

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ'NDE
2618 ADA 18 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN TORİUM AVM, 2 ADET YURT BİNASI
VE 2 ADET KONUT**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.06.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	7.07.2026
RAPOR NO	TRGYO-2606019
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	TORİUM AVM, 2 ADET YURT BİNASI VE 2 ADET KONUTUN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	TURGUT ÖZAL MAHALLESİ, D-100 ÇEVREYOLU YAN YOL, 68. SOKAK, TORİUM AVM NO:50 ESENYURT/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	TURGUT ÖZAL MAHALLESİ, D-100 ÇEVREYOLU YAN YOL, 68. SOKAK, TORİUM AVM NO:50 ESENYURT/İSTANBUL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ, ADA:2618 PARSEL:18
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	44.571,38 m ²
İMAR DURUMU	EMSAL=2.00, TİCARET ALANI
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	AVM-Yurt-Konut

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: 412	Yapım Yılı: 2010
	Otopark Kapasitesi: Açık Otopark	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM-Ofis-Yurt-Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	221124,88 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Kiralanabilir AVM Alanı	91553,83 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI (AVM)	31,0%
İNDİRGEME ORANI (YURT)	26,0%
İLK YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AYI) (AVM)	696,84 TL/Ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI-PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) (AVM+2 YURT+2 KONUT)	6.280.470.000 TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) (AVM+2 YURT+2 KONUT)	7.536.564.000 TL
POTANSİYEL AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (AVM)	63.798.418 TL
POTANSİYEL AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (YURTLAR)	3.550.739 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı -Mülkiyet Listesi (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Tapu Belgesi
- Ek 5** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
- Ek 5** - İNA Tablosu (kopya)
- Ek 6** - Beyan Yazısı
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul ili Esenyurt ilçesi, Turgut Özal Mahallesi 2618 ada 18 parselde bulunan Torium Alışveriş Merkezi, 2 adet yurt binası ve 2 adet konutun değerleme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No:4 34805 Beykoz / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan Torium AVM'nin 2 adet yurt binası ve 2 adet konutun değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor TRGYO-2606019 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan 2 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503063	TRGYO-2510208	
Rapor Tarihi	7.07.2025	8.01.2026	
Rapor Konusu	AVM VE 2 ADET YURT BİNASI	AVM VE 2 ADET YURT BİNASI VE 2 ADET KONUT	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	4.721.500.000	5.294.760.000	

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

2618 ADA 18 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ESENYURT
Bucağı	: -
Mahallesi	: ESENYURT
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 2618
Parsel No	: 18
Alanı	: 44.571,38 m ²
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: Onbir Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: TORİUM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Blok No	: Ektedir.
B.B. No	: Ektedir.
Katı	: Ektedir.
Arsa Payı	: Ektedir.
Yevmiye No	: Ektedir.
Cilt No	: Ektedir.
Sayfa No	: Ektedir.
Tapu Tarihi	: Ektedir.

B BLOK 28 NOLU B.B.

Blok No : B
Katı : 2
Bağımsız Bölüm No : 28
Arsa Payı : 948/4457138
Niteliği : KONUT
Sahibi : TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/1
Sayfa No : 68419
Cilt No : 689
Taşınmaz ID : 53693693
Yevmiye No : 28627
Tapu Tarihi : 13.09.2011

B BLOK 52 NOLU B.B.

Blok No : B
Katı : 3
Bağımsız Bölüm No : 52
Arsa Payı : 299/4457138
Niteliği : KONUT
Sahibi : TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/1
Sayfa No : 68443
Cilt No : 689
Taşınmaz ID : 53693718
Yevmiye No : 28627
Tapu Tarihi : 13.09.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Web Tapu Sisteminden müşteri tarafından 23.06.2026 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Müşteri tarafından iletilen takbis belgeleri ve listeler incelenmiştir. Takyidatların değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde müşterek olduğu ve liste olarak iletilen bağımsız bölümler üzerinde başkaca takyidat olmadığına dair beyan yazısı ayrıca eklerde sunulmuştur.

TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE MÜŞTEREK OLARAK:

Beyanlar hanesi üzerinde:

* 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

Serhler hanesi üzerinde:

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Esenyurt İlçe Belediyesi İmar Durum Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müdürlük yetkililerinden alınan bilgiler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlandırıldığı 2618 ada 18 parsel; 12.07.2013 t.t.li 1/1000 Ölçekli Esenyurt 4. Etap TEM Güneyi Uygulama İmar Planı kapsamında T2 Rumuzlu "Ticaret" alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin güncel yapılaşma koşulları; T.A.K.S: 0.40, K.A.K.S: 2.00 şeklindedir.



PLAN NOTLARI

2.25.1. TİCARET ALANLARI

(T1) Alanlarında; ticaret ve hizmet amaçlı yapılar, bürolar, iş hanları, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, sinema tiyatro gibi kültürel ve sosyal tesisler, konut alanları yapılabilir. İlgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmak koşulu ile özel hastane ve özel eğitim tesisleri yapılabilir. KAKS:2.00; min. ifraz büyüklüğü:1000 m²'dir. Toplam inşaat alanının %50'den fazlasının ticaret olarak kullanılması halinde KAKS:3.00; min. ifraz büyüklüğü:2000 m²'dir. T1 alanlarında 1000 m²'ye kadar alanı olan taşınmazlar hmax:24.50m, 1000-3000 m² arası taşınmazlarda hmax:36.50mt, 3000-5000 m² arası taşınmazlarda hmax:45.50 mt, 5000 m² den büyük olan taşınmazlarda ise hmax:serbesttir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

(T2) Ticaret ve Hizmet Alanlarıdır. KAKS:2.00, min. ifraz büyüklüğü:1000 m²'dir.

(T3) Ticaret ve Hizmet Alanlarıdır. KAKS:1.75, min. ifraz büyüklüğü:1000 m²'dir.

(T4) Konut+Ticaret alanlarıdır. Bu alanlar planda verilen yoğunluk şartlarına tabidir. Bu alanlarda; konut, ticaret ve sosyal-teknik donatı alanları yer alacaktır.

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

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.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi Esenyurt Belediyesi'nde tarafımızca yapılmıştır. Ruhsat, iskan, mimari projeler ve diğer evraklar dosyasında görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgeleri gerek taranmış resmi belgelerden gerekse firma yöntemi tarafından tarafımıza ibraz edilmiş belgeler vasıtası ile aşağıda sunulmuştur.

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. Yapılan proje tadilatı ve tadilat ruhsatlarına göre Torium Kompleksinde 402 bağımsız bölümlü AVM, üniversite, kız ve erkek yurtları ile 83 adet dairesel konut projesi "Torium Evleri" bulunmaktadır.

RUHSAT TABLOSU									
RUHSAT	TARİH	SAYI	VERİLİŞ NEDENİ	TOPLAM KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	NİTELİK ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM ALANI (M2)
Yeni Yapı	1.07.2008	2008/12217	Konut, Mağaza, Dükkan, Sinema Salonu, Cafe, Açık Pazar, Çocuk Oyun Alanı		134				92.425,00
Tadilat	25.02.2010	2010/1530-305	Konut ve İşyeri		288				225.352,00
Tadilat	20.01.2011	2010/18788	Konut, İşyeri ve Trafo Merkezi	11	383	V-A	105.472,00	123.788,00	229.260,00
Tadilat	29.09.2017	2017/15277	AVM (Ofis ve İşyeri)	11	282	V-A	85.396,62	85.088,73	170.485,35
Tadilat	29.09.2017	2017/15277	Okul, Üniversite, Araştırma	9	1	V-A	10.362,82	21.723,70	32.086,52
Tadilat	29.09.2017	2017/15277	Halka Açık İkamet Yerleri Erkek Yurdu	2	1	IV-C	2.478,32	4.288,41	6.766,73
Tadilat	29.09.2017	2017/15277	Halka Açık İkamet Yerleri Kız Yurdu	9	1	IV-C	4.116,53	6.772,24	10.888,77
Tadilat	23.07.2018	2018/6374	AVM (Ofis ve İşyeri)	11	395	V-A	86.817,82	93.571,64	180.389,46
Tadilat	23.07.2018	2018/6374	Okul, Üniversite, Araştırma	9	1	V-A	3.967,53	8.025,82	11.993,35
Tadilat	23.07.2018	2018/6374	Halka Açık İkamet Yerleri Erkek Yurdu	2	1	IV-C	3.845,08	3.936,05	7.781,13
Tadilat	23.07.2018	2018/6374	Halka Açık İkamet Yerleri Kız Yurdu	9	1	IV-C	9.487,21	10.959,26	20.446,47
İsim Değ.	28.02.2022	2022/68	Okul, Üniversite, Araştırma	1	9	V-A	3.967,53	8.025,82	11.993,35
İsim Değ.	28.02.2022	2022/68	AVM (Ofis ve İşyeri)	11	395	V-A	86.817,82	93.571,64	180.389,46
Tadilat	4.03.2022	2022/89	AVM (Ofis ve İşyeri)	11	402	V-A	97.238,92	83.775,34	181.014,26
Tadilat	4.03.2022	2022/89	Ofis ve İşyeri	9	8	V-A	2.701,03	9.206,57	11.907,60
Tadilat	7.03.2022	2022/89	Öğrenci Yurdu	9	1	IV-C	8.397,12	12.024,77	20.421,89
GEÇERLİ SON RUHSATLARIN TOPLAM ALANI							112.182,15	108.942,73	221.124,88

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TABLOSU									
RUHSAT	TARİH	SAYI	VERİLİŞ NEDENİ	TOPLAM KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	NİTELİK ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM ALANI (M2)
Kısmi Yapı Kullanma	27.10.2010	2010/19402	İşyeri	9	228	V-A	94.674,00	49.828,00	144.502,00
Kısmi Yapı Kullanma	14.05.2012	2012/8358	Konut, Dükkan, Trafo Merkezi	11	155	IV-A	10.798,00	73.960,00	84.758,00
Kısmi Yapı Kullanma	3.04.2018	2018/2878	Ofis İşyeri	11	1	V-A	2.941,62	85.006,73	87.948,35
Tadilat	31.10.2018	2018/13494	Halka Açık İkamet Yerleri Kız Yurdu	9	1	IV-C	9.487,21	8.502,79	17.990,00
Tadilat	31.10.2018	2018/13494	Halka Açık İkamet Yerleri Erkek Yurdu	2	1	IV-C	3.845,08	3.936,05	7.781,13
Tadilat	29.03.2024	2023/10757	Ofis İşyeri (AVM)	11	402	V-A	97.238,92	83.775,34	181.014,26
Tadilat	29.03.2024	2023/10757	Ofis İşyeri (İşyeri Bloğu)	9	8	V-A	2.701,03	9.206,57	11.907,60
Tadilat	29.03.2024	2023/10757	Öğrenci Yurdu	9	1	IV-C	8.397,12	12.024,77	20.421,89
GEÇERLİ SON YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİNİN TOPLAM ALANI							112.182,15	108.942,73	221.124,88

