

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

(2 Adet Daire)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2018 / 401

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
7.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	8
7.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
7.2.	TAPU TAKYIDATI.....	8
7.3.	TAKYIDAT AÇIKLAMALARI.....	9
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	9
8.1.	İMAR DURUMU.....	9
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	10
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	10
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	11
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	11
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	11
9.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	13
9.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	13
9.2.2.	ESENYURT İLÇESİ:.....	16
9.3.	ULAŞIM.....	16
9.4.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	18
9.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
9.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	21
9.6.	KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ.....	22
10.	AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	23
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	24
12.	DEĞERLENDİRME.....	25
13.	FİYATLANDIRMA.....	25
13.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	25
13.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	25
13.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ.....	28
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	30
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	30
14.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	30
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	30
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	30
14.5.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	31
14.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	31
14.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	31
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	31
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
15.	SONUÇ.....	32

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Turgut Özal Mahallesi, Tonguç Baba Caddesi, Torium Evleri, No:21, 28 ve 52 nolu daireler. <u>Esenyurt / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	2 adet daire
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2618 ada, 18 parsel, B Bloкта yer alan 2 adet konut. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet dairenin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
TORİUM EVLERİNDE YER ALAN 2 ADET DAİRENİN ARSA PAYLARI DAHİL TOPLAM DEĞERİ	625.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Güneç Sok. No: 37
Açın Is Merkezi Kat: 3/8
34718 Açıbadan, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 0212 331 8479
İTO Sic No: 542157/490339



2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN	Turgut Özal Mahallesi, Tonguç Baba Caddesi, Torium Evleri, No:21, 28 ve 52 nolu daireler. <u>Esenyurt / İSTANBUL</u>								
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile								
MÜŞTERİ NO	951								
RAPOR NO	2018/401								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018								
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2019								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet dairenin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 403030								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>05.01.2018</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2017/567</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>610.000</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	05.01.2018	RAPOR NUMARASI	2017/567	RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	610.000
RAPOR TARİHİ	05.01.2018								
RAPOR NUMARASI	2017/567								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	610.000								

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 - (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 - (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 25,16
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

6. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

7. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

7.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	: Esenyurt
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 2618
PARSEL NO	: 18
NİTELİĞİ	: On bir katlı betonarme bina ve arsası (*)
ARSA ALANI	: 44.571,38 m ²
YEVMIYE NO	: 28627
TAPU TARİHİ	: 13.09.2011

SIRA NO	BLOK NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA
1	B	2. KAT	28	Konut	948	4457138
2	B	3.KAT	52	Konut	299	4457138

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

7.2. Tapu Takyidatı

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 26.12.2018 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların olduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Başlama tarihi 09.07.2015, Bitiş tarihi 09.07.2015) 13.07.2015 tarih ve 45489 yevmiye no ile.
- Yönetim Planı: 13.09.2011 (13.09.2011 tarih ve 28627 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL kira şerhi. (Başlama Tarihi: 10.03.2010) 15.03.2010 tarih ve 6543 yevmiye no ile.
- 6187 m² lik kısımda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (29.05.1998 tarih ve 1003 yevmiye no ile)
- 265 m² lik 145 m² 315 m² lik kısımlarda kısımda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (18.10.2000 tarih ve 8731 yevmiye no ile)
- TEİAŞ Genel Müdürlüğü adına 4168,82 m², B.M. 2561,02 m² ve C.M. 4602,45 m² irtifak hakkı vardır. 27.07.2011 tarih ve 24040 yevmiye no ile.

7.3. Takyidat Açıklamaları

Sermaye Piyasası'nın 28 Mayıs 2013 tarihli tebliği'nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığı altında yer alan 22 maddesinin (C) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." Denilmektedir.

Bu notlar, tapu takyidatları açısından taşınmazların Sermaye Piyasaları mevzuatı uyarınca GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

8.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 2618 ada, 18 parsel 12.07.2013 t.t. Esenyurt 4. Etap TEM Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,40 Kaks: 2,00 Ticaret+Hizmet Alanında kalmaktadır.



İmar Plan Örneği

8.2. İmar Dosyası İncelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın aşağıdaki ruhsat ve iskan belgeleri bulunmaktadır.

