

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	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	8.01.2026
RAPOR NO	TRGYO-2510208
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) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
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)	521,07 TL/Ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI-PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) (AVM+2 YURT+2 KONUT)	5.294.760.000 TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) (AVM+2 YURT+2 KONUT)	6.353.712.000 TL
POTANSİYEL AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (AVM)	41.981.183 TL
POTANSİYEL AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (YURTLAR)	2.737.935 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-2510208 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER 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 1 adet rapor bulunmaktadır.

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

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 20.11.2025 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 OTOPARK 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 OTOPARK 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 OTOPARK 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 OTOPARK 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 OTOPARK 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 değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

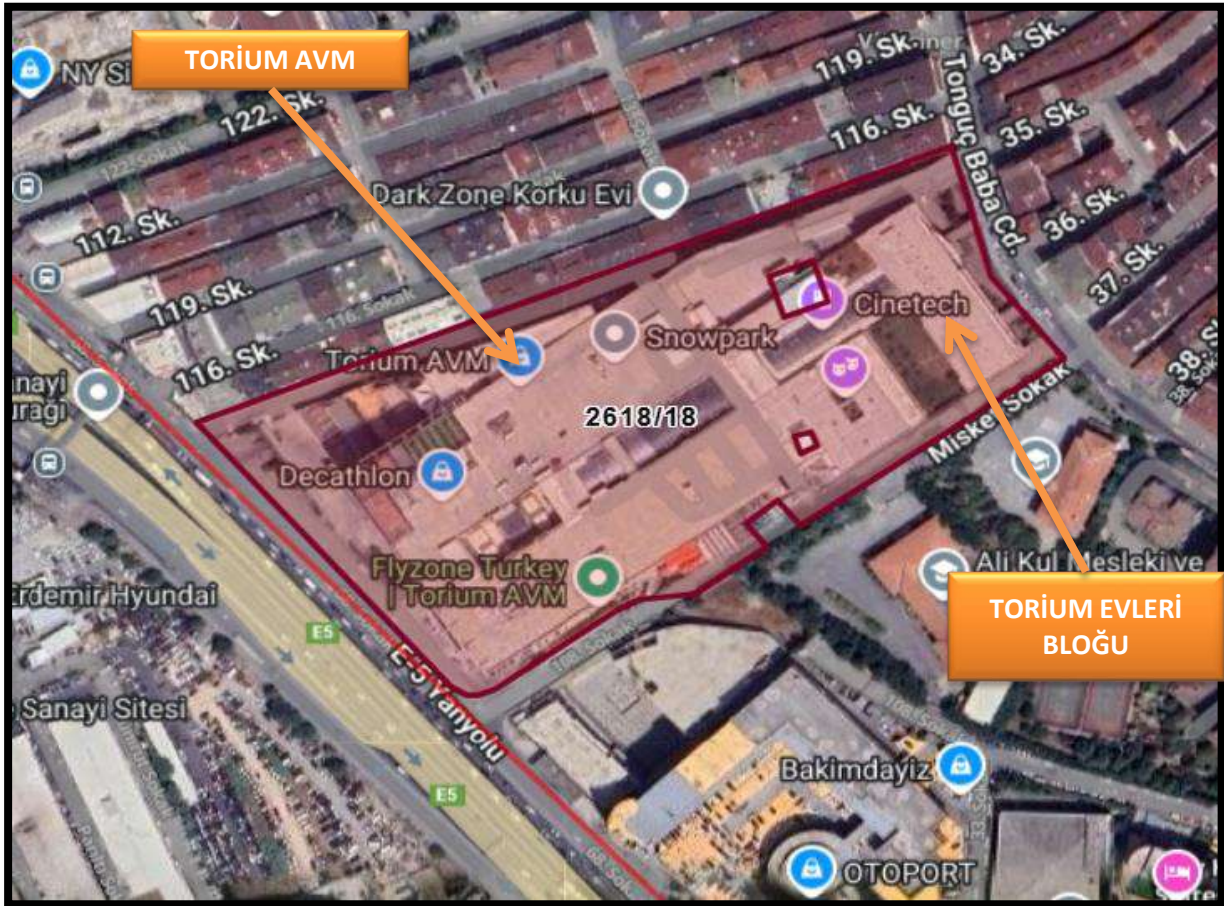
2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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.

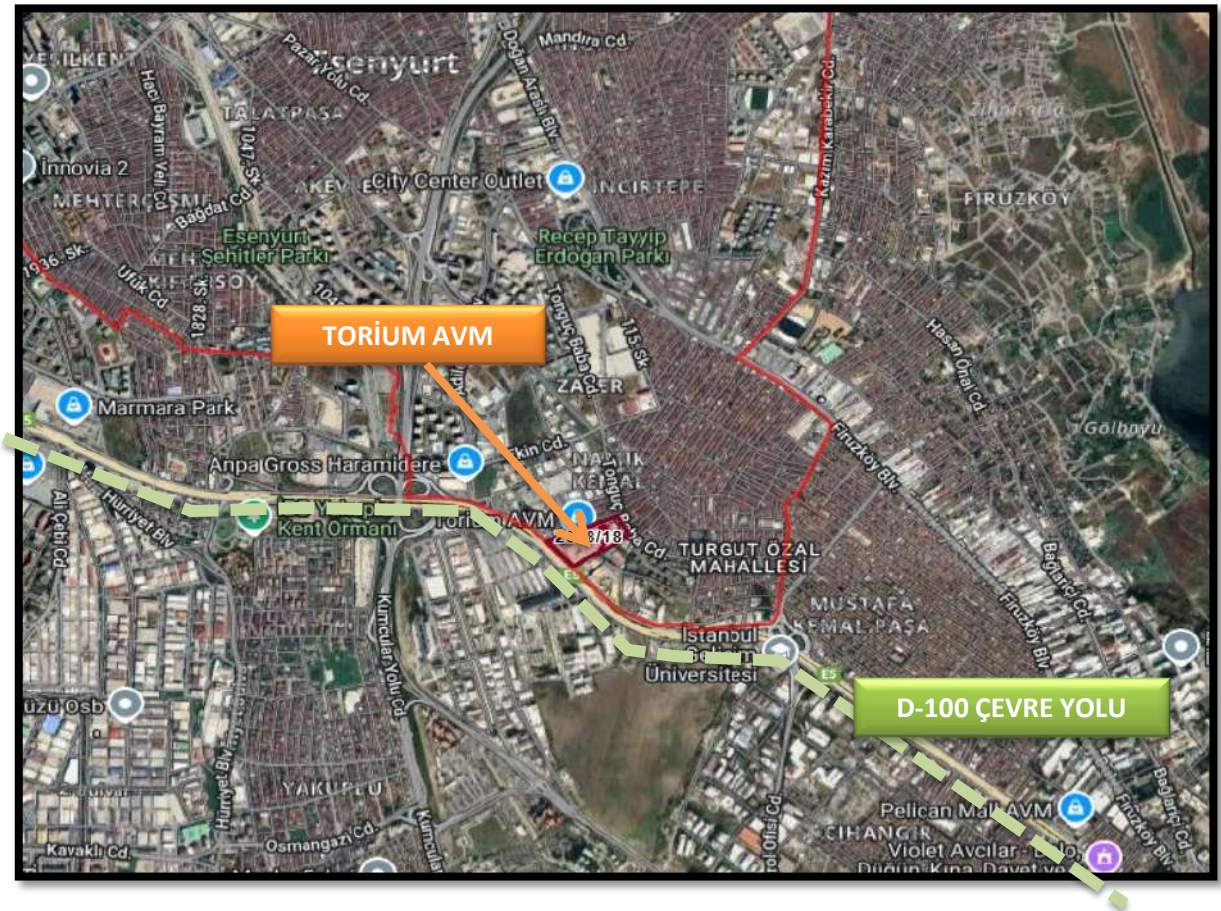
Torium AVM'nin bulunduğu bölge, son yıllarda özellikle kentsel dönüşüm ve planlı yapılaşma açısından hızla gelişen bir konumda yer almaktadır. AVM'nin bulunduğu E-5 hattı boyunca, metrobüs istasyonlarının yanı sıra, minibüs ve otobüs hatları da bölgeye güçlü bir toplu taşıma altyapısı sunmaktadır. Bu 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 14 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 2025 yılı ilk 10 ay itibariyle ortalama doluluk oranı kiralanabilir alan üzerinden değerlendirildiğinde yaklaşık % 87,26 seviyesindedir.



Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Nizamı	: Ayırık 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.

Değerleme 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 Değişliklerin 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.

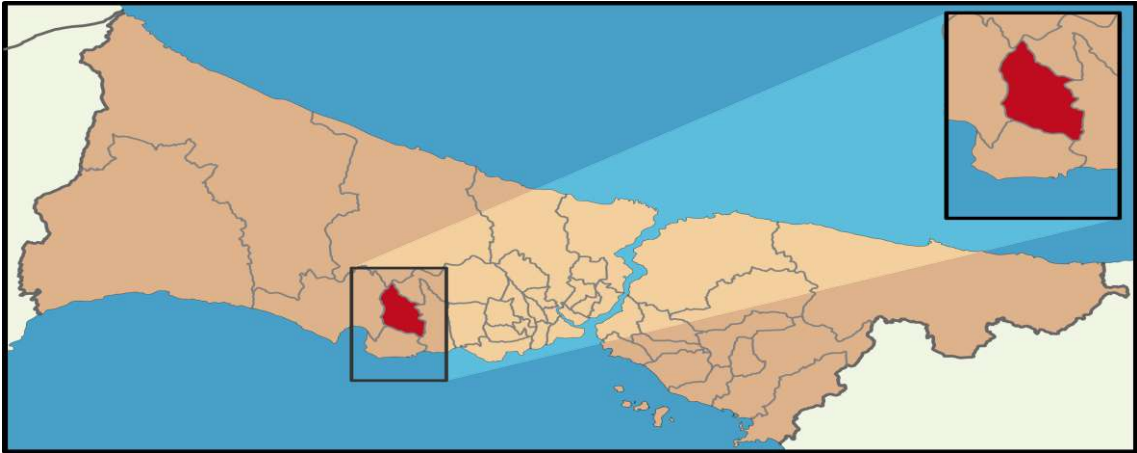


Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Esenyurt İlçesi

Esenyurt, İstanbul ilinin bir ilçesidir. 2023 yılı nüfus verilerine göre 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 Metropolitan 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

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

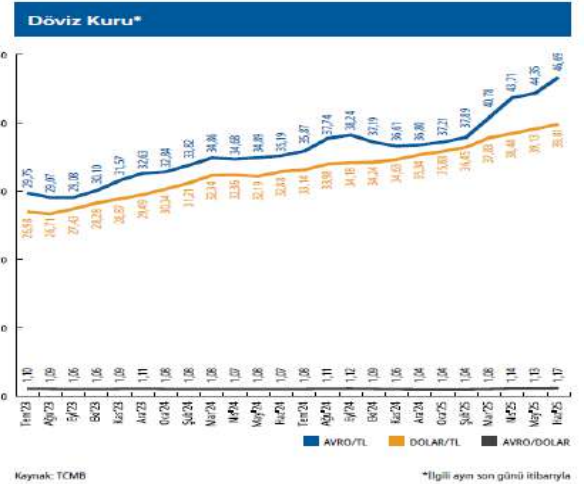
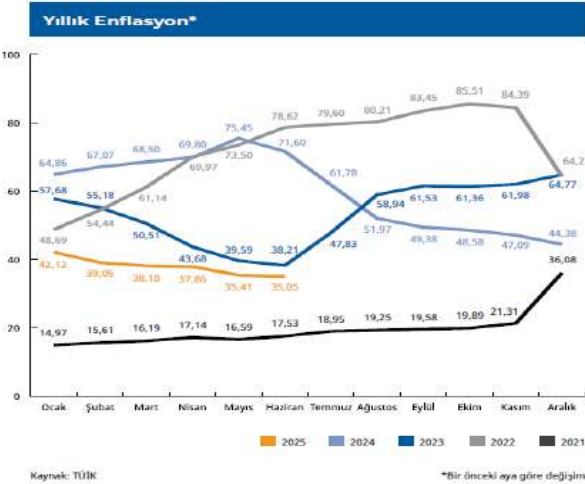
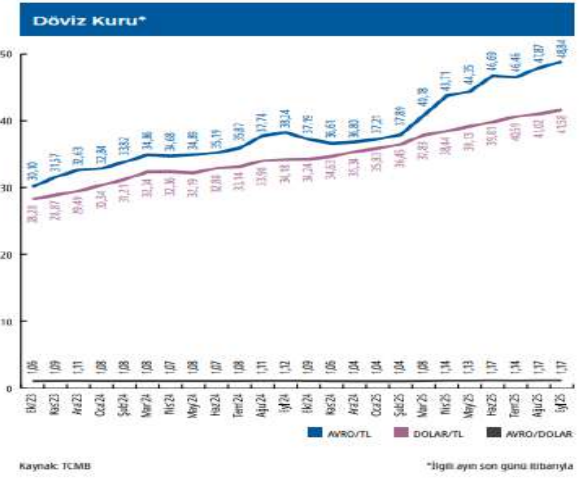
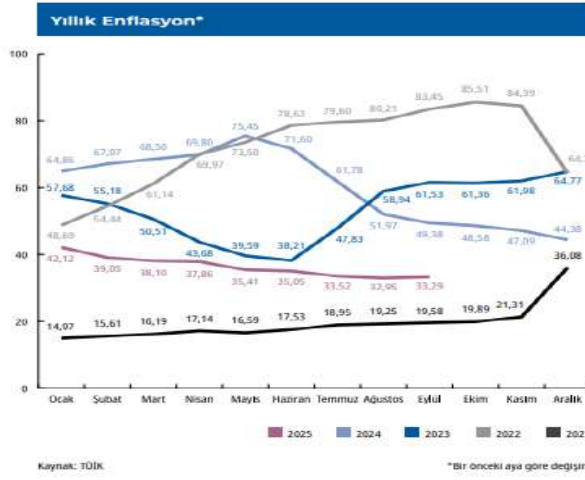
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

