



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

**ePosta** bilgi@lotusgd.com  
**www.lotusgd.com**

# **TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Esenyurt / İSTANBUL**

**(Torium AVM)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2024 / 455**

## İÇİNDEKİLER

|         |                                                                                                                       |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.      | RAPOR ÖZETİ .....                                                                                                     | 4  |
| 2.      | RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                 | 5  |
| 3.      | ŞİRKET BİLGİLERİ.....                                                                                                 | 6  |
| 4.      | MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....                                                                                                | 6  |
| 5.      | DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI<br>KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA ..... | 7  |
| 6.      | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....                                                    | 7  |
| 7.      | DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN<br>FAKTÖRLER.....                                            | 7  |
| 8.      | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....                                                                             | 8  |
| 9.      | UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....                                                                         | 9  |
| 10.     | TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....                                                                                     | 10 |
| 10.1.   | TAPU KAYITLARI .....                                                                                                  | 10 |
| 10.2.   | TAPU TAKYİDATI.....                                                                                                   | 17 |
| 10.3.   | TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....                                                                                           | 17 |
| 11.     | BELEDİYE İNCELEMELERİ .....                                                                                           | 17 |
| 11.1.   | İMAR DURUMU .....                                                                                                     | 17 |
| 11.2.   | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....                                                                                          | 17 |
| 11.3.   | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B.<br>KONULAR.....                                             | 20 |
| 11.4.   | YAPI DENETİM FİRMASI .....                                                                                            | 20 |
| 11.5.   | SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....                                                          | 20 |
| 12.     | TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....                                                                                   | 21 |
| 12.1.   | KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....                                                                                         | 21 |
| 12.2.   | BÖLGE ANALİZİ .....                                                                                                   | 23 |
| 12.2.1. | İSTANBUL İLİ: .....                                                                                                   | 23 |
| 12.2.2. | ESENYURT İLÇESİ: .....                                                                                                | 26 |
| 12.3.   | ULAŞIM.....                                                                                                           | 26 |
| 12.4.   | DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....                                                                                    | 27 |
| 12.5.   | TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....                                                                              | 28 |
| 12.6.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,<br>MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....              | 32 |
| 12.7.   | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....                                                     | 35 |
| 12.8.   | GENEL KONJONKTÜRÜN AVM PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE<br>ETKİSİ .....                                             | 35 |
| 12.9.   | DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI<br>PROJELERİN GELİŞİMİ .....                                     | 36 |
| 12.10.  | KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ .....                                                                          | 39 |
| 13.     | YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....                                                                                      | 42 |
| 14.     | AÇIKLAMALAR .....                                                                                                     | 43 |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 15.    | EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 45 |
| 16.    | DEĞERLENDİRME .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 45 |
| 17.    | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 46 |
| 17.1.  | PAZAR YAKLAŞIMI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 46 |
| 17.2.  | MALİYET YAKLAŞIMI.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 47 |
| 17.3.  | GELİR YAKLAŞIMI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 49 |
| 18.    | FİYATLANDIRMA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 50 |
| 18.1.  | İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 50 |
| 18.2.  | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 52 |
| 18.3.  | İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 53 |
| 19.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 58 |
| 19.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ<br>UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE<br>NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....                                                                                                                                                                                          | 58 |
| 19.2.  | KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 58 |
| 19.3.  | GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 58 |
| 19.4.  | GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 58 |
| 19.5.  | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA<br>GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE<br>HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ,<br>DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI<br>HAKKINDA BİLGİ.....                                                                          | 58 |
| 19.6.  | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN<br>VERİ VE VARSAYIMLAR .....                                                                                                                                                                                                                                         | 59 |
| 19.7.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN<br>VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....                                                                                                                                                                                                                                            | 59 |
| 19.8.  | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 59 |
| 19.9.  | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK<br>PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....                                                                                                                                                                                                                                 | 59 |
| 19.10. | YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT<br>UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ<br>OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....                                                                                                                                                                   | 59 |
| 19.11. | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ<br>KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN<br>BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE<br>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA<br>SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI<br>HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | 59 |
| 20.    | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 60 |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|                                                 |                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                   | <b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>                                                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b> | Turgut Özal Mahallesi, E-5 Karayolu üzeri,<br>2618 ada 18 Parsel,<br>Torium Alışveriş Merkezi<br><b><u>Esenyurt / İSTANBUL</u></b>                                                            |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                         | 15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile                                                                                                                                                  |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                         | 31 Aralık 2024                                                                                                                                                                                |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                             | 08 Ocak 2025                                                                                                                                                                                  |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>               | Alışveriş Merkezi ve 2 Adet Kız Öğrenci Yurdu                                                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>              | Tam Mülkiyet                                                                                                                                                                                  |
| <b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>                     | İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2618 ada, 18 parselde konumlu, 296 adet bağımsız bölüm                                                                                     |
| <b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>                        | 2618 ada, 18 parsel "Ticaret+Hizmet Alanı" (KAKS: 2,00; TAKS: 0,40) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)                                                                  |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                           | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Torium AVM ile 2 adet Öğrenci Yurdu'nun toplam pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.                                                              |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                             | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır. |

| <b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>        |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>TORİUM ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE 2 ADET ÖĞRENCİ YURDUNUN TOPLAM DEĞERİ</b> | <b>3.819.300.000,-TL</b>                       |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                              |                                                |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                          | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                |
| M. KIVANÇ KILVAN<br>(SPK Lisans Belge No: 400114)                        | Engin AKDENİZ<br>(SPK Lisans Belge No: 403030) |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>                                                                         | <b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>                                                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>                                                       | Turgut Özal Mahallesi, E-5 Karayolu üzeri,<br>2618 ada 18 Parsel,<br>Torium Alışveriş Merkezi<br><b><u>Esenyurt / İSTANBUL</u></b>                                                            |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                                                                               | 15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile                                                                                                                                                  |
| <b>MÜŞTERİ NO</b>                                                                                     | <b>951</b>                                                                                                                                                                                    |
| <b>RAPOR NO</b>                                                                                       | <b>2024/455</b>                                                                                                                                                                               |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                                                                               | 31 Aralık 2024                                                                                                                                                                                |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                                                                   | 08 Ocak 2025                                                                                                                                                                                  |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                                                                                 | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Torium AVM ile 2 adet Öğrenci Yurdu'nun toplam pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.                                                              |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                                                                                   | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır. |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                           | M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 400114<br><br>Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 403030                                                         |
| <b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b> |                                                                                                                                                                                               |

|                                  |                                                        |                                                        |                                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>RAPOR TARİHİ</b>              | 07.01.2020                                             | 06.01.2024                                             | 05.07.2024                                             |
| <b>RAPOR NO</b>                  | 2019/1633                                              | 2023/970                                               | 2024/246                                               |
| <b>HAZIRLAYANLAR</b>             | Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Engin AKDENİZ<br>(403030) | Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Engin AKDENİZ<br>(403030) | Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Engin AKDENİZ<br>(403030) |
| <b>TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)</b> | 582.300.000                                            | 2.490.200.000                                          | 3.325.900.000                                          |

### 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<br>(0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91<br>(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,-TL                                                                                  |
| ŞİMDİKİ SERMAYESİ                                                        | 1.000.000,-TL                                                                               |

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## 9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

## 10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. 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 m<sup>2</sup>  
**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<br>Dağıtım<br>Merkezi | 25    | 4457138 | 0,25   | 689 | 68391 |

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

## 10.2. 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 Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portal sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Rapor ekinde örnek olarak 10 adet bağımsız bölüme ait takbis belgeleri ve taşınmaz listesi yer almaktadır.

### **Serhler Bölümü:**

- 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 m<sup>2</sup>, B.M. 2.561 m<sup>2</sup> ve C.M.:4.602,45 m<sup>2</sup> irtifak hakkı vardır. 27.07.2011 tarih ve 24040 yevmiye no ile.
- 285 m<sup>2</sup> lik 145 m<sup>2</sup>, 315 m<sup>2</sup> lik kısımlarda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (18.10.2000 tarih ve 8731 yevmiye no ile)
- 6187 m<sup>2</sup> lik kısımda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. 29.05.1998 tarih ve 1003 yevmiye no ile.

## 10.3. 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.

## 11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 11.1. 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 kalmakta iken ilgili Uygulama İmar Planı Danıştay 6. Dairesi'nin 16.10.2023 tarih 2023/4489 esas 2023/7467 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

### 11.2. 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 m<sup>2</sup> alanlı Kız Yurdu için alınmış tadilat ruhsatı.
- 23.07.2018 tarih ve 6374 nolu, toplamda 180.389,46 m<sup>2</sup> alanlı AVM için alınmış tadilat ruhsatı
- 23.07.2018 tarih ve 6374 nolu, toplamda 11.993,35 m<sup>2</sup> alanlı Üniversite için alınmış tadilat ruhsatı.
- 23.07.2018 tarih ve 6374 nolu, toplamda 7781,13 m<sup>2</sup> alanlı Erkek Yurdu için alınmış tadilat ruhsatı.
- 03.04.2018 tarih ve 2018/2878 nolu, 2941,62 m<sup>2</sup> alanlı 1 adet işyeri ve ortak alan düzenlenmiş toplamda 87.948,35 m<sup>2</sup> alanlı kısmi yapı kullanma izin belgesi.
- 31.10.2018 tarih ve 2018/13494 nolu, Kız Yurdu için düzenlenmiş 17.990,00 m<sup>2</sup> alana esas kısmi yapı kullanma izin belgesi.
- 31.10.2018 tarih ve 2018/13949 nolu, 7.781,13 m<sup>2</sup> 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 |

### **11.3. 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.

### **11.4. Yapı Denetim Firması**

Değerlemesi yapılan Torium Alışveriş Merkezi'nin yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır:

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

### **11.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

#### **11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

##### **11.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri**

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

#### **11.5.2. Belediye Bilgileri**

##### **11.5.2.1. 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.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Enerji kimlik belgeleri mevcut olup rapor ekinde yer almaktadır.