- 01.07.2008 tarih ve 2008/12217 nolu yeni yapı ruhsatı
- 25.02.2010 tarih ve 2010/1530-305 nolu tadilat ruhsatı
- 20.01.2011 tarih ve 2010/18788 nolu tadilat ruhsatı
- 27.10.2010 tarih ve 2010/19402 sayılı kısmi yapı kullanma izin belgesi
- 2012/8358 sayılı tadilat yapı kullanma izin belgesi
- Tadilat ve kısmi iskan belgelerindeki bilgiler en son alınan tadilat yapı ruhsatı ile uyum göstermekte olup buna göre Torium AVM ve residence lardan oluşan yapı toplam 7.090 m2 alanlı 83 konut, 98.382 m² alanlı 299 adet dükkan, 123.733 m² alanlı otopark ve ortak alan ve 55 m2 alanlı 1 adet trafodan meydana gelmektedir.

Yapı kullanma izin belgelerine göre alan dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı (m2)
Konut	83	7.090
Dükkan+İşyeri	299	98.382
Ortak Alanlar		123.733
Trafo Merkezi	1	55
Toplam		229.260

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

İmar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

8.4. Yapı Denetim Firması

Değerlemesi yapılan Torium Evleri'nin yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmaktadır:

Aka 3 Yapı Denetim Ltd. Şti.

Yenikent Mah. Doğan Araslı Blv. No:150 Hanplus İş Merkezi, Kat:9 Büro No:258
Esenyurt/İstanbul, Tel: 0212 699 99 69

8.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

8.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazların edinim tarihi 13.09.2011 olup bu tarihten sonra herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

8.5.2. Belediye Bilgileri

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

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 2618 ada, 18 parsel 12.07.2013 t.t. Esenyurt 4. Etap TEM Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,40 Kaks: 2,00 Ticaret+Hizmet Alanında kalmaktadır.

9. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Turgut Özal Mahallesi, Tonguç Baba Caddesi üzerinde yer alan 21 kapı nolu Torium Evleri'nde konumlu olan 28 ve 52 bağımsız bölüm nolu dairelerdir.

E-5 Karayolu'nun Kuzeyinde, Haramidere Sanayi Sitesi'nin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde, konut siteleri, Autoport AVM, orta ölçekli depolama ve üretim tesisleri ve 4-6 katlı bitişik nizamda inşa edilmiş apartman binaları bulunmaktadır.

Taşınmaz, ulaşım imkanlarının kolaylığı, Ambarlı Limanı ve Atatürk Havalimanı'na kolay ulaşılabilir konumda olması, yakın çevresindeki nitelikli konut sitelerinin mevcudiyeti ve gelişmekte olan bir bölgede yer alması gibi önemli niteliklere sahiptir.



Uydu Görüntüleri

9.2. Bölge Analizi

9.2.1. İstanbul İli:

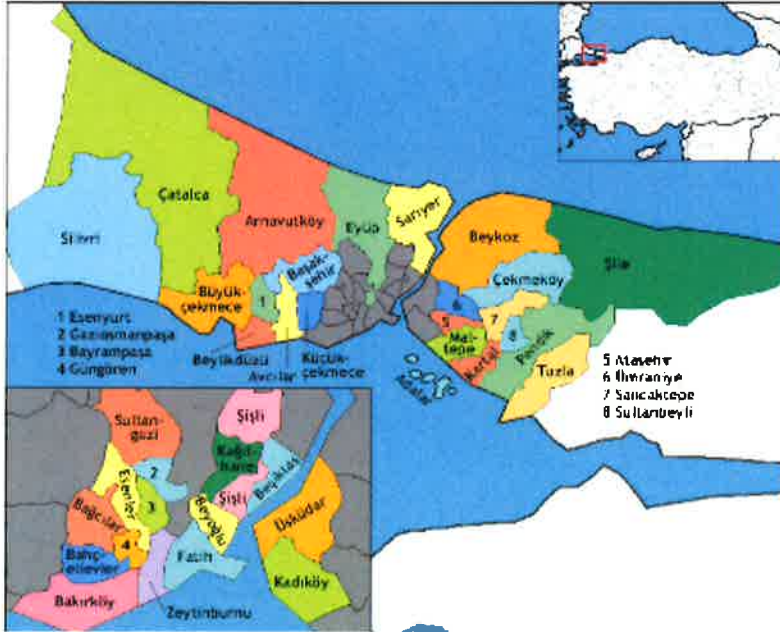
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2015 yılı itibarıyla nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece,

Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

9.2.2. Esenyurt İlçesi:

Esenyurt, Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri ile E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'nun arasında kalan bölgede yer almaktadır.