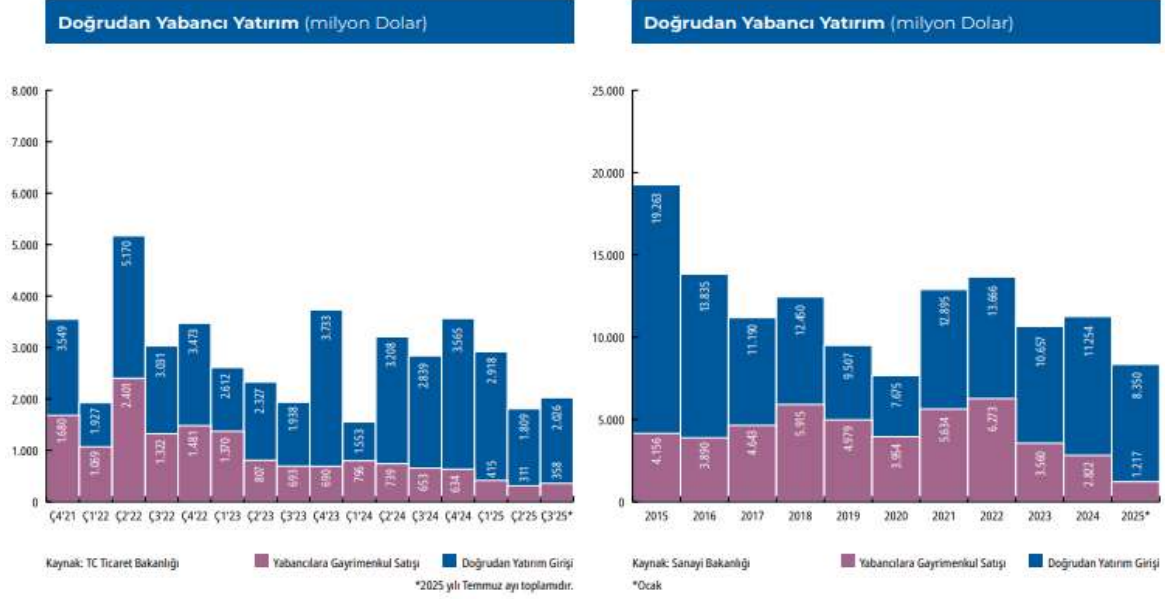
Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK





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

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artış azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi,göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

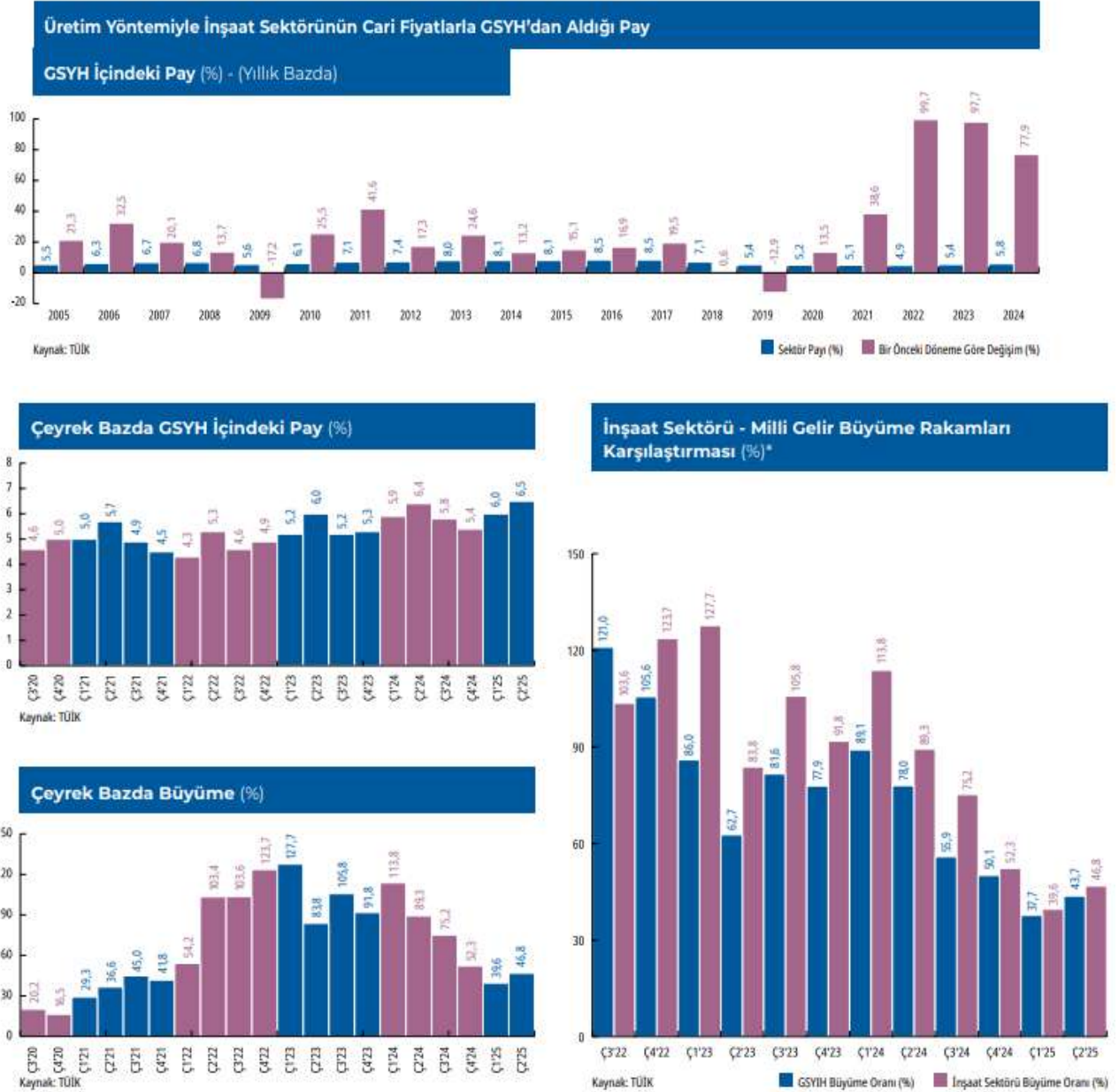
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir."

