



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

**ePosta** bilgi@lotusgd.com

[www.lotusgd.com](http://www.lotusgd.com)

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

(Torium AVM)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  GYO

**Rapor No: 2024 / 249**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA .....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI .....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	17
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	17
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ .....	17
11.1.	İMAR DURUMU .....	17
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	17
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	20
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	20
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	20
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....	21
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	21
12.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	23
12.2.1.	İSTANBUL İLİ: .....	23
12.2.2.	ESENYURT İLÇESİ: .....	26
12.3.	ULAŞIM .....	26
12.4.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	27
12.5.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....	28
12.6.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....	29
12.7.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	33
12.8.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....	36
12.9.	GENEL KONJONKTÜRÜN AVM PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ .....	36
12.10.	DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ .....	37
12.11.	KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ .....	40
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	45

14.	<b>AÇIKLAMALAR</b> .....	46
15.	<b>EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b> .....	48
16.	<b>DEĞERLENDİRME</b> .....	48
17.	<b>DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI</b> .....	49
17.1.	<b>PAZAR YAKLAŞIMI</b> .....	49
17.2.	<b>MALİYET YAKLAŞIMI</b> .....	50
17.3.	<b>GELİR YAKLAŞIMI</b> .....	52
18.	<b>FİYATLANDIRMA</b> .....	53
18.1.	<b>İKAME MALİYET YAKLAŞIMI</b> .....	53
18.2.	<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ</b> .....	55
18.3.	<b>İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ</b> .....	56
19.	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ</b> .....	61
19.1.	<b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI</b> .....	61
19.2.	<b>KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER</b> .....	61
19.3.	<b>GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ</b> .....	61
19.4.	<b>GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ</b> .....	61
19.5.	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ</b> .....	61
19.6.	<b>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR</b> .....	62
19.7.	<b>ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ</b> .....	62
19.8.	<b>MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ</b> .....	62
19.9.	<b>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI</b> .....	62
19.10.	<b>YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI</b> .....	62
19.11.	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</b> .....	62
20.	<b>SONUÇ</b> .....	63

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Turgut Özal Mahallesi, E-5 Karayolu üzeri, 2618 ada 18 Parsel, Torium Alışveriş Merkezi <b>Esenyurt / İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	20 Haziran 2024 tarih ve 951 – 2024/023 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30 Haziran 2024
<b>RAPOR TARİHİ</b>	05 Temmuz 2024
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	Alışveriş Merkezi ve 2 Adet Kız Öğrenci Yurdu
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam Mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2618 ada, 18 parselde konumlu, 296 adet bağımsız bölüm
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	2618 ada, 18 parsel "Ticaret+Hizmet Alanı" (KAKS: 2,00;TAKS: 0,40) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Torium AVM ile 2 adet Öğrenci Yurdu'nun toplam pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>TORİUM ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE 2 ADET ÖĞRENCİ YURDUNUN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>3.325.900.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Turgut Özal Mahallesi, E-5 Karayolu üzeri, 2618 ada 18 Parsel, Torium Alışveriş Merkezi <b><u>Esenyurt / İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	20 Haziran 2024 tarih ve 951 – 2024/023 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>951</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>2024/249</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30 Haziran 2024
<b>RAPOR TARİHİ</b>	05 Temmuz 2024
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Torium AVM ile 2 adet Öğrenci Yurdu'nun toplam pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114  Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	

<b>RAPOR TARİHİ</b>	08.01.2019	07.01.2020	06.01.2024
<b>RAPOR NO</b>	2018/400	2019/1633	2023/970
<b>HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)</b>	490.000.000	582.300.000	2.490.200.000

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

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

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



## 9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

## 10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu Kayıtları

**SAHİBİ** : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Esenyurt  
**MAHALLESİ** : Esenyurt  
**ADA NO** : 2618  
**PARSEL NO** : 18  
**ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ** : On bir katlı betonarme bina ve arsası (\*)  
**ARSA ALANI** : 44.571,38 m<sup>2</sup>  
**YEVMIYE NO** : 28627  
**BLOK NO** : A  
**TAPU TARİHİ** : 13.09.2011

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

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

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

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

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

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

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

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.



## 10.2. Tapu Takyidatı

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portal sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Rapor ekinde örnek olarak 7 adet bağımsız bölüme ait takbis belgeleri ve taşınmaz listesi yer almaktadır.

