık durumdadır. Bodrum kat 320 m², zemin kat 320 m², üst katlar (4 kat) ise balkonlar dahil her bir kat 229 m² dir. 1. kat ve çatı katında ekstra teras alanları bulunmaktadır. Çatı katından açık bir deniz manzarası ve şehir manzarası bulunmaktadır. 800.000 TL bedelle kiralıktır. Konum ve yaya hareketi açısından yoğun bir noktadadır. Plaza veya AVM içerisinde değildir.

KİRALIK	1556 .-M ²	800.000 .-TL	514 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

*** Medya Bilgisi (Satış)**

Kipa AVM olarak bilinen 32.274 m² arsa alanına sahip yaklaşık 30.000 m² toplam inşaat alanı bulunan 2 katlı AVM binası 2024 temmuz ayında 875.000.000 TL bedelle satılmıştır. 25044 ada 1 parsel numaralı "Karkas Betonarme Alış Veriş Merkezi Ve Arsası" nitelikli taşınmazdır. (29.166 TL/m²)

*** Emlak Firması (Kiralama)**

Yapılan görüşmede 5M Migros alışveriş merkezinde yemek katında 212 m² kullanım alanına sahip dükkanın 01.01.2025 tarihi itibarı ile 1.000.000 TL + KDV kira bedeli kontratı yapıldığı bilgisi alınmıştır. M2 bedeli 4.716 TL/m² olarak elde edilmiştir. Yemek katının diğer mağaza katlarına göre daha yüksek m² bedeline sahip olacağı düşünülmektedir.

6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi ve Parselin Değeri

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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, 39 parsel)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
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	96.727,67	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		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 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 0%	TİCARET 0%	TİCARET 0%	TİCARET 0%	TİCARET 0%
KONUM		KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	30%	30%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER	TABELA VE REKLAM AVANTAJI	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%	30%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		22%	32%	32%	32%	32%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	38.000	32.634	32.836	43.890	35.415	44.860

Değerleme konusu taşınmaza alan büyüklüğü ve konum olarak birebir emsal olabilecek bir satılık/satılmış taşınmaza rastlanmamıştır. Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsa alanına en yakın olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen parsellerin alınan şifahi bilgilere göre imar koşulları ve alan bilgileri belirtilmiştir.

PARSELİN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
28569	39	96.727,67	38.000	3.675.651.460,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			3.675.650.000 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 29.520.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

28569 ada 39 parsel için dikkate alınan 14.05.2007 tarihli mimari tadilat projesine göre parsel üzerinde toplam 136.628,00 m² inşaat alanlı AVM bulunmaktadır. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VA' dır.

2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 34.400.- TL/m²'dir.

2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin ortalama birim m² değeri 15.974.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Mevcut yapının inşaat kalitesi, yıpranma payı, tadilat durumu vb. özellikleri dikkate alınarak, ortak alan büyüklükleri de düşünülerek toplam inşaat alanı üzerinden paçal birim m² değeri takdir edilmiştir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 'i olacağı varsayılmıştır.

Proje, ruhsat, mimari ve mühendislik bedeli toplam inşaat maliyetinin %3'ü oranında olacağı varsayılmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin, bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, toplam arsa+bina maliyetininin %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin öngörülen toplam maliyeti ve geliştirme maliyeti de ilave edilerek, taşınmazın toplam değerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Binalar	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m²)	Öngörülen Maliyet (TL)
AVM (Toplam İnşaat Alanı)	30.000,00	x	136.628,00	= 4.098.840.000
İnşaat Maliyeti				= 4.098.840.000
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 81.976.800
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 4.180.816.800
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)				= 125.424.504
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 4.306.241.304

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre DEEPO OUTLET VE MALL OF ANTALYA AVM'nin Toplam Değeri	
DEEPO OUTLET VE MALL OF ANTALYA AVM ARSA DEĞERİ	3.675.650.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	4.306.241.304 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	1.197.283.696 TL
DEEPO-MALL OF ANTALYA AVM MEVCUT DURUM DEĞERİ	9.179.175.000 TL
DEEPO-MALL OF ANTALYA AVM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	9.179.200.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 3 yıllık ortalaması yaklaşık %23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

AVM'nin konumu, niteliği vb. koşullar değerlendirilerek risk primi % 4,00 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %27,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Mall of Antalya Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Mall Of Antalya Alışveriş Merkezi için Torunlar GYO A.Ş.'den alınan 2023, 2024 ve 2025 verilerinden faydalanılarak INA tablosu oluşturulmuştur. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır. Torunlar GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre 2025 yılı itibarıyla toplam 43.709 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı ~%99,7 civarında olduğu görülmüştür.