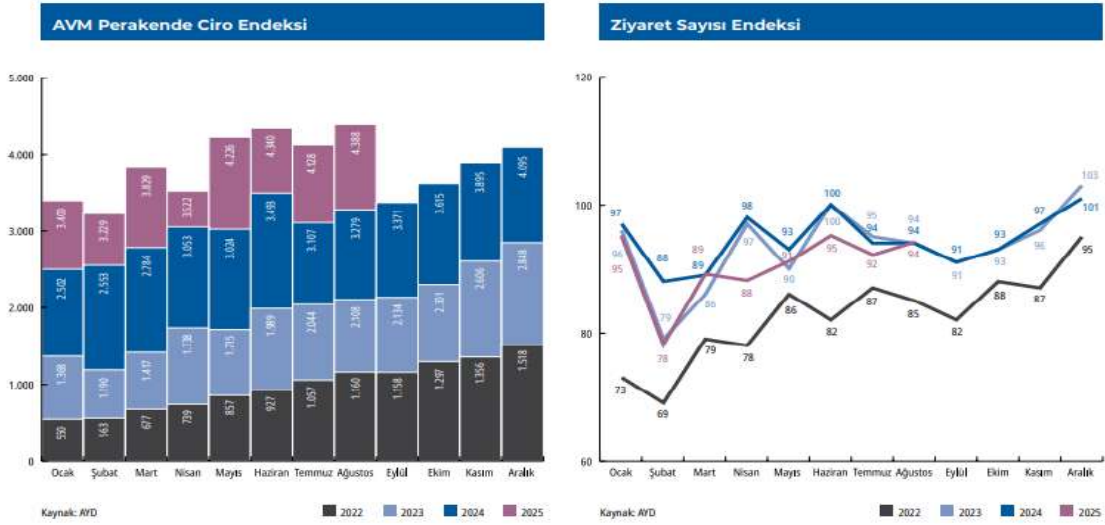
Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)



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

Avm Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)																
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

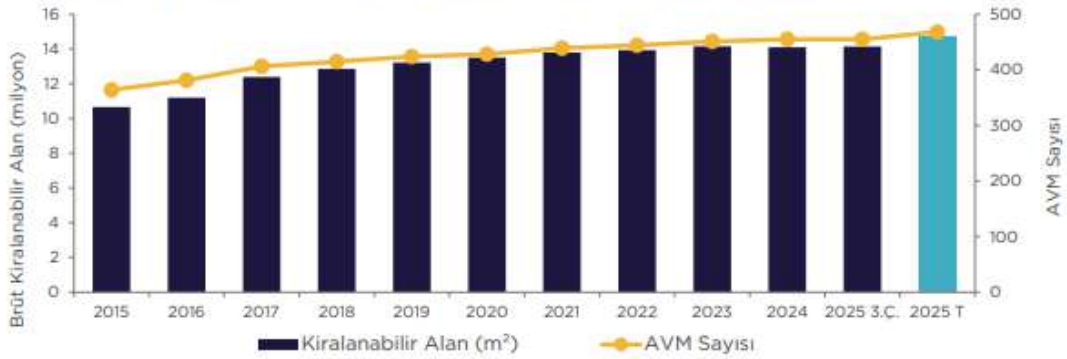
Kaynak: AYD

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

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

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

YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI



2024 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	KIRALANABİLİR ALAN	ORTALAMA KİRA BİRİ	ORTALAMA AYLIK KİR	CİRO PAYI (KİRA)	TOPLAM GELİR	TOPLAM GİDER	GİDER/GELİR	2024 YIL SONU DEĞER	BİRİM DEĞER (TL/KIRALANABİLİR ALAN)
AKAŞYA AVM/ÜSKÜDAR	87.001,00 m ²	1.500 TL/m ²	62.000.000 TL	10,00%	744.000.000 TL	300.000.000 TL	40%	23.890.000.000 TL	274.595 TL/m ²
AKBATT AVM/ESENYURT	65.088,00 m ²	1.000 TL/m ²	63.666.667 TL	10,00%	764.000.000 TL	579.000.000 TL	76%	9.140.000.000 TL	140.425 TL/m ²
AKMERKEZ AVM/BEŞİKTAŞ	33.693,00 m ²	1.475 TL/m ²	48.416.667 TL	10,00%	581.000.000 TL	424.000.000 TL	73%	6.550.000.000 TL	194.402 TL/m ²
DOĞUŞ CENTER MASI/AK/SARIYER	47.398,00 m ²	365 TL/m ²	17.300.000 TL	0,00%	207.600.000 TL	29.912.428 TL	14%	2.745.720.000 TL	57.929 TL/m ²
KANYON AVM/BEŞİKTAŞ	41.101,50 m ²	1.121 TL/m ²	45.154.103 TL	1,51%	406.386.930 TL	324.929.784 TL	80%	8.035.000.000 TL	195.492 TL/m ²
MALL OF İSTANBUL AVM/BAŞAKŞEHİR	165.222,00 m ²	1.289 TL/m ²	202.333.333 TL	36,00%	2.428.000.000 TL	1.943.000.000 TL	80%	29.300.000.000 TL	177.337 TL/m ²
PENDORYA AVM/PENDİK	30.573,00 m ²	290 TL/m ²	9.084.750 TL	15,00%	109.017.000 TL	49.029.000 TL	45%	1.212.000.000 TL	39.643 TL/m ²
PIAZZA AVM/MALTEPE	52.648,00 m ²	1.600 TL/m ²	97.571.485 TL	17,00%	1.170.857.825 TL	1.052.083.366 TL	90%	13.788.830.000 TL	261.906 TL/m ²
OPTIMUM İSTANBUL/ATAŞEHİR	41.328,00 m ²	1.550 TL/m ²	72.193.817 TL	15,00%	866.325.802 TL	44.634.240 TL	5%	10.676.135.000 TL	258.327 TL/m ²