### **Serhler Bölümü:**

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

### **Beyanlar Bölümü:**

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

### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- TEİAŞ Genel Müdürlüğü adına A.M. 4.168,82 m<sup>2</sup>, B.M. 2.561 m<sup>2</sup> ve C.M.:4.602,45 m<sup>2</sup> irtifak hakkı vardır. 27.07.2011 tarih ve 24040 yevmiye no ile.
- 285 m<sup>2</sup> lik 145 m<sup>2</sup>, 315 m<sup>2</sup> lik kısımlarda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (18.10.2000 tarih ve 8731 yevmiye no ile)
- 6187 m<sup>2</sup> lik kısımda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. 29.05.1998 tarih ve 1003 yevmiye no ile.

## 10.3. Takyidat Açıklamaları

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

## 11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 11.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 2618 ada, 18 parsel 12.07.2013 t.t. Esenyurt 4. Etap TEM Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda TAKS: 0,40 KAKS: 2,00 "Ticaret+Hizmet" Alanında kalmakta iken ilgili Uygulama İmar Planı Danıştay 6. Dairesi'nin 16.10.2023 tarih 2023/4489 esas 2023/7467 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

### 11.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

- 01.07.2008 tarih ve 2008/12217 nolu yeni yapı ruhsatı

- 25.02.2010 tarih ve 2010/1530-305 nolu tadilat ruhsatı
- 20.01.2011 tarih ve 2010/18788 nolu tadilat ruhsatı
- 27.10.2010 tarih ve 2010/19402 sayılı kısmi yapı kullanma izin belgesi
- 2012/8358 sayılı tadilat yapı kullanma izin belgesi
- 29.09.2017 tarih ve 2017/15277 nolu AVM için alınmış tadilat ruhsatı
- 29.09.2017 tarih ve 2017/15277 nolu Erkek Yurdu için alınmış tadilat ruhsatı
- 29.09.2017 tarih ve 15277 nolu Kız Yurdu için alınmış tadilat ruhsatı
- 29.09.2017 tarih ve 15277 nolu Üniversite için alınmış tadilat ruhsatı
- 23.07.2018 tarih ve 6374 nolu, toplamda 20.446,47 m<sup>2</sup> alanlı Kız Yurdu için alınmış tadilat ruhsatı.
- 23.07.2018 tarih ve 6374 nolu, toplamda 180.389,46 m<sup>2</sup> alanlı AVM için alınmış tadilat ruhsatı
- 23.07.2018 tarih ve 6374 nolu, toplamda 11.993,35 m<sup>2</sup> alanlı Üniversite için alınmış tadilat ruhsatı.
- 23.07.2018 tarih ve 6374 nolu, toplamda 7781,13 m<sup>2</sup> alanlı Erkek Yurdu için alınmış tadilat ruhsatı.
- 03.04.2018 tarih ve 2018/2878 nolu, 2941,62 m<sup>2</sup> alanlı 1 adet işyeri ve ortak alan düzenlenmiş toplamda 87.948,35 m<sup>2</sup> alanlı kısmi yapı kullanma izin belgesi.
- 31.10.2018 tarih ve 2018/13494 nolu, Kız Yurdu için düzenlenmiş 17.990,00 m<sup>2</sup> alana esas kısmi yapı kullanma izin belgesi.
- 31.10.2018 tarih ve 2018/13949 nolu, 7.781,13 m<sup>2</sup> alanlı Erkek Yurdu için düzenlenmiş kısmi yapı kullanma izin belgesi.

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

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

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

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

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

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

### **11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b.**

#### **Konular**

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

### **11.4. Yapı Denetim Firması**

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

Aka 3 Yapı Denetim Ltd. Şti.

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

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

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

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

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

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

##### **11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler**

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Enerji kimlik belgeleri mevcut olup rapor ekinde yer almaktadır.

