

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

(Torium AVM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2018 / 400

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 TAKYİDATI	15
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	15
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	15
8.1.	İMAR DURUMU	15
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	18
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	18
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	18
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	19
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	19
9.2.	BÖLGE ANALİZİ	21
9.2.1.	ESENİYURT İLÇESİ:	21
9.3.	ULAŞIM	21
9.4.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	22
9.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	23
9.6.	DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ	25
10.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	33
11.	AÇIKLAMALAR	34
12.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	36
13.	DEĞERLENDİRME	36
14.	FİYATLANDIRMA	37
14.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	37
14.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	39
14.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	39
15.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	41
15.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	41
15.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	41
15.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	41
15.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	41
15.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	42
15.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	42
15.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	42
15.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	42
15.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	42
16.	SONUÇ	44

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Turgut Özal Mahallesi, E-5 Karayolu üzeri, 2618 ada 18 Parsel, Torium Alışveriş Merkezi <u>Esenyurt / İstanbul</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	8 Adet İşyeri
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Alışveriş Merkezi
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2618 ada, parselde, 296 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU ÖZETİ	2618 ada, 18 parsel "Ticaret+Hizmet Alanı" (KAKS: 2,00; TAKS: 0,40) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 300 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezinde yer alan 296 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespiti için 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 ALIŞVERİŞ MERKEZİNDE YER ALAN 296 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	490.000.000,-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.
Gömeç Sok. No: 37
Akgun İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Avcılar/Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 809 01 5479
İTO Sic. No: 54275/490336

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Turgut Özal Mahallesi, E-5 Karayolu üzeri, 2618 ada 18 Parsel, Torium Alışveriş Merkezi <u>Esenyurt / İstanbul</u>	
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile	
MÜŞTERİ NO	951	
RAPOR NO	2018/400	
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018	
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019	
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 300 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezinde yer alan 296 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespiti için 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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	RAPOR TARİHİ	05.01.2018
	RAPOR NUMARASI	2017/568
	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	465.200.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-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 gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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 değerde 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 : İstanbul
İLÇESİ : Esenyurt
MAHALLESİ : Esenyurt
ADA NO : 2618
PARSEL NO : 18
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : On bir katlı betonarme bina ve arsası (*)
ARSA ALANI : 44.571,38 m²
YEVMIYE NO : 28627
BLOK NO : A
TAPU TARİHİ : 13.09.2011

Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Pay	Payda	Hissesine düşen arsa miktarı	Cilt No	Sayfa No
1	A	10.Bodrum	Depo	566	4457138	5,66	686	68092
2	A	10.Bodrum	Depo	599	4457138	5,99	686	68093
3	A	10.Bodrum	Depo	924	4457138	9,24	686	68094
4	A	10.Bodrum	Depo	1116	4457138	11,16	686	68095
5	A	10.Bodrum	Depo	472	4457138	4,72	686	68096
6	A	10.Bodrum	Depo	458	4457138	4,58	686	68097
7	A	10.Bodrum	Depo	554	4457138	5,54	686	68098
8	A	10.Bodrum	Depo	947	4457138	9,47	686	68099
9	A	10.Bodrum	Depo	857	4457138	8,57	686	68100
10	A	10.Bodrum	Depo	621	4457138	6,21	686	68101
11	A	10.Bodrum	Depo	549	4457138	5,49	686	68102
12	A	10.Bodrum	Depo	609	4457138	6,09	686	68103
13	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	1,25	686	68104
14	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	1,25	686	68105
15	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	1,25	686	68106
16	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	1,25	686	68107
17	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	1,25	686	68108
18	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	1,25	686	68109
19	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	1,25	686	68110
20	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	1,25	686	68111
21	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	1,25	686	68112
22	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	1,25	686	68113
23	A	10.Bodrum	Depo	226	4457138	2,26	686	68114
24	A	10.Bodrum	Depo	249	4457138	2,49	686	68115
25	A	10.Bodrum	Depo	249	4457138	2,49	686	68116
26	A	10.Bodrum	Depo	249	4457138	2,49	686	68117
27	A	10.Bodrum	Depo	249	4457138	2,49	686	68118
28	A	10.Bodrum	Depo	249	4457138	2,49	686	68119
29	A	10.Bodrum	Depo	512	4457138	5,12	686	68120
30	A	10.Bodrum	Depo	192	4457138	1,92	686	68121

31	A	10.Bodrum	Depo	176	4457138	1,76	686	68122
32	A	10.Bodrum	Depo	152	4457138	1,52	686	68123
33	A	10.Bodrum	Depo	243	4457138	2,43	686	68124
34	A	10.Bodrum	Depo	328	4457138	3,28	686	68125
35	A	10.Bodrum	Depo	612	4457138	6,12	686	68126
36	A	10.Bodrum	Depo	578	4457138	5,78	686	68127
37	A	10.Bodrum	Depo	426	4457138	4,26	686	68128
38	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68129
39	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68130
40	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68131
41	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68132
42	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68133
43	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68134
44	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68135
45	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68136
46	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68137
47	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68138
48	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68139
49	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68140
50	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68141
51	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68142
52	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68143
53	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68144
54	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	1,66	686	68145
55	A	10.Bodrum	Depo	160	4457138	1,6	686	68146
56	A	9.Bodrum	İşyeri	42146	4457138	421,46	686	68147
57	A	9.Bodrum	Depo	292	4457138	2,92	686	68148
58	A	9.Bodrum	Depo	378	4457138	3,78	686	68149
59	A	8.Bodrum	Depo	235	4457138	2,35	686	68150
60	A	8.Bodrum	Depo	302	4457138	3,02	686	68151
61	A	8.Bodrum	Otopark	825	4457138	8,25	686	68152
62	A	7.Bodrum	Mağaza	2251	4457138	22,51	686	68153
63	A	7.Bodrum	Mağaza	2155	4457138	21,55	687	68154
64	A	7.Bodrum	Mağaza	2080	4457138	20,8	687	68155
65	A	7.Bodrum	Mağaza	3302	4457138	33,02	687	68156
66	A	7.Bodrum	Mağaza	51326	4457138	513,26	687	68157
67	A	7.Bodrum	Mağaza	14674	4457138	146,74	687	68158
68	A	7.Bodrum	Mağaza	4292	4457138	42,92	687	68159
69	A	7.Bodrum	Mağaza	4492	4457138	44,92	687	68160
70	A	7.Bodrum	Mağaza	4492	4457138	44,92	687	68161
71	A	7.Bodrum	Mağaza	455	4457138	4,55	687	68162
72	A	7.Bodrum	Mağaza	1272	4457138	12,72	687	68163
73	A	7.Bodrum	Mağaza	1727	4457138	17,27	687	68164
74	A	7.Bodrum	Mağaza	1727	4457138	17,27	687	68165
75	A	7.Bodrum	Mağaza	1727	4457138	17,27	687	68166
76	A	7.Bodrum	Mağaza	1318	4457138	13,18	687	68167
77	A	7.Bodrum	Mağaza	385673	4457138	3856,73	687	68168
78	A	7.Bodrum	Mağaza	7984	4457138	79,84	687	68169
79	A	7.Bodrum	Mağaza	7984	4457138	79,84	687	68170