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

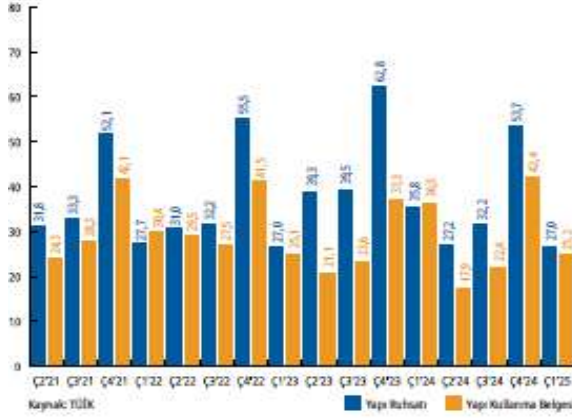
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

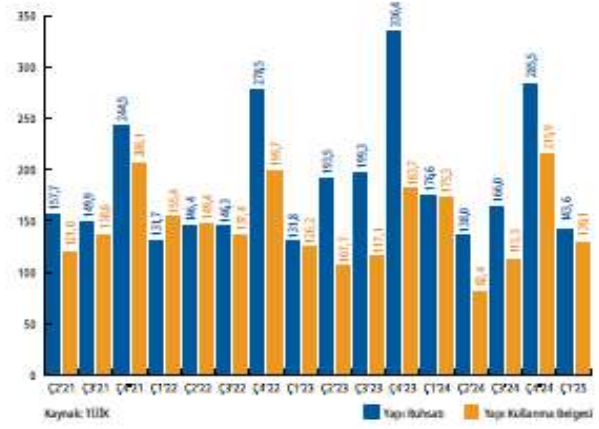
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılarla yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılarla satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

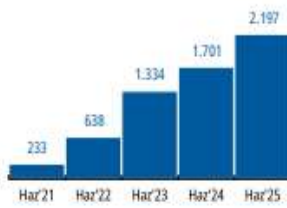
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER
Türkiye Konut Satış Fiyat
Endeksi
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.097

Endeksa GYODER
Türkiye Konut Kira Fiyat
Endeksi
(Ocak 2014=100)



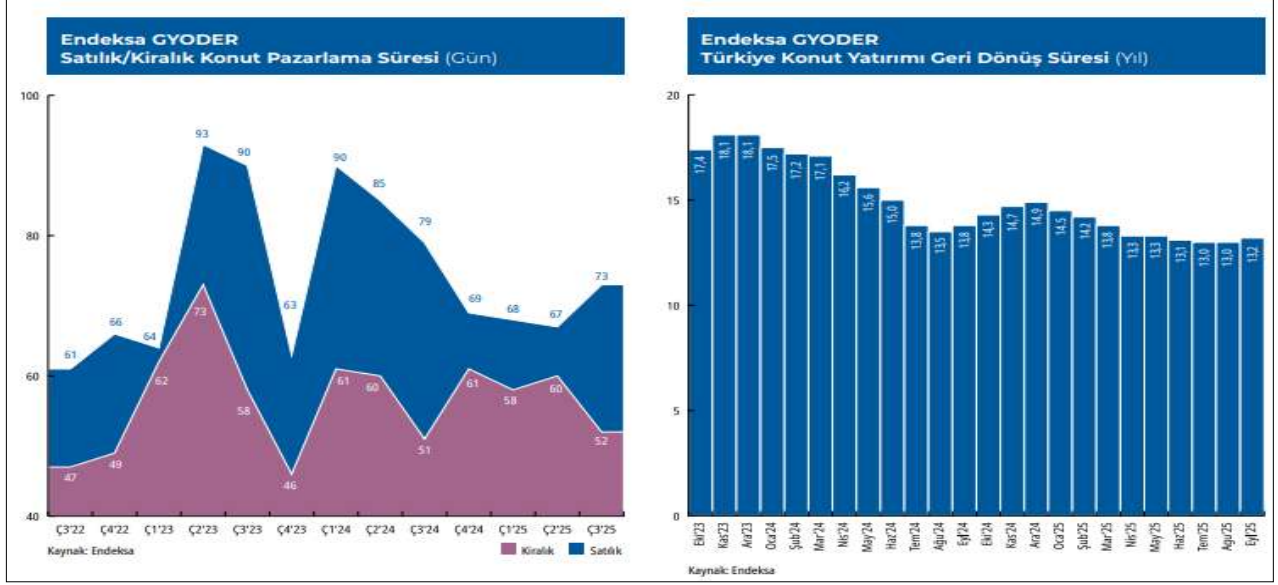
Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.702