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

Tadilat ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

## 12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

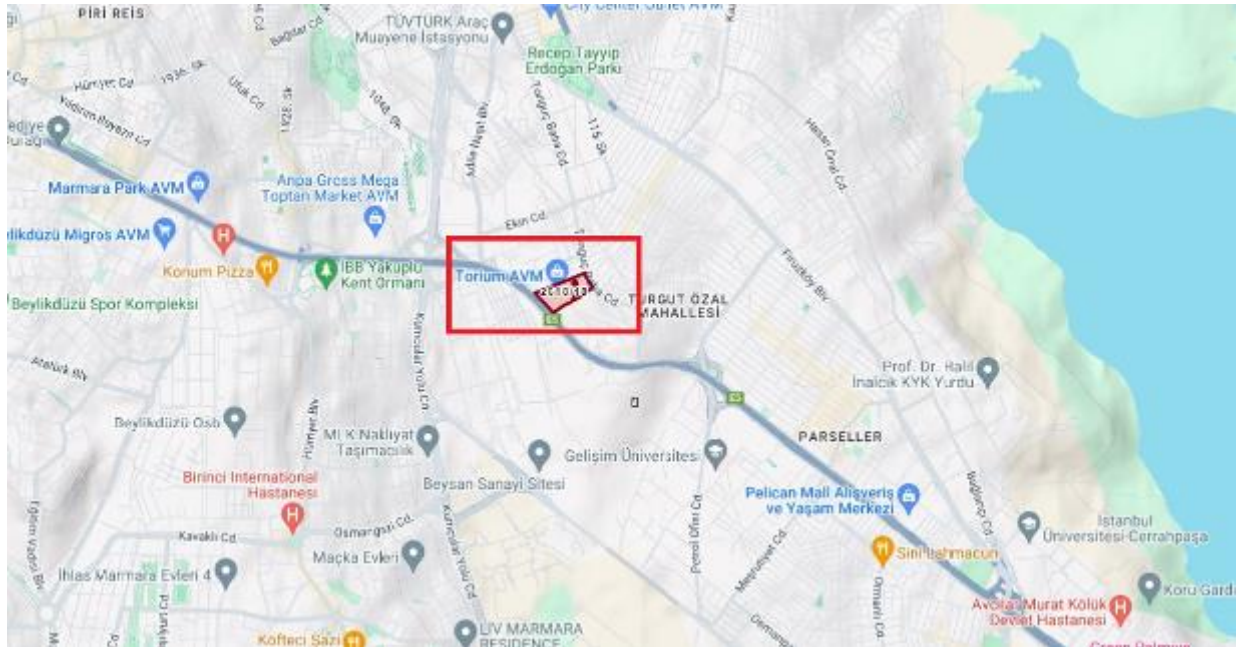
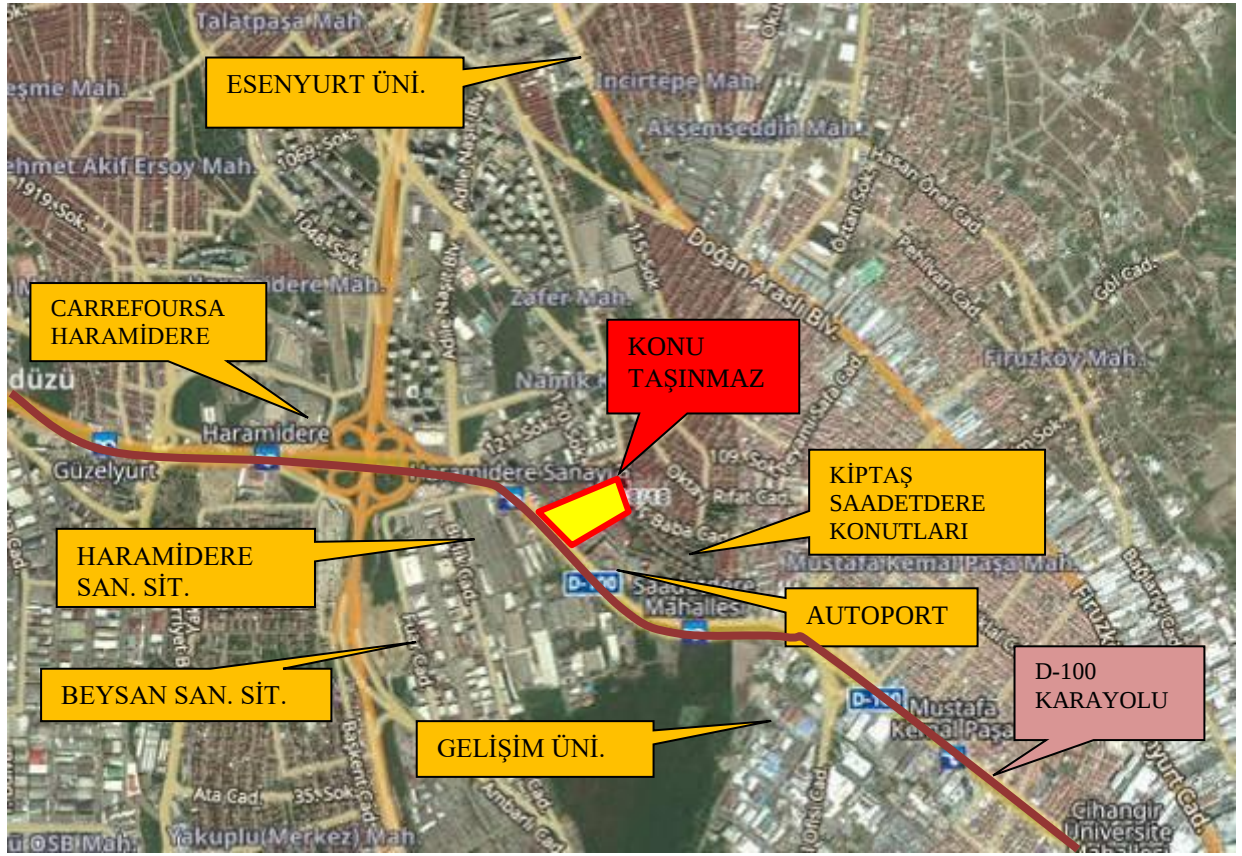
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Turgut Özal Mahallesi, E-5 Karayolu üzerinde, 2618 ada, 18 parselde konumlu Torium AVM (Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 296 adet bağımsız bölüm) ve yapı bünyesinde yer alan 2 adet Öğrenci Yurdudur.

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.



Uydu Görünümü



**Uydu Görünümü ve Konum Kroki**

## 12.2. Bölge Analizi

### 12.2.1. 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.

2022 yılı itibarıyla nüfusu 15.907.951 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, 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 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.

### 12.2.2. 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 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.

### 12.3. 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. |
| Tüyap Fuar Merkezi.....              | 5,9 km.  |
| İstanbul Havalimanı.....             | 30 km.   |

#### **12.4. Dünya Ekonomisine Genel Bakış**

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

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

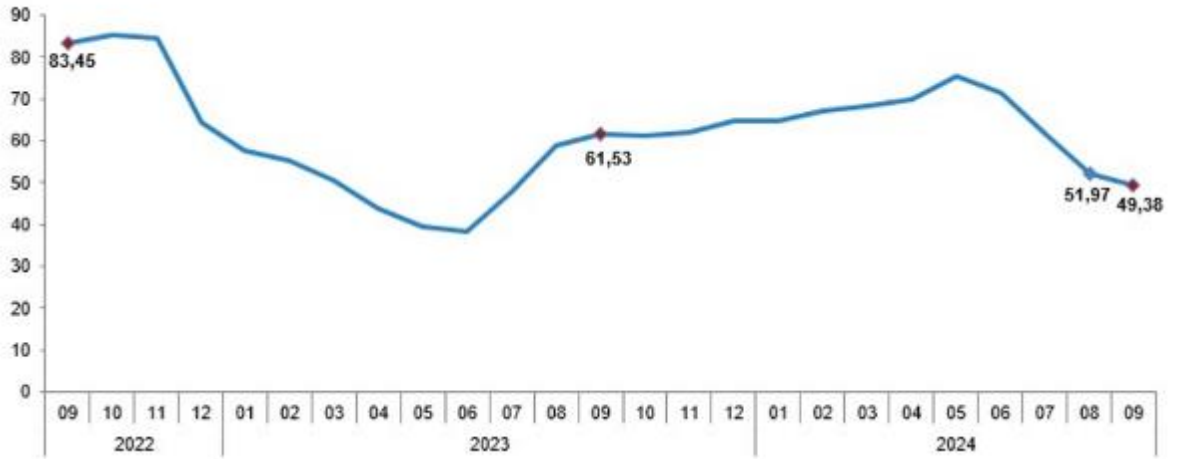
2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022-2023 yılları pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı,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

## 12.5. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2024 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Eylül ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,97 dir.