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

BLOK BAZINDA YAPI İNŞAAT ALANLARI			
AVM	A BLOK	AVM BB ALANI	97.293,92 m²
		AVM ORTAK ALANI	57.722,96 m²
		AVM OTO PARK ALANI	25.997,38 m²
		AVM TOPLAM ALAN	181.014,26 m²
İŞYERİ	A BLOK	İŞYERİ BB ALANI	2.701,03 m²
		İŞYERİ ORTAK ALANI	2.537,12 m²
		İŞYERİ OTO PARK ALANI	6.669,45 m²
		İŞYERİ TOPLAM ALAN	11.907,60 m²
Öğrenci Yurdu-1 (Kız Yurdu)	A BLOK	ÖĞRENCİ YURDU-1 B.B ALANI	8.397,12 m²
		ÖĞRENCİ YURDU-1 ORTAK ALANI	5.199,62 m²
		ÖĞRENCİ YURDU-1 OTO PARK ALAN	6.825,15 m²
		ÖĞRENCİ YURDU-1 TOPLAM ALAN	20.421,89 m²
Öğrenci Yurdu-2 (Erkek Yurdu)	A BLOK	ÖĞRENCİ YURDU-2 B.B ALANI	3.845,08 m²
		ÖĞRENCİ YURDU-2 ORTAK ALANI	2.815,15 m²
		ÖĞRENCİ YURDU-2 OTO PARK ALAN	1.120,90 m²
		ÖĞRENCİ YURDU-2 TOPLAM ALAN	7.781,13 m²
Konut	B BLOK	KONUT B.B ALANI	7.090,00 m²
		KONUT ORTAK ALANI	5.614,35 m²
		KONUT OTO PARK ALANI	3.110,01 m²
		KONUT TOPLAM ALAN	15.814,36 m²
Toplam İnşaat Alanı			236.939,24 m²
Değerlemeye Konu Yapıların Toplam Alanı			221.124,88 m²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, söz konusu bağımsız bölüm kat mülkiyetine geçmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri;
Ceylanlar Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Adres: Fatih Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:123/61 Esenyurt
İstanbul

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

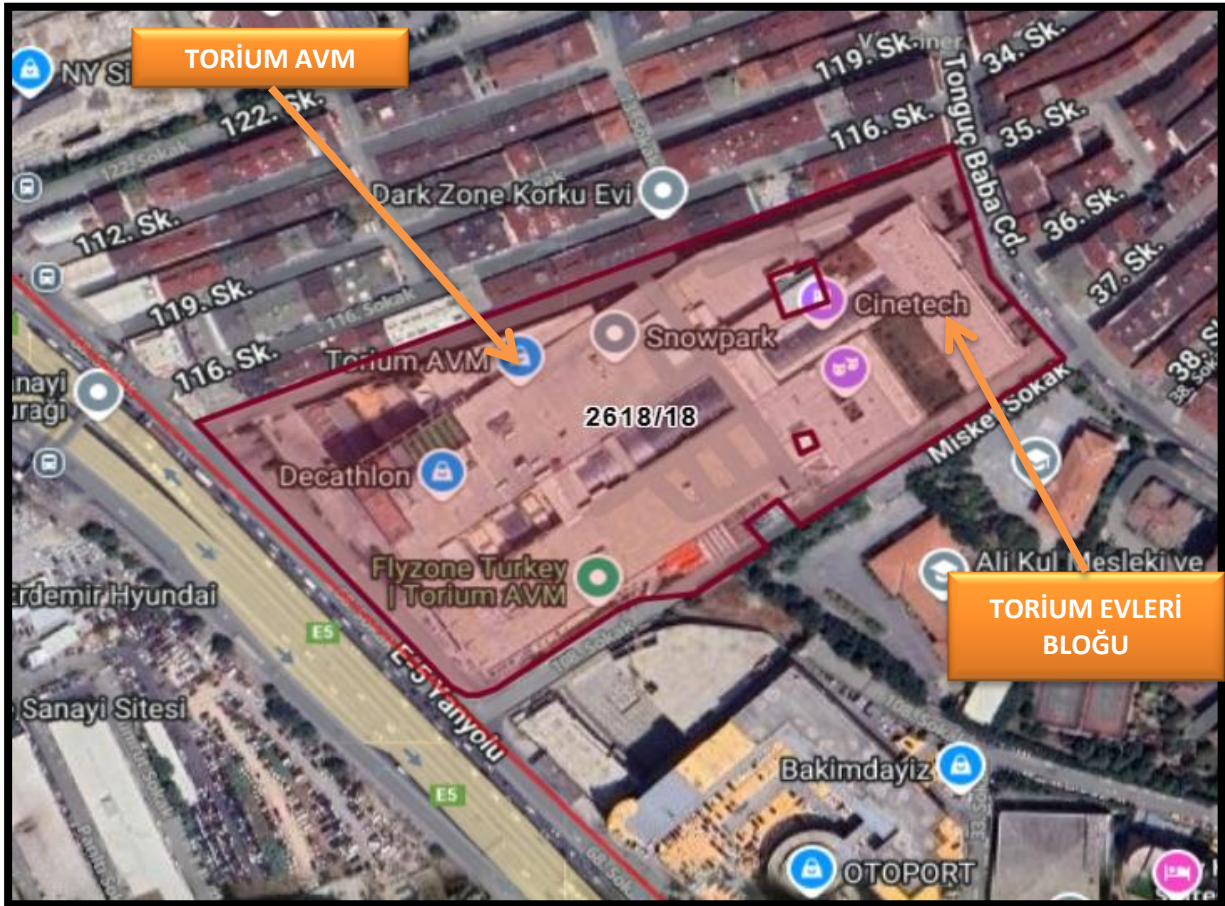
2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

M2634EA642084 belge numaralı, 01.09.2018 tarihli B sınıfına dahil, Kız Yurdu için alınmış Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
M2634BC762D4F belge numaralı, 29.11.2017 tarihli B sınıfına dahil, Üniversite Binası için alınmış Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
M2634928AC087 belge numaralı, 30.11.2017 tarihli B sınıfına dahil, Kız Yurdu için alınmış Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
M2834EE2F888A belge numaralı, 29.11.2017 tarihli B sınıfına dahil, AVM Binası için alınmış Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
M263415D04D39 belge numaralı, 03.09.2018 tarihli B sınıfına dahil, Erkek Yurdu için alınmış Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi (Turgut Özal Mahallesi), D-100 Çevreyolu Yan Yol üzerinden 50 dış kapı numaralı 2618 ada 18 parsel 44.571,38 m² yüz ölçümüne sahip olup, "Onbir Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" niteliğindedir. Parsel üzerinde inşa edilmiş olan Çarşı blok Torium AVM ve B blok Torium Evleri yer almaktadır. Değerleme kapsamına tapu kayıtlarına esas olan ve mülkiyeti Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait A blokta (Çarşı Bloğu) yer alan 402 adet bağımsız bölümden 398 adedi ve İşyeri bloğunda 8 adet işyeri ile 2 adet Öğrenci Yurdu ve B blokta yer alan 2 adet konut dikkate alınmıştır.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Torium Alışveriş Merkezi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, Esenyurt ilçesi sınırlarında yer almaktadır. E-5 Karayolu (D-100) üzerindeki konumuyla, özellikle özel araç ve metrobüs gibi toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşım imkânı sunmaktadır. Beylikdüzü ve Avcılar ilçeleri arasında, Haramidere mevkiinde bulunan AVM; hem çevre mahallelerden gelen yerel ziyaretçileri hem de ana arter üzerindeki ulaşım bağlantıları sayesinde şehir dışından gelenleri ağırlayabilmektedir. AVM'nin en dikkat çeken özelliklerinden biri, Türkiye'nin ilk kapalı kar eğlence merkezi olan Snowpark'a ev sahipliği yapmasıdır.

Yakın çevresinde çok sayıda yüksek katlı konut projeleri, rezidanslar ve iş merkezleri yer almakta olup, bu durum Torium AVM'nin hem alışveriş hem de sosyalleşme açısından bölge halkı için bir cazibe merkezi olmasını sağlamaktadır. Aynı zamanda Beylikdüzü Migros AVM, Marmara Park ve Perlavista gibi büyük ölçekli alışveriş merkezlerine olan yakınlığı, bu bölgeyi İstanbul'un batı yakasında ticari yoğunluğun merkezi haline getirmiştir. Ayrıca civarda bulunan devlet ve özel okullar, hastaneler (Medicana, Kolan, Beylikdüzü Devlet Hastanesi gibi) ve çok sayıda kafe/restoran sayesinde günlük yaşamın tüm ihtiyaçları bu çevrede karşılanabilir durumdadır.

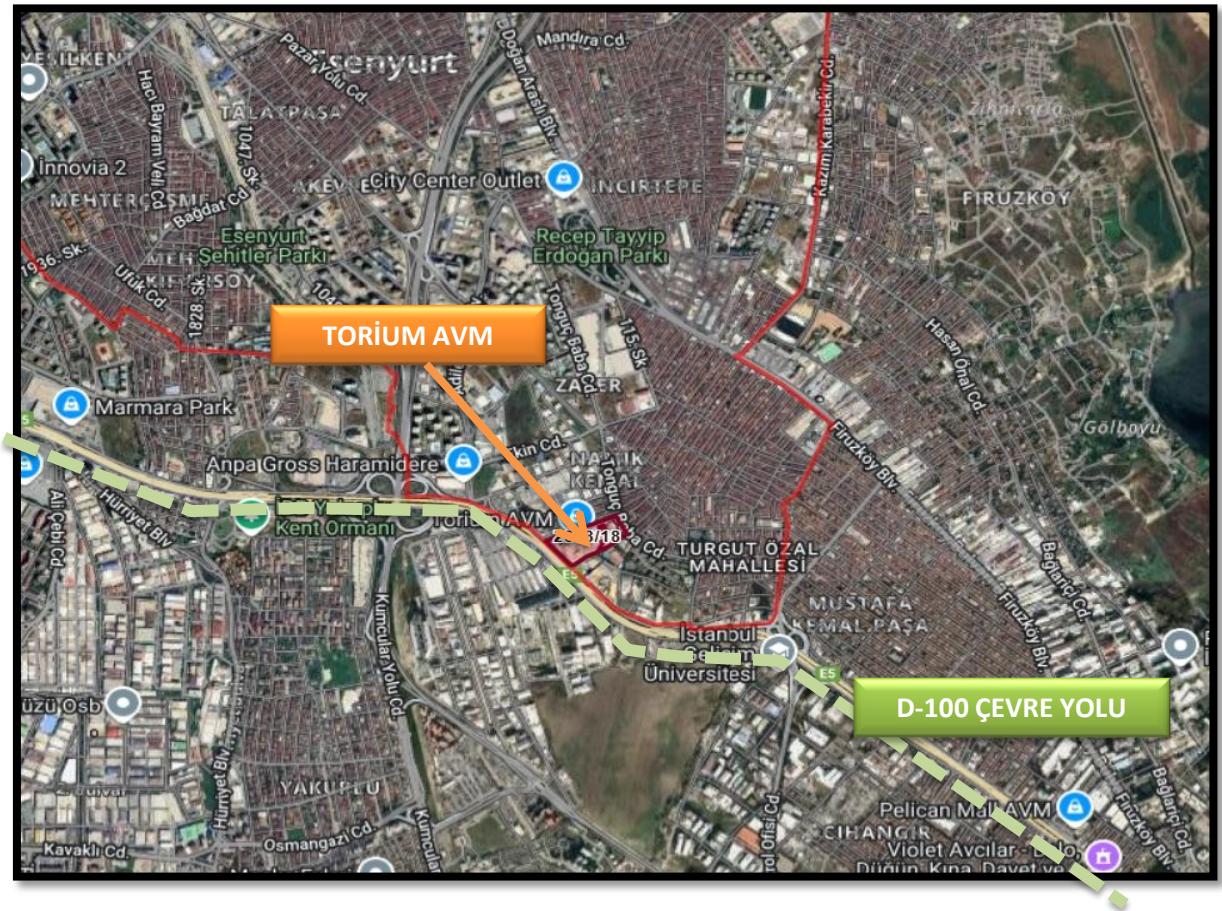
Torium AVM'nin bulunduğu bölge, son yıllarda özellikle kentsel dönüşüm ve planlı yapılaşma açısından hızla gelişen bir konumda yer almaktadır. AVM'nin bulunduğu E-5 hattı boyunca, metrobüs istasyonlarının yanı sıra, minibüs ve otobüs hatları da bölgeye güçlü bir toplu taşıma altyapısı sunmaktadır. Bu sayede Torium yalnızca alışveriş değil, aynı zamanda sinema, etkinlik ve eğlence gibi sosyal aktiviteler için de geniş bir ziyaretçi profiline hitap etmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Torium AVM, ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda yer almaktadır. İstanbul'un ana arterlerinden biri olan E-5 Karayolu (D-100) üzerinde konumlandığı için, hem özel araçla hem de toplu taşıma ile erişim son derece kolaydır. Özel araçla gelen ziyaretçiler için geniş bir açık ve kapalı otopark alanı sunulmakta olup, AVM'nin bulunduğu E-5 hattı, TEM Otoyolu'na da bağlantı sağlayarak şehir içi ve şehir dışı erişimi kolaylaştırmaktadır.