80	A	7.Bodrum	Mağaza	14298	4457138	142,98	687	68171
81	A	7.Bodrum	Mağaza	5043	4457138	50,43	687	68172
82	A	7.Bodrum	Mağaza	6428	4457138	64,28	687	68173
83	A	7.Bodrum	Mağaza	2624	4457138	26,24	687	68174
84	A	7.Bodrum	Mağaza	8341	4457138	83,41	687	68175
85	A	6.Bodrum	Mağaza	2324	4457138	23,24	687	68176
86	A	6.Bodrum	Mağaza	15329	4457138	153,29	687	68177
87	A	6.Bodrum	Mağaza	2953	4457138	29,53	687	68178
88	A	6.Bodrum	Mağaza	34429	4457138	344,29	687	68179
89	A	6.Bodrum	Mağaza	43871	4457138	438,71	687	68180
90	A	6.Bodrum	Mağaza	8223	4457138	82,23	687	68181
91	A	6.Bodrum	Mağaza	45093	4457138	450,93	687	68182
92	A	6.Bodrum	Mağaza	33147	4457138	331,47	687	68183
93	A	6.Bodrum	Mağaza	25140	4457138	251,4	687	68184
94	A	6.Bodrum	Mağaza	20417	4457138	204,17	687	68185
95	A	6.Bodrum	Mağaza	7799	4457138	77,99	687	68186
96	A	6.Bodrum	Mağaza	25426	4457138	254,26	687	68187
97	A	6.Bodrum	Mağaza	17990	4457138	179,9	687	68188
98	A	6.Bodrum	Mağaza	14537	4457138	145,37	687	68189
99	A	6.Bodrum	Mağaza	12647	4457138	126,47	687	68190
100	A	6.Bodrum	Mağaza	15727	4457138	157,27	687	68191
101	A	6.Bodrum	Mağaza	11713	4457138	117,13	687	68192
102	A	6.Bodrum	Mağaza	6587	4457138	65,87	687	68193
103	A	6.Bodrum	Mağaza	11986	4457138	119,86	687	68194
104	A	6.Bodrum	Mağaza	19655	4457138	196,55	687	68195
105	A	6.Bodrum	Mağaza	33412	4457138	334,12	687	68196
106	A	6.Bodrum	Mağaza	23928	4457138	239,28	687	68197
107	A	6.Bodrum	Mağaza	31561	4457138	315,61	687	68198
108	A	6.Bodrum	Mağaza	2574	4457138	25,74	687	68199
109	A	6.Bodrum	Mağaza	43002	4457138	430,02	687	68200
110	A	6.Bodrum	Mağaza	9002	4457138	90,02	687	68201
111	A	6.Bodrum	Mağaza	6618	4457138	66,18	687	68202
112	A	6.Bodrum	Mağaza	2817	4457138	28,17	687	68203
113	A	6.Bodrum	Mağaza	32970	4457138	329,7	687	68204
114	A	6.Bodrum	Mağaza	26093	4457138	260,93	687	68205
115	A	6.Bodrum	Mağaza	9119	4457138	91,19	687	68206
116	A	6.Bodrum	Mağaza	3492	4457138	34,92	687	68207
117	A	6.Bodrum	Mağaza	4809	4457138	48,09	687	68208
118	A	6.Bodrum	Mağaza	34194	4457138	341,94	687	68209
119	A	6.Bodrum	Mağaza	18807	4457138	188,07	687	68210
120	A	6.Bodrum	Mağaza	11480	4457138	114,8	687	68211
121	A	6.Bodrum	Mağaza	10094	4457138	100,94	687	68212
122	A	6.Bodrum	Mağaza	22197	4457138	221,97	687	68213
123	A	6.Bodrum	Mağaza	17782	4457138	177,82	687	68214
124	A	6.Bodrum	Mağaza	1818	4457138	18,18	687	68215
125	A	6.Bodrum	Mağaza	14058	4457138	140,58	687	68216
126	A	6.Bodrum	Mağaza	7951	4457138	79,51	687	68217
127	A	6.Bodrum	Mağaza	818	4457138	8,18	687	68218
128	A	6.Bodrum	Mağaza	818	4457138	8,18	687	68219

129	A	6.Bodrum	Mağaza	636	4457138	6,36	687	68220
130	A	6.Bodrum	Mağaza	636	4457138	6,36	687	68221
131	A	6.Bodrum	Mağaza	636	4457138	6,36	687	68222
132	A	6.Bodrum	Mağaza	909	4457138	9,09	687	68223
133	A	6.Bodrum	Mağaza	1454	4457138	14,54	687	68224
134	A	5.Bodrum	Mağaza	10026	4457138	100,26	687	68225
135	A	5.Bodrum	Mağaza	7794	4457138	77,94	687	68226
136	A	5.Bodrum	Mağaza	14512	4457138	145,12	687	68227
137	A	5.Bodrum	Mağaza	3388	4457138	33,88	687	68228
138	A	5.Bodrum	Mağaza	93843	4457138	938,43	687	68229
139	A	5.Bodrum	Mağaza	11312	4457138	113,12	687	68230
140	A	5.Bodrum	Mağaza	7713	4457138	77,13	687	68231
141	A	5.Bodrum	Mağaza	7713	4457138	77,13	687	68232
142	A	5.Bodrum	Mağaza	50776	4457138	507,76	687	68233
143	A	5.Bodrum	Mağaza	22500	4457138	225	687	68234
144	A	5.Bodrum	Mağaza	22243	4457138	222,43	687	68235
145	A	5.Bodrum	Mağaza	18320	4457138	183,2	687	68236
146	A	5.Bodrum	Mağaza	7119	4457138	71,19	687	68237
147	A	5.Bodrum	Mağaza	10049	4457138	100,49	687	68238
148	A	5.Bodrum	Mağaza	7441	4457138	74,41	687	68239
149	A	5.Bodrum	Mağaza	24176	4457138	241,76	687	68240
150	A	5.Bodrum	Mağaza	62094	4457138	620,94	687	68241
151	A	5.Bodrum	Mağaza	5497	4457138	54,97	687	68242
152	A	5.Bodrum	Mağaza	83508	4457138	835,08	687	68243
153	A	5.Bodrum	Mağaza	4621	4457138	46,21	687	68244
154	A	5.Bodrum	Mağaza	2614	4457138	26,14	687	68245
155	A	5.Bodrum	Mağaza	37462	4457138	374,62	687	68246
156	A	5.Bodrum	Mağaza	27002	4457138	270,02	687	68247
157	A	5.Bodrum	Mağaza	16515	4457138	165,15	687	68248
158	A	5.Bodrum	Mağaza	16515	4457138	165,15	687	68249
159	A	5.Bodrum	Mağaza	21782	4457138	217,82	687	68250
160	A	5.Bodrum	Mağaza	10774	4457138	107,74	687	68251
161	A	5.Bodrum	Mağaza	11910	4457138	119,1	687	68252
162	A	5.Bodrum	Mağaza	18626	4457138	186,26	688	68253
163	A	5.Bodrum	Mağaza	17808	4457138	178,08	688	68254
164	A	5.Bodrum	Mağaza	16961	4457138	169,61	688	68255
165	A	5.Bodrum	Mağaza	6133	4457138	61,33	688	68256
166	A	5.Bodrum	Mağaza	25926	4457138	259,26	688	68257
167	A	5.Bodrum	Mağaza	4589	4457138	45,89	688	68258
168	A	5.Bodrum	Mağaza	10149	4457138	101,49	688	68259
169	A	5.Bodrum	Mağaza	7149	4457138	71,49	688	68260
170	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	5,46	688	68261
171	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	5,46	688	68262
172	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	5,46	688	68263
173	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	5,46	688	68264
174	A	5.Bodrum	Mağaza	909	4457138	9,09	688	68265
175	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	5,46	688	68266
176	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	5,46	688	68267
177	A	4.Bodrum	Mağaza	13947	4457138	139,47	688	68268

178	A	4.Bodrum	Mağaza	4437	4457138	44,37	688	68269
179	A	4.Bodrum	Mağaza	11796	4457138	117,96	688	68270
180	A	4.Bodrum	Mağaza	8100	4457138	81	688	68271
181	A	4.Bodrum	Mağaza	17990	4457138	179,9	688	68272
182	A	4.Bodrum	Mağaza	4344	4457138	43,44	688	68273
183	A	4.Bodrum	Mağaza	2090	4457138	20,9	688	68274
184	A	4.Bodrum	Mağaza	188606	4457138	1886,06	688	68275
185	A	4.Bodrum	Mağaza	4308	4457138	43,08	688	68276
186	A	4.Bodrum	Mağaza	4512	4457138	45,12	688	68277
187	A	4.Bodrum	Mağaza	17788	4457138	177,88	688	68278
188	A	4.Bodrum	Mağaza	12302	4457138	123,02	688	68279
189	A	4.Bodrum	Mağaza	14698	4457138	146,98	688	68280
190	A	4.Bodrum	Mağaza	19006	4457138	190,06	688	68281
191	A	4.Bodrum	Mağaza	19728	4457138	197,28	688	68282
192	A	4.Bodrum	Mağaza	894	4457138	8,94	688	68283
193	A	4.Bodrum	Mağaza	13538	4457138	135,38	688	68284
194	A	4.Bodrum	Mağaza	15243	4457138	152,43	688	68285
195	A	4.Bodrum	Mağaza	155553	4457138	1555,53	688	68286
196	A	4.Bodrum	Mağaza	24995	4457138	249,95	688	68287
197	A	4.Bodrum	Mağaza	22546	4457138	225,46	688	68288
198	A	4.Bodrum	Mağaza	35626	4457138	356,26	688	68289
199	A	4.Bodrum	Mağaza	4517	4457138	45,17	688	68290
200	A	4.Bodrum	Mağaza	2726	4457138	27,26	688	68291
201	A	4.Bodrum	Mağaza	11165	4457138	111,65	688	68292
202	A	4.Bodrum	Mağaza	21851	4457138	218,51	688	68293
203	A	4.Bodrum	Mağaza	5349	4457138	53,49	688	68294
204	A	4.Bodrum	Mağaza	5889	4457138	58,89	688	68295
205	A	4.Bodrum	Mağaza	4907	4457138	49,07	688	68296
206	A	4.Bodrum	Mağaza	4907	4457138	49,07	688	68297
207	A	4.Bodrum	Mağaza	46836	4457138	468,36	688	68298
208	A	4.Bodrum	Mağaza	6847	4457138	68,47	688	68299
209	A	4.Bodrum	Mağaza	8440	4457138	84,4	688	68300
210	A	4.Bodrum	Mağaza	12578	4457138	125,78	688	68301
211	A	4.Bodrum	Mağaza	4953	4457138	49,53	688	68302
212	A	4.Bodrum	Mağaza	13284	4457138	132,84	688	68303
213	A	4.Bodrum	Mağaza	3825	4457138	38,25	688	68304
214	A	4.Bodrum	Mağaza	9867	4457138	98,67	688	68305
215	A	4.Bodrum	Mağaza	4422	4457138	44,22	688	68306
216	A	4.Bodrum	Mağaza	4787	4457138	47,87	688	68307
217	A	4.Bodrum	Mağaza	11357	4457138	113,57	688	68308
218	A	4.Bodrum	Mağaza	9795	4457138	97,95	688	68309
219	A	4.Bodrum	Mağaza	4341	4457138	43,41	688	68310
220	A	4.Bodrum	Mağaza	11954	4457138	119,54	688	68311
221	A	4.Bodrum	Mağaza	5225	4457138	52,25	688	68312
222	A	4.Bodrum	Mağaza	14733	4457138	147,33	688	68313
223	A	4.Bodrum	Mağaza	1636	4457138	16,36	688	68314
224	A	4.Bodrum	Mağaza	1636	4457138	16,36	688	68315
225	A	4.Bodrum	Mağaza	909	4457138	9,09	688	68316
226	A	3.Bodrum	Mağaza	59475	4457138	594,75	688	68317
227	A	3.Bodrum	Mağaza	5061	4457138	50,61	688	68318