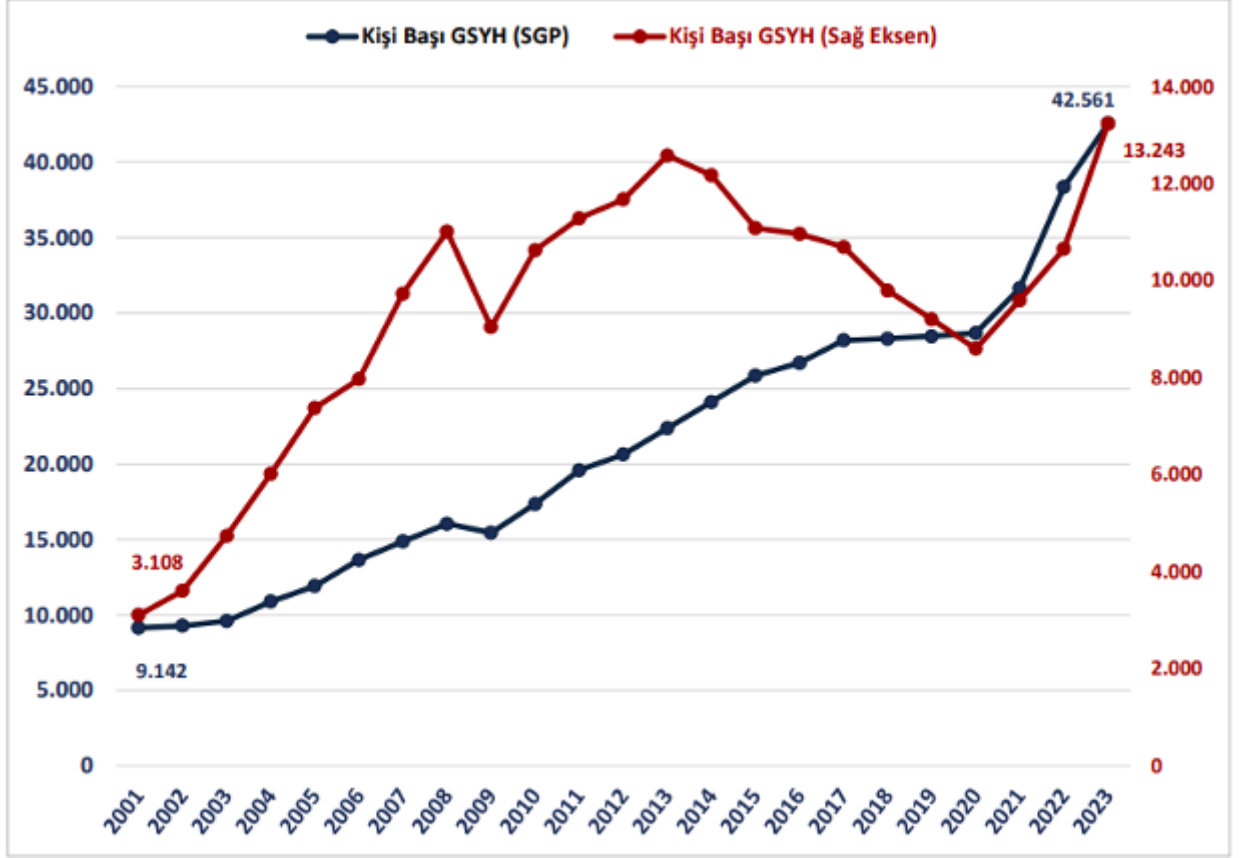


Tüfe Yıllık Değişim Oranları Eylül 2024 Kaynak: TÜİK

2024 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı 2024 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre 35 bin kişi artarak 3 milyon 100 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,7 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 yılında ise %70,7 olarak, 2024 Eylül ayında ise %78,9 olarak gerçekleşmiştir.

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



### Temel Ekonomik Göstergeler

|                                                    | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %         | 6,1    | 3,3    | 7,5    | 3,0    | 0,8    | 1,9    | 11,4   | 5,5    | 5,1    |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL                   | 2.351  | 2.627  | 3.134  | 3.761  | 4.318  | 5.049  | 7.256  | 15.012 | 26.546 |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$                   | 867    | 869    | 859    | 798    | 760    | 717    | 808    | 906    | 1.130  |
| Nüfus, Bin Kişi                                    | 78.218 | 79.278 | 80.313 | 81.407 | 82.579 | 83.385 | 84.147 | 85.280 | 85.326 |
| Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$              | 11.085 | 10.964 | 10.696 | 9.799  | 9.208  | 8.600  | 9.601  | 10.659 | 13.243 |
| İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$                   | 151,0  | 149,2  | 164,5  | 177,2  | 180,8  | 169,6  | 225,2  | 254,2  | 255,6  |
| İhracat (GTS)/GSYH, %                              | 17,4   | 17,2   | 19,1   | 22,2   | 23,8   | 23,7   | 27,9   | 28,1   | 22,6   |
| İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$                   | 213,6  | 202,2  | 238,7  | 231,2  | 210,3  | 219,5  | 271,4  | 363,7  | 362,0  |
| İthalat (GTS)/GSYH, %                              | 24,6   | 23,3   | 27,8   | 29,0   | 27,7   | 30,6   | 33,6   | 40,2   | 32,0   |
| İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)         | 70,7   | 73,8   | 68,9   | 76,6   | 86,0   | 77,3   | 83,0   | 69,9   | 70,6   |
| Seyahat Gelirleri, Milyar \$                       | 33,2   | 23,8   | 28,1   | 32,1   | 38,8   | 14,2   | 27,9   | 45,4   | 49,5   |
| Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$     | 19,3   | 13,8   | 11,2   | 12,5   | 9,5    | 7,7    | 12,9   | 13,7   | 10,7   |
| Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)                  | -21,4  | -22,2  | -35,1  | -14,6  | 15,0   | -31,1  | -6,4   | -46,6  | -40,5  |
| Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %                      | -2,5   | -2,6   | -4,1   | -1,8   | 2,0    | -4,3   | -0,8   | -5,1   | -3,6   |
| İşgücüne Katılma Oranı, %                          | 51,3   | 52,0   | 52,8   | 53,2   | 53,0   | 49,3   | 51,4   | 53,1   | 53,3   |
| İşsizlik Oranı, %                                  | 10,3   | 10,9   | 10,9   | 11,0   | 13,7   | 13,2   | 12,0   | 10,4   | 9,4    |
| İstihdam Oranı, %                                  | 46,0   | 46,3   | 47,1   | 47,4   | 45,7   | 42,8   | 45,2   | 47,5   | 48,3   |
| TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%) | 7,67   | 7,78   | 11,14  | 16,33  | 15,18  | 12,28  | 19,60  | 72,31  | 53,86  |
| TÜFE (%)                                           | 8,81   | 8,53   | 11,92  | 20,30  | 11,84  | 14,60  | 36,08  | 64,27  | 64,77  |
| ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)  | 5,28   | 4,30   | 15,82  | 27,01  | 17,56  | 12,18  | 43,86  | 128,47 | 49,93  |
| ÜFE (%)                                            | 5,71   | 9,94   | 15,47  | 33,64  | 7,36   | 25,15  | 79,89  | 97,72  | 44,22  |

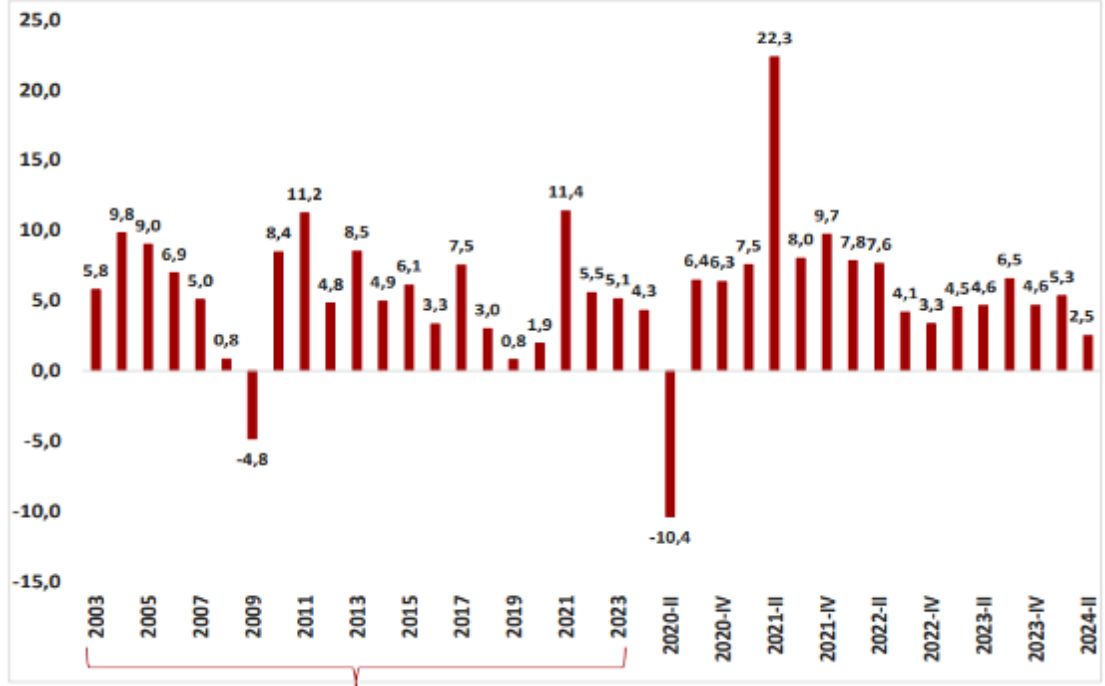
Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)

### Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

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

#### Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



#### 2023-2025 Büyüme Tahminleri:

##### Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

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

**Kaynak:** T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)

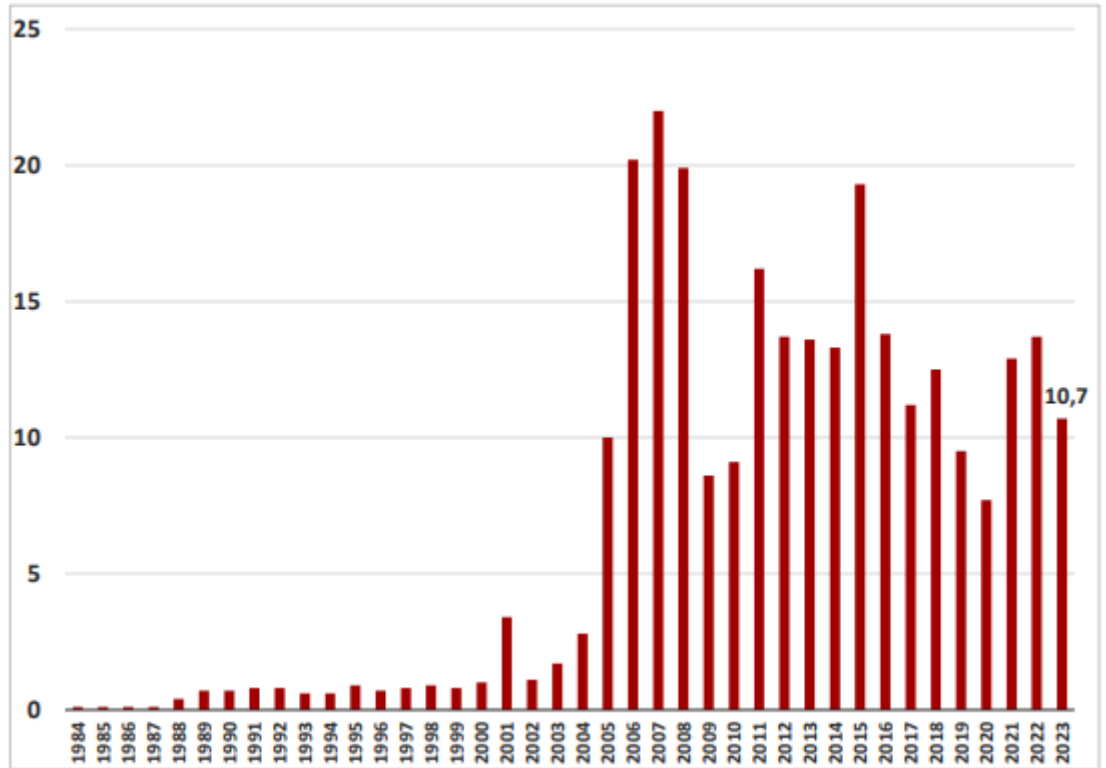
### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 827,7 milyar TL bütçe gelirleri 730,9 milyar TL ve bütçe açığı 96,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)

#### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar ABD Doları)



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

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

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

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

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

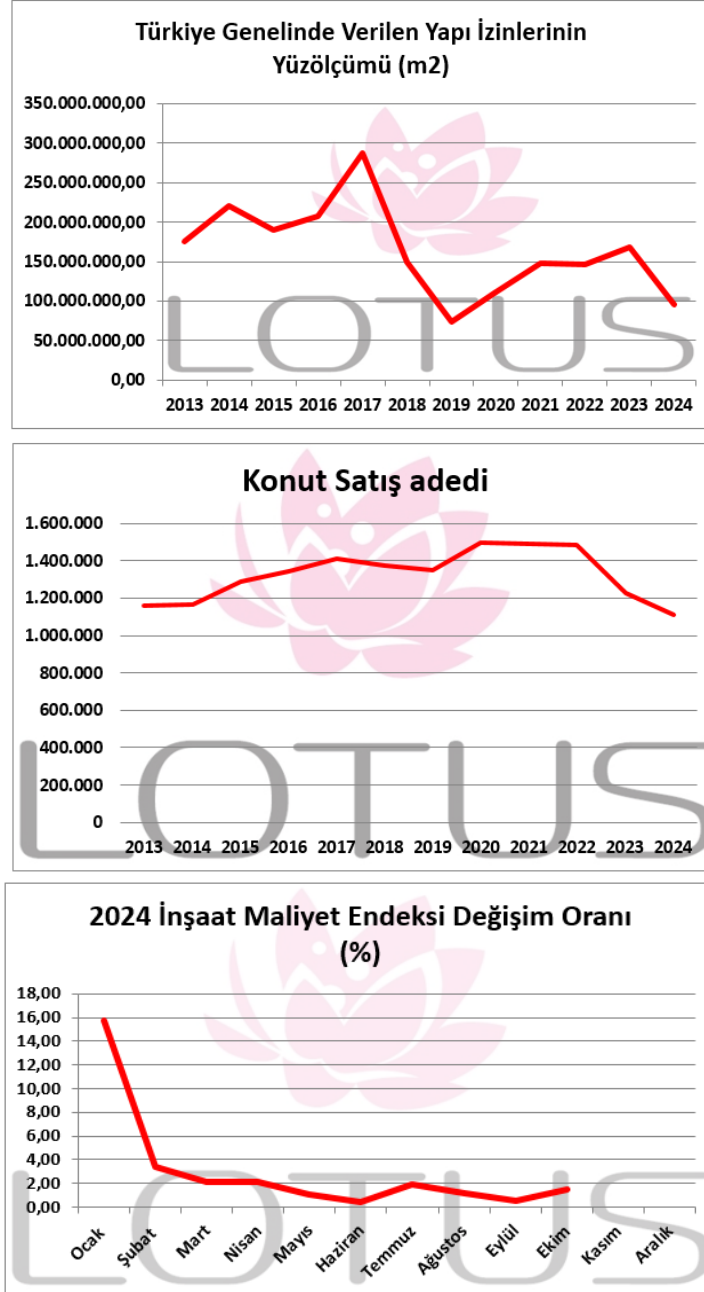
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredisi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmış olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. 2024 yılında gayrimenkul piyasası 2023 yılıyla benzer bir görünüm çizmiş yüksek konut fiyatları ve artan faiz oranları alım gücünü etkilemiştir. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin yüksek tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar, lojistik ağlarında yaşanan güvenlik sorunları, Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine ön plandadır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yüksek olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Konut satışlarında Ocak - Kasım 2024 döneminde bir öndeki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında bir artış yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir. Son bir yıllık süreçte özellikle konut fiyatlarındaki artışın enflasyonun gerisinde kaldığı görülmektedir.

## 12.7. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

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

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

## 12.8. Genel Konjonktürün AVM Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

AVM Sektörü Türkiye'de perakendenin gelişmesi ile büyüme kaydetmiştir. Tüketim alışkanlıkları ve reel hane gelirindeki değişimler sektörü doğrudan etkilemektedir. Ekonomide yaşanan dalgalanmaların etkisini perakende sektörü en yakından hissetse de son yıllarda talebin nispeten canlı kaldığını söyleyebiliriz. Yaşanan Covid Salgını, teknolojik gelişmeler ve lojistik imkânlarının genişlemesi ile tüketim alışkanlıkları da değişmekte olup e-ticaretin yaygınlaşması AVM sektörünün önünde zorlayıcı bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Diğer taraftan AVM yatırımcılarının artan maliyetleri, son dönemde mağaza kiralarında yaşanan artış ve azalan karlılıklar dikkate alındığında sektör için nispeten zor ve dalgalı bir dönemden geçildiği gözlenmektedir. Ayrıca geldiğimiz noktada belli bölgelerde AVM yatırımı açısından doygunluk yaşanmaktadır, dolayısıyla sektör büyümesinin yavaşlayacağı öngörülmektedir. Bu gelişmeler ışığında yeni yatırımların farklı konsept ve kullanımları da içerecek şekilde yapılmasını, yeni cazibe odakları yaratılmasını kaçınılmaz hale getirecektir.