Toplu taşıma açısından bakıldığında, Torium AVM'nin en büyük avantajlarından biri Metrobüs hattına yakınlığıdır. AVM'ye en yakın metrobüs durakları arasında Saadetdere ve Haramidere Sanayi istasyonları yer almakta olup, bu duraklardan AVM'ye yürüyerek ulaşmak mümkündür. Ayrıca metrobüs hattı, Avcılar, Zincirlikuyu, Mecidiyeköy, Söğütlüçeşme gibi İstanbul'un merkezi noktalarına doğrudan bağlantı sağlamaktadır. Böylece Beylikdüzü'nden Kadıköy'e kadar uzanan geniş bir ulaşım aksına hitap etmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı Esenyurt İlçesi, 2618 ada 18 parsel sayılı "Onbir Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" vasıflı taşınmaz 44.571,38 m² alana sahiptir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya ve geometrik olarak yamuk forma sahiptir.

Parsel üzerinde toplam 5 adet blok yer almakta olup bunlardan Torium AVM bloğu 402 bağımsız bölümlü olarak Çarşı blok, Torium Evleri bloğu 83 bağımsız bölüm olarak B blok kapsamında, 2 adet yurt binası ve 8 adet işyeri olmak üzere toplam 495 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Site içerisinde açık ve kapalı otopark alanları, güvenlik, spor ve oyun alanları gibi donatıları bulunmaktadır. Projede yaşam yaklaşık 15 yıldır başlamış olup kat mülkiyeti kurulmuş durumdadır.

Parsel üzerinde inşa edilmiş olan A blok Torium AVM ve B blok Torium Evleri yer almaktadır. A Blokta yer alan Torium AVM, 2 Adet Öğrenci Yurdu ve İşyeri Bloğundan oluşmaktadır. Değerleme kapsamına tapu kayıtlarına esas olan ve mülkiyeti Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait A blokta (Çarşı Bloğu) yer alan 402 adet bağımsız bölümden 398 adedi ve 8 adet işyeri ile 2 adet Öğrenci Yurdu ve B blokta yer alan 2 adet konut dikkate alınmıştır.

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.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı B blok kat irtifak listesine göre 4 normal katta yer almakta olan 83 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 1. normal katında 13 adet konut, 2. normal katında 24 adet konut, 3. normal katında 23 adet konut ve 4. normal katında 23 adet konut bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden kuzey yönünden verilmiştir.

Tadilat yapı kullanma izin belgelerine göre değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı yapının toplam inşaat alanı 221.124,88 m² dir.

İncelenen 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, 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 konutlar yer almaktadır. Aşağıdaki tabloda binanın kat bazında inşaat alanları verilmiştir.

KAT	KAT KOTU	TOPLAM KAT ALANI
11. BODRUM KAT	AVM BÖLÜMÜ 44,70 KOTU	1.256,20
10. BODRUM KAT	AVM BÖLÜMÜ 49,70 KOTU	9.888,51
9. BODRUM KAT	ÖĞRENCİ YURDU-1 54,00 KOTU	11.660,64
	İŞYERİ 54,00 KOTU	355,00
	AVM BÖLÜMÜ 54,00 KOTU	5.530,83
8. BODRUM KAT	ÖĞRENCİ YURDU-1 57,50 KOTU	8.709,81
	İŞYERİ 57,50 KOTU	50,11
	AVM BÖLÜMÜ 57,50 KOTU	3.340,67
7. BODRUM KAT	AVM BÖLÜMÜ 61,00 KOTU	16.180,30
	İŞYERİ 61,00 KOTU	1.161,18
6. BODRUM KAT	AVM BÖLÜMÜ 68,00 KOTU	25.375,69
	İŞYERİ 68,00 KOTU	1.051,91
5. BODRUM KAT	AVM BÖLÜMÜ 73,75 KOTU	23.790,01
4. BODRUM KAT	AVM BÖLÜMÜ 79,50 KOTU	27.700,74
4. BODRUM ARA KAT	AVM BÖLÜMÜ 84,05 KOTU	733,11
3. BODRUM KAT	AVM BÖLÜMÜ 87,00 KOTU	28.225,70
3. BODRUM ARA KAT	AVM BÖLÜMÜ 91,90 KOTU	288,35
2. BODRUM KAT	AVM BÖLÜMÜ 92,75 KOTU	19.517,19
	ÖĞRENCİ YURDU-1 92,75 KOTU	6.696,55
1. BODRUM KAT	AVM BÖLÜMÜ 96,75 KOTU	17.327,51
	ÖĞRENCİ YURDU-1 96,75 KOTU	6.595,52
	ÖĞRENCİ YURDU-1 96,75 KOTU	1.259,44
ZEMİN KAT	AVM BÖLÜMÜ 100,75 KOTU	5.154,32
	ÖĞRENCİ YURDU-2 100,75 KOTU	2.858,78
1. NORMAL KAT	ÖĞRENCİ YURDU-2 105,25 KOTU	3.674,91
	KONUT 105,25 KOTU	1.823,81
2. NORMAL KAT	KONUT 108,75 KOTU	2.244,15
3. NORMAL KAT	KONUT 112,25 KOTU	2.244,15
4. NORMAL KAT	KONUT 115,75 KOTU	2.244,15
TOPLAM		236.939,24

AVM bloğunda toplam Çarşı Blok 402 ve 8 adet işyeri bloğu olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bunlardan Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 406 adedi rapora konu edilmiştir. Bu 406 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) ve B Blok olan Torium Evlerinde yer alan 2 adet konut rapora konu edilmiştir.

Mevcut durumda AVM bünyesinde 135 adet mağaza bulunmaktadır. Yanı sıra Atm mahalleri ve depolar mevcuttur. AVM bünyesinde 4.500 m² alanlı kar merkezi (snowpark), 3.500 m² kapalı alanlı eğlence merkezi (Starpark) ve 9 salon, 1.766 koltuklu sinema tesisi bulunmaktadır. Torium AVM 11 metrelik aks aralıklarının sağlamış olduğu galeri-sirkülasyon alanı genişliği ve geniş mağaza düzenleriyle dikkat çekmektedir. AVM Kuzey girişi zemin kat seviyesinden ve Tonguç Baba Caddesi cephesinden, güney girişi ise 7. Bodrum kat seviyesinden D-100 Karayolu Cephesinden sağlanmaktadır. Kat hollerinde zeminler seramik, duvarlar plastik/alçı sıva, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavanıdır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramik, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavanıdır.

AVM'nin kiralanabilir alanı 91.553,83 m² olup 2026 yılı ilk 4 ay itibariyle ortalama doluluk oranı kiralanabilir alan üzerinden değerlendirildiğinde yaklaşık %87,70 seviyesindedir.



Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	:	5-A
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem (7 Adet Soğutma Kulesi - 32 Adet Isı Pompası)
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Havalandırma	:	Merkezi
Asansör	:	Mevcut (18 Adet Asansör - 35 Adet Yürüyen Merdiven ve Bant)
Jeneratör	:	Mevcut (8 Adet X 200 kVA)
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam Giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzaralı
Cephesi	:	D-100 Çevreyolu Cepheli
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Torium AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit, seramik ve beton, duvarlar plastik boya ve seramik kaplıdır. Kolon yüzeyleri giydirmedir. Tavanlar alçı asma veya taş yünü asma tavadır. Spot aydınlatma mevcuttur. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur. Kapalı otoparklarda zeminler sertleştirilmiş şap kaplıdır.

AVM içinde kiralanan hacimler ise kiracıların kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup farklı özelliklere sahiptir.

Konut nitelikli değerlendirme konusu taşınmazlar, B Blok 2. katta caddeye göre sağ ön cephede konumlu 28 no'lu, 3. katta caddeye göre sağ ön cephede konumlu 52 no'lu bağımsız bölümdür. 28 numaralı bağımsız bölüm projesine göre, 2+1 dubleks tip olarak tasarlanmış 1. Normal katta hol, mutfak, wc ve salon, 2. Normal katta hol, 2 adet oda ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup, toplam yaklaşık brüt 150 m², (1. normal kat:97 m², 2. normal kat: 53 m²) kullanım alanıdır. 52 bağımsız bölüm nolu daire 3. normal katta yer almaktadır. Taşınmaz yaşam alanı, mutfak ve wc hacimlerinden meydana gelmekte olup brüt 40 m² kullanım alanıdır.

Taşınmazın genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

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

Tüm bloklar için ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınmış, Kat mülkiyetine geçilerek cins tahsisi kurulmuştur. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek değişiklik bulunmamaktadır.

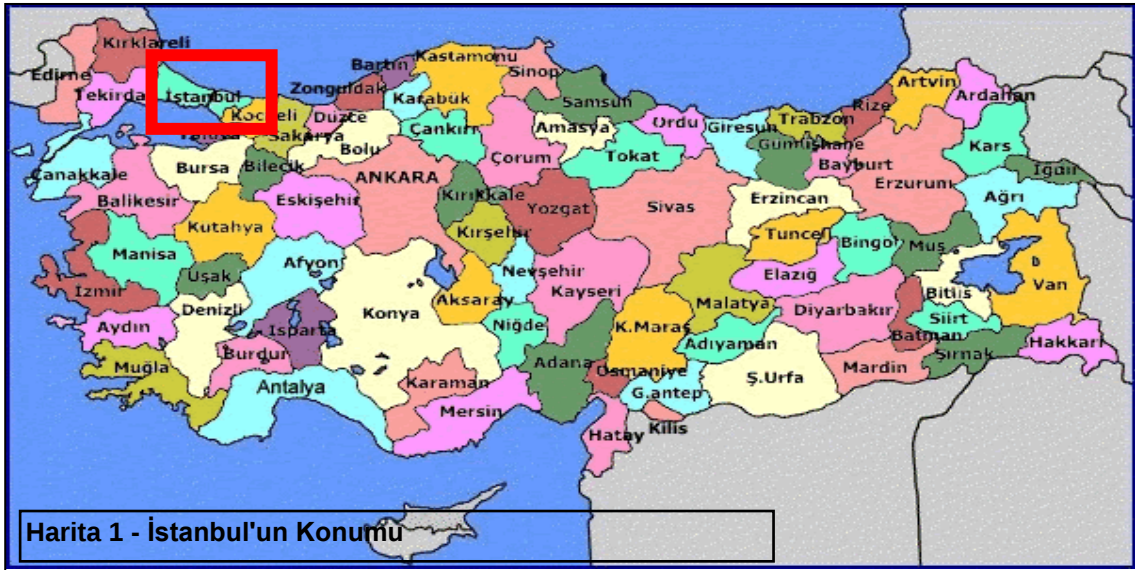
4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

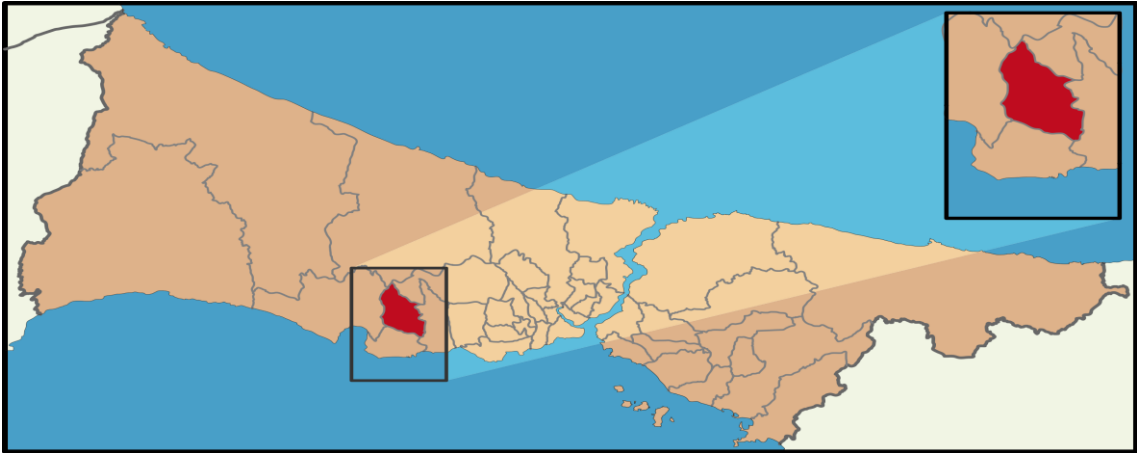


Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.754.053 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Esenyurt İlçesi

Esenyurt, İstanbul ilinin bir ilçesidir. 2025 yılı nüfus verilerine göre 1.003.905 ile İstanbul ilinin ve Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip ilçesi konumundadır. Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kiraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. İlçede bir şehir parkı bulunmaktadır. İlçede güvenlik 1 Haziran 2009 itibarıyla polis teşkilatına geçmiştir. Emniyet müdürlüğü binası kurulmuştur. Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara Bölgesi'nin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitani alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Bahçeşehir mahallesi ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. İlçe batıda Büyükçekmece, kuzeyde Başakşehir, kuzeybatıda Arnavutköy, doğuda Avcılar, güneyde Beylikdüzü ilçeleriyle komşudur.