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

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

## 12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

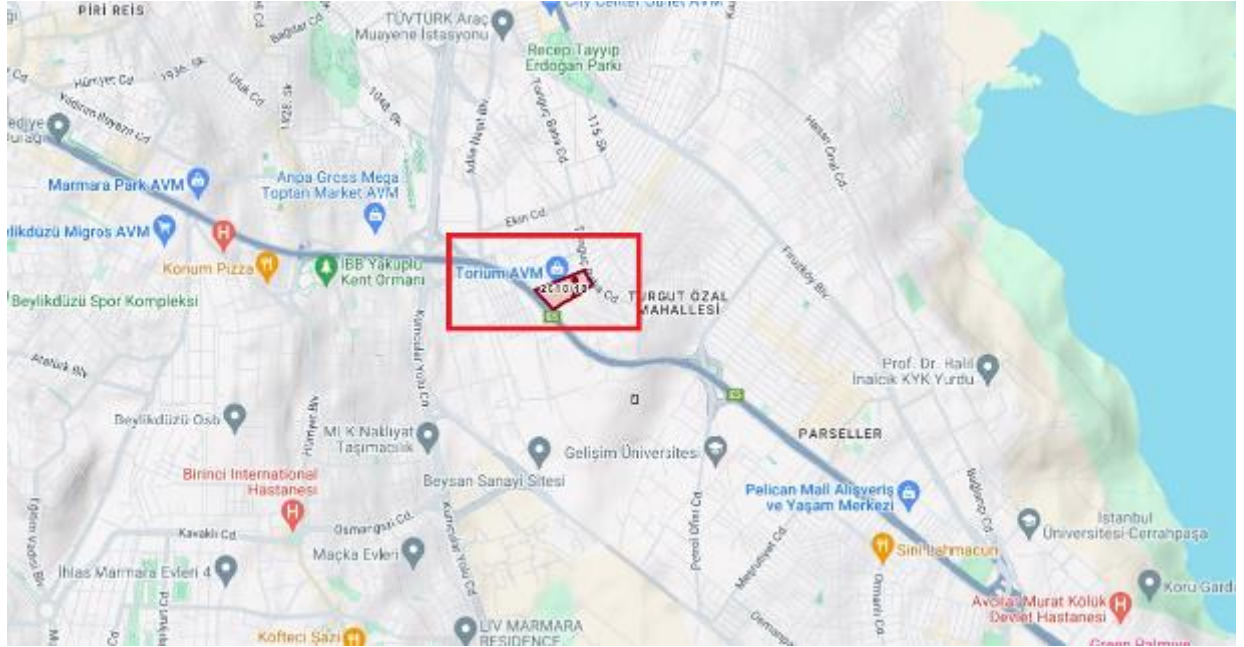
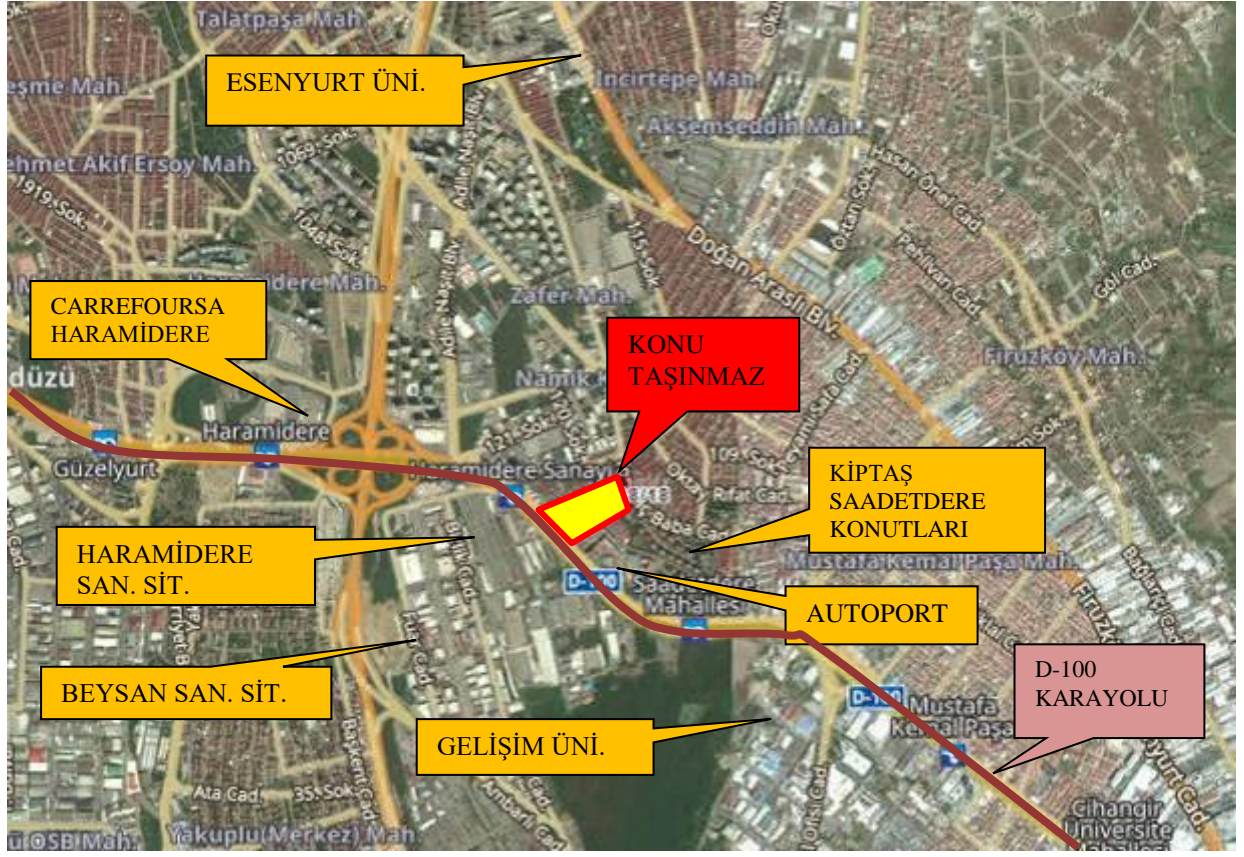
E-5 Karayolu'nun Kuzeyinde, Haramidere Sanayi Sitesi'nin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde, konut siteleri, Autoport AVM, orta ölçekli depolama ve üretim tesisleri ve 4-6 katlı bitişik nizamda inşa edilmiş apartman binaları bulunmaktadır.