XIX. yy. başlarında Ekrem Ömer Paşaya ait çiftlik toprağında kurulan yerleşme, buranın hissedarlarından olan Eşkinozgiller'den Eşkinoz adını almıştır. Eşkinoz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920–1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan göçenlerin katılımı ve 70 yıllardan günümüze kadar iç ve dış göçlerle (Bulgaristan, Almanya, Kars, Artvin v.s.) gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır.

1967'de yılında Esenyurt adını alan bölgede göçler nedeniyle düzensiz bir yapılaşma seyri izlemiştir. Ancak geçtiğimiz son 10 yılda bölgeye yapılan hastane, kültür merkezi, belediye binası gibi hizmet amaçlı yatırımlar ve buna paralel olarak gerçekleştirilen nitelikli konut siteleri ve alışveriş merkezleri gibi projelerin yanı sıra Bahçeşehir Projesine komşu olması sebepleriyle beldenin önemi giderek artmıştır.

2008 yılı başlarında Kıracaoğlu ile birleştirilerek İstanbul'un 39. İlçesi olan Esenyurt; Namık Kemal Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Yenikent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere on mahalleden oluşmaktadır.

9.3. Ulaşım

Taşınmaz, İstanbul'un en önemli ulaşım akslarından biri olan E-5 (D100) Karayolu üzerinde yer alması sebebiyle güçlü bir ulaşım ağına sahiptir.

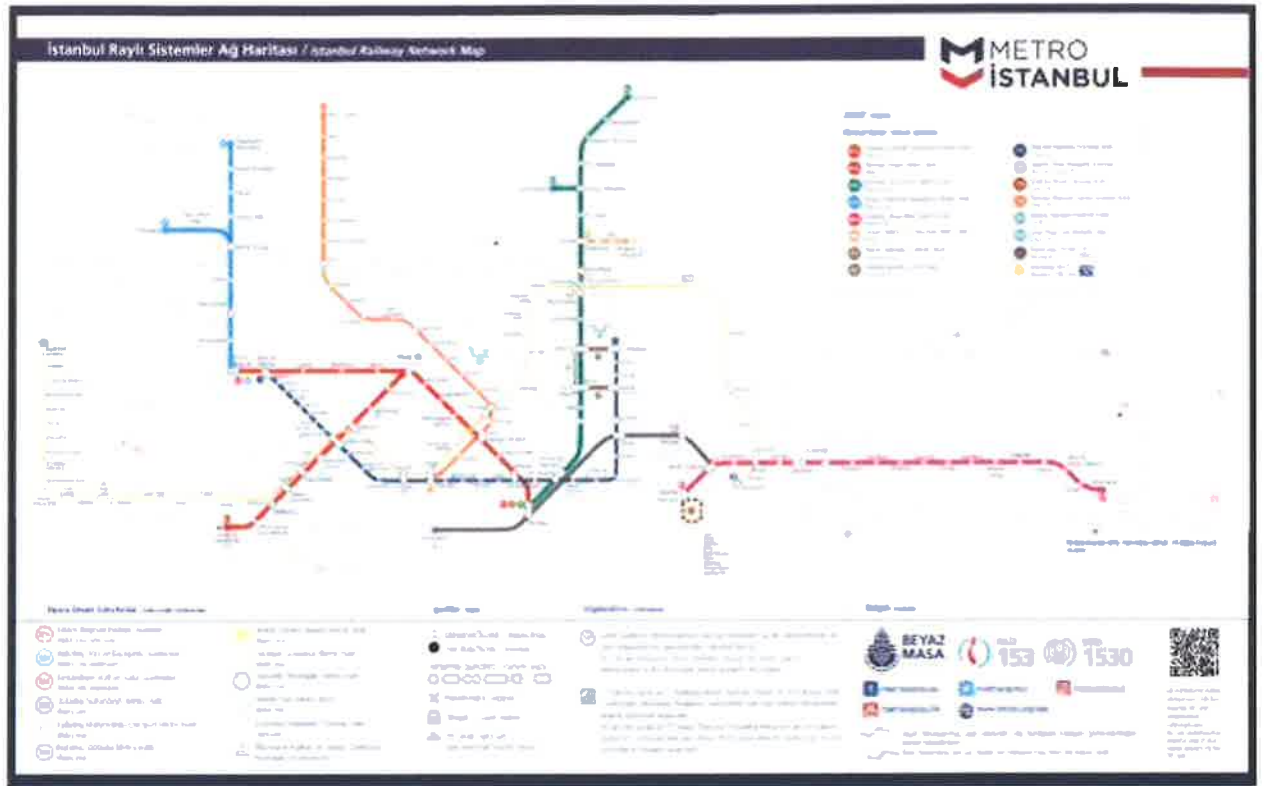
Özel araçların yanı sıra özellikle E-5 (D100) Karayolu üzerinden bölgeye ulaşan ve bölgeden geçen toplu taşıma araçları (İ.E.T.T. otobüsleri, civar Belediyelerin özel halk otobüsleri vs.) ulaşım olanaklarını artırmaktadır.