Esenyurt'un yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgenin gelişmesi hızlanmıştır. Nüfus bakımından İstanbul ve Türkiye'nin en büyük ilçesidir. Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 2015'te 20 olan mahalle sayısı 43'e çıkartılmıştır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

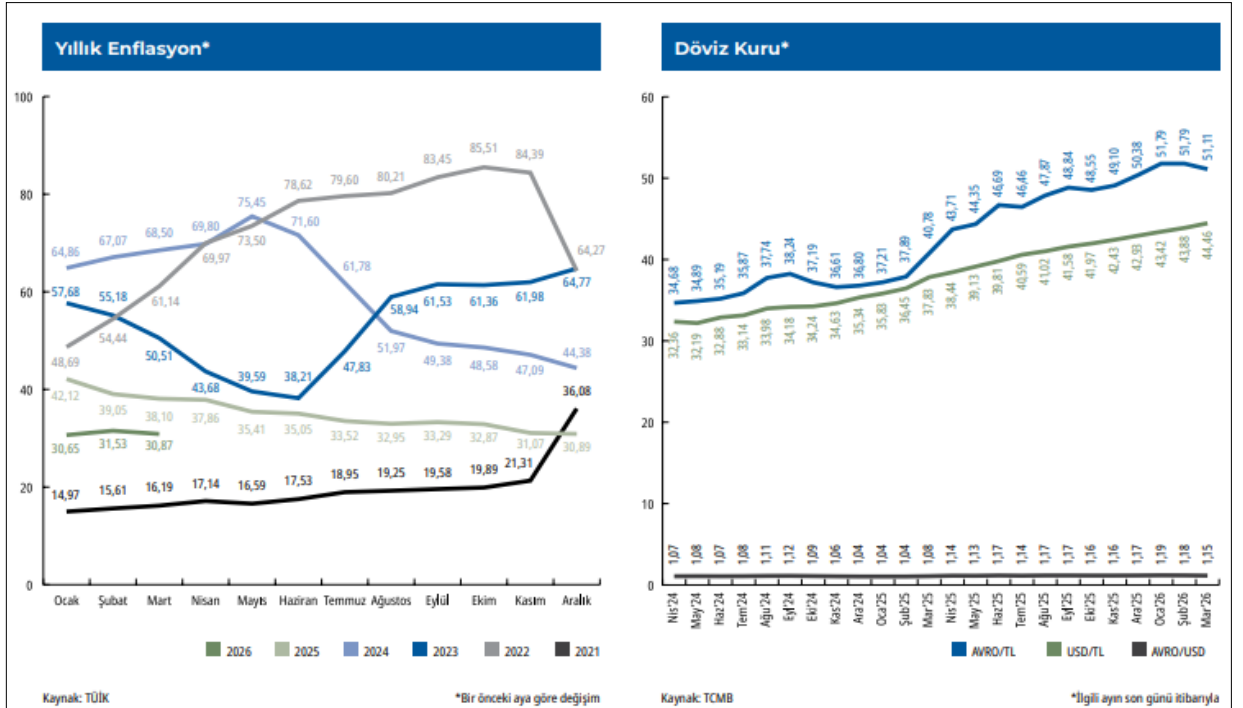
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaşma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtiçinde ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılganlıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

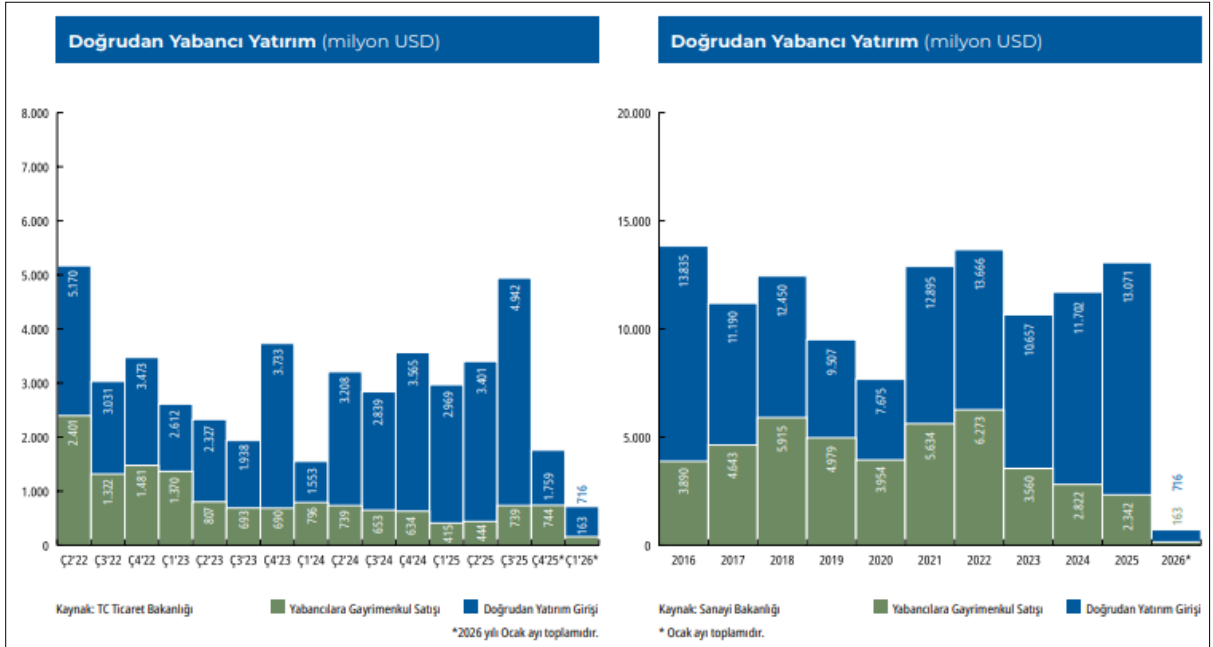
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

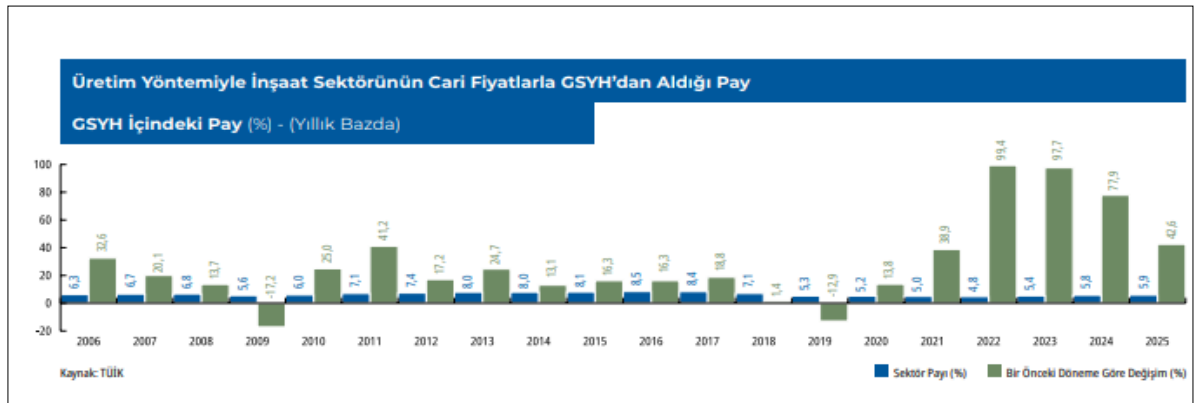
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

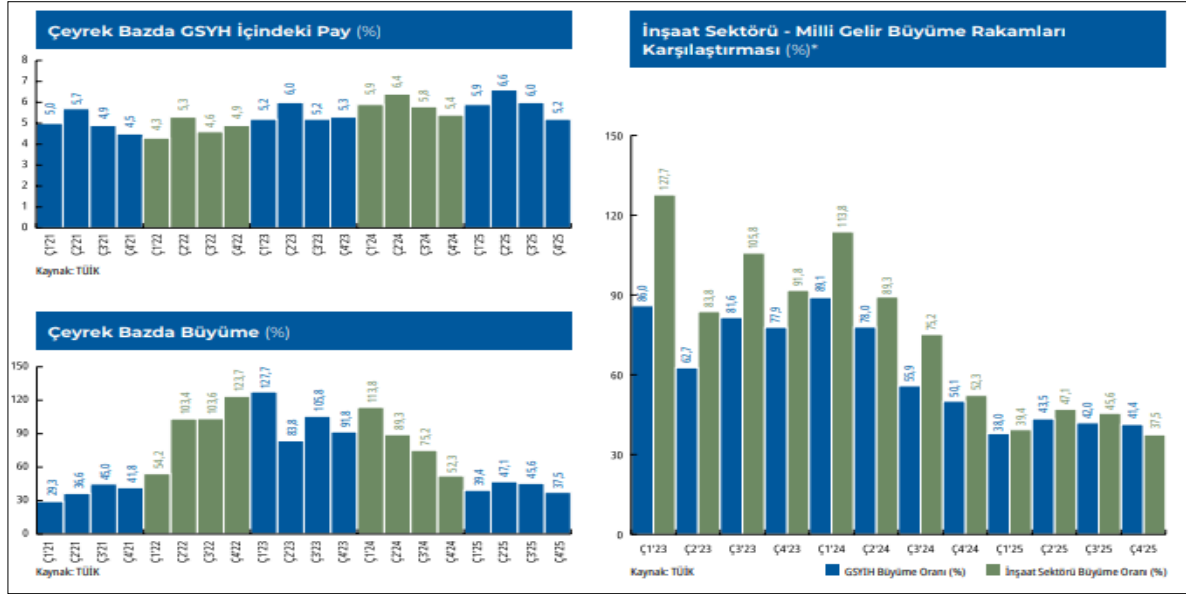
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,3 oranında gerileme kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %40,1 oranında gerilemiş ve 349.396 adet olmuştur. Bu rakam, 14 yıllık veri tarihinde kaydedilen birinci çeyrek satış rakamları arasında en yüksek üçüncü veri olarak dikkat çekmektedir.