## **12.9. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi <sup>1</sup>**

AVM kavramı 5.000 m<sup>2</sup> 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 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 sahipliliğinin 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.

<sup>1</sup> Hande Gör (2011), Emel Erçetin Barlas (2010), GYODER

| Avrupa'da AVM'lerin Gelişim Süreci |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1900                               | Çok katlı mağazaların ortaya çıkışı<br>İnşaat tekniklerinde yaşanan gelişmeler çeliğin kullanılmaya başlaması ile daha geniş ve şekillendirme kabiliyeti ve daha esnek mağazaların inşası<br>Çok katlı mağazalarda asansörün kullanılmaya başlaması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1910                               | İlk defa havalandırma sistemlerinin büyük mağazalarda kullanılmaya başlanması<br>Teknik buluşlar ile alışveriş alanlarının inşasının daha da büyük boyutlarda yapılması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1920                               | İlk alışveriş merkezinin açılması (USA)<br>Alışveriş arabalarının kullanılmaya başlanması<br>Kredi kartı kullanımının başlaması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1930                               | Self-servis süpermarketlerin açılması<br>Florasının kullanılmaya başlanması ile mağazalarda daha iyi aydınlatmanın yaratılması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1940                               | Alışveriş mekanlarının gelişimi<br>Motorlu taşıt sahipliğinin başlaması<br>Avrupa'da şehir merkezlerinde yayalaştırılmış alışveriş alanlarının oluşturulma çabaları<br>Savaş sonrası bombalanan şehirlerin yeniden inşası<br>Şehir Merkezlerinde nüfus artışı<br>Ana yollarda trafik sorununun baş göstermesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1950                               | Asansörün yaygın olarak kullanımının başlaması<br>Aydınlatmaların yarattığı ısı fazlasının önüne geçebilmek için havalandırma sistemlerinin gerekliliğinin öneminin artması<br>Trafik yoğunluğunun artması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1960                               | Fiber optiklerin yeni aydınlatmaya olanak tanınması<br>Avrupa kentlerinin yenilenmesi<br>Avrupa'da ilk kapalı alışveriş merkezinin Londra'da açılması<br>İlk şehir dışı kapalı alışveriş merkezinin Paris'te açılması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1970                               | Petrol krizinin ticari yatırımları durdurma noktasına gelmesi<br>Avrupa'da ilk defa Londra'da iki katlı ve şehir merkezinde kapalı AVM'lerin inşası<br>Barkot sisteminin ve optik okuyucuların kullanılmaya başlanması<br>İngiltere'de ilk defa şehir dışı AVM'nin Amerikan standartlarında geliştirilmesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1980                               | Şehir çeperlerinde perakendeci parklarının oluşmaya başlaması<br>Alışveriş merkezlerinin içerisinde yemek, eğlence ve dinlenme mekanları gibi mekanların oluşturulmaya başlanması<br>Avrupa'da ilk bölgesel merkezli alışveriş merkezinin açılması<br>İngiltere'de ilk defa şehir merkezinde ve üstü açık alışveriş merkezinin açılması<br>Temalı alışveriş merkezlerinin ilk defa ortaya çıkışı<br>Çok salonlu sinemaların oluşmaya başlaması<br>Tren garlarında perakende satış alanlarının gelişmeye ve büyümeye başlaması<br>Güvenlik kameralarının kullanılmaya başlaması<br>İngiltere'de kapalı alışveriş merkezlerinde gün ışından yararlanmaya başlanması<br>Perakende sektöründe yaşanan gelişmelerin yerel yöneticilere endüstri alanlarından perakende dönüşüm içi cesaret vermesi |
| 1990                               | Ekonomideki durgunluğun 1990'ların başında yeni AVM yatırımlarının önünü kesmesi<br>Avrupa'da perakende alanlarının gelişimini düzenleyen yasaların sıkılaştırılması<br>Havaalanı perakendeciliğinin gelişmesi<br>Fabrika satış merkezlerinin Avrupa'da yaygınlaşması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2000                               | Hem açık hem kapalı alışveriş alanlarının bir arada bulunduğu AVM'lerin gelişimi<br>Yeni perakende alanlarının oluşmaya başlaması<br>AVM'lerde güvenliğin ön plana çıkışı<br>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 m<sup>2</sup>'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan; açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir. Şöyle örneklendirmek gerekirse; önceki yıl bir senede 51 AVM'nin açılacağı deklare edilmiş ancak 27 adedi açılabilmiştir.

2017 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla 62 ilde AVM bulunmakta olup 19 şehir de henüz AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 15'e düşmesi beklenmektedir. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 128 adet ile İstanbul, 33 adet ile Ankara, 25 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralanabilir alan stoku 12 milyon 364.744 m<sup>2</sup>'dir. İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 155 m<sup>2</sup>'dir.

## 12.10. 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.

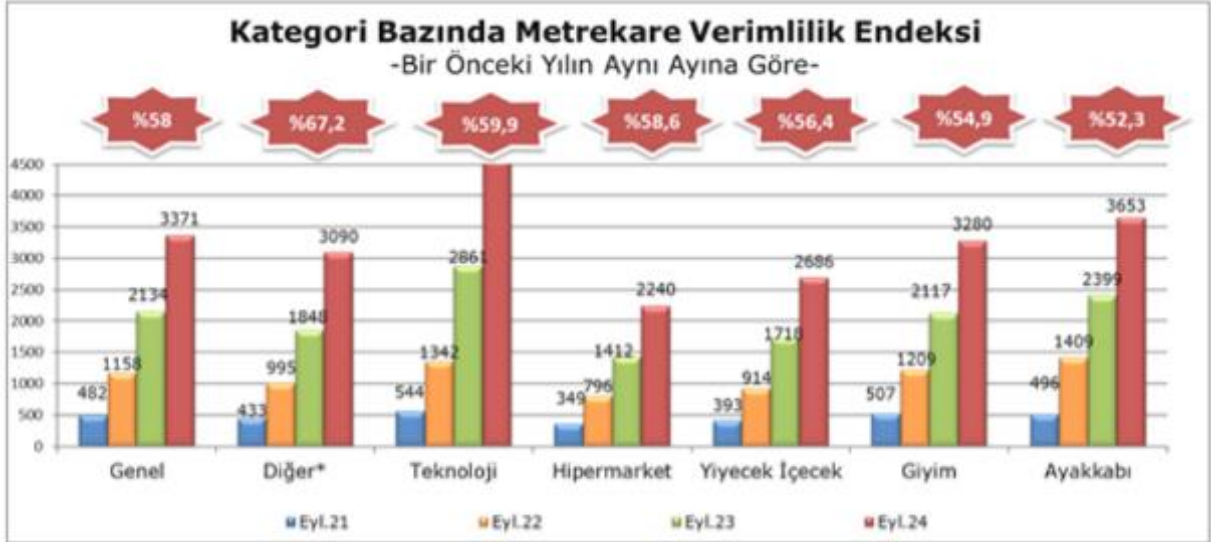
Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. 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 (Eylül 2024)



### M2 Başı Ciro Analizi (Eylül 2024)



### Kategorik Ciro Endeksi (Eylül 2024)



### Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Eylül 2024)

Tablo Kaynak: AYD

### 13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                             |                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>         | : B.A.K.                                                                             |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>        | : Ayrık                                                                              |
| <b>KAT ADEDİ</b>            | : 16 (11 bodrum + zemin + 4 normal kat)                                              |
| <b>TOPLAM ALAN</b>          | : Brüt <b>229.260 m<sup>2</sup> (²)</b>                                              |
| <b>KİRALANABİLİR ALANI</b>  | : Brüt <b>91.528 m<sup>2</sup></b> (296 adet bağımsız bölüm)                         |
| <b>ELEKTRİK</b>             | : Şebeke                                                                             |
| <b>TRAFO</b>                | : Mevcut                                                                             |
| <b>JENERATÖR</b>            | : Mevcut (8 x 2000 kvA)                                                              |
| <b>TRAFO</b>                | : Mevcut (10 x 1600 kvA)                                                             |
| <b>ISITMA VE SOĞUTMA</b>    | : Merkezi sistem ısıtma / soğutma                                                    |
| <b>SOĞUTMA KULESİ</b>       | : Mevcut (7 adet)                                                                    |
| <b>ISI POMPASI</b>          | : Mevcut (32 adet)                                                                   |
| <b>SU</b>                   | : Şebeke                                                                             |
| <b>SU DEPOSU</b>            | : Mevcut                                                                             |
| <b>HİDROFOR</b>             | : Mevcut                                                                             |
| <b>KANALİZASYON</b>         | : Şebeke                                                                             |
| <b>ASANSÖR</b>              | : 18 adet (AVM bölümünde)                                                            |
| <b>YÜRÜYEN</b>              |                                                                                      |
| <b>MERDİVEN/BANT</b>        | : Mevcut (35 adet)                                                                   |
| <b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b> | : Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut |
| <b>GÜVENLİK SİSTEMİ</b>     | : Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut                                              |
| <b>PARK YERİ</b>            | : Kapalı ve Açık Otopark Mevcut (3.000 araç kapasitesi)                              |
| <b>YANGIN MERDİVENİ</b>     | : Mevcut                                                                             |
| <b>SATIŞ VE KİRALAMA</b>    |                                                                                      |
| <b>KABİLİYETİ</b>           | : " <b>Satılabilirlik ve kiralanabilirlik</b> " 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.