Taşınmaz için 2023-2024 yılı verileri tamamı ile incelenmiş olup 2025 yılının 10 aylık verileri görülmüştür. 2025 yılının ilk 5 aylık verilerine istinaden 2025 yılı için projeksiyon yapılmıştır. Projeksiyon dönemleri için gelecek 10 yıl kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu 1.dönem potansiyel aylık kira birim m² değerinin 1. dönem için ciro payları hariç ~1.052.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Ciro gelirlerinin sabit kira gelirlerinin %35'i oranında ve kiosk ve stand gelirleri ve diğer tüm diğer gelirlerin sabit kira gelirlerinin %8'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Ortak alan gelirleri incelendiğinde sabit gelirin %45'i civarında olacağı öngörülmüştür.

Toplam gelirlerinden her dönem %0,5 oranında olağandışı gelir kaybı olabileceği kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için iletilen gider bilgileri incelenerek geçmiş dönem verileri tabloda belirtilmiştir. Sigorta giderlerinin gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı kabul edilmiştir. Genel giderlerin toplam gelirlerin %22'si, diğer yönetim giderlerinin toplam gelirlerin %0,5'i ve bakım-yenileme giderlerinin toplam gelirlerin %0,5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



MALL OF ANTALYA AVM Nakit Akışları

[illegible]

İNDİRİME DANI (Discount Rate)	28.50%	29.00%	29.50%
Net Bugünkü Değer (NPV)	8.807.952,278 TL	8.587.810,998 TL	8.380.148,523 TL

INTEGRAL QUANTILES	
Risk-Cent. Crani.	21.00%
Risk-Primi.	7.00%
Indifference Crani.	28.00%
	21.00%
	23.00%
	9.00%
	30.00%

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE MALL OF ANTALYA AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	
MALL OF ANTALYA AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	8.587.810.998 TL
MALL OF ANTALYA AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	8.587.800.000 TL

Deepo Outlet Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Deepo Outlet Alışveriş Merkezi için Torunlar GYO A.Ş.'den alınan 2024 ve 2025 konsolide faaliyet raporu verilerinden faydalanılarak INA tablosu oluşturulmuştur. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

Torunlar GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre 2025 yılı itibarıyla toplam 21.590 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı ~% 100 civarında olduğu görülmüştür.

Taşınmaz için 2023-2024 yılı verileri tamamı ile incelenmiş olup 2025 yılının 10 aylık verileri görülmüştür. 2025 yılının ilk 4 aylık verilerine istinaden 2025 yılı için projeksiyon yapılmıştır. Projeksiyon dönemleri için gelecek 10 yıl kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu 1.dönem potansiyel aylık kira birim m² değerinin 1. dönem için ciro payları hariç ~1.432.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Ciro gelirlerinin sabit kira gelirlerinin %25'i oranında ve kiosk ve stand gelirleri ve diğer tüm diğer gelirlerin sabit kira gelirlerinin %15'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Ortak alan gelirleri incelendiğinde sabit gelirin %35'i civarında olacağı öngörülmüştür. □

Toplam gelirlerinden her dönem %0,5 oranında olağandışı gelir kaybı olabileceği kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için iletilen gider bilgileri incelenerek geçmiş dönem verileri tabloda belirtilmiştir. Sigorta giderlerinin gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı kabul edilmiştir. Genel giderlerin toplam gelirlerin %20'si, diğer yönetim giderlerinin toplam gelirlerin %0,5'i ve bakım-yenileme giderlerinin toplam gelirlerin %0,5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

DEEPOUTLET AVM Nakit Akışları

[illegible]

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE DEEPO OUTLET AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	
DEEPO OUTLET AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	5.516.011.396 TL
DEEPO OUTLET AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	5.516.000.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
DEEPO VE MALL OF ANTALYA AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	9.179.200.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
DEEPO VE MALL OF ANTALYA AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	14.103.800.000 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 değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olmadığı görülmektedir. Mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması ve gerçekleşen kira gelirlerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden nihai değer olarak Gelir İndirgeme Yöntemi ile bulunan değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Nakit Akışı tablosunda gerçekçi verilen (gerçekleşmiş kira bedelleri, kiralanabilir alan, doluluk oranı vb.) kullanılmış olması nedeni ile bulunan değer, maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan değere göre daha uygun olacağı kanaati oluşmuş ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi sonuç değerinde kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz 28569 ada 39 parsel ve üzerinde yer alan Alışveriş Merkezi tesisidir. Taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olup kat irtifakı kurulmamıştır.

6.5.3 - **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Torunlar GYO A.Ş. tarafından 24.09.2021 tarihinde, Antalya 2 Nolu İdare Mahkemesinde Esas: 2021/1047, Esas: 2021/1002 dosyası ile 2017 yılında yapılan İmar Plan uygulama işleminin iptali için dava açılmış ve ayrıca Antalya 1 No'lu İdare Mahkemesinde 2021/1002 sayılı dosya ile 2020 yılında yapılan imar plan uygulamasının iptali ile düzeltilmesi talep edilmiştir.