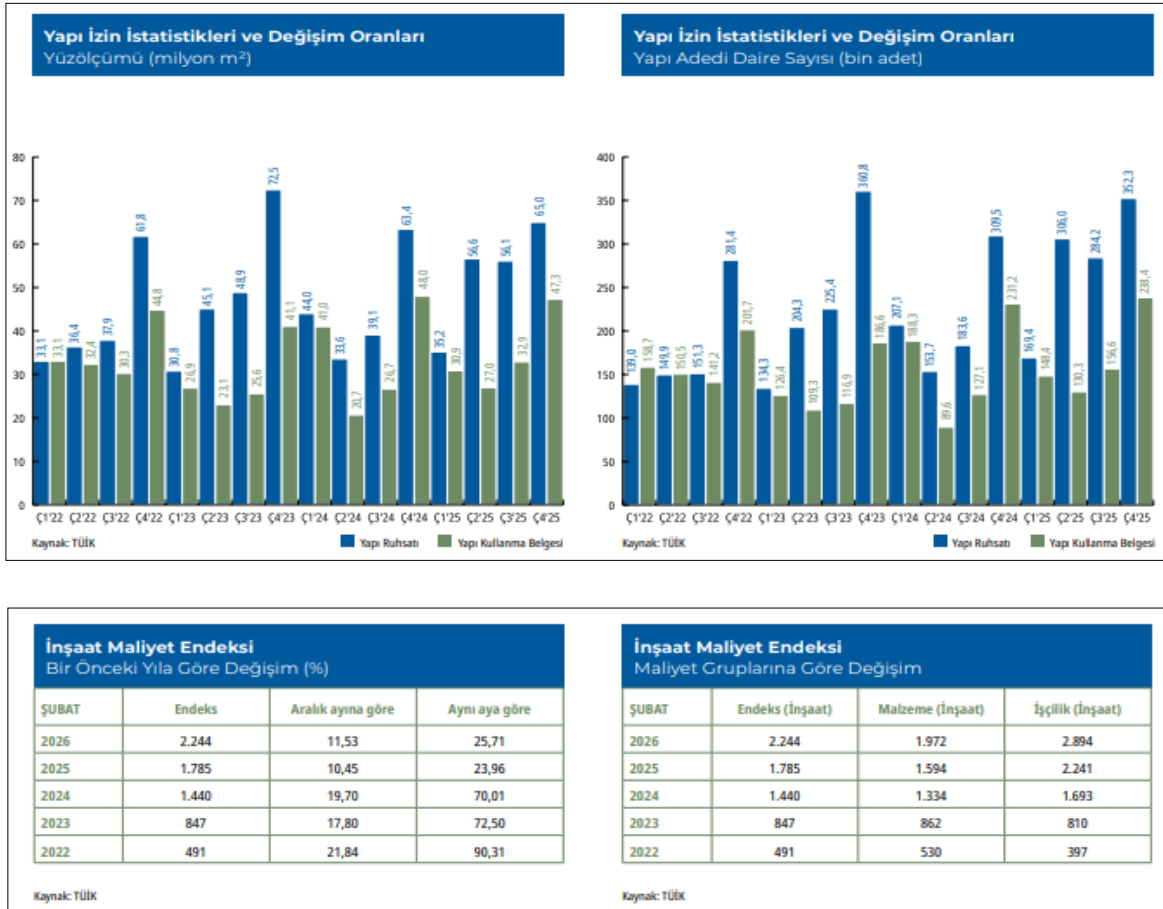
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüşle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%3,4 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin tamamında reel değişim negatif bölgede iken İzmir'deki reel değişim -%5,0 ile ülke ortalamasının da gerisinde kalmıştır.

Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 48.323 TL/m² olurken; üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 79.396 TL/m², İzmir'de 52.510 TL/m², Ankara'da ise 44.105 TL/m² olarak belirlenmiştir.

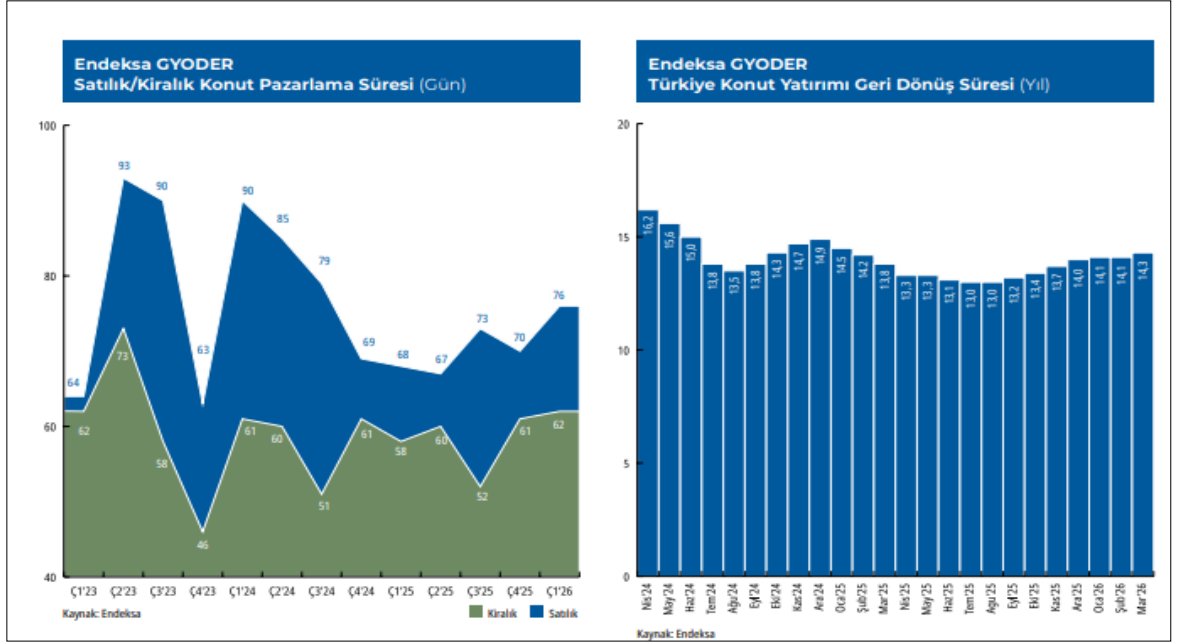
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %1,7 artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%1,2 oranında bir gerileme görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.579 adede ulaşırken ikinci el satışlar 241.817 adet olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2025 ortalaması olan %32,4'ün gerisinde kalmış ve %30,8 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişikliklerin ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0 iken 2026 yılının ilk çeyreğinde %35,4'e gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık %6,1 oranında bir gerilemeyle 278.120 adet satış gerçekleştirilmiştir

Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüşle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın ilk çeyreğinde %1,4 iken 2026 yılında %1,2'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 639 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.939 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.196 adetle Antalya ikinci sırayı, 239 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



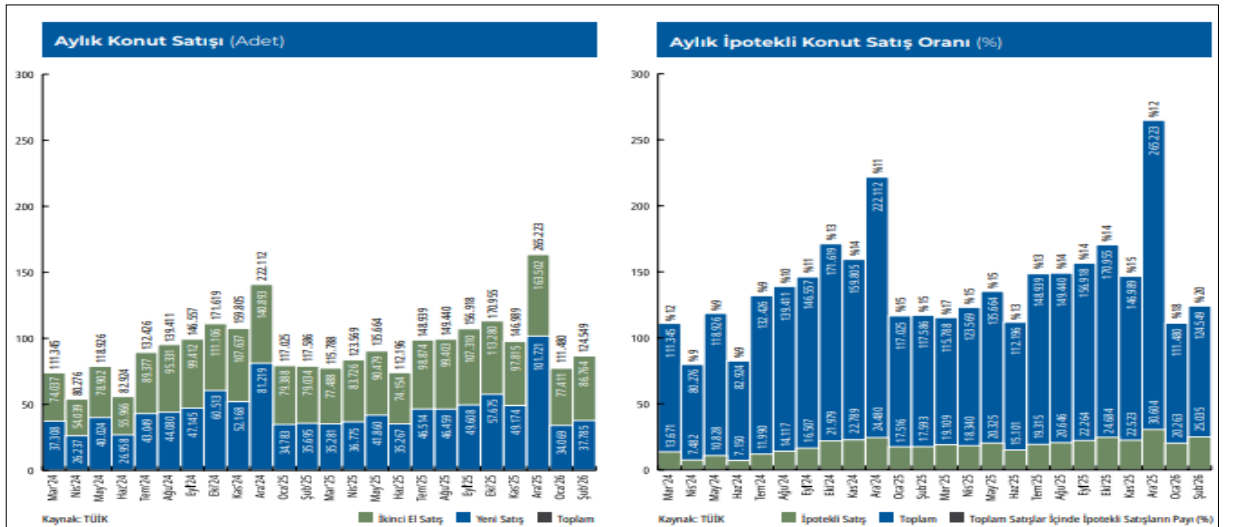
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

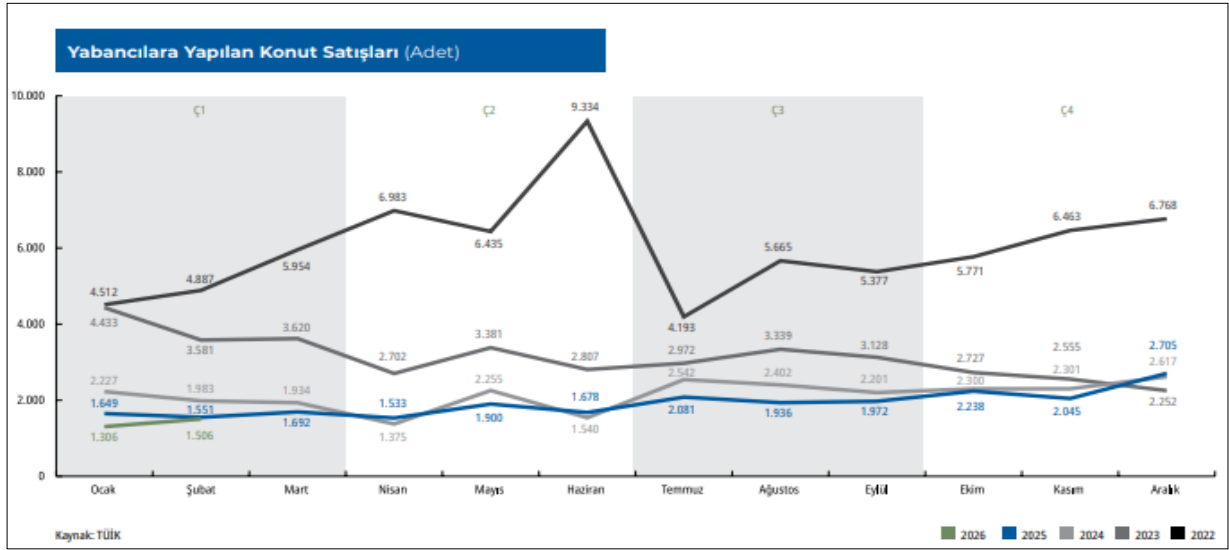
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	71.854
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	164.175
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	236.029
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	45.298

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.





(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Alışveriş Merkezi Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 Mart sonu itibarıyla Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı 445 adet ile yaklaşık 13,8 milyon m² seviyesindedir. Yıl sonuna kadar 154.500 m² kiralanabilir alana sahip 5 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmakta, Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 162 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 318 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 284 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde, perakende sektöründe sınırlı arzın belirleyici olduğu bir görünüm öne çıkmıştır. Kira seviyeleri ve birincil getiri oranları genel olarak yatay seyrini korurken, özellikle Bağdat Caddesi'nde kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hız kazanması arz üzerindeki baskıyı artırmıştır. Sınırlı arz ve yüksek maliyet ortamı devam ederken, markalar yeni yatırım kararlarında temkinli davranmayı sürdürmüş; büyüme stratejileri yerine mevcut mağazalarını koruma ve operasyonel verimliliğe odaklanmıştır.