Ayrıca bölgeye yakın konumdaki Avcılar ve Büyükçekmece ilçe merkezlerine yapılan deniz otobüsü seferleri özellikle Anadolu Yakası'ndan gelenler için önemli bir avantaj sağlamaktadır.

Ancak bölgede ve yakın çevrede yapılaşmanın büyük bir hızla devam etmesi sonucu giderek ağırlaşan altyapı sorunlarının yanı sıra mesai başlangıç ve bitim saatlerinde oluşan yoğun trafik de dikkat çeker hale gelmiştir.

Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Avcılar – Haramidere Bağlantısı.....	1,6 km.
Esenyurt Belediyesi.....	2,1 km.
Beylikdüzü Migros AVM.....	11,3 km.
Tüyap Fuar Merkezi.....	5,9 km.
Atatürk Havalimanı.....	14 km



Kaynak: metroistanbul.com

İstanbul Metro Ağ Haritası

9.4. Dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri %3,2 mertebesindeyken 2017 yılı için %3,7 olarak gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı %2,2 olarak gerçekleşmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,9 büyümüş olup 2018 yılında ise %6,5 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisi yılsonunda % 7,2 lik bir büyüme oranı yakalamıştır.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %1,8 lik büyüme oranları yakalamış, 2018 de ise %0,8 ve %1,9 tahminleri bulunmaktadır. Pek çok ülke ekonomisi büyüme potansiyelinin üzerinde genişlemeler gösterse de bu yükseliş trendinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir. 2018 de yaşanabilecek gelişmeleri analiz ederken jeopolitik gelişmeleri ve para politikalarını normalleşmesini yakından takip etmek gerekmektedir.

Son olarak, emtia fiyatları ve petrol fiyatlarındaki istikrarın devam etmekte olan küresel ekonomik iyileşme için oldukça önemli bir faktör olduğu düşünülmektedir.

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

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

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

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

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

2017 yılından itibaren gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaya başlamış olup kısa bir projeksiyonda durgunluğun devam edeceği beklenmektedir.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye, 2018'in üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2018)

9.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

9.6. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

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

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

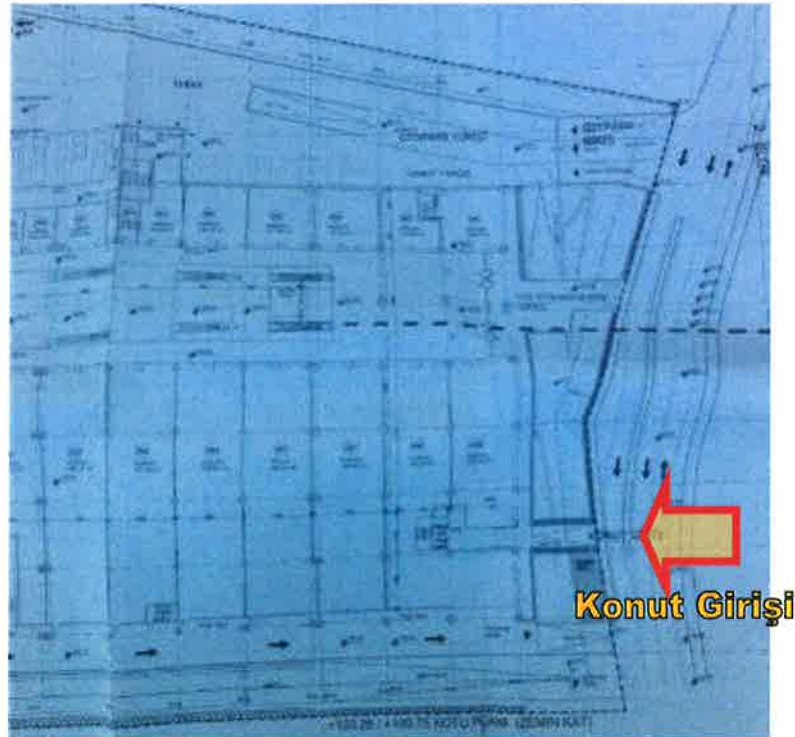
İlk tanımı 1976 da yapılmış olan karma kullanımlı proje geliştirme kavramına göre; Karşılıklı olarak birbirlerini destekleyen, iyi planlanmış, üç veya daha fazla belirgin gelir getiren; perakende - eğlence, ofis, konut, otel, kent ile ilgili kültürel - rekreasyon alanlar gibi kullanımların geliştirilmesi,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