## 14. AÇIKLAMALAR

- Torium Alışveriş Merkezi ve Residence projesi 44.571,38 m<sup>2</sup> 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.
- Yapı kullanma izin belgelerine göre yapının toplam inşaat alanı 229.260 m<sup>2</sup> 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 İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| 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                               |
| <b>TOPLAM</b>               | <b>236.424,77</b>                     |

- AVM bloğunda toplam 300 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bunlardan Torunlar GYO mülkiyetinde bulunan 296 adedi rapora konu edilmiştir. Bu 296 adet bağımsız bölüm ile kat irtifakı kurulduktan sonra yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınarak işletilmeye başlanan 2 adet öğrenci yurdu (erkek öğrenci yurdu, kız öğrenci yurdu) rapora konu edilmiştir.
- AVM inşaatı Temmuz 2012’de tamamlanmıştır.
- Mevcut durumda AVM bünyesinde 135 adet mağaza bulunmaktadır. Yanı sıra Atm mahalleri ve depolar mevcuttur.
- AVM bünyesinde 4.500 m<sup>2</sup> alanlı kar merkezi (snowpark), 3.500 m<sup>2</sup> 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.
- 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 91.528 m<sup>2</sup> olup 2024 yılı 10. ay itibariyle ortalama doluluk oranı kiralanabilir alan üzerinden değerlendirildiğinde yaklaşık % 86 mertebesindedir. Ziyaretçi sayısı Ocak-Ekim 2024 döneminde 8.034.903 kişidir.
- Kız öğrenci yurdu 2. ve 1. Bodrum katlarda yer almakta olup 710 kişi, erkek öğrenci yurdu ise 330 kişi kapasitelidir. Mevcut durumda taşınmazın mimari projesinde erkek öğrenci yurdu olarak tasarlanan bölüm de kız öğrenci yurduna çevrilmiştir. 710 kişi kapasiteli Kız öğrenci yurdu Kredi Yurtlar Kurumu tarafından kiralanmış ve işletilmektedir. Kira sözleşmesi ekte sunulmuştur. 330 kişi kapasiteli diğer kız öğrenci yurdu ise Torunlar GYO iştiraki olan TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. tarafından işletilmektedir. 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.

## 15. 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.

## 16. DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler (SWOT analizi):

| Güçlü Yönler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zayıf Yönler                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Esenyurt bölgesindeki uygun konumu</li><li>- D-100 Karayolu üzerinde olması</li><li>- Ana arterlere yakınlığı</li><li>- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti</li><li>- Kapalı otoparkının ve etkinlik alanlarının mevcudiyeti</li><li>- Tamamlanmış altyapı</li><li>- Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin mevcudiyeti</li><li>- Tüm yasal izinlerinin alınmış olması</li><li>- İnşai kalitesinin yüksek olması</li><li>- Mağaza ve sirkülasyon alanlarının geniş olması</li><li>- Ziyaretçi sayısı yüksek bir AVM olması</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk</li></ul>                                                                                                                                           |
| Fırsatlar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tehditler                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Yüksek arsa değeri</li><li>- Yapı alanının büyük ve fonksiyonel olmasından kaynaklı yurt gibi farklı fonksiyonlu kullanımlara imkan vermesi</li><li>- Karma kullanımlı bir proje olması (AVM-Yurt-Konut)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Perakende sektöründeki durgunluk</li><li>- Artan enerji ve işgücü maliyetleri</li><li>- Son dönemde bölgede birçok rakip proje hayata geçirilmiş olmasının yarattığı rekabet ortamı</li></ul> |

## 17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

### 17.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

## **17.2. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya

yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

### 17.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

## 18. 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.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 18.1. 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.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

| Emsalin Durumu<br>(Konum) | Emsalin Durumu<br>(Büyüklik) | Emsalin Durumu<br>(Fonksiyon/Yap.Hakkı) | Yüzdelik Oranlar |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| Çok Kötü                  | Çok Büyük                    | Çok Kötü                                | >%20             |
| Orta Kötü                 | Orta Büyük                   | Orta Kötü                               | %11 ... %20      |
| Az Kötü                   | Az Büyük                     | Az Kötü                                 | %1 ... %10       |
| Benzer                    | Benzer                       | Benzer                                  | %0               |
| Az İyi                    | Az Küçük                     | Az İyi                                  | -%10 ... -%1     |
| İyi                       | Küçük                        | İyi                                     | -%20 ... - %11   |
| Çok İyi                   | Çok Küçük                    | Çok İyi                                 | > -%20           |

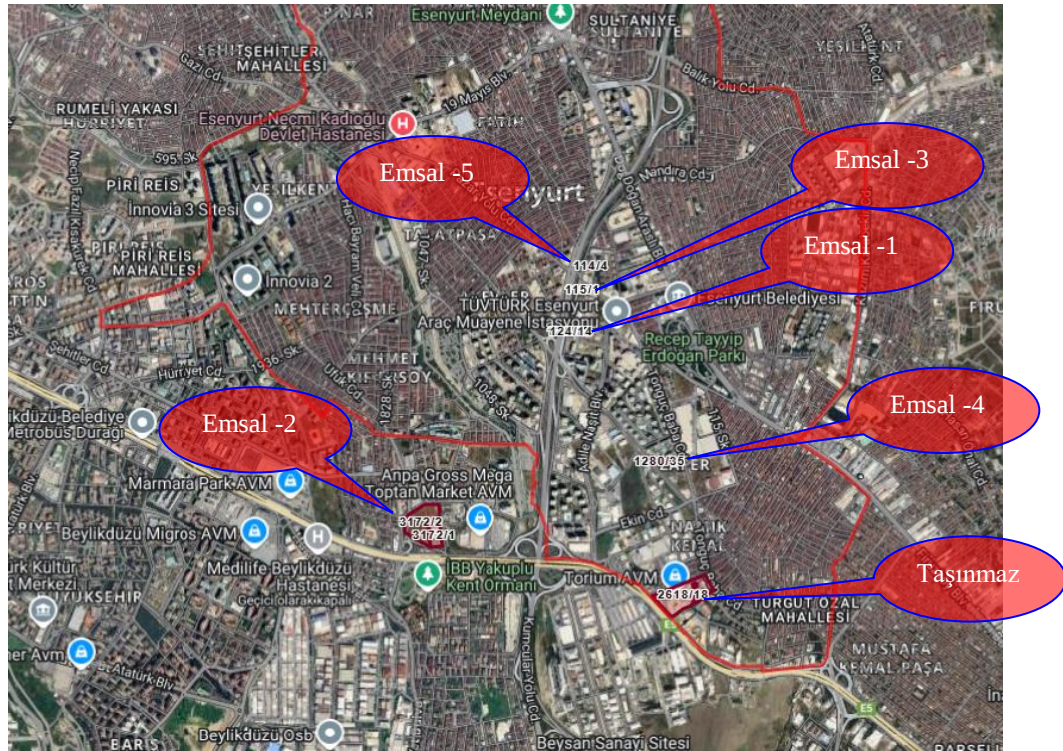
### Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Aynı bölgede yer alan, TEM Otoyolu Haramidere Bağlantı yoluna cepheli toplam 571 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (124 ada, 13 ve 14 parseller), Ticaret Alanı imarlı (E:1,5) iki adet arsa toplam 41.500.000,-TL bedelle satılıktır. (72.680,-TL/m<sup>2</sup>) (Remax Emlak Ofisi: 530 872 80 29)
- Aynı bölgede yer alan, D-100 Karayolu'na cepheli konumdaki, 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı (E:2) arsa 630.000.000,-TL bedelle satılıktır. (63.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Uzunaylar Emlak: 532 051 32 68)
- Aynı bölgede yer alan, TEM Otoyolu Haramidere Bağlantı yoluna cepheli 1.566 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (115 ada, 1 parsel), Ticaret Alanı imarlı (E:2) arsa 120.000.000,-TL bedelle satılıktır. (76.628,-TL/m<sup>2</sup>) (Artek Emlak Ofisi: 537 229 57 04)

- Taşınmaza yakın mesafede, Haramidere Yolu üzerinde yer alan 2.486,69 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (1280 ada, 35 parsel), Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı imarlı (E:1,5) arsa 99.500.000,-TL bedelle satılıktır. (40.013,-TL/m<sup>2</sup>) (Otto Danışmanlık: 532 792 69 36) (Emsal uzun süredir satılıktır.)
- Aynı bölgede yer alan, Haramidere Bağlantı Yolu'na yakın mesafedeki (2. Parsel), 565 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (114 ada, 4 parsel), Ticari imarlı (E:1,5) arsa 21.000.000,-TL bedelle satılıktır. (37.168,-TL/m<sup>2</sup>) (Sembol Emlak: 534 583 70 12)