AYD/Akademetre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri Şubat raporu göz önüne alındığında; Şubat 2026 sonuçlarına göre metrekare verimlilik endeksi, geçen yılın aynı ayına kıyasla nominal olarak %22,8 artış olarak gerçekleşmiştir. Son aylarda gözlenen dalgalı seyir, AVM performansında istikrarlı bir toparlanma olmadığını göstermektedir. Şubat 2026'da yıllık enflasyon oranının %31,53 olduğu dikkate alındığında, metrekare başına ciro artışının enflasyonun altında gerçekleştiği görülmektedir. 2025 yılında asgari ücret artışının %30 ile enflasyonun (%34,9) altında kalmasıyla başlayan satın alma gücü kaybı, 2026 yılının ilk iki ayında kaydedilen %8'lik enflasyon artışıyla derinleşerek tüketici harcamalarında belirgin bir yapısal değişime yol açmıştır. Ramazan döneminin etkisine rağmen, temel tüketim kategorileri olan hipermarket (%27,5) ile yiyecek-içecek (%26,5) harcamalarındaki artış, genel ekonomik göstergelerin altında kalarak reel bazda beklentilerin gerisinde kalmıştır. Buna karşılık, kişisel bakım-kozmetik (%44,5) ve teknoloji (%42,6) kategorilerinde harcamalar belirgin biçimde artmış, bu alanlarda tüketici talebine bağlı güçlü bir büyüme gözlemlenmiştir. Diğer yandan, eğlence-hobi (%16,2) ve ayakkabı (%13,3) kategorilerinde harcamalarda daralma yaşanırken; giyim kategorisi ise %18,2'lik artışla sınırlı bir toparlanma sergilemiş ve genel artış eğiliminin altında kalmıştır.

2026 yılının ilk çeyreğinde Türkiye perakende pazarı, talep artış hızındaki yavaşlamaya rağmen yüksek doluluk oranlarını koruyarak bölgesel bazda stratejik bir büyüme sergilemiş; bu dönemde özellikle İstanbul ayağında Mall of İstanbul'da Türkiye'nin ilk "Field of Play" konseptli mağazasını açan Puma, Merumy'nin ikinci şubesi ve Konyalı Saat açılışları dikkat çekerken, İstinyePark'ta ağını genişleten Flying Tiger Copenhagen ile ilk fiziksel mağazasını açan Homend ve Brooks Brothers, Emaar AVM'de Türkiye'deki 10. mağazasını devreye alan JYSK, Bağdat Caddesi'nde büyük ölçekli yeni noktasıyla CK Optik, Zorlu Center'da fiziksel varlığını artıran HeartBeat, Kanyon'da Joe & The Juice, Metropol AVM'de KNITSS, Viaport'ta Nautica, Plato AVM'de Avon, Polat Piyalepaşa Çarşı'da Togo, Meydan AVM'de ilk Mağazasını açan Merumy ve Çekmeköy Lens AVM'de Kahve Dünyası ile Mikel Coffee açılışları gerçekleşmiştir. Ankara tarafında ise büyüme ivmesi Tunalı Hilmi Caddesi'nde MClub, ANKAmall'da markanın şehirdeki ilk mağazası olan Adidas Originals, Atakule'de Kahve Dünyası ve Cepa AVM'de Ted Baker açılışlarıyla sürerken; bu genişleme dalgası Anadolu genelinde de devam ederek Antalya Novamall'da Zsa Zsa Zsu, Manisa Akhisar Novada Outlet'te bölgedeki ilk mağazasını açan Evidea ve Bursa Parkur AVM'de Bad Bear'ın yeni şubesiyle tamamlanmıştır.

Pazara yeni giriş yapan ve girmeye hazırlanan markalar tarafında ise Candy Candy, Tersane İstanbul bünyesinde kapılarını açarken; Kore merkezli global cilt bakım markası Nacifac, Korelle Kozmetik distribütörlüğünde Türkiye pazarına giriş yapmıştır. Ayrıca uluslararası büyüme stratejisi doğrultusunda Tradist ile iş birliği kuran Allbirds ve Ipekyol Group distribütörlüğünde Türkiye operasyonlarına hazırlanan İtalyan moda markası Trussardi pazardaki yerini almaktadır. Trussardi'nin Türkiye'deki perakende yolculuğu kapsamında önümüzdeki yıl içinde üç mağaza açılması hedeflenmekte olup, bu sürecin ilk halkası Antalya'daki Rixos Land of Legends bünyesinde faaliyete geçirilecektir.

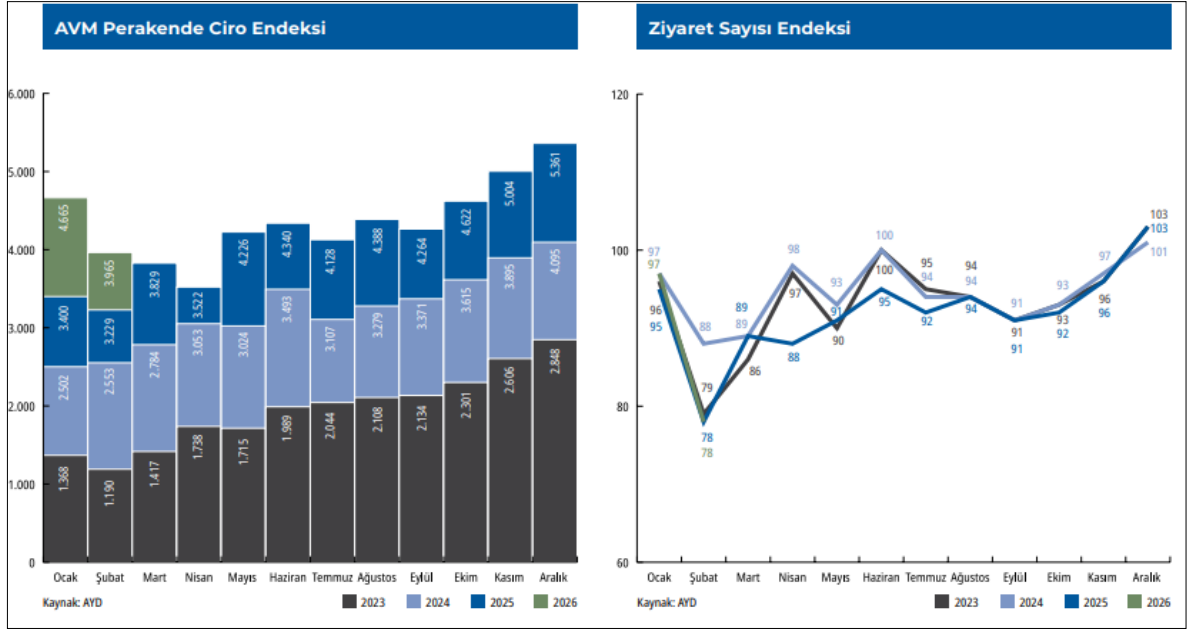
Arz tarafında öne çıkan gelişmelerden biri, RDM-Fingen Group ve Kalyon Campus ortaklığında geliştirilen Florentia Village Luxury Outlet projesidir. JP Morgan ve SACE aracılığıyla sağlanan 160 milyon € tutarındaki yatırım hacmiyle dikkat çeken proje, önemli fiziksel arzlardan biri olarak konumlanmaktadır. İlk fazda 65 bin m² kiralanabilir alan ve yıllık 10 milyon ziyaretçi hedefiyle planlanan proje, outlet formatı üzerinden lüks segmentte stok yönetimini sistematize ederek markaların daha geniş kitlelere erişimini artırmayı amaçlamaktadır. Ekonomik belirsizlik dönemlerinde tüketicilerin ulaşılabilir lüks ürünlere yönelme eğilimiyle uyumlu olan bu yapı, global markaları daha erişilebilir fiyatlarla sunarak hanehalkı bütçesine esneklik sağlamaktadır. İkinci fazın tamamlanmasıyla birlikte toplam 110 bin m² büyüklüğe ulaşması beklenen projenin, alışveriş turizmini desteklemesi ve değişen tüketici tercihleri doğrultusunda perakende pazarında yeni bir rekabet alanı yaratması öngörülmektedir.

AVM kira dinamiklerinde baz kira ağırlığının artması nedeniyle, toplam kira bedeli içindeki ciro payı giderek azalmaktadır. Bu durum, geçmişteki risk paylaşımına dayalı “kazan-kazan” modelini zayıflatmaktadır. Perakendeciler açısından ciro kirasının sağladığı esnekliğin yerini daha katı sabit maliyetler alırken, özellikle kâr marjlarının daraldığı dönemlerde operasyonel sürdürülebilirlik üzerinde belirleyici bir baskı unsuru oluşturmaktadır

BİRİNCİL PERAKEDE KİRALARI - MART 2026						
ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.898	250	2.564	279	0,00	19,9
İzmir	4.358	100	1.026	111	0,00	9,0
Ankara	4.576	105	1.077	117	0,00	10,01

BİRİNCİL PERAKEDE GETİRİ ORANLARI - MART 2026					
ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2026	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7,00	7,00	7,00	7,50	5,80
İzmir	8,00	8,00	8,00	8,50	7,50
Ankara	8,00	8,00	8,00	8,50	7,00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2026	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
Türkiye	8,00	8,00	8,00	8,00	7,00

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2025 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan İstanbul'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme raporlarından ve piyasalardan değerlendirilen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

AVM ADI/KONUM	KİRALANABİLİR ALAN	ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞERİ	ORTALAMA AYLIK KİRA GELİRİ	CİRO PAYI (KİRA GELİRİ ÜZERİNDEN)	TOPLAM GELİR	TOPLAM GİDER	2025 YIL SONU DEĞERİ	BİRİM DEĞER (TL/KİRALANABİLİR ALAN)
AKASYA AVM/ÜSKÜDAR	86.899,07 m ²	1.590 TL/m ²	143.666.667 TL	30,00%	2.483.000.000 TL	422.000.000 TL	33.400.000.000 TL	384.354 TL/m ²
AKBATI AVM/ESENYURT	65.088,00 m ²	887 TL/m ²	57.750.000 TL	35,00%	1.035.000.000 TL	267.000.000 TL	12.300.000.000 TL	188.975 TL/m ²
AKMERKEZ AVM/BEŞİKTAŞ	33.693,00 m ²	1.626 TL/m ²	53.511.099 TL	25,00%	841.223.215 TL	329.023.434 TL	8.870.220.000 TL	263.266 TL/m ²
DOĞUŞ CENTER MASLAK/SARIYER	47.398,00 m ²	398 TL/m ²	18.864.404 TL	-	217.372.452 TL	21.733.088 TL	3.627.180.000 TL	76.526 TL/m ²
KANYON AVM/BEŞİKTAŞ	41.101,50 m ²	1.510 TL/m ²	62.063.265 TL	-	541.689.438 TL	108.577.500 TL	11.455.680.000 TL	278.717 TL/m ²
MALL OF İSTANBUL AVM/BAŞAKŞEHİR	165.222,00 m ²	1.568 TL/m ²	261.064.552 TL	20,00%	3.420.585.244 TL	732.186.766 TL	39.331.200.000 TL	238.051 TL/m ²
PIAZZA AVM/MALTEPE	52.648,00 m ²	2.500 TL/m ²	131.620.000 TL	-	1.784.767.200 TL	201.099.604 TL	20.784.380.000 TL	394.780 TL/m ²
OPTIMUM İSTANBUL/ ATAŞEHİR	41.328,00 m ²	2.100 TL/m ²	86.788.800 TL	15,00%	1.173.731.731 TL	74.390.400 TL	13.597.355.000 TL	329.011 TL/m ²

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü, Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü, Torium GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkanları rahattır.
- * Kat mülkiyeti tahsis edilmiş, cins tahsisi yapılmıştır.
- * Nitelikli ve bilinen yapılardandır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * AVM ve Yurt belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Bölgede konut arzı yüksektir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşım Yöntemi

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- AVM'nin ve Yurt binalarının mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi,
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi; konutların değerinin, arsa değerinin tespitinde ve konut nitelikli taşınmazların değerlerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Artek Gayrimenkul

Tel 0 (537) 229 57 04

Zafer Mahallesinde, Adile Naşit Caddesine cepheli konumda yer almakta olan 157 ada 1-2-3-...-14 adet parsel toplam 10.450 m² yüzölçüme sahip arsa 1.000.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret + Konut imarlı ve Emsal: 1.50 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	10450 .-M ²	1.000.000.000 .-TL	95.694 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------------	----------------------------