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

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir. Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.

10. AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Torium Alışveriş Merkezi ve Residence projesi 44.571,38 m² yüzölçümlü 2618 ada, 18 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 83 adet konut, 299 dükkan ve 1 adet trafo bulunmaktadır.
- Ana taşınmaz A Blok (AVM bloğu) ve B Blok (Konut bloğu) olmak üzere 2 bloktan oluşmakta olup 11 bodrum, zemin ve 4 normal kattan meydana gelmektedir.
- Yapının toplam inşaat alanı 229.260 m² dir.
- Projesine göre binanın 11. bodrum katında su deposu ve teknik alanlar, 10. bodrum katında kapalı otopark ve depo, 9. Bodrum katında 1 adet mağaza, sığınak ve depolar, 8. Bodrum katında depolar ve otopark, 7. ila 5. Bodrum katlarda mağazalar, 4. Bodrum katta mağazalar, food court ve kış sporları merkezleri, 3. Bodrum katta mağazalar, 2. Bodrum katta mağazalar ve otopark, 1. Bodrum katta otopark, mağaza ve restoranlar, zemin katta açık otopark, havuz ve mağazalar, 1. ila 4. Normal katlarında ise daireler yer almaktadır.
- AVM bloğunda (A Blok) toplam 300 adet bağımsız bölüm, Konut bloğunda (B Blok) 83 adet konut yer almaktadır.
- AVM inşaatı Temmuz 2012'de tamamlanmıştır.
- Torium Evleri girişi zemin kat seviyesinden ve Tonguç Baba Caddesi cephesinden, sağlanmaktadır.



- Torium Evlerinde 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tipinde daireler bulunmaktadır.
- 28 bağımsız bölüm nolu dubleks daire 1. ve 2. normal katlarda yer almaktadır. Taşınmaz 1. Normal katta hol, mutfak, wc ve salon, 2. Normal katta hol, 2 adet oda ve banyo hacimlerinden meydana gelmekte olup brüt 149,31 m² (alt kat:96,65 m², üst kat:52,66 m²) kullanım alanıdır.
- 52 bağımsız bölüm nolu daire 3. normal katta yer almaktadır. Taşınmaz yaşam alanı, mutfak ve wc hacimlerinden meydana gelmekte olup brüt 40,43 m² kullanım alanıdır.
- Mahallinde yapılan incelemede anahtar temin edilemediğinden dairelerin içerisine girilememiş olup proje bilgileri esas alınmıştır.
- Taşınmazlar için hazırlanmış en son değerlendirme raporumuzda yapılan incelemelere göre 52 nolu dairenin iç mekan özellikleri aşağıdaki gibidir.
- 52 nolu dairede salon ve odaların zeminleri laminat parke, duvarlar saten boyalı, tavanları ise alçı sıvalıdır. Mutfak zemini seramik, duvarları seramik/saten boyalı, tavanı ise alçı sıvalıdır. Mutfak dolapları ve tezgahının montajları tamdır. Banyo-WC zeminleri ve duvarları seramik, tavanı ise alçı sıvalıdır. Vitrifiye ve krome malzemelerin montajı tamdır. Katlar arası irtibat demir korkuluklu ahşap merdiven ile sağlanmaktadır. Daireye 1. ve 2. Katlardan müstakil giriş bulunmaktadır.