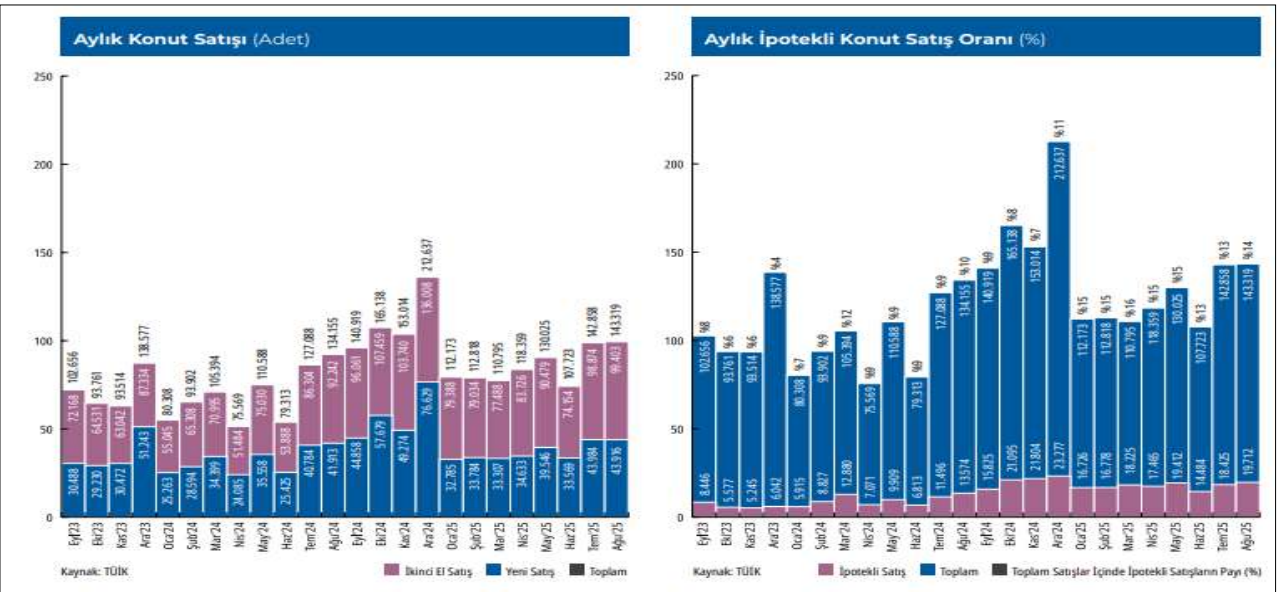


Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç'1'22	Ç'2'22	Ç'3'22	Ç'4'22	2022 Toplam	Ç'1'23	Ç'2'23	Ç'3'23	Ç'4'23	2023 Toplam	Ç'1'24	Ç'2'24	Ç'3'24	Ç'4'24	2024 Toplam	Ç'1'25	Ç'2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

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

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 itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler 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 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² kira 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 14 adet parsel toplam 10.450 m² yüzölçüme sahip arsa 840.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret + Konut imarlı ve Emsal: 1.50 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	10450 .-M ²	840.000.000 .-TL	80.383 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

2 Ekip Gayrimenkul

Tel 0 (530) 773 37 95

Zafer Mahallesinde, köşe konumda yer almakta olan 117 ada 1 parsel 1.145 m² yüzölçüme sahip arsa 75.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret imarlı ve Emsal: 1.50 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1145 .-M ²	75.000.000 .-TL	65.502 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 Artek Gayrimenkul

Tel 0 (537) 229 57 04

Zafer Mahallesinde, Terrace Mix bitişiğinde yer almakta olan 1280 ada 35 parsel 2.486 m² yüzölçüme sahip arsa 130.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret imarlı ve Emsal: 1.50 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2486 .-M ²	130.000.000 .-TL	52.293 .-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 Arı Emlak

Tel 0 (532) 305 92 10

Güzelyurt Mahallesi, D-100 Çevre Yoluna yakın konumda yer almakta olan parsel 1.000 m² yüzölçüme sahip arsa 63.500.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı ve Emsal: 1.50 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1000 .-M ²	63.500.000 .-TL	63.500 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 Coldwell Banker Mars

Tel 0 (532) 228 02 24

Beylikdüzü Yakuplu Mahallesi, Ambarlı Kavşağına yakın konumda yer almakta olan 771 ada 6 parsel 12.201 m² yüzölçüme sahip arsa 640.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret + Konut imarlı ve Emsal: 1.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	12201 .-M ²	640.000.000 .-TL	52.455 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

7 Remax Pusula

Tel 0 (532) 321 11 43

Avcılar Firuzköy Mahallesi, Firuzköy Bulvarında yer almakta olan 6026 parsel 7.463 m² yüzölçüme sahip arsa 375.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret + Konut imarlı ve Emsal: 1.75 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	7463 .-M ²	375.000.000 .-TL	50.248 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

EMSAL KROKİSİ



Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Gülbendi Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 505 572-8948

Barbaros Hayrettin Mahallesinde, 4 katlı yaklaşık 15 yıllık olduğu beyan edilen 3.000 m² alanlı bina 200.000.000 TL bedelle satılıktır. Bina için aylık 500.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	3000 .-M ²	200.000.000 .-TL	66.667 .-TL/M ²
KİRALIK	3000 .-M ²	500.000 .-TL	167 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

4E Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 523-2069

Namık Kemal Mahallesinde, 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

Blue White Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 592-9780

Namık Kemal Mahallesi Doğan Araslı Bulvarı üzerinde 6 katlı yaklaşık 12 yıllık olduğu beyan edilen ticari bina 1.100 m² alanlı olarak 75.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1100 .-M ²	75.000.000 .-TL	68.182 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Pro

TEL 1 ; 0 533 353-1923

Turgut Özal Mahallesi, 9 katlı yaklaşık 10 yıllık olduğu beyan edilen 2.500 m² alanlı bina 200.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2500 .-M ²	200.000.000 .-TL	80.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

KW Cadde

TEL 1 ; 0 532 596-4243

Üniversite Mahallesi, 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

Ada Emlak

TEL 1 ; 0 532 243-5522

Beylikdüzü OSB Mahallesi, 6 katlı yaklaşık 30 yıllık olduğu beyan edilen 9.000 m² alanlı bina 350.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	9000 .-M ²	350.000.000 .-TL	38.889 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri

1 Beyan Eden Kişi, Kurum

Tuana Gayimenkul

TEL 1 ; 0 545 9367349

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde olan Tonguç Baba Caddesine cepheli, 2 katlı dükkan 320 m² kullanım alanına sahip olup 90.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	320 .-M ²	90.000 .-TL	281 .-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

Zenith Turkey Investment

TEL 1 ; 0 552 9660560

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Babacan Premium Projesinde yer alan dükkan 200 m² kullanım alanına sahip olup 125.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 200 .-M² 125.000 .-TL 625 .-TL/M²

4 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 2 katlı dükkan 620 m² kullanım alanına sahip olup 450.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 620 .-M² 450.000 .-TL 726 .-TL/M²

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 .-M² 245.000 .-TL 608 .-TL/M²

Satılık Konut Emsaller

1 AKS Team Gayrimenkul

Tel 0 (546) 881 85 13

Değerleme konusu taşınmaza yakın Babacan Premium Projesinde 10. katta bulunan 1+1 planlı daire 80 m² olarak pazarlanmakta ve 3.100.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	80 .-M ²	3.100.000 .-TL	38.750 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 AVEB Proje

Tel 0 (533) 202 89 74

Değerleme konusu taşınmaza yakın HEP İstanbul Projesinde 17. katta bulunan 2+1 planlı daire 115 m² olarak pazarlanmakta ve 5.650.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	115 .-M ²	5.650.000 .-TL	49.130 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Light House Gayrimenkul

Tel 0 (533) 617 97 66

Değerleme konusu taşınmazın yakın Bizz Towers Projesinde 7. katta bulunan 1+1 planlı daire 68 m² olarak pazarlanmakta ve 3.075.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	68	.-M ²	3.075.000	.-TL	45.221	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