228	A	3.Bodrum	Mağaza	1799	4457138	17,99	688	68319
229	A	3.Bodrum	Mağaza	3544	4457138	35,44	688	68320
230	A	3.Bodrum	Mağaza	45605	4457138	456,05	688	68321
231	A	3.Bodrum	Mağaza	30949	4457138	309,49	688	68322
232	A	3.Bodrum	Mağaza	14785	4457138	147,85	688	68323
233	A	3.Bodrum	Mağaza	12216	4457138	122,16	688	68324
234	A	3.Bodrum	Mağaza	27211	4457138	272,11	688	68325
235	A	3.Bodrum	Mağaza	7269	4457138	72,69	688	68326
236	A	3.Bodrum	Mağaza	20788	4457138	207,88	688	68327
237	A	3.Bodrum	Mağaza	18191	4457138	181,91	688	68328
238	A	3.Bodrum	Mağaza	6235	4457138	62,35	688	68329
239	A	3.Bodrum	Mağaza	23748	4457138	237,48	688	68330
240	A	3.Bodrum	Mağaza	19195	4457138	191,95	688	68331
241	A	3.Bodrum	Mağaza	16556	4457138	165,56	688	68332
242	A	3.Bodrum	Mağaza	14248	4457138	142,48	688	68333
243	A	3.Bodrum	Mağaza	18555	4457138	185,55	688	68334
244	A	3.Bodrum	Mağaza	19671	4457138	196,71	688	68335
245	A	3.Bodrum	Mağaza	4579	4457138	45,79	688	68336
246	A	3.Bodrum	Mağaza	3378	4457138	33,78	688	68337
247	A	3.Bodrum	Mağaza	6494	4457138	64,94	688	68338
248	A	3.Bodrum	Mağaza	201208	4457138	2012,08	688	68339
249	A	3.Bodrum	Mağaza	12029	4457138	120,29	688	68340
250	A	3.Bodrum	Mağaza	29198	4457138	291,98	688	68341
251	A	3.Bodrum	Mağaza	21819	4457138	218,19	688	68342
252	A	3.Bodrum	Mağaza	3919	4457138	39,19	688	68343
253	A	3.Bodrum	Mağaza	32086	4457138	320,86	688	68344
254	A	3.Bodrum	Mağaza	16328	4457138	163,28	688	68345
255	A	3.Bodrum	Mağaza	18411	4457138	184,11	688	68346
256	A	3.Bodrum	Mağaza	18431	4457138	184,31	688	68347
257	A	3.Bodrum	Mağaza	21929	4457138	219,29	688	68348
258	A	3.Bodrum	Mağaza	16144	4457138	161,44	688	68349
259	A	3.Bodrum	Mağaza	16604	4457138	166,04	688	68350
260	A	3.Bodrum	Mağaza	6620	4457138	66,2	688	68351
261	A	3.Bodrum	Mağaza	16022	4457138	160,22	689	68352
262	A	3.Bodrum	Mağaza	11656	4457138	116,56	689	68353
263	A	3.Bodrum	Mağaza	7314	4457138	73,14	689	68354
264	A	3.Bodrum	Mağaza	20730	4457138	207,3	689	68355
265	A	3.Bodrum	Mağaza	19664	4457138	196,64	689	68356
266	A	3.Bodrum	Mağaza	8377	4457138	83,77	689	68357
267	A	3.Bodrum	Mağaza	1105	4457138	11,05	689	68358
268	A	3.Bodrum	Mağaza	900	4457138	9	689	68359
269	A	3.Bodrum	Mağaza	909	4457138	9,09	689	68360
270	A	3.Bodrum	Mağaza	909	4457138	9,09	689	68361
271	A	3.Bodrum	Mağaza	909	4457138	9,09	689	68362
272	A	3.Bodrum	Mağaza	909	4457138	9,09	689	68363
273	A	3.Bodrum	Mağaza	909	4457138	9,09	689	68364
274	A	2.Bodrum	Mağaza	58556	4457138	585,56	689	68365
275	A	2.Bodrum	Otopark	20664	4457138	206,64	689	68366
276	A	1.Bodrum	Mağaza	83632	4457138	836,32	689	68367

278	A	Zemin	Mağaza	1045	4457138	10,45	689	68369
279	A	Zemin	Mağaza	2181	4457138	21,81	689	68370
280	A	Zemin	Mağaza	2272	4457138	22,72	689	68371
281	A	Zemin	Mağaza	3736	4457138	37,36	689	68372
282	A	Zemin	Mağaza	1363	4457138	13,63	689	68373
283	A	Zemin	Mağaza	3845	4457138	38,45	689	68374
284	A	Zemin	Mağaza	6165	4457138	61,65	689	68375
285	A	Zemin	Mağaza	6678	4457138	66,78	689	68376
286	A	Zemin	Mağaza	6458	4457138	64,58	689	68377
287	A	Zemin	Mağaza	5074	4457138	50,74	689	68378
288	A	Zemin	Mağaza	6724	4457138	67,24	689	68379
292	A	Zemin	Mağaza	22487	4457138	224,87	689	68383
293	A	Zemin	Mağaza	21480	4457138	214,8	689	68384
294	A	Zemin	Mağaza	20797	4457138	207,97	689	68385
295	A	Zemin	Mağaza	22492	4457138	224,92	689	68386
296	A	Zemin	Mağaza	17684	4457138	176,84	689	68387
297	A	Zemin	Mağaza	6468	4457138	64,68	689	68388
298	A	Zemin + 1	Mağaza	95342	4457138	953,42	689	68389
299	A	1	Mağaza	25372	4457138	253,72	689	68390
300	A	1. Bodrum	Enerji Dağıtım Merkezi	25	4457138	0,25	689	68391

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

7.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 31.12.2018 tarihinde TORUNLAR GYO tarafından rapora konu bağımsız bölümlerin tamamı için alınan Tapu Sicil Müdürlüğü onaylı takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde **müştereken** aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Rapor ekinde örnek olarak üç adet bağımsız bölüme ait tapu suretleri ve tarafımızca alınan 26.12.2018 tarihli örnek TAKBİS çıktıları sunulmuştur.

Serhler Bölümü(1,21,22,23 nolu bağımsız bölümler üzerinde):

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL kira şerhi. (Başlama Tarihi: 10.03.2010) 15.03.2010 tarih ve 6543 yevmiye no ile.

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- TEİAŞ Genel Müdürlüğü adına A.M. 4.168,82 m², B.M. 2.561 m² ve C.M.:4.602,45 m² irtifak hakkı vardır. 27.07.2011 tarih ve 24040 yevmiye no ile.
- 285 m² lik 145 m², 315 m² lik kısımlarda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (18.10.2000 tarih ve 8731 yevmiye no ile)
- 6187 m² lik kısımda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. 29.05.1998 tarih ve 1003 yevmiye no ile.