2 Remax Time

Tel 0 (535) 788 08 09

Zafer Mahallesinde, köşe konumda yer almakta olan 2087 ada 1-2-3 parseller toplam 850 m² yüzölçüme sahip arsa 69.750.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret + Konut imarlı ve 5 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	850 .-M ²	69.750.000 .-TL	82.059 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Sahibi

Tel 0 (532) 430 81 92

Zafer Mahallesinde, Doğan Araslı Bulvarı ile Avcılar bağlantı yolu arasında yer almakta olan 114 ada 3 parsel 1.001 m² yüzölçüme sahip arsa 110.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret imarlı ve Emsal: 1.50 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1001 .-M ²	110.000.000 .-TL	109.890 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

4 Artek Gayrimenkul

Tel 0 (537) 229 57 04

Zafer Mahallesinde, Haramidere Caddesi üzerinde yer almakta olan 115 ada 1 parsel 1.566 m² yüzölçüme sahip arsa 185.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret imarlı ve Emsal: 1.50 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1566 .-M ²	185.000.000 .-TL	118.135 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

5 Remax Kaya

Tel 0 (533) 650 34 60

Zafer Mahallesinde, Teras Mix bitişinde yer almakta olan 1280 ada 35 parsel 2.487 m² yüzölçüme sahip arsa 136.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut Dışı Kentsel Çalışma imarlı ve Emsal: 1.50 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2487 .-M ²	136.000.000 .-TL	54.684 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

6 Çakır Şirketler Grup

Tel 0 (539) 369 94 65

Zafer Mahallesinde, Terrace Mixe yakın, Haramider Yoluna paralel sokak üzerinde yer almakta olan 1286 ada 23 parsel 360 m² yüzölçüme sahip arsa 20.600.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut Dışı Kentsel Çalışma imarlı ve Emsal: 1.50 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	360 .-M ²	20.600.000 .-TL	57.222 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

7 Öztaşmlar Gayrimenkul

Tel 0 (533) 529 74 40

Zafer Mahallesinde, Tonguç Baba Caddesi üzerinde yer almakta olan 1370 ada 5 parsel 742 m² yüzölçüme sahip arsa 41.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut Dışı Kentsel Çalışma imarlı ve Emsal: 1.50 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	742 .-M ²	41.000.000 .-TL	55.256 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

EMSAL KROKİSİ



Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 535 285-2284

Remax Marca 2

Turgut Özal Mahallesi'nde, 6 katlı yaklaşık 25 yıllık olduğu beyan edilen 2.000 m² alanlı bina 125.000.000 TL bedelle satılıktır. Bina için aylık 650.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2000 .-M ²	125.000.000 .-TL	62.500 .-TL/M ²
KİRALIK	2000 .-M ²	650.000 .-TL	325 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 523-2069

4E Gayrimenkul

Namık Kemal Mahallesi'nde, 6 katlı yaklaşık 20 yıllık olduğu beyan edilen 8.000 m² alanlı bina 750.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	8000 .-M ²	750.000.000 .-TL	93.750 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Otto34 Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 208-6222

Yeşilkent Mahallesiinde Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde 5 katlı yaklaşık 9 yıllık olduğu beyan edilen ticari bina 5.000 m² alanlı olarak 250.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	5000 .-M ²	250.000.000 .-TL	50.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Livane Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 533 20-7556

Namık Kemal Mahallesiinde, 7 katlı yaklaşık 5 yıllık olduğu beyan edilen 2.340 m² alanlı ticari bina 128.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2340 .-M ²	128.000.000 .-TL	54.701 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum
KW Cadde

TEL 1 ; 0 532 596-4243

Üniversite Mahallesiinde, D-100 Çevreyoluna cepheli, 7 katlı yaklaşık 30 yıllık olduğu beyan edilen 5.160 m² alanlı bina 400.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	5160 .-M ²	400.000.000 .-TL	77.519 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Fast Team Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 315-6985

Yakuplu Mahallesiinde, 10 katlı yeni inşa edilmiş olduğu beyan edilen 5.250 m² alanlı bina 755.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	5250 .-M ²	755.000.000 .-TL	143.810 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri
1 Beyan Eden Kişi, Kurum
Özyurtlar Satış Ofisi

TEL 1 ; 0 531 9612824

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın Lotus Projesi içerisinde E-5 cepheli, tek hacimden oluşman dükkan 125 m² kullanım alanına sahip olup 100.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	125 .-M ²	100.000 .-TL	800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

2 Beyan Eden Kişi, Kurum
Meydan Ardıçlı Satış Ofisi

TEL 1 ; 0 530 9400611

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda E-5 Cepheli, Lotus Haramidere Projesinde yer alan dükkan 175 m² kullanım alanına sahip olup 80.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	175 .-M ²	80.000 .-TL	457 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

3 Beyan Eden Kişi, Kurum
Remax Marca

TEL 1 ; 0 546 2980506

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde yer alan dükkan 100 m² kullanım alanına sahip olup 100.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	100.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Beyan Eden Kişi, Kurum
Remax Kaya

TEL 1 ; 0 532 3580041

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde yer alan depolu dükkan 135 m² kullanım alanına sahip olup 60.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	135 .-M ²	60.000 .-TL	444 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

5 Beyan Eden Kişi, Kurum
X Plus Grup

TEL 1 ; 0 539 8888036

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın Hep İstanbul Projesinde yer almakta olan 215 m² kapalı, 188 m² açık alana sahip dükkan 403 m² kullanım alanına sahip olup 245.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	403 .-M ²	245.000 .-TL	608 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

Satılık Konut Emsaller
1 Era Ri/Point Gayrimenkul

Tel 0 (532) 564 71 19

Değerleme konusu taşınmaza yakın Babacan Premium Projesinde 17. katta bulunan 1+1 planlı daire 70 m² olarak pazarlanmakta ve 3.485.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	70 .-M ²	3.485.000 .-TL	49.786 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 AVEB Proje

Tel 0 (544) 354 70 69

Değerleme konusu taşınmaza yakın HEP İstanbul Projesinde 7. katta bulunan 2+1 planlı daire 125 m² olarak pazarlanmakta ve 5.950.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	125 .-M ²	5.950.000 .-TL	47.600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 İndex Real Estate

Tel 0 (505) 236 02 52

Değerleme konusu taşınmazın yakın Bizz Towers Projesinde 25. katta bulunan 1+1 planlı daire 74 m² olarak pazarlanmakta ve 3.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	74 .-M ²	3.250.000 .-TL	43.919	.-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	--------	---------------------

4 Vizyon Global

Tel 0 (543) 527 83 8

Değerleme konusu taşınmazın yakın Terrace Mix Projesinde 2. katta bulunan 1+1 planlı daire 75 m² olarak pazarlanmakta ve 2.950.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	75 .-M ²	2.950.000 .-TL	39.333	.-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	--------	---------------------

5 Expert Property

Tel 0 (543) 628 62 69

Değerleme konusu taşınmazın yakın Bizz Towers Projesinde 2. katta bulunan 2+1 planlı daire 110 m² olarak pazarlanmakta ve 4.650.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	110 .-M ²	4.650.000 .-TL	42.273	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	--------	---------------------

6 İndex Real Estate

Tel 0 (505) 236 02 52

Değerleme konusu taşınmazın yakın Self İstanbul Projesinde 15. katta bulunan 2+1 planlı daire 122 m² olarak pazarlanmakta ve 6.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	122 .-M ²	6.250.000 .-TL	51.230	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	--------	---------------------

7 Gülpark Satış Ofisi

Tel 0 (530) 123 17 87

Değerleme konusu taşınmazın yakın Gülpark Yaşam Evleri Projesinde 9. katta bulunan 1+1 planlı daire 57 m² olarak pazarlanmakta ve 3.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	57 .-M ²	3.200.000 .-TL	56.140	.-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	--------	---------------------

8 Beykent Gayrimenkul

Tel 0 (554) 653 83 83

Değerleme konusu taşınmazın yakın Self İstanbul Projesinde 6. katta bulunan 1+1 planlı daire 72 m² olarak pazarlanmakta ve 4.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	72 .-M ²	4.200.000 .-TL	58.333	.-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	--------	---------------------

Konut Emsal Krokisi



6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi ve Parselin Değeri

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 2618 ADA 18 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		1.000.000.000 SATILIK 0%	69.750.000 SATILIK 0%	185.000.000 SATILIK 0%	136.000.000 SATILIK 0%	20.600.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	44.571,18	10.450 95.694 ORTA KÜÇÜK -10%	850 82.059 KÜÇÜK -20%	1.566 118.135 KÜÇÜK -20%	2.487 54.684 KÜÇÜK -15%	360 57.222 ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR İMAR İLİŞKİN DÜZELTME	TİCARET	TİCARET + KONUT BENZER 0%	TİCARET + KONUT BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	KDKÇA KÖTÜ 20%	KDKÇA KÖTÜ 20%
YAPILAŞMA DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KAKS:2,00	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	5 KAT ORTA KÖTÜ 10%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	AVM KM KURULU	14 ADET PARSEL ORTA KÖTÜ 10%	BOŞ ARSA ORTA İYİ -5%	BOŞ ARSA ORTA İYİ -5%	BOŞ ARSA ORTA İYİ -5%	BOŞ ARSA ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-15%	-20%	15%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	77.000	100.478	69.750	94.508	62.887	57.222

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsa alanına en yakın olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen parsellerin alınan şifahi bilgilere göre imar koşulları ve alan bilgileri belirtilmiştir.

AVM-İş Yeri-Öğrenci Yurdu değerlemesi kapsamına tapu kayıtlarına esas olan ve mülkiyeti Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 408 adet bağımsız bölüm alınmıştır. **4252404/4457138** arsa payı değerlendirme arsa değeri takdir edilirken dikkate alınmıştır.

PARSELİN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2618	18	44.571,38	77.000	3.431.996.260,00
Torunlar GYO A.Ş. 4252404/4457138 arsa payı değeri (408 Adet Bağımsız Bölüm)				3.274.351.080,00
Torunlar GYO A.Ş. 4252374/4457138 arsa payı değeri (408 Adet Bağımsız Bölüm) Yuvarlatılmış Değeri				3.274.350.000 TL

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B BLOK 52 NOLU B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-6	Emsal-7	Emsal-8
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		3.485.000 SATILIK 0%	5.950.000 SATILIK 0%	6.250.000 SATILIK 0%	3.200.000 SATILIK 0%	4.200.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	40,00	70 49.786 BÜYÜK 20%	125 47.600 ÇOK BÜYÜK 35%	122 51.230 ÇOK BÜYÜK 35%	57 56.140 ORTA BÜYÜK 10%	72 58.333 BÜYÜK 20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	3.Kat	17.Kat ORTA İYİ -5%	7.Kat ORTA İYİ -5%	15.Kat ORTA İYİ -5%	9.Kat ORTA İYİ -5%	6.Kat BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Nitelikli Proje İçerisinde	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		22%	37%	37%	12%	27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	66.600	60.739	65.212	70.184	62.877	74.083

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE 2 ADET KONUTUN SATIŞ DEĞERİ						
Blok	B.B. No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağ. Böl. Alanı m ²	Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
B BLOK	28	2.NORMAL KAT	Konut	150,00	57.300 TL/m ²	8.600.000
B BLOK	52	3.NORMAL KAT	Konut	40,00	66.600 TL/m ²	2.670.000
TOPLAM				190,00		11.270.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 77.000.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

2618 ada 18 parsel için dikkate alınan 01.02.2022 tarihli A Blok için düzenlenmiş (AVM Bloğu) mimari tadilat projesine göre parsel üzerinde toplam 221.124,88 m² inşaat alanlı AVM ve 2 adet yurt binası bulunmaktadır. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VA' dır.