Antalya 1. İdare mahkemesi dosyayı Bilirkişiye göndermiş olup ayrıntılı bilirkişi raporunda 2017 yılında yapılan imar uygulamasının hatalı ve yanlış yapılmasından dolayı 2017 yılı planlarının iptali ile düzeltilmesi gerektiği konusunda görüş vermiştir. 1. İdare mahkemesi açılan davanın, 2020 planları ile ilgili olması sebebiyle 30.06.2022 tarih ve 2022/903 kararı ile mahkeme davayı reddetmiş ve dosyayı 2017 planları ile ilgili dava açılan Antalya 2. İdare mahkemesine göndermiştir.

Antalya 2. İdare mahkemesi de davanın reddine karar vermiştir.

Torunlar GYO A.Ş. tarafından Antalya 2. İdare mahkemesinin ret kararına itiraz edilmiş ve dosya Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesine gitmiştir. Konya Bölge idare mahkemesi ise Antalya 2. İdare mahkemesinin ret kararını gerekçeli kararı ile iptal etmiş (Esas 2021/2195 Tarih: 09.06.2022) ve dosyayı Antalya 2. İdare Mahkemesine göndermiştir.

Antalya 2. İdare Mahkemesi dosyayı 3 kişilik Bilirkişi Heyetine göndermiş olup bilirkişi raporunun alınmasını takiben 17.01.2024 tarihinde davanın reddine karar vermiştir.

Torunlar GYO A.Ş. tarafından Antalya 2. İdare Mahkemesinin ret kararına tekrar itiraz edilmiş ve Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesine istinaf başvurusu yapılmıştır.

Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 22.10.2024 tarih ve 2024/1220 sayılı kararı ile dava talebini reddetmiştir. **Torunlar GYO tarafından 19.11.2024 tarihinde Danıştay'a temyiz başvurusu yapılmış olup halihazırda dosya Danıştay 6. Dairesi'ndedir. Temyiz süreci devam etmektedir.**

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanımı halihazırda uyumsuz durumdadır. Cins değişikliği ile ilgili başvurular yapılmış fakat taşınmazın kısmi iskanlı olmasından dolayı cins değişikliğinin gerçekleşmediği gözlemlenmiştir. Torunlar GYO A.Ş. tarafından şirketimize iletilen 27.05.2025 tarih ve E-12233903-340.03-72038 numaralı Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı ve Torunlar GYO A.Ş. arasındaki yazışmada Tebliğin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine uygun haline getirilebilmesi için 31.12.2025 tarihine kadar ek süre verilmesine karar verildiği belirtilmektedir. SPK tarafından verilen süre çerçevesinde cins değişikliğinin tamamlanamadığı görülmüştür. Danıştay temyiz sürecinin henüz tamamlanmadığı bilgisi edinilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir. İlk projeksiyon yılı için %100 doluluk için potansiyel kira bedelleri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

MALL OF ANTALYA Kiralanan Alanı	Mevcut Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
43.709,00 m ²	779,1 TL/m ²	1.051,8 TL/m ²	45.974.126 TL	551.689.510 TL
DEEPO OUTLETKiralanan Alanı	Mevcut Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
21.590,00 m ²	1.061,0 TL/m ²	1.432,3 TL/m ²	30.923.859 TL	371.086.310 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 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 taşınmazın 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." şeklindedir. Gayrimenkulün yapı kullanım izin belgesi alınmış durumda olup fiili kullanımı ile yapı kullanım izin belgesindeki ve diğer resmi evraklarındaki tanımları uyumlu durumdadır. Ancak tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumlu değildir. Taşınmazın cins değişikliği için Danıştay temyiz sürecinin tamamlanması beklenmekte olup Sermaye Piyasası Kurumu tarafından şirkete verilen süre çerçevesinde cins değişikliğinin tamamlanamadığı görülmüştür. Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde Bina başlığı altında bulunabilmesi için yasal zorunluluklarından olan tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmaması nedeni ile müşteri tarafından tapu niteliğinin değişikliği için başvuru yapıldığı tespit edilmiş olup söz konusu sürecin devam ettiği beyan edilmiştir. İlgili taşınmazın halihazırda portföyde bulunuyor olması durumu da dikkate alındığında cins tashihi sürecinin tamamlanması akabinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Tebliğin 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 Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

DEEPO VE MALL OF ANTALYA AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ

14.103.800.000 .-TL

(On Dört Milyar Yüz Üç Milyon Sekiz Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

16.924.560.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * 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 Değer 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.