11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

12. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Esenyurt Bölgesindeki uygun konumu,
- Ana arterlere yakınlığı,
- Torium AVM ve Yaşam Merkezi Projesi bünyesinde olması,
- Site bünyesindeki sosyal imkanlar,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- İnşaat kalitesinin yüksek olması,
- Kapalı otoparkının mevcudiyeti,
- Tamamlanmış altyapı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz etken:

- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

13. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

13.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

13.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmış mesken nitelikli gayrimenkullerdir. Kat mülkiyeti kurulmuş olmasından dolayı dairelerin arsa hisselerinin geliştirilmiş ve tamamlanmış olan projeden ayrıştırılarak bağımsız bölüm bazında değerlendirilmesinin piyasa koşullarına uygun ve gerçekçi bir yaklaşım olmayacağı kanaatindeyiz bu sebeple değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

13.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşaat kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal 1 : (0212 450 00 36)**
Torium Evlerinde 3. Katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı (söylenen), 2+1 daire 525.000,-TL bedelle satılıktır. (4.375,-TL/m²)
- **Emsal 2 : (Tel: 530 229 80 49)**
Torium Evlerinde 3. Katta yer alan, 147m² kullanım alanlı (söylenen), 2+1 daire 485.000,-TL bedelle satılıktır. (3.300,-TL/m²)
- **Emsal 3 : (Tel: 544 728 17 01)**
Rapor konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan, Gist Park Evleri projesindeki bloğun 5. katında yer alan, 72 m² kullanım alanlı (söylenen), 1+1 daire 270.000,-TL bedelle satılıktır. (3.750,-TL/m²)
- **Emsal 4 : (Tel: 531 362 02 13)**
Rapor konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan Kiptaş Saadetdere Sitesi'ndeki blokta 7. katta yer alan 126 m² kullanım alanlı (söylenen), 3+1 daire 425.000,-TL bedelle satılıktır. (3.370,-TL/m²)

Kiralık Konut Emsalleri:

- **Emsal 1 : (554 820 62 20)**
Rapor konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan Kiptaş Saadetdere Sitesi'ndeki blokta 8. Katta yer alan 95 m² kullanım alanlı (söylenen), 2+1 daire 1.300,-TL bedelle satılıktır. (14,-TL/m²)
- **Emsal 2 : (Tel: 212 690 90 32)**
Rapor konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan Kiptaş Saadetdere Sitesi'ndeki blokta 7. Katta yer alan 126 m² kullanım alanlı (söylenen), 2+1 daire 1.600,-TL bedelle satılıktır. (13,-TL/m²)
- **Emsal 3 : (Tel: 530 782 06 16)**
Torium Evlerinde 2. Katta yer alan, 165 m² kullanım alanlı (söylenen), 2+1 daire 3.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (18,-TL/m²)
- **Emsal 4 : (Tel: 530 184 86 61)**
Torium AVM yakınında yer alan N5 Suites Projesindeki 13 katta yer alan 87 m² kullanım alanlı (söylenen), 1+1 eşyalı daire 1.800,-TL/ay bedelle kiralıktır. (20,-TL/m²)

Satılık Konut Emsali Analizi:**28 nolu daire**

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı /Kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			149,31 m2		8 yıllık		Torium Evleri			3.170
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	4.375	-10%	120	0%	Aynı	0%	Benzer	0%	-10%	3.938
Emsal 2	3.300	-10%	147	0%	Aynı	0%	Benzer	0%	-10%	2.970
Emsal 3	3.750	-10%	72	-10%	Daha Yeni	-10%	Daha iyi	-15%	-45%	2.063
Emsal 4	3.370	-10%	126	0%	Daha Eski	10%	Benzer	10%	10%	3.707

52 nolu daire

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			40,43 m2		8 yıllık		Torium Evleri			3.700
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	4.375	-10%	120	15%	Aynı	0%	Benzer	0%	5%	4.594
Emsal 2	3.300	-10%	147	15%	Aynı	0%	Benzer	0%	5%	3.465
Emsal 3	3.750	-10%	72	10%	Daha Yeni	-15%	Daha iyi	-15%	-30%	2.625
Emsal 4	3.370	-10%	126	15%	Daha Eski	10%	Benzer	10%	25%	4.213