4 İmtlak Invest

Tel 0 (533) 306 87 89

Değerleme konusu taşınmazın yakın Terrace Mix Projesinde 6. katta bulunan 1+1 planlı daire 66 m² olarak pazarlanmakta ve 2.700.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	66	.-M ²	2.700.000	.-TL	40.909	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

5 Bulvar Gayrimenkul

Tel 0 (539) 547 71 96

Değerleme konusu taşınmazın yakın 5N Suit Projesinde 6. katta bulunan 1+1 planlı daire 75 m² olarak pazarlanmakta ve 3.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	75	.-M ²	3.250.000	.-TL	43.333	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

6 Sahibi

Tel 0 (530) 125 06 06

Değerleme konusu taşınmazın yakın Bizz Towers Projesinde 11. katta bulunan 2+1 planlı daire 120 m² olarak pazarlanmakta ve 5.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	120	.-M ²	5.200.000	.-TL	43.333	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

7 Remax Gelişim 2

Tel 0 (541) 514 59 49

Değerleme konusu taşınmazın yakın Gülpark Yaşam Evleri Projesinde 14. katta bulunan 2+1 planlı daire 85 m² olarak pazarlanmakta ve 5.215.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	85	.-M ²	5.215.000	.-TL	61.353	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

8 Wins Gayrimenkul

Tel 0 (535) 289 83 3

Değerleme konusu taşınmazın yakın Self İstanbul Projesinde 3. katta bulunan 1+1 planlı daire 68 m² olarak pazarlanmakta ve 3.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	68	.-M ²	3.500.000	.-TL	51.471	.-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 (7)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		840.000.000 SATILIK 0%	75.000.000 SATILIK 0%	185.000.000 SATILIK 0%	63.500.000 SATILIK 0%	375.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	44.571,18	10.450 80.383 ORTA KÜÇÜK -10%	1.145 65.502 KÜÇÜK -20%	1.566 118.135 KÜÇÜK -20%	1.000 63.500 KÜÇÜK -20%	7.463 50.248 ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR İMAR İLİŞKİN DÜZELTME	TİCARET	TİCARET + KONUT BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	KONUT ORTA KÖTÜ 10%	TİCARET + KONUT BENZER 0%
YAPILAŞMA DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KAKS:2,00	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	E=1.75 ORTA KÖTÜ 5%
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	AVM KM KURULU	10 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%	-20%	-20%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	66.700	84.402	52.402	94.508	57.150	45.223

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	66.700	2.972.911.046,00
Torunlar GYO A.Ş. 4252404/4457138 arsa payı değeri (408 Adet Bağımsız Bölüm)				2.836.353.468,00
Torunlar GYO A.Ş. 4252374/4457138 arsa payı değeri (408 Adet Bağımsız Bölüm) Yuvarlatılmış Değeri				2.836.350.000 TL

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B BLOK 52 NOLU B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-5	Emsal-7	Emsal-8
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		3.100.000 SATILIK 0%	5.650.000 SATILIK 0%	3.250.000 SATILIK 0%	5.215.000 SATILIK 0%	3.500.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	40,00	80 38.750 BÜYÜK 15%	115 49.130 BÜYÜK 20%	75 43.333 BÜYÜK 15%	85 61.353 BÜYÜK 15%	68 51.471 BÜYÜK 15%
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	10.Kat ORTA İYİ -5%	17.Kat ORTA İYİ -5%	6.Kat BENZER 0%	14.Kat ORTA İYİ -5%	3.Kat BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 7%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
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		15%	19%	17%	12%	17%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	56.500	44.563	58.465	50.700	68.715	60.221

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	48.650 TL/m ²	7.300.000
B BLOK	52	3.NORMAL KAT	Konut	40,00	56.500 TL/m ²	2.260.000
TOPLAM				190,00		9.560.000 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 66.700.-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.

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

2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin ortalama birim m² değeri 15.974,67.-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	29.000,00	x	184.058,90	= 5.337.708.100
Öğrenci Yurdu (Kız Yurdu)	15.000,00	x	20.421,89	= 306.328.350
Öğrenci Yurdu (Erkek Yurdu)	15.000,00	x	7.781,13	= 116.716.950
İnşaat Maliyeti				= 5.760.753.400
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 115.215.068
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 5.875.968.468
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)				= 176.279.054
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 6.052.247.522

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre 406 Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	
AVM-İŞYERİ-YURT ARSA PAYI ARSA DEĞERİ	2.836.350.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	6.052.247.522 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ (arsa+bina değerinin %15'i)	1.333.289.628 TL
AVM, İŞYERİ VE 2 ADET YURT BİNASININ MEVCUT DURUM DEĞERİ	10.221.887.150 TL
AVM, İŞYERİ VE 2 ADET YURT BİNASININ YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	10.221.900.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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

AVM'nin konumu, niteliği vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %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 2023, 2024 yılı ve 2025 yılı Ekim 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 %87,26 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. 2025 yılının ilk 10 ayında gerçekleşen kira gelirleri incelenmiş olup, ortalama aylık kira değeri de incelenmiş ve 2025 yılı için potansiyel aylık kira birim değeri ciro payları hariç ~386.-TL olarak öngörülmüştür. 2025 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 %50'si 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 %35 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 2024 yılı Sigorta Giderleri 12.258.504.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır. Genel giderler (Ortak Alan Giderleri) 2024 yılında 201.925.000.-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.

AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	4.764.656.815 TL
AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	4.764.700.000 TL

Öğrenci Yurtlarına İlişkin Nakit Akışı Kabulleri

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

Yine GYO yetkililerinden TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. tarafından işletilen diğer yurt için ise 2024 yılında toplam 14.785.200,-TL (aylık ortalama 1.232.100 TL) kira geliri elde edilmiştir. 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 % 4,5 olarak takdir edilmiştir.