7.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların üzerinde yer alan kira şerhi ve irtifak hakları TEDAŞ ve TEİAŞ elektrik hatlarının geçiş alanları sebebiyle tesis edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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.

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

- 29.09.2017 tarih ve 2017/15277 nolu AVM için alınmış tadilat ruhsatı
- 29.09.2017 tarih ve 2017/15277 nolu Erkek Yurdu için alınmış tadilat ruhsatı
- 29.09.2017 tarih ve 15277 nolu Kız Yurdu için alınmış tadilat ruhsatı
- 29.09.2017 tarih ve 15277 nolu Üniversite için alınmış tadilat ruhsatı
- 23.07.2018 tarih ve 6374 nolu, toplamda 20.446,47 m² alanlı Kız Yurdu için alınmış tadilat ruhsatı.
- 23.07.2018 tarih ve 6374 nolu, toplamda 180,389,46 m² alanlı AVM için alınmış tadilat ruhsatı
- 23.07.2018 tarih ve 6374 nolu, toplamda 11.993,35 m² alanlı Üniversite için alınmış tadilat ruhsatı.
- 23.07.2018 tarih ve 6374 nolu, toplamda 7781,13 m² alanlı Erkek Yurdu için alınmış tadilat ruhsatı.
- 03.04.2018 tarih ve 2018/2878 nolu, 2941,62 m² alanlı 1 adet işyeri ve ortak alan düzenlenmiş toplamda 87.948,35 m² alanlı kısmi yapı kullanma izin belgesi.
- 31.10.2018 tarih ve 2018/13494 nolu, Kız Yurdu için düzenlenmiş 17.990,00 m² alanA esas kısmi yapı kullanma izin belgesi.
- 31.10.2018 tarih ve 2018/13949 nolu, 7.781,13 m² alanlı Erkek Yurdu için düzenlenmiş kısmi yapı kullanma izin belgesi.

Torium AVM'de yapılan proje tadilatlarına paralel olarak inşası tamamlanan ve faaliyete başlayan Erkek ve Kız Yurtları için kısmi yapı kullanma izin belgeleri (tadilat) belgeleri alınmıştır. Üniversite bölümünün tadilat ruhsatı alınmış olup henüz yapım çalışmalarına başlanmamıştır. Ayrıca, yapılan değişikliklere istinaden projesi yeniden düzenlenmiş olan AVM bölümü için yapı kullanma izin belgesi (tadilat) henüz alınmamıştır.

Yapılan proje tadilatı ve tadilat ruhsatlarına göre Torium Kompleksinde 396 bağımsız bölümlü AVM, üniversite, kız ve erkek yurtları ile 83 adet dairesel konut projesi "Torium Evleri" bulunmaktadır.

Proje ve ruhsat tadilatları neticesinde 300 bağımsız bölümden oluşan AVM 'de bağımsız bölüm sayısı 395'e çıkmıştır. Ancak kat irtifakının yeni duruma göre düzenlenmesi henüz gerçekleşmediğinden rapora konu edilen mülk tapu kayıtlarına göre 300 bağımsız bölümden oluşan A Blok olarak görünmektedir.

Değerleme kapsamına tapu kayıtlarına esas olan ve mülkiyeti Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 296 adet bağımsız bölüm alınmıştır.

Torium projesinin yapılan tadilatlar neticesindeki güncel kullanım alanları ve fonksiyon dağılımı aşağıda liste olarak sunulmuştur.

TORIUM YAPI İNŞAAT ALANLARI

ÜNİVERSİTE	Bağımsız Bölüm Alanı	3.967,53
	Ortak Alan	7.964,26
	Otopark Alanı	331,56
	Toplam Alan	11.993,35
KIZ YURDU	Bağımsız Bölüm Alanı	9.487,21
	Ortak Alan	7.596,90
	Otopark Alanı	3.362,36
	Toplam Alan	20.446,47
ERKEK YURDU	Bağımsız Bölüm Alanı	3.845,08
	Ortak Alan	2.815,15
	Otopark Alanı	1.120,90
	Toplam Alan	7.781,13
AVM	Bağımsız Bölüm Alanı	86.872,82
	Ortak Alan	44.535,01
	Otopark Alanı	48.981,63
	Toplam Alan	180.389,46
KONUT	Bağımsız Bölüm Alanı	7.090,00
	Ortak Alan	5.614,35
	Otopark Alanı	3.110,01
	Toplam Alan	15.814,36
TOPLAM M2		236.424,77

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 Alışveriş Merkezi'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 İçersisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazların edinim tarihi 13.09.2011 olup bu tarihten sonra herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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.

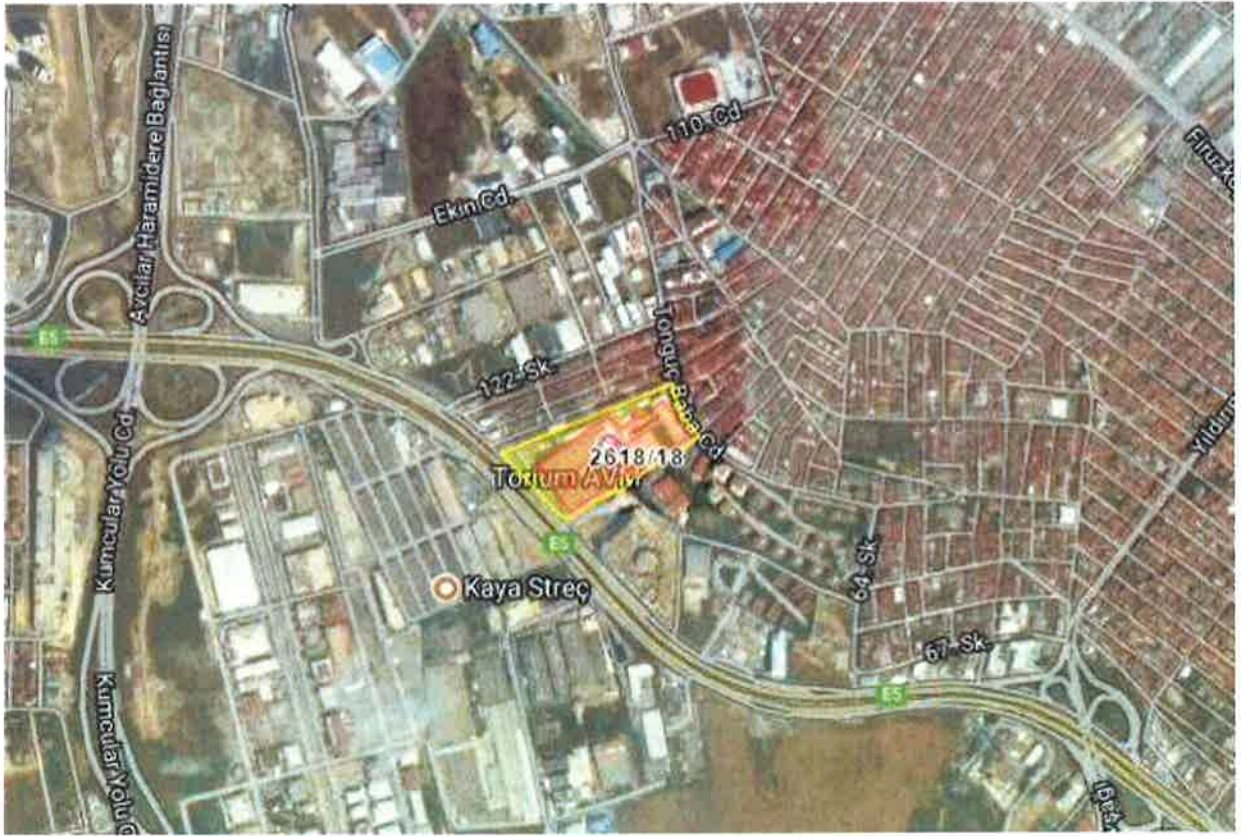
9. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Turgut Özal Mahallesi, E-5 Karayolu üzerinde, 2618 ada, 18 parselde konumlu Torium AVM bünyesinde yer alan mülkiyeti Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 296 adet bağımsız bölümdür.

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, üniversitelere yakınlığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer alması gibi önemli niteliklere sahiptir.



9.2. Bölge Analizi

9.2.1. 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 Kiraç 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

Taşınmazlar, 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.
Tüyp Fuar Merkezi.....	5,9 km.
Atatürk Havalimanı.....	14 km.

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.