### Emsal Krokisi:



### Emsal Analizi:

| EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA |                         |                         |                 |                  |                                         |                  |                               |                  |                  |                        |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------|------------------------|
|                            | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlıklı Birim Fiyatı | Alan Düzeltmesi |                  | Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi |                  | Konum                         |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
| Konu Mülk                  |                         |                         | 44571 m2        |                  | Ticari+Hizmet Alanı (E:2)               |                  | Esenyurt D-100 Karayolu Üzeri |                  |                  | 49.150                 |
|                            |                         | Düzeltilme Oranı        | Alanı           | Düzeltilme Oranı |                                         | Düzeltilme Oranı | Durumu                        | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| Emsal 1                    | 72.680                  | -15%                    | 571             | -40%             | Çok Kötü                                | 20%              | Orta Kötü                     | 15%              | -20%             | 58.144                 |
| Emsal 2                    | 63.000                  | -15%                    | 10.000          | -15%             | Benzer                                  | 0%               | Az Kötü                       | 5%               | -25%             | 47.250                 |
| Emsal 3                    | 76.628                  | -15%                    | 1.566           | -30%             | Çok Kötü                                | 20%              | Orta kötü                     | 15%              | -10%             | 68.965                 |
| Emsal 4                    | 40.013                  | -20%                    | 2.486,69        | -30%             | Çok Kötü                                | 20%              | Çok kötü                      | 25%              | -5%              | 38.012                 |
| Emsal 5                    | 37.168                  | -15%                    | 565             | -40%             | Çok Kötü                                | 20%              | Çok kötü                      | 25%              | -10%             | 33.451                 |

Emsal taşınmazlarda pazarlık payı indirimi uygulanmıştır. Emsal parsellerin daha küçük olması dikkate alınarak rapora konu parselin yüzölçümü büyüklüğüne göre alan düzeltmesi yapılmıştır. 1, 3, 4 ve 5 nolu emsallerin yapılaşma hakkı daha düşüktür. Emsallerin konumları konu taşınmaza göre daha kötüdür.

### **Ulaşılan Sonuç:**

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmazın arsa payının m<sup>2</sup> birim değeri için 49.150,-TL/m<sup>2</sup> kıymet takdir edilmiştir. Buna göre;

#### **a) Arsa Payı değeri:**

$44.571,38 \text{ m}^2 \times 4252374/4457138 \times 49.150,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{2.090.000.000,-\text{TL}}$ 'dir.

#### **b) İnşai değeri:**

Rapora konu taşınmazların;

A Blok Toplam inşaat alanı: 220.610,41 m<sup>2</sup>'dir.

Rapora konu olan 296 adet bağımsız bölümün ortak alan paylarıyla birlikte toplam inşaat alanı 215.068,46 m<sup>2</sup> dir. <sup>3</sup>

Yapı Maliyeti : 21.300,-TL (2024 yılı 5A sınıfı birim maliyeti)

Ek Maliyetler : % 20

Amortisman : % 18

Toplam Maliyet :  $215.068,46 \text{ m}^2 \times 21.300,-\text{TL}/\text{m}^2 \times 1,20 \times 0,82$

$\cong \mathbf{4.508.000.000,-\text{TL}}$  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

=  $6.598.000.000,-\text{TL} \times 0,20$

$\cong \mathbf{1.320.000.000,-\text{TL}}$  olarak belirlenmiştir.

#### **Buna göre taşınmazların toplam değeri :**

$2.090.000.000,-\text{TL} + 4.508.000.000,-\text{TL} + 1.320.000.000,-\text{TL} \cong \mathbf{7.918.000.000,-\text{TL}}$ 'dir.

## **18.2. 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.

<sup>3</sup> Rapora konu edilmeyen 277, 289, 290 ve 291 b.b. nolu, toplamda 2.668,92 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 4 adet işyerinin kullanım alanları ve ortak alan paylarının konutlar ve konut ortak alan payları hariç toplam yapı alanından çıkarılmasıyla hesaplanmıştır.

### 18.3. 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 taşınmazlar sürekli gelir getiren mülkler olmaları sebebiyle değer tespitinde **İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi** yöntemi kullanılmıştır.

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

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

#### **AVM Varsayımları :**

##### **Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:**

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılı ve sonrası için öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

##### **Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :**

GYO yetkililerinden temin edilen alışveriş merkezinin 2024 yılı 10 aylık gerçekleşen gelirleri ortalama % 85,9 mertebesindeki doluluk oranına göre aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Buna göre 2024 yılında kontratlı net kira gelirlerine, ciro gelirlerine, diğer gelirlerine ve ortak alan katılım payı gelirlerine ve % 100 doluluk oranına göre tahmini toplam gelirin 539.000.000 TL mertebesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. AVM'nin doluluk oranının 2025 yılında %85, 2026 yılında % 87, 2027 yılı ve sonrasında ise % 90 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

| GELİRLER (TL)                     | 10 Aylık Gerçekleşme | 12 Aylık Tahmini   | %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------------|
| MAĞAZA KİRA GELİRLERİ             | 180.616.460          | 216.500.000        | 252.000.000                           |
| CİRO KİRA GELİRLERİ               | 73.005.724           | 87.600.000         | 102.000.000                           |
| DİĞER GELİRLER                    | 22.362.892           | 26.000.000         | 26.000.000                            |
| ORTAK ALAN KATILIM PAYI GELİRLERİ | 113.845.919          | 136.600.000        | 159.000.000                           |
| <b>TOPLAM</b>                     | <b>389.830.995</b>   | <b>466.700.000</b> | <b>539.000.000</b>                    |

2025 yılı ve takip eden yıllarda Kira ve diğer gelirlerin (mağaza kiralamalarının/sözleşme yenilemelerinin yıl içerisinde farklı dönemlerde olması dikkate alınarak) cari yıl tahmini enflasyon oranı kadar artacağı varsayılmıştır.

### **Giderler :**

GYO yetkililerinden temin edilen 2024 yılı 10 aylık gerçekleştirmelere göre toplam gider 178.957.703 TL mertebesinde olup 12 aylık toplam gider yaklaşık 215.000.000,-TL olarak belirlenmiştir. Giderlerin 2025 yılında % 50, takip eden yıllarda ise bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Giderlere bakım-onarım masrafları da dahildir.

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

### **Yurt Varsayımları :**

#### **Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:**

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılı ve sonrası için öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

### **Gelirler :**

GYO yetkililerinden temin edilen bilgilere göre Kredi Yurtlar Kurumuna kiralanen yurt için 2024 yılında toplam 9.552.000,-TL (aylık ortalama 796.000 TL) kira geliri elde edilmiştir. Kira gelirlerinin takip eden yıllarda her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Yine GYO yetkililerinden TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. tarafından işletilen diğer yurt için ise 2024 yılında toplam 11.816.700,-TL (aylık ortalama 984.725 TL) kira geliri elde edilmiştir. Kira gelirlerinin takip eden yıllarda her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

### **Giderler :**

Her iki yurt için brüt gelir üzerinden % 3 yenileme gideri öngörülmüştür.

### **Uç Değer :**

Kapitalizasyon oranı % 7 olarak takdir edilmiştir.

### **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan Sonuç :**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 55'ten itibaren sunulan indirgenmiş nakit akımları tablolarından da görüleceği üzere Torium AVM'nin bugünkü finansal değeri yaklaşık **3.325.100.000,-TL**; KYK tarafından işletilen yurdun değeri yaklaşık **220.900.000,-TL**; TRN Otelcilik tarafından işletilen yurdun değeri ise yaklaşık **273.300.000,-TL** olarak bulunmuştur. Buna göre rapor konusu taşınmazın toplam değeri **3.819.300.000,-TL** mertebesinde.

**TORIUM AVM**

(TL)

|                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 2024 Yılı Toplam Gelir-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL)                 | 539.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Kontratlı Kira Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL) | 252.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Ciro Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL)           | 102.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Diğer Gelir Tahmini (TL)                                          | 26.000.000  |
| 2024 Yılı Toplam Ortak Alan Katılım Payı Geliri Tahmini (TL)                       | 159.000.000 |
| 2024 Yılı Toplam Gider-Tahmini (TL)                                                | 215.000.000 |
| Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)                                                      |             |
| Doluluk Oranı                                                                      |             |

| 2025        | 2026        | 2027        | 2028          | 2029          | 2030          | 2031          | 2032          | 2033          | 2034          |
|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 700.700.000 | 840.840.000 | 966.966.000 | 1.063.662.600 | 1.170.028.860 | 1.287.031.746 | 1.389.994.286 | 1.501.193.829 | 1.621.289.335 | 1.750.992.482 |
| 85,0%       | 87,0%       | 90,0%       | 90,0%         | 90,0%         | 90,0%         | 90,0%         | 90,0%         | 90,0%         | 90,0%         |

**Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini**

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

**Reel İskonto Oranı**  
**1 / İskonto Faktörü**

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 36,00% | 26,00% | 21,00% | 16,00% | 16,00% | 16,00% | 14,00% | 14,00% | 14,00% | 14,00% |
| 1,17   | 1,53   | 1,88   | 2,23   | 2,59   | 3,00   | 3,46   | 3,94   | 4,49   | 5,12   |