Kredi Yurtlar Kurumu Kira Değeri	
2025 Aylık Kira Geliri	2025 Yıllık Kira Geliri
796.000 TL	9.552.000 TL
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. Kira Değeri	
2025 Aylık Kira Geliri	2025 Yıllık Kira Geliri
1.232.100 TL	14.785.200 TL

Kredi Yurtlar Kurumu Yurt Binası Nakit Akışları													
Kap. Oran	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	TOPLAM	
4,50%													
NAKİT GİRİŞLERİ (BİNA)													
Yıllık Kiralama Gelirleri	9.552.000 TL	12.895.200 TL	16.763.760 TL	20.954.700 TL	25.145.640 TL	28.917.486 TL	31.809.235 TL	34.990.158 TL	38.489.174 TL	42.338.091 TL	46.571.900 TL	298.875.344 TL	
Yıllık Arşın Oranı		35%	30%	25%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%		
TOPLAM GELİR		12.895.200 TL	16.763.760 TL	20.954.700 TL	25.145.640 TL	28.917.486 TL	31.809.235 TL	34.990.158 TL	38.489.174 TL	42.338.091 TL	46.571.900 TL		
Artık Değer											1.024.581.808 TL		
NAKİT ÇIKIŞLARI													
Bakım ve Yenileme Gelirleri	1%	126.992	167.638	209.547	251.456	289.175	318.092	349.902	384.892	423.381	465.719	2.982.753 TL	
TOPLAM		126.992 TL	167.638 TL	209.547 TL	251.456 TL	289.175 TL	318.092 TL	349.902 TL	384.892 TL	423.381 TL	465.719 TL		
Net Nakit Akım		12.768.208 TL	16.596.122 TL	20.745.153 TL	24.894.184 TL	28.628.311 TL	31.491.143 TL	34.640.256 TL	38.104.282 TL	41.914.710 TL	46.106.181 TL	1.320.462.99 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		
İNDİRGEME ORANI	25,00	11.418.479 TL	11.875.219 TL	11.875.219 TL	11.400.210 TL	10.488.193 TL	9.229.610 TL	8.122.057 TL	7.147.410 TL	6.288.721 TL	5.533.936 TL	216.380.052,22	
İNDİRGEME ORANI	26,00	11.373.076 TL	11.794.127 TL	11.640.997 TL	11.086.666 TL	10.118.782 TL	8.833.889 TL	7.712.098 TL	6.732.794 TL	5.877.827 TL	5.119.633 TL	204.273.585,72	
İNDİRGEME ORANI	27,00	11.328.213 TL	11.595.808 TL	11.413.197 TL	10.784.123 TL	9.765.151 TL	8.458.005 TL	7.325.831 TL	6.345.208 TL	5.495.849 TL	4.810.542 TL	193.053.456,63	
Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	216.380.052 TL	204.273.586 TL	193.053.457 TL										
İNDİRGEME ORANI	25,00%	26,00%	27,00%										

Kredi Yurtlar Kurumu Yurt Binası Toplam Değeri	204.273.586 TL
Kredi Yurtlar Kurumu Yurt Binası Toplam Yuvarlatılmış Değeri	204.300.000 TL

TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. Yurt Binası Nakit Akışları													
Kap. Oran	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	TOPLAM	
4,50%													
NAKİT GİRİŞLERİ (GİNA)													
Yıllık Kiralama Gelirleri	14.785.200 TL	19.960.020 TL	25.948.026 TL	32.435.033 TL	38.922.039 TL	44.760.345 TL	49.236.379 TL	54.160.017 TL	59.576.019 TL	65.533.621 TL	72.086.983 TL	10%	462.618.882 TL
Yıllık Arz Oranı		39%	30%	25%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
TOPLAM GELİR		19.960.020 TL	25.948.026 TL	32.435.033 TL	38.922.039 TL	44.760.345 TL	49.236.379 TL	54.160.017 TL	59.576.019 TL	65.533.621 TL	72.086.983 TL		
Artık Değer											1.585.913.624 TL		
NAKİT ÇIKIŞLARI													
Bakım ve Yarımlama Gelirleri	1%	199.600 TL	259.480 TL	324.350 TL	389.220 TL	447.603 TL	492.364 TL	541.600 TL	595.760 TL	655.336 TL	720.870 TL		4.626.185 TL
TOPLAM		199.600 TL	259.480 TL	324.350 TL	389.220 TL	447.603 TL	492.364 TL	541.600 TL	595.760 TL	655.336 TL	720.870 TL		
Net Nakit Akım		19.760.420 TL	25.688.546 TL	32.110.682 TL	38.532.819 TL	44.312.741 TL	48.744.015 TL	53.618.417 TL	58.980.259 TL	64.878.285 TL	71.366.113 TL		2.043.905.693 TL
İNDİRGENE ORANI	25,00%	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50		
İNDİRGENE ORANI	25,00%	17.674.257 TL	18.383.027 TL	19.381.277 TL	17.645.978 TL	16.234.300 TL	14.258.184 TL	12.571.842 TL	11.063.221 TL	9.735.634 TL	189.653.034 TL		314.026.952 TL
İNDİRGENE ORANI	26,00%	17.603.981,12	18.162.837,67	18.038.688,16	17.160.655,39	15.662.502,94	13.673.613,67	11.937.281,78	10.421.436,47	9.098.079,46	184.448.718,53		316.187.795,19
İNDİRGENE ORANI	27,00%	17.534.537,14	17.948.738,80	17.666.081,50	16.692.360,47	15.115.129,56	13.091.844,50	11.338.392,88	9.821.521,39	8.506.829,55	171.104.121,88		298.820.557,68
Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)		324.026.963 TL	316.187.795 TL	298.820.558 TL									
İNDİRGENE ORANI	25,00%	25,00%	26,00%	27,00%									

TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. Yurt Binası Toplam Değeri	316.187.795 TL
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. Yurt Binası Yuvarlatılmış Toplam Değeri	316.200.000 TL

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
TORIUM AVM'NİN (TORUNLAR GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ) TOPLAM DEĞERİ	4.764.700.000 TL
Kredi Yurtlar Kurumu Yurt Binası Toplam Değeri	204.300.000 TL
TRN Otel İşletmecisi ve Yatırımları A.Ş. Yurt Binası Toplam Değeri	316.200.000 TL
408 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	5.285.200.000 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)	9.560.000 TL
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AVM, İŞYERİ VE 2 ADET YURT TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	10.221.900.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AVM, İŞYERİ VE 2 ADET YURT TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	5.285.200.000 TL

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

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

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

Değerleme konusu 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 değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. İlgili maddeye istinaden değerlendirme 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 ve AVM'nin tamamının kat irtifakına konu olmaması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler

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.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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 Kiralanan Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
Torium AVM	91.553,83 m ²	458,5 TL/m ²	41.981.183 TL	503.774.190 TL
KVK Yurt			1.074.600 TL	12.895.200 TL
TRN Otel Yurt			1.663.335 TL	19.960.020 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.

6.5.2 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;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

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

5.294.760.000 .-TL

(Beş Milyar İki Yüz Doksan Dört Milyon Yedi Yüz Altmış Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

6.353.712.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * 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.