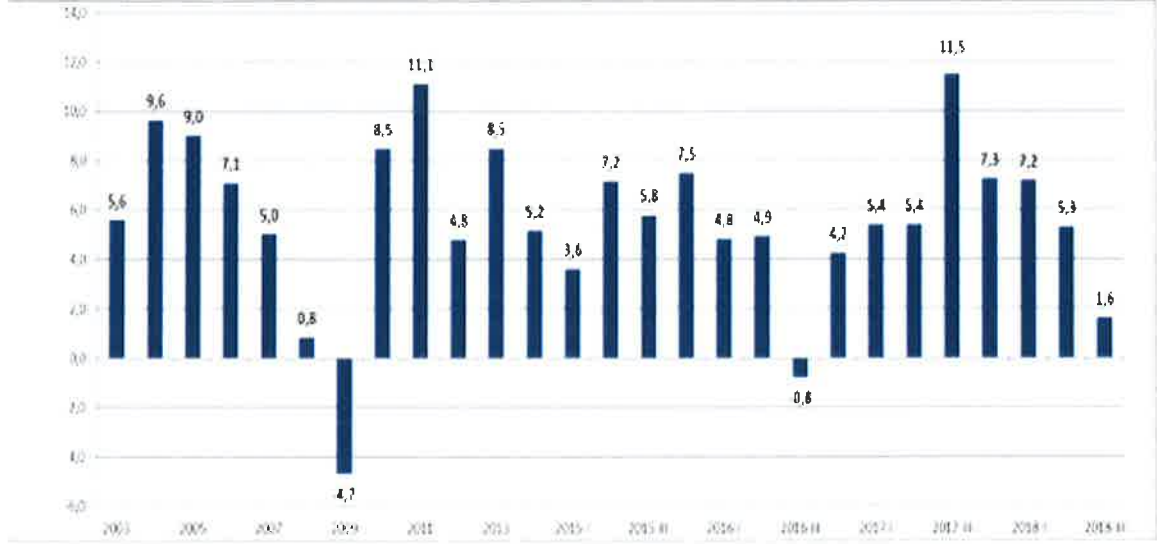
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her 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)

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

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

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

Son yıllarda Türkiye'nin ekonomik koşullarında yaşanan iyileşme süreci perakende sektörünü de olumlu yönde etkilemeye devam etmektedir. Türk perakende sektörü henüz daha çok geleneksel bir yapı sergiliyor olmasına rağmen organize perakendenin ülke ekonomisindeki payının daha büyük olduğu bilinmektedir. Her geçen gün sayıları hızla artan zincir mağazalar, süper/hipermarketler ve AVM'ler ile organize perakende pazarının payı artmaya devam etmektedir.

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

Alışveriş alanlarını iki bin yıllık tarihsel süreç içerisinde incelediğimizde, sosyoekonomik ilişkilere ve teknolojiye bağlı olarak geliştirildiklerini ve kent merkezlerinin birer ögesi olduklarını görmekteyiz. Alışveriş mekanlarının gelişimi, sadece ticaretin ekonomik boyutuna bağlı olarak değil, teknolojiye ve alışverişin sosyal hayattaki yerine bağlı olarak da değişim göstermiştir. Tarih boyunca değişik mekansal formlar almış olmalarına rağmen, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağaza formlarının ilk örneklerinin ortaya çıktığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 1852'de Paris'te Bon Marche isimli küçük tuhafiye dükkanının zaman içerisinde bünyesinde farklı pek çok ürünün satıldığı bir mağazaya dönüşerek tüm Avrupa'ya yayılması ile Bon Marche ismi büyük mağazaları tanımlamakta kullanılan bir terim haline gelmiştir. 19. yüzyılın sonlarında büyük üniteler ve zincir mağazalar oluşmaya başlamış, bilgisayar ve elektronik dünyasındaki gelişmeler bu sistemi

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

desteklemiş ve merkez satış mağazaları kurulmuştur. Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nda yıkılan şehirlerin yeniden imarı aşamasında planlı olarak alışveriş merkezleri oluşturulmuştur. Günümüzde Avrupa'nın birçok ülkesinde şehirlere göç ve çekirdek aile sayısının artması, kadınların iş gücüne dahil olması, tüketim mallarına karşı artan talep, elektronik ve teknolojik devrim, araç sahipliğinin artması ve derin dondurucuların yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

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

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

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

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

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

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

9.7. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

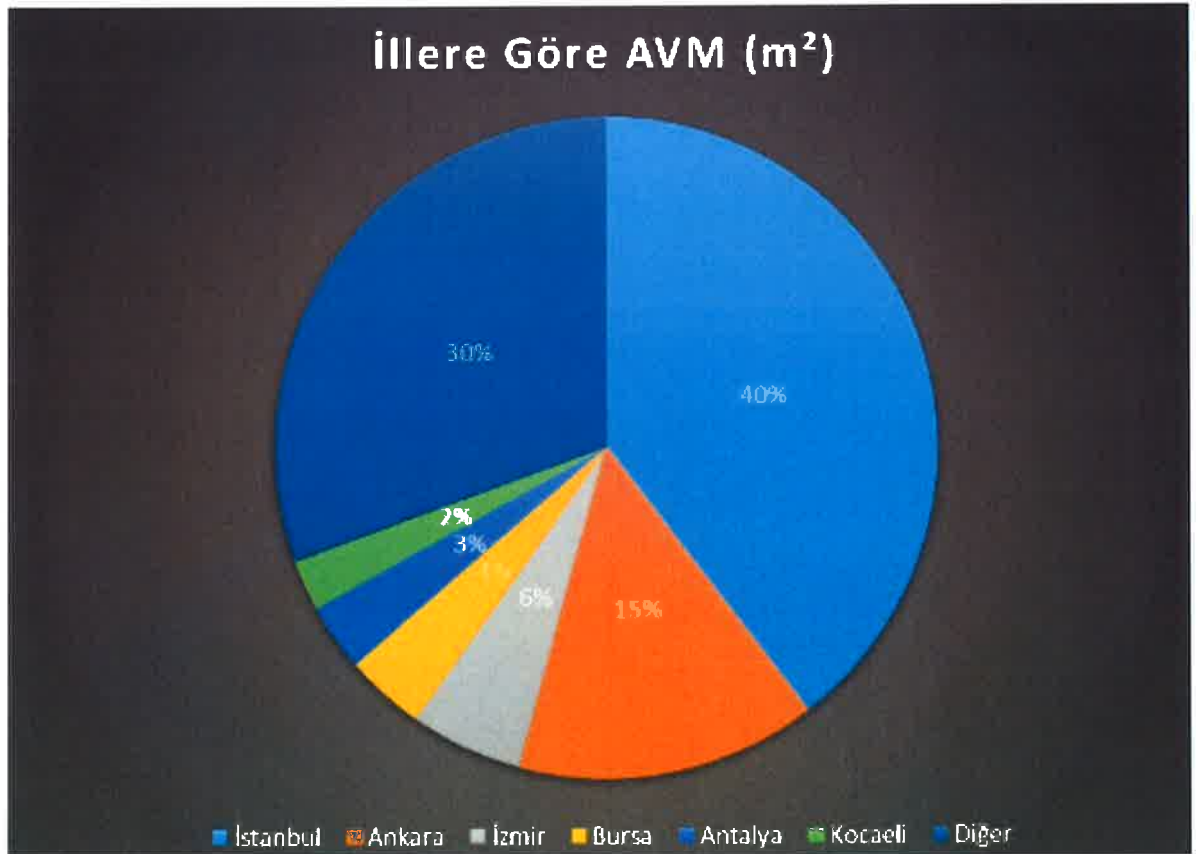
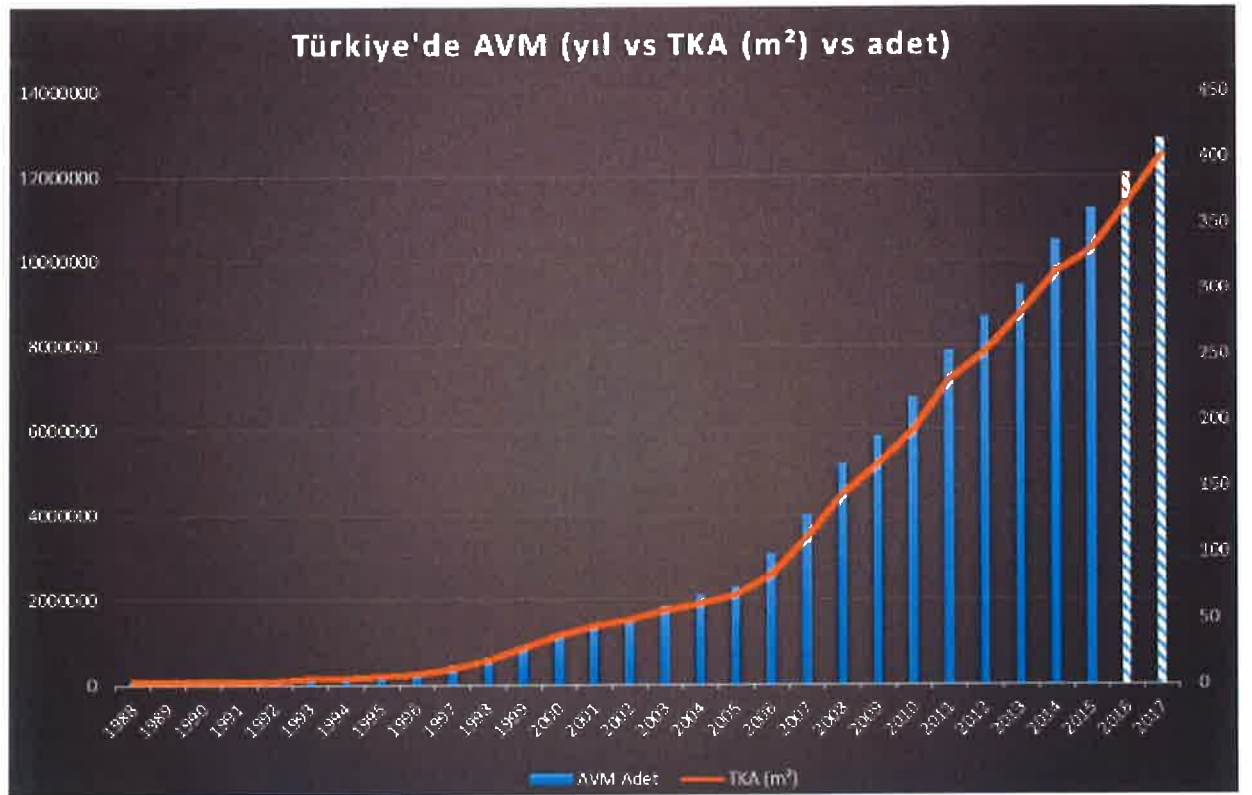
Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri 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.