**Etkin Vergi Oranı**

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

|                                         |             |             |             |             |               |               |               |               |               |               |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Toplam Gelir (Doluluk oranı itibariyle) | 595.595.000 | 731.530.800 | 870.269.400 | 957.296.340 | 1.053.025.974 | 1.158.328.571 | 1.250.994.857 | 1.351.074.446 | 1.459.160.401 | 1.575.893.233 |
| Yıllık Toplam Gider                     | 322.500.000 | 419.250.000 | 503.100.000 | 578.565.000 | 636.421.500   | 700.063.650   | 770.070.015   | 831.675.616   | 898.209.665   | 970.066.439   |
| Yıllık Yenileme Gideri                  | 8.933.925   | 10.972.962  | 13.054.041  | 14.359.445  | 15.795.390    | 17.374.929    | 18.764.923    | 20.266.117    | 21.887.406    | 23.638.399    |
| Serbest Nakit Akımı                     | 264.161.075 | 301.307.838 | 354.115.359 | 364.371.895 | 400.809.084   | 440.889.993   | 462.159.919   | 499.132.713   | 539.063.330   | 582.188.396   |
| Uç Değer                                |             |             |             |             |               |               |               |               |               | 8.982.335.256 |
| Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri   | 226.516.253 | 197.372.321 | 187.863.593 | 163.162.764 | 154.723.310   | 146.720.380   | 133.743.000   | 126.703.895   | 120.035.269   | 113.717.623   |
| Uç Değerin Bugünkü Değeri               |             |             |             |             |               |               |               |               |               | 1.754.500.472 |

|                                                 |                      |
|-------------------------------------------------|----------------------|
| <b>31/12/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL)</b> | <b>3.325.100.000</b> |
|-------------------------------------------------|----------------------|

**TORİUM - KYK YURDU**

(TL)

|                                          | 2025        | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | 2031       | 2032       | 2033       | 2034        |
|------------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 2024 Yılı Toplam Kira Bedeli (TL)        | 9.552.000   |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Yıllık Kira Geliri (TL)                  | 13.850.400  | 18.005.520 | 21.606.624 | 24.847.618 | 27.332.379 | 30.065.617 | 33.072.179 | 35.717.953 | 38.575.390 | 41.661.421  |
| Doluluk Oranı                            | 100,0%      | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%      |
| Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini           | 30%         | 20%        | 15%        | 10%        | 10%        | 10%        | 8%         | 8%         | 8%         | 8%          |
| Reel İskonto Oranı                       | 36,00%      | 26,00%     | 21,00%     | 16,00%     | 16,00%     | 16,00%     | 14,00%     | 14,00%     | 14,00%     | 14,00%      |
| 1 / İskonto Faktörü                      | 1,17        | 1,53       | 1,88       | 2,23       | 2,59       | 3,00       | 3,46       | 3,94       | 4,49       | 5,12        |
| Etkin Vergi Oranı                        | 0%          |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Yıllık Kira Gelirleri                    | 13.850.400  | 18.005.520 | 21.606.624 | 24.847.618 | 27.332.379 | 30.065.617 | 33.072.179 | 35.717.953 | 38.575.390 | 41.661.421  |
| Yıllık Yenileme Gideri                   | 415.512     | 540.166    | 648.199    | 745.429    | 819.971    | 901.969    | 992.165    | 1.071.539  | 1.157.262  | 1.249.843   |
| Serbest Nakit Akımı                      | 13.434.888  | 17.465.354 | 20.958.425 | 24.102.189 | 26.512.408 | 29.163.649 | 32.080.014 | 34.646.415 | 37.418.128 | 40.411.578  |
| Uç Değer                                 |             |            |            |            |            |            |            |            |            | 623.492.920 |
| Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri    | 11.520.321  | 11.440.716 | 11.118.764 | 10.792.764 | 10.234.517 | 9.705.146  | 9.283.534  | 8.794.927  | 8.332.036  | 7.893.508   |
| Uç Değerin Bugünkü Değeri                |             |            |            |            |            |            |            |            |            | 121.785.548 |
| 31/12/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL) | 220.900.000 |            |            |            |            |            |            |            |            |             |

**TORIUM - TRN OTELCİLİK YURDU**

(TL)

|                                          | 2025          | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | 2031       | 2032       | 2033       | 2034        |
|------------------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 2024 Yılı Toplam Kira Bedeli (TL)        | 11.816.700,00 |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Yıllık Kira Geliri (TL)                  | 17.134.215    | 22.274.480 | 26.729.375 | 30.738.782 | 33.812.660 | 37.193.926 | 40.913.318 | 44.186.384 | 47.721.295 | 51.538.998  |
| Doluluk Oranı                            | 100,0%        | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%      |
| Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini           | 30%           | 20%        | 15%        | 10%        | 10%        | 10%        | 8%         | 8%         | 8%         | 8%          |
| Reel İskonto Oranı                       | 36,00%        | 26,00%     | 21,00%     | 16,00%     | 16,00%     | 16,00%     | 14,00%     | 14,00%     | 14,00%     | 14,00%      |
| 1 / İskonto Faktörü                      | 1,17          | 1,53       | 1,88       | 2,23       | 2,59       | 3,00       | 3,46       | 3,94       | 4,49       | 5,12        |
| Etkin Vergi Oranı                        | 0%            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Yıllık Kira Gelirleri                    | 17.134.215    | 22.274.480 | 26.729.375 | 30.738.782 | 33.812.660 | 37.193.926 | 40.913.318 | 44.186.384 | 47.721.295 | 51.538.998  |
| Yıllık Yenileme Gideri                   | 514.026       | 668.234    | 801.881    | 922.163    | 1.014.380  | 1.115.818  | 1.227.400  | 1.325.592  | 1.431.639  | 1.546.170   |
| Serbest Nakit Akımı                      | 16.620.189    | 21.606.245 | 25.927.494 | 29.816.618 | 32.798.280 | 36.078.108 | 39.685.919 | 42.860.792 | 46.289.656 | 49.992.828  |
| Uç Değer                                 |               |            |            |            |            |            |            |            |            | 771.317.922 |
| Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri    | 14.251.694    | 14.153.215 | 13.754.931 | 13.351.639 | 12.661.037 | 12.006.155 | 11.484.583 | 10.880.131 | 10.307.493 | 9.764.993   |
| Uç Değerin Bugünkü Değeri                |               |            |            |            |            |            |            |            |            | 150.659.892 |
| 31/12/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL) | 273.300.000   |            |            |            |            |            |            |            |            |             |

## 19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 19.1. 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 AVM'DE YER ALAN 296 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| KULLANILAN YÖNTEMLER                                                                                                       | TOPLAM DEĞER (TL) |
| İKAME MALİYET YÖNTEMİ                                                                                                      | 7.918.000.000     |
| İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ                                                                                          | 3.819.300.000     |

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 taşınmazın piyasa değeri için İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın nihai değeri 3.819.300.000,-TL olarak belirlenmiştir.

### 19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

AVM'nin 2024 yılı için ortalama %85,9 mertebesindeki doluluk oranı göre 10 aylık gerçekleşen kira gelirleri ile % 100 doluluk oranına göre 12 aylık kira gelirleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Kiralanan yurtların 2024 yılı toplam kira gelirleri ise toplam 21.368.700 TL dir.

| GELİRLER (TL)                     | 10 Aylık Gerçekleşme | 12 Aylık Tahmini | %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|---------------------------------------|
| MAĞAZA KİRA GELİRLERİ             | 180.616.460          | 216.500.000      | 252.000.000                           |
| CİRO KİRA GELİRLERİ               | 73.005.724           | 87.600.000       | 102.000.000                           |
| DİĞER GELİRLER                    | 22.362.892           | 26.000.000       | 26.000.000                            |
| ORTAK ALAN KATILIM PAYI GELİRLERİ | 113.845.919          | 136.600.000      | 159.000.000                           |
| TOPLAM                            | 389.830.995          | 466.700.000      | 539.000.000                           |

### 19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki soru bulunmamaktadır.

### 19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait bağımsız bölümlerle ilgili olarak herhangi bir kısıtlayıcı şerh, ipotek veya not bulunmamakta olup ana taşınmaz üzerindeki notlar gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

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

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

### **19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### **19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **19.8. 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.

### **19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

### **19.10. 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. Yapılan tadilatlarla ilişkin de yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

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

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

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

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

Söz konusu tebliğ maddelerine göre değerlendirilmesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Bina” başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Torium AVM (Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 296 adet bağımsız bölüm) ve yapı bünyesinde yer alan 2 adet Öğrenci Yurdunun yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, konumuna, mimari ve inşai özelliklerine ve piyasa araştırmalarına göre **arsa payı dahil toplam değeri için,**

**3.819.300.000,-TL** (Üçmilyarsekizyüzondokuzmilyonüçyüzbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%20) değeri 4.583.160.000,-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2024)

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

### Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatı Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Durumu
- Proje Resimleri
- Kira Sözleşmesi
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Tapu Suretleri (3 Adet Örnek Olarak)
- Tapu Kayıt Listesi
- Takbis Çıktısı (10 Adet Örnek Olarak)
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

**Engin AKDENİZ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)

*e-imzalıdır*

*e-imzalıdır*