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



Uydu Görünümü





**Uydu Görünümü ve Konum Kroki**

## 12.2. Bölge Analizi

### 12.2.1. İstanbul İli:

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

2022 yılı itibariyle nüfusu 15.907.951 kişidir.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### 12.2.2. Esenyurt İlçesi:

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

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

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

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

### 12.3. Ulaşım

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

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

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

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

Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Avcılar – Haramidere Bağlantısı.....	1,6 km.
Esenyurt Belediyesi.....	2,1 km.
Beylikdüzü Migros AVM.....	11,3 km.
Tüyap Fuar Merkezi.....	5,9 km.
İstanbul Havalimanı.....	30 km.

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

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

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

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

## 12.5. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

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

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

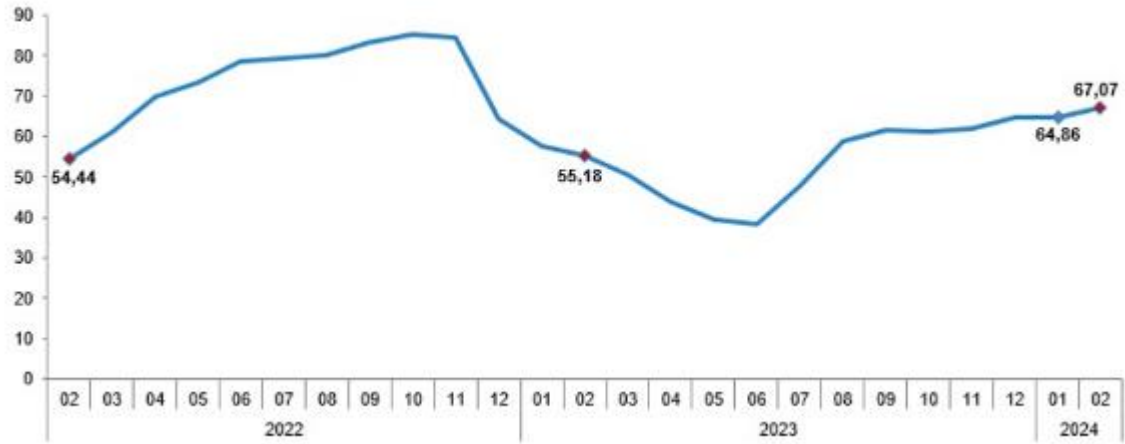
## 12.6. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Şubat ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %67,07 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %4,53 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Şubat 2024