Kiralık Konut Emsali Analizi:**28 nolu daire**

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			149,31 m2		8 yıllık		Torium Evleri			14
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	14	-10%	95	-5%	Daha Eski	10%	Benzer	0%	-5%	13
Emsal 2	13	-10%	126	0%	Daha Eski	10%	Benzer	0%	0%	13
Emsal 3	18	-10%	165	5%	Aynı	0%	Benzer	0%	-5%	17
Emsal 4	20	-10%	87	-5%	Daha Yeni	-10%	Daha İyi	-10%	-35%	13

52 nolu daire

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık ı Birim Fiyatı	Alan/Büyük-lük Düzeltmesi		Bina Yaşı/ Kalitesi		Konum/ Şerefiye		Toplam Düz.	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			40,43 m2		8 yıllık		Torium Evleri			19
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	14	-10%	95	20%	Daha Eski	10%	Benzer	0%	20%	17
Emsal 2	13	-10%	126	30%	Daha Eski	10%	Benzer	0%	30%	17
Emsal 3	18	-10%	165	35%	Aynı	0%	Benzer	0%	25%	23
Emsal 4	20	-10%	87	20%	Daha Yeni	-10%	Daha İyi	-10%	-10%	18

Ulaşılan Sonuç – 2 Adet Bağımsız Bölüm

Emsal karşılaştırma yöntemine göre; emsal analizlerinden hareketle rapora konu dairelerin lokasyonları, ana gayrimenkul içerisindeki konumları, yönleri, kullanım alanı büyüklükleri, mimari özellikleri ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak arsa payları dahil yasal durum değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Brüt Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
1	B	28	2	149,31	3.170	475.000
2	B	52	3	40,43	3.700	150.000
TOPLAM				189,74		625.000

13.3.İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise emsal bilgilerinde yer alan satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle şu şekilde belirlenmiştir.

28 nolu daire:

Ortalama m² emsal değeri : 3.698 TL;

Ortalama m² emsal kira değeri :16 TL/m²

Satış Değeri / kira değeri : 3.698 / 16 = 231,12 Ay /12 Ay = 19,26 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 19,26 = % 5,19 olarak belirlenmiştir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre	
Birim Kira Değeri (TL)	16
Kiralanacak Alan	149,31
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	2.389
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	28.668
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,0519
Net Bugünkü Değer (TL)	552.000

52 nolu daire:

Ortalama m² emsal değeri : 3.698 TL;

Ortalama m² emsal kira değeri : 16 TL/m²

Satış Değeri / kira değeri : 3.698 / 16 = 231,12 Ay /12 Ay = 19,26 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 16,23 = % 5,19 olarak belirlenmiştir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre	
Birim Kira Değeri (TL)	16
Kiralanacak Alan	40,43
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	647
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	7.764
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,0519
Net Bugünkü Değer (TL)	150.000

Ulaşılan Sonuç – 2 Adet Bağımsız Bölüm

Torium Evleri Projesinde yer alan biri dubleks 2 adet konutun toplam değeri için Doğrudan İndirgeme Yöntemi başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, toplam **702.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre	
28 nolu dubleks daire	552.000
52 nolu daire	150.000
TOPLAM	702.000

14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır.

TORİUM EVLERİNDE YER ALAN 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	625.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	702.000

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların arsa payları dahil toplam değeri **625.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

14.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Gelir yönteminde de belirtildiği üzere konu dairelerin takdir olunan m² birim, aylık ve yıllık kira bedelleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	m ² Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
28	149,31	13	2.389	28.668
52	40,43	19	647	7.764

14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

14.5. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

14.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

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

Taşınmazlar 13.07.2015 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçmiş olup yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

14.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Evleri bünyesindeki biri dubleks **2 adet dairenin** yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payları dahil toplam değeri için,**

625.000,-TL (Altıyüzyirmibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(625.000,-TL ÷ 5,2704 TL/USD (*) $\cong$ **119.000,-USD**)

(625.000,-TL ÷ 6,0388 TL/Euro (*) $\cong$ **103.000,-Euro**)

(*) 31.12.2018 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD = 5,2704 TL; 1 Euro = 6,0388 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%1) toplam değeri 631.250,-TL dir.

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

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2019

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2018)

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Proje resimleri
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- İmar durumu
- Tapu suretleri
- TAKBİS Belgesi
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

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

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gençlik Sok. No: 37
Akmerkezi İş Merkezi Kat: 3/8
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Kadıköy V.D. 651 031 8479
İTİD. Sic. No: 512757/490339

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)