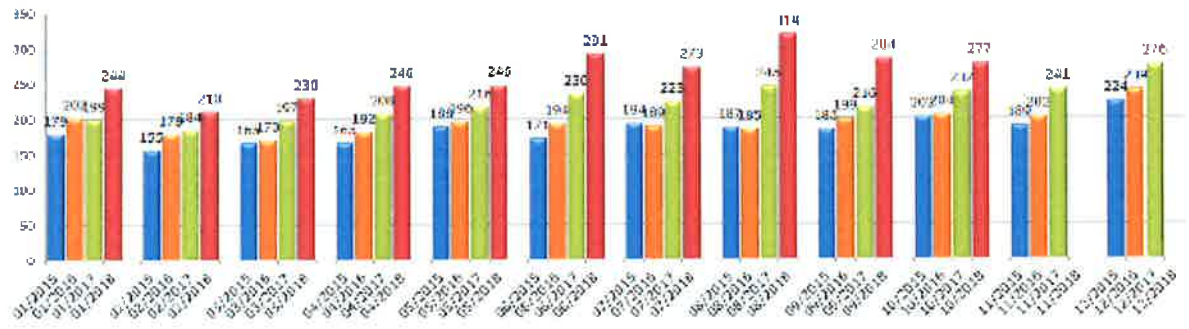
İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

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.

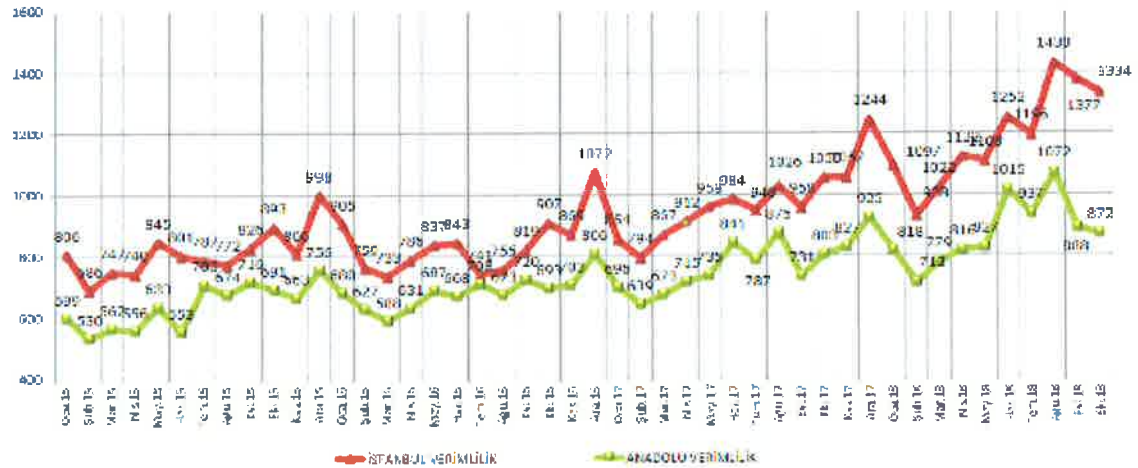
Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar 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.





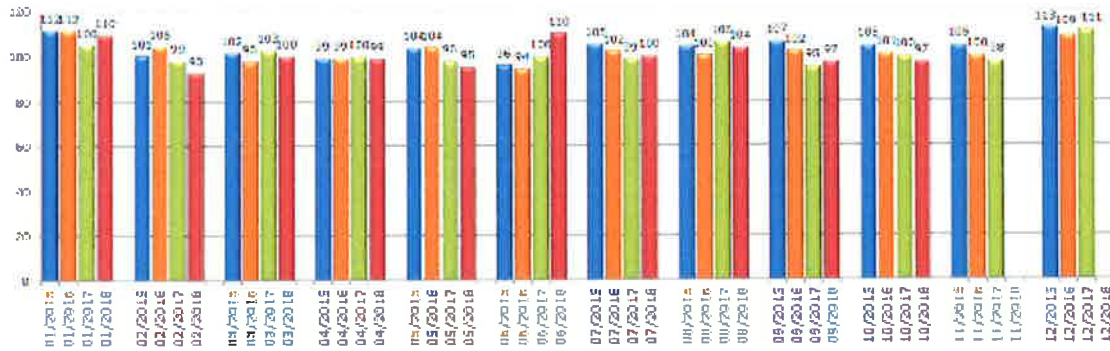
Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Aralık 2018)



Ciro Verimlilik Endeksi (Aralık 2018)



Kategorik Ciro Endeksi (Aralık 2018)



Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Aralık 2018)

Tablo Kaynak: AYD

10. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 16 (11 bodrum + zemin + 4 normal kat)
TOPLAM ALAN	: Brüt 229.260 m² ⁽²⁾
KİRALANABİLİR ALANI	: Brüt 88.503 m² (296 adet bağımsız bölüm)
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut (8 x 2000 kVA)
TRAFO	: Mevcut (10 x 1600 kVA)
ISITMA VE SOĞUTMA	: Merkezi sistem ısıtma / soğutma
SOĞUTMA KULESİ	: Mevcut (7 adet)
ISI POMPASI	: Mevcut (32 adet)
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
KANALİZASYON	: Şebeke
ASANSÖR	: 18 adet (AVM bölümünde)
YÜRÜYEN	
MERDİVEN/BANT	: Mevcut (35 adet)
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut
GÜVENLİK SİSTEMİ	: Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut
PARK YERİ	: Kapalı ve Açık Otopark Mevcut (3.000 araç kapasitesi)
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
SATIŞ VE KİRALAMA	
KABİLİYETİ	: " Satılabilirlik ve kiralanabilirlik " özelliğine sahiptirler.

⁽²⁾ Bir sureti ekte sunulan 2012/8358 nolu kısmi yapı kullanma izin belgesi ve 2010/19402 nolu tadilat yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

11. AÇIKLAMALAR

- Torium Alışveriş Merkezi ve Residence projesi 44.571,38 m² yüzölçümlü 2618 ada, 18 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Mevcut kat irtifakına göre Proje bünyesinde 83 adet konut, 299 dükkân 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.
- Tadilat projesine göre binanın 11. bodrum katında su deposu ve teknik alanlar, 10. bodrum katında kapalı otopark, sığınak ve depo, 9. Bodrum katında 1 adet mağaza, sığınak ve depolar, 8. Bodrum katında depolar ve otopark, 7. Bodrum katlarda mağazalar, 6. Bodrum katta mağazalar ve üniversite, 5. Bodrum katta mağazalar, üniversite ve teknik alanlar, 4. Bodrum katta mağazalar, food court, tiyatro ve kış sporları merkezleri, 3. Bodrum katta mağazalar, 2. Bodrum katta mağazalar, kız yurdu ve otopark, 1. Bodrum katta otopark, kız yurdu, mağaza ve restoranlar, zemin katta açık otopark, erkek yurdu, açık spor sahaları ve mağazalar, 1. Normal katta erkek yurdu ve daireler, 2. ila 4. normal katlarında ise daireler yer almaktadır. Aşağıdaki tabloda binanın kat bazında inşaat alanları verilmiştir.