2026 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 42.350.-TL/m²'dir.

2026 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin ortalama birim m² değeri 20.501,90.-TL/m²'dir.

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

Rapora konu taşınmazların bulunduğu A Blok Toplam inşaat alanı: 221.124,88 m²'dir.

Rapora konu olan 408 adet bağımsız bölümün arsa paylarıyla birlikte toplam inşaat alanı 210.966,25 m² dir.

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

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

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Binalar	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
AVM ve 8 Adet İş Yeri	33.400,00	x	184.058,90	= 6.147.567.260
Öğrenci Yurdu (Kız Yurdu)	17.400,00	x	20.421,89	= 355.340.886
Öğrenci Yurdu (Erkek Yurdu)	17.400,00	x	7.781,13	= 135.391.662
İnşaat Maliyeti				= 6.638.299.808
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 132.765.996
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 6.771.065.804
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)				= 203.131.974
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 6.974.197.778

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre 406 Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	
AVM-İŞYERİ-YURT ARSA PAYI ARSA DEĞERİ	3.274.350.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	6.974.197.778 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ (arsa+bina değerinin %15'i)	1.537.282.167 TL
AVM, İŞYERİ VE 2 ADET YURT BİNASININ MEVCUT DURUM DEĞERİ	11.785.829.945 TL
AVM, İŞYERİ VE 2 ADET YURT BİNASININ YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	11.785.800.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 5 yıllık ortalaması yaklaşık %23,00 civarındadır.

Risk Primi

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

AVM'nin konumu, niteliği vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %8,00 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %31,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Torium Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Torium Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2024, 2025 yılı ve 2026 yılı Nisan Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

Torunlar GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 91.553,83 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %87,70 olarak belirtilmiştir.

Piyasada belirtilen kira birim m² değerleri ciro hariç geliri yansıtmakta olup, müşteriden edinilen kira gelir tabloları incelendiğinde ciro gelirinin sabit kira bedelinin %35'i civarında olduğu görülmüştür. 2026 yılının ilk 4 ayında gerçekleşen kira gelirleri incelenmiş olup, ortalama aylık kira değeri de incelenmiş ve 2026 yılı için potansiyel aylık kira birim değeri ciro payları hariç ~563.-TL olarak öngörülmüştür. 2026 dönemi mevcut analizleri içermekte olup, projeksiyon dönemleri için gelecek 10 yıl kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "diğer gelirler" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %10'u oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

Ortak alan gelirleri incelenmiş olup, sabit kira gelirlerinin %44ü civarında olduğu görülmüştür.

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

Yıllık kira artışları enflasyon oranında olacağı öngörülmüş olup, ilk yıl için %30 olarak kabul edilmiş gelecek yıllarda enflasyon oranının düşerek %10 da sabitleneceği varsayılmıştır. Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Genel giderlere ilişkin olarak 2026 yılı ilk 4 ay Sigorta Giderleri 7.240.717.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır. Genel giderler (Ortak Alan Giderleri) 2026 yılı ilk 4 ayında 110.510.889.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, toplam gelirler içerisindeki oranı incelenerek gelecek dönemlerde toplam gelirin %48'i oranında olacağı öngörülmüştür. Yönetim giderleri gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %1'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Bakım yenileme fonu giderlerinin hasılatın %0,5'i oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

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

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

INDIVIDUAL OR PARENTAL LEADERSHIP
Risk isiz Ceftri Orani
Risk Primi
Indiroeme Orani

AVM'İN TOPLAM DEĞERİ	5.664.333.840 TL
AVM'İN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	5.664.300.000 TL

Öğrenci Yurtlarına İlişkin Nakit Akışı Kabulleri

GYO yetkililerinden temin edilen bilgilere göre Kredi Yurtlar Kurumuna kiralanan yurt için aylık 1.111.485 TL kira alındığı, 2026 yılında toplam ~13.337.820,-TL kira geliri elde edileceği, 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 aylık 1.619.853 TL kira alındığı, 2026 yılında toplam 19.438.236,-TL kira geliri elde edileceği, kira gelirlerinin takip eden yıllarda her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Her iki yurt için brüt gelir üzerinden %1 yenileme gideri öngörülmüştür.

Kapitalizasyon oranı Kredi yurtlar Kurumu binası için % 5, TRN Otel için % 4,5 olarak kabul edilmiştir.

Kredi Yurtlar Kurumu Kira Değeri	
2026 Aylık Kira Geliri	2026 Yıllık Kira Geliri
1.111.485 TL	13.337.820 TL
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. Kira Değeri	
2026 Aylık Kira Geliri	2026 Yıllık Kira Geliri
1.619.853 TL	19.438.236 TL

Kredi Yurtlar Kurumu Yurt Binası Nakit Akışları													
Kap. Oran	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	TOPLAM	
5,00%													
NAKİT GİRİŞLERİ (BİNA)													
Yıllık Kiralama Gelirleri	13.337.820 TL	17.339.166 TL	21.673.957 TL	26.008.749 TL	30.690.323 TL	35.293.872 TL	38.823.259 TL	42.705.585 TL	46.596.143 TL	51.673.758 TL	56.841.133 TL	368.025.944 TL	
Yıllık Arz Oranı		30%	29%	20%	18%	15%	10%	10%	10%	10%	10%		
TOPLAM GELİR		17.339.166 TL	21.673.957 TL	26.008.749 TL	30.690.323 TL	35.293.872 TL	38.823.259 TL	42.705.585 TL	46.596.143 TL	51.673.758 TL	56.841.133 TL		
Artık Değer											1.126.654.441 TL		
NAKİT ÇIKIŞLARI													
Bakım ve Yenileme Gelişimleri	1%	173.392	216.740	260.087 TL	306.903 TL	352.939 TL	388.233 TL	427.056 TL	469.761 TL	516.738 TL	568.411 TL	3.680.239 TL	
TOPLAM		173.392 TL	216.740 TL	260.087 TL	306.903 TL	352.939 TL	388.233 TL	427.056 TL	469.761 TL	516.738 TL	568.411 TL		
Net Nakit Akışı		17.165.774 TL	21.457.218 TL	25.748.662 TL	30.383.420 TL	34.940.933 TL	38.435.026 TL	42.278.529 TL	46.596.382 TL	51.157.020 TL	56.272.722 TL	1.488.801.26 TL	
YIL ORTASI FAKTÖRÜ	0	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50		
İNDİRGEEME ORANI	25,00	15.353.535 TL	15.353.535 TL	14.739.394 TL	13.913.988 TL	12.800.869 TL	11.264.764 TL	9.912.993 TL	8.723.434 TL	7.676.621 TL	141.863.965 TL	251.603.097,27	
İNDİRGEEME ORANI	26,00	15.292.486,95 TL	15.171.118,01 TL	14.448.683,82 TL	13.531.307,07 TL	12.350.002,46 TL	10.781.748,20 TL	9.412.637,32 TL	8.217.381,78 TL	7.173.904,73 TL	131.521.586,76 TL	237.900.857,12	
İNDİRGEEME ORANI	27,00	15.232.161,33 TL	14.992.084,77 TL	14.655.939,36 TL	13.162.052,97 TL	11.918.394,42 TL	10.323.018,79 TL	8.941.197,38 TL	7.744.341,18 TL	6.707.699,69 TL	122.006.191,16 TL	225.193.263,05	
Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	251.603.097 TL	237.900.857 TL	225.193.263 TL										
İNDİRGEEME ORANI	25,00%	26,00%	27,00%										

Kredi Yurtlar Kurumu Yurt Binası Toplam Değeri	237.900.857 TL
Kredi Yurtlar Kurumu Yurt Binası Toplam Yuvarlatılmış Değeri	237.900.000 TL

TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. Yurt Binası Nakit Akışları													
Kap. Oran	2025-2026	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	TOPLAM		
4,5%													
NAKİT GİRİŞLERİ (BİNA)													
Yıllık Kiralama Gelirleri	19.431.236 TL	31.587.134 TL	37.904.560 TL	44.727.381 TL	51.436.488 TL	56.580.137 TL	62.238.151 TL	68.461.966 TL	75.308.162 TL	82.838.979 TL	536.352.664 TL		
Yıllık Artış Oranı	30%	25%	20%	18%	15%	10%	10%	10%	10%	10%			
TOPLAM GELİR	25.269.707 TL	31.587.134 TL	37.904.560 TL	44.727.381 TL	51.436.488 TL	56.580.137 TL	62.238.151 TL	68.461.966 TL	75.308.162 TL	82.838.979 TL			
Artık Değer										1.822.467.529 TL			
NAKİT ÇIKIŞLARI													
Bakım ve Yenileme Gelirleri	252.897 TL	315.871 TL	379.046 TL	447.274 TL	514.365 TL	565.801 TL	622.382 TL	684.620 TL	753.082 TL	828.390 TL	5.363.527 TL		
TOPLAM													
Net Nakit Akım	25.016.810 TL	31.271.263 TL	37.525.514 TL	44.280.107 TL	50.922.123 TL	56.014.336 TL	61.615.769 TL	67.777.346 TL	74.555.080 TL	81.990.589 TL	2.353.446.667 TL		
İNDİRGEME ORANI	15,00	22,375.984 TL	21,400.063 TL	20,777.930 TL	18,655.696 TL	16,417.013 TL	14,446.971 TL	12,713.334 TL	11,187.734 TL	9,50			
İNDİRGEME ORANI	26,00	22,286.923 TL	21,057.184 TL	19,720.220 TL	17,998.613 TL	15,713.075 TL	13,717.764 TL	11,975.825 TL	10,455.086 TL	9,13	366.994.549 TL		
İNDİRGEME ORANI	27,00	21,199.006 TL	20,665.117 TL	19,182.077 TL	17,369.597 TL	15,044.532 TL	13,030.698 TL	11,386.431 TL	9,775.649 TL	8,56	367.007.355 TL		
Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	368.558.883 TL	366.994.549 TL	347.007.355 TL										
İNDİRGEME ORANI	26,00%	27,00%											

TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. Yurt Binası Toplam Değeri	366.994.549 TL
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. Yurt Binası Yuvarlatılmış Toplam Değeri	367.000.000 TL

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
TORIUM AVM'NİN (TORUNLAR GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ) TOPLAM DEĞERİ	5.664.300.000 TL
Kredi Yurtlar Kurumu Yurt Binası Toplam Değeri	237.900.000 TL
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. Yurt Binası Toplam Değeri	367.000.000 TL
408 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	6.269.200.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
2 ADET KONUT TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	11.270.000 TL
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AVM, İŞYERİ VE 2 ADET YURT TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	11.785.800.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AVM, İŞYERİ VE 2 ADET YURT TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	6.269.200.000 TL
2 ADET KONUT, AVM VE 2 ADET YURT NİHAİ TOPLAM DEĞERİ	
TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	6.280.470.000 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. İlgili maddeye istinaden değerleme konusu Torium AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. AVM'nin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir.

6.5.3 - (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Değerleme kapsamına tapu kayıtlarına esas olan ve mülkiyeti Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait AVM, İşyeri ve 2 adet Yurt binası olan toplam 408 adet bağımsız bölüm ve 2 adet konut alınmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir.

	Taşınmazın Kiralananabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
Torium AVM	91.553,83 m ²	696,8 TL/m ²	63.798.418 TL	765.581.012 TL
KVK Yurt			1.444.930 TL	17.339.166 TL
TRN Otel Yurt			2.105.809 TL	25.269.707 TL

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisi yapılmış bina niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir şerh bulunmadığı görülmüştür. Tebliğ hükümleri kapsamında taşınmazların Binalar başlığı altında GYO portföyünde yer almasının aykırılık oluşturmadığı değerlendirilmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

TORIUM AVM, İŞYERİ VE 2 ADET YURT BİNASININ VE TORIUM EVLERİ 2 ADET KONUT TOPLAM DEĞERİ

6.280.470.000 .-TL

(Altı Milyar İki Yüz Seksen Milyon Dört Yüz Yetmiş Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

7.536.564.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

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