KAT	TOPLAM İNŞ. ALANI
11.Bodrum Kat (44.70 kotu)	1.256,20
10.Bodrum Kat (49.70 kotu)	9.888,51
9.Bodrum Kat (54.00 kotu)	17.592,25
8.Bodrum Kat (57.50 kotu)	12.226,96
7.Bodrum Kat (61.00 kotu)	15.669,04
6.Bodrum Kat (68. kotu)	26.330,96
5.Bodrum Kat (73.75 kotu)	23.880,71
4.Bodrum Kat (79.50 kotu)	28.122,05
84.05 kotu	733,11
3.Bodrum Kat (87 kotu)	28.782,56
91.90 kotu	288,35
2.Bodrum Kat (92.75 kotu)	26.184,33
1.Bodrum Kat (96,25 kotu)	25.225,47
Zemin Kat (100.75 kotu)	8013,10
1. Normal Kat (105.75 kotu)	5498,72
2. Normal Kat (108.75 kotu)	2244,15
3. Normal Kat (111.75 kotu)	2244,15
4. Normal Kat (114.75 kotu)	2244,15
TOPLAM	236.424,77

- AVM bloğunda toplam 300 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bunlardan Torunlar GYO mülkiyetinde bulunan 296 adedi rapora konu edilmiştir.
- AVM inşaatı Temmuz 2012'de tamamlanmıştır.
- Torium AVM Toplam kiralanabilir alan büyüklüğüne göre İstanbul'un en büyük 8. AVM sidir.
- Mevcut durumda AVM bünyesinde 135 adet mağaza bulunmaktadır. Yanı sıra 16 adet Atm ve depolar mevcuttur.
- AVM bünyesinde 4.500 m² alanlı kar merkezi (snowpark), 3.500 m² kapalı alanlı eğlence merkezi (Starpark) ve 9 salon, 1.766 koltuklu sinema tesisi bulunmaktadır.
- Torium AVM 11 metrelik aks aralıklarının sağlamış olduğu galeri-sirkülasyon alanı genişliği ve geniş mağaza düzenleriyle dikkat çekmektedir.
- Alışveriş Merkezi bünyesindeki bağımsız bölümlerin tamamı Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetindedir.
- AVM Kuzey girişi zemin kat seviyesinden ve Tonguç Baba Caddesi cephesinden, güney girişi ise 7. Bodrum kat seviyesinden D-100 Karayolu Cephesinden sağlanmaktadır.
- Açık otoparkta zeminler asfaltlanmış haldedir. Açık alanlarda zeminler parke taşı ve asfaltlanmış haldedir.
- Otopark bölümünde zeminler beton, duvarlar plastik boyalı, tavanlar kaset tipi tavandır. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal dedektörler mevcuttur.
- Kat hollerinde zeminler seramik, duvarlar plastik/alçı sıva, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramik, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır.
- AVM'nin kiralanabilir alanı 88.503 m² olup 2018 ortalama doluluk oranı kiralanabilir alan üzerinden değerlendirildiğinde yaklaşık % 73,6 mertebesindedir.
- Kız öğrenci yurdu 2. ve 1. Bodrum katlarda yer almakta olup 710 kişi, erkek öğrenci yurdu ise 330 kişi kapasitelidir. Yurt tesisleri bünyesinde kapalı sosyal alan, açık spor sahaları, fitness salonları, kütüphane, yemekhaneler, TV odası, bilgisayar odası, revir, çamaşırhane kafeterya, ortak mutfak alanları ve güvenlik hizmeti bulunmaktadır. Bu donanımların yanı sıra konaklayan öğrencilere yönelik pek çok hizmet yurt işletmesi bünyesinde sağlanmaktadır.

12. 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 ve soysa-ekonomik yapısı dikkate alındığında AVM ve yurt olarak kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir. Ayrıca projelendirilmiş ve tadilat ruhsatı alınmış olan üniversite bölümünün de hayata geçmesi durumunda projenin genel ticari potansiyeline katkı sağlayacağı kanaatindeyiz.

13. DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler :

- Esenyurt-Bahçeşehir Bölgesindeki uygun konumu,
- Tamamlanmış alt yapı,
- D-100 Karayolu'na cepheli olması,
- TEM Bağlantı Yolu'na yakın olması,
- Farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- İnşaat kalitesinin yüksek olması,
- Kapalı otoparkının ve etkinlik alanlarının mevcudiyeti,
- Tamamlanmış altyapı,
- Mağaza ve sirkülasyon alanlarının geniş olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Ziyaretçi sayısı yüksek olan bir AVM olması.

Olumsuz etkenler:

- Son dönemde bölgede birçok rakip proje hayata geçirilmiş olmasının yarattığı rekabet ortamı,
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

14. 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 Yaklaşımı
- 13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

14.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmış, inşai değer tespitinde ise piyasada yaygınlıkla gerçekleşen (yapımcı kuruluşun kârını havi) inşaat maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan arsa ve inşai yatırım değerlerine taşınmazların hayata geçmesiyle oluşan kentsel rant yansıtılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza yakın mesafede yer alan 2.160 yüzölçümlü, E:2,00 imar şartına sahip olduğu söylenen Ticari imarlı arsa 18.000.000,-TL bedelle satılıktır. (8.333,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 536 798 21 12)
- Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 720 m² yüzölçümlü, E:1,50 imar şartına sahip, Ticari imarlı arsa 4.850.000,-TL bedelle satılıktır. (6.735,-TL/m²) (Mal Sahibi: 537 311 32 25)
- Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 1.587 m² yüzölçümlü, E:1,50, H:13,50 m. imar şartına sahip, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı arsa 8.750.000,-TL bedelle satılıktır. (5.514,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 532 582 72 94)
- Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 360 m² yüzölçümlü, E:1,50, H:13,50 m. imar şartına sahip, Ticari imarlı arsa 2.250.000,-TL bedelle satılıktır. (6.250,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 532 716 29 43)

Emsal Analizi:

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			44.571,38		Ticaret+Hizmet Alanı		Esenyurt (D-100 Karayolu Üzeri)			5.620
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı		Düz. Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	8.333	-15%	2.160	-15%	Tic (E:2,00)	0%	Daha Kötü	5%	-25%	6.250
Emsal 2	6.735	-15%	720	-30%	Tic (E:1,50)	25%	Daha Kötü	5%	-15%	5.725
Emsal 3	5.514	-15%	1.587	-15%	KDKÇA (E:1,5)	25%	Daha Kötü	5%	0%	5.514
Emsal 4	6.250	-15%	360	-35%	Tic (E:1,50)	25%	Daha Kötü	5%	-20%	5.000

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmazın arsa payının m² birim değeri için 5.620,-TL/m² kıymet takdir edilmiştir. Buna göre;

a) Arsa Payı değeri:

$44.571,38 \text{ m}^2 \times 4252374 / 4457138^3 \times 5.620,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{238.980.000,-\text{TL}}$ 'dir.

b) İnşai değeri:

Rapora konu taşınmazların;

A Blok Toplam inşaat alanı: 220.610,41 m²'dir.

Rapora konu olan 296 adet bağımsız bölümün ortak alan paylarıyla birlikte toplam inşaat alanı 215.068,46 m² dir. ⁴

Yapı Maliyeti : 1.642,-TL (2018 yılı 5A sınıfı birim maliyeti)

Ek Maliyetler : % 20

Amortisman : % 10

Toplam Maliyet : $215.068,46 \text{ m}^2 \times 1.642,-\text{TL}/\text{m}^2 \times 1,20 \times 0,90$
 $\cong \mathbf{381.395.000,-\text{TL}}$ olarak belirlenmiştir.

c) Uygunlaştırma:

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

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

= $620.375.000,-\text{TL} \times 0,20$

$\cong \mathbf{124.075.000,-\text{TL}}$ olarak belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazların toplam değeri :

$238.980.000,-\text{TL} + 381.395.000,-\text{TL} + 124.075.000,-\text{TL} = \mathbf{744.450.000,-\text{TL}}$ 'dir.

³ Torunlar GYO mülkiyetinde olan 296 adet bağımsız bölümün toplam arsa hissesi.

⁴ Rapora konu edilmeyen 277, 289, 290 ve 291 b.b. nolu, toplamda 2.668,92 m² kullanım alanlı 4 adet işyerinin kullanım alanları ve ortak alan paylarının konutlar ve konut ortak alan payları hariç toplam yapı alanından çıkarılmasıyla hesaplanmıştır.

14.2. 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 belirlenmektedir.

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

Torium Kompleksi, yeni yapılan proje tadilatları ve düzenlemelerle, bünyesinde AVM, öğrenci yurtları ve konutları da barındıran, çok fonksiyonlu karma bir proje niteliğine bürünmüştür. Bölgede yapılan araştırmada taşınmaza emsal olarak alınabilecek benzer ölçek, nitelik ve fonksiyona sahip gayrimenkul bulunamadığından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin kullanılması mümkün olmamıştır.

14.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

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

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

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:

Reel iskonto oranı, 2018 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2019 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :

GYO yetkililerinden temin edilen alışveriş merkezinin 11 aylık gerçekleşen ve 1 aylık tahmini gelirleri (kiralama gelirleri ve diğer gelirler olmak üzere 2 ana başlık altında) aşağıda tablo halinde sunulmuştur. (AVM'nin kiralamalarda baz aldığı para birimi TL'dir) AVM'nin 2018 yılı doluluk oranı ortalama % 73,6 olarak gerçekleşmiştir. Hesaplamalarda gelirler % 100 doluluk oranına göre alınmış ve ancak doluluk oranı 2019 yılı için % 73, 2020 yılı için % 75, 2021-2022 yılları için % 80, 2023-2024 yılları için % 85, takip eden yıllarda ise % 90 mertebesinde kabul edilmiştir.

GELİRLER (TL)	12 Aylık Tahmini	%100 doluluk oranı itibariyle
KİRALAMA GELİRLERİ	40.983.178	55.683.666
DİĞER GELİRLER	18.485.012	25.115.505
TOPLAM	59.468.190	80.799.171

Ekonomideki daralma beklentisiyle ve AVM'nin mevcut ve geçmiş dönemlerdeki performansları da dikkate alınarak Kira gelirlerinde 2019 ve 2020 yıllarında tahmini enflasyonun altında artış olacağı kabul edilerek 2019 için % 8, 2020 için % 10 mertebesinde, diğer gelirlerde (giderlerin yansıtılması şeklinde hesaplandığından) % 24 mertebesinde artış öngörülmüştür. Takip eden yıllarda ise kira gelirlerinin cari yıl enflasyon oranı ile diğer gelirlerin bir önceki yıl enflasyonu kadar artacağı varsayılmıştır. Faaliyete 2018-2019 öğretim yılı başında geçmiş olan öğrenci yurdunun halihazırda doluluk oranı düşük olup gelirlerinin ancak giderleri kadar olduğu öğrenilmiştir. Bu sebeple yurt gelir ve giderleri projeksiyona dahil edilmemiş olup 2019 yılı gerçekleşmesinin beklenmesi kanaatindeyiz. Ayrıca yurt için AVM kiralanabilir alanında da bir miktar alınmış olup bu kısımlar mevcutta boş olan olduğundan AVM'de gelir kaybına sebep olmamıştır.

Giderler :

GYO yetkililerinden temin edilen 2018 yılı 11 aylık gerçekleşen ve 1 aylık tahmini toplam gider 29.701.009,-TL dir. Giderlerin 2019 yılında % 24 oranında artacağı, takip eden yıllarda ise bir önceki yılın tahmini enflasyonu mertebesinde artacağı varsayılmıştır.

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

Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 42'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere Torium AVM'nin bugünkü finansal değeri yaklaşık **490.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

15. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan üç yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır.

TORİUM AVM'DE YER ALAN 296 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	744.450.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	490.000.000

Tesisin doluluk oranının emsal AVM'lere göre düşük olması ve bu durumun elde edilen gelirleri olumsuz etkilemesi sebebiyle mevcut gelirleri itibariyle hesaplanan değeri diğer yöntemlere göre düşük çıkmaktadır. Ancak sürekli gelir getirici bir ticari işletme olması sebebiyle konu AVM'nin piyasa değeri için İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın nihai değeri 490.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

15.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

İNA tablosunda da görüleceği üzere AVM'nin 2019 yılı için öngörülen % 8 artış oranı itibariyle ve % 100 doluluk oranına göre 2019 yılı kira gelirinin 60.632.647 TL mertebesinde olacağı tahmin edilmiştir. AVM'nin doluluk oranı % 73 olarak öngörülmüş olup 2019 yılı kira değeri yaklaşık 44.262.000 TL hesaplanmıştır.

15.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki soru bulunamamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

15.5. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

15.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar Torium AVM’de yer alan 296 bağımsız bölüm olup değerlemede taşınmazın ortak alanlar dahil ruhsata esas toplam kullanım alanı ve AVM yönetiminden edinilen kiralanabilir alanlar dikkate alınmıştır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

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

Torium Alışveriş Merkezi tamamlanmış ve 13.07.2015 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. 2018 yılı içerisinde alınan tadilat ruhsatlarına istinaden erkek ve kız yurtlarına ait kısmi yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Torunlar GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre AVM bölümü için kısmi yapı kullanma izin belgesi alınmasına yönelik işlemler devam etmektedir.

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

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

TORİUM AVM

(TL)

2018 Yılı Toplam Gelir (TL)	59.468.190
2018 Yılı Toplam Kira Geliri (TL)	40.983.178
2018 Yılı Diğer Gelirler (TL)	18.485.012
2018 Yılı Toplam Gider (TL)	29.701.009
2019 Yılı Toplam Gider-Tahmini (TL)	36.829.251
Yıllık Kiralama Geliri (TL)	
Yıllık Diğer Gelirler (TL)	
Doluluk Oranı	

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
60.632.647	66.695.912	76.033.340	85.157.340	94.524.648	103.977.112	114.374.824	123.524.810	133.406.794	144.079.338	
31.399.199	36.737.063	42.247.622	48.162.289	53.941.764	59.875.358	65.862.894	72.449.183	78.245.118	84.504.727	
73,0%	75,0%	80,0%	80,0%	85,0%	85,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%

17%	15%	14%	12%	11%	10%	10%	8%	8%	8%	8%
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini

Reel İskonto Oranı	25,00%	23,00%	22,00%	20,00%	19,00%	18,00%	18,00%	16,00%	16,00%	16,00%
1 / İskonto Faktörü	1,12	1,39	1,70	2,05	2,46	2,91	3,43	4,02	4,66	5,41

Etkin Vergi Oranı

0%

Toplam Gelir (Doluluk oranı itibarıyla)	67.183.248	77.574.731	94.624.769	106.655.703	126.196.450	139.274.600	162.213.946	176.376.593	190.486.721	205.725.658
Yıllık Toplam Gider	36.829.251	43.090.224	49.553.757	56.491.283	63.270.237	70.229.963	77.252.960	84.978.256	91.776.516	99.118.637
Yıllık Yenileme Gideri	1.380.478	1.551.495	1.774.214	1.999.794	2.226.996	2.457.787	2.703.566	2.939.610	3.174.779	3.428.761
Serbest Nakit Akımı	28.973.519	32.933.013	43.296.798	48.164.626	60.699.216	66.586.849	82.257.420	88.458.728	95.535.426	103.178.260
Uç Değer										1.392.906.513
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	25.914.703	23.755.758	25.495.336	23.440.270	24.720.281	22.884.651	23.957.909	22.021.379	20.502.664	19.088.687
Uç Değerin Bugünkü Değeri										257.697.271

31/12/2018 İtibarı ile Toplam Değer (TL)

490.000.000

16. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Torium AVM bünyesinde yer alan **296 adet bağımsız işyerinin** yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, konumuna, mimari ve inşai özelliklerine ve emsal teşkil eden alışveriş merkezlerinde yapılan piyasa rayiç araştırmalarına göre arsa payları dahil toplam değeri için,

A. Arsa payı dahil toplam değeri için,

490.000.000,-TL (Dörtyüzdoksanmilyon Türk Lirası)

$(490.000.000,-TL \div 5,2704 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{92.972.000,-USD}$

$(490.000.000,-TL \div 6,0388 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{81.142.000,-Euro}$

B. Yıllık kira değeri (% 73 doluluk oranı halinde) için,

44.262.000,-TL (Kırkdörtmilyonikiyüzaltmışikibin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(44.262.000,-TL \div 5,2704 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{6.852.000,-USD}$

$(44.262.000,-TL \div 6,0388 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{5.741.000,-Euro}$

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

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

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)

Saygılarımızla,

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

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar durumu
- Proje resimleri
- Torunlar GYO yazısı
- Tapu suretleri (3 adet örnek olarak- tamamı klasör halinde)
- Tapu kayıt yazısı (Bağımsız bölümlerin tamamı için Tapu Müdürlüğü onaylı)
- TAKBİS çıktısı (3 adet örnek olarak)
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)