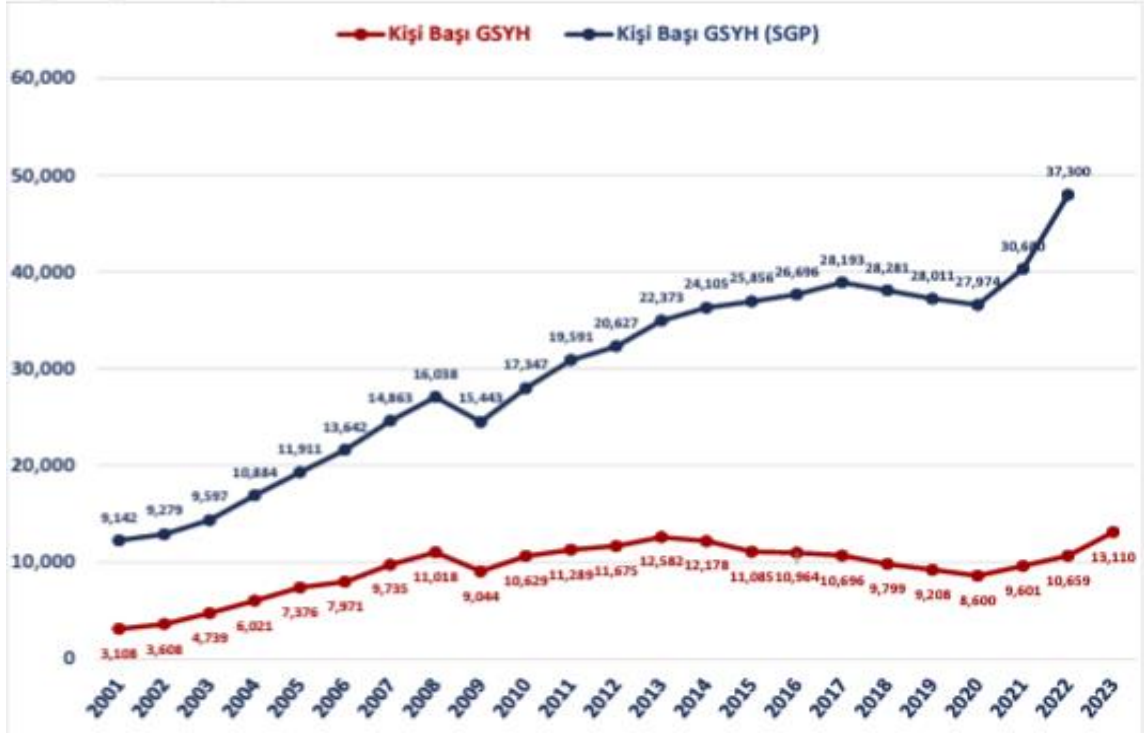


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının şubat ayında bir önceki aya göre 147 bin kişi artarak 32 milyon 423 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,3 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 yılında ise %70,7 olarak gerçekleşmiştir.

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



### Temel Ekonomik Göstergeler

	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	4,5
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	1.168	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012	26.276
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,9	905,8	1.119
Nüfus, Bin Kişi	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.372
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	10.629	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.110
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,5
İhracat (GTS)/GSYH,%	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	361,8
İthalat (GTS)/GSYH, %	-	24,6	23,3	27,8	29	27,7	30,6	33,6	40,2	32,3
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83	69,9	70,6
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	22,6	27,3	19,1	23	25,9	34,3	13,3	26,6	41,2	47,7
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	9,1	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13	10,6
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-44,6	-26,6	-26,7	-40,0	-20,2	10,8	-31,9	-7,2	-48,4	-45,2
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	1,4	-4,4	-0,9	-5,4	-4,0
İşgücüne Katılma Oranı, %	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1	53,4
İşsizlik Oranı, %	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5	9,4
İstihdam Oranı, %	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3	53,9
TÜFE (%)	6,4	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	67,1
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	8,52	5,28	4,3	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	45,7
ÜFE (%)	8,87	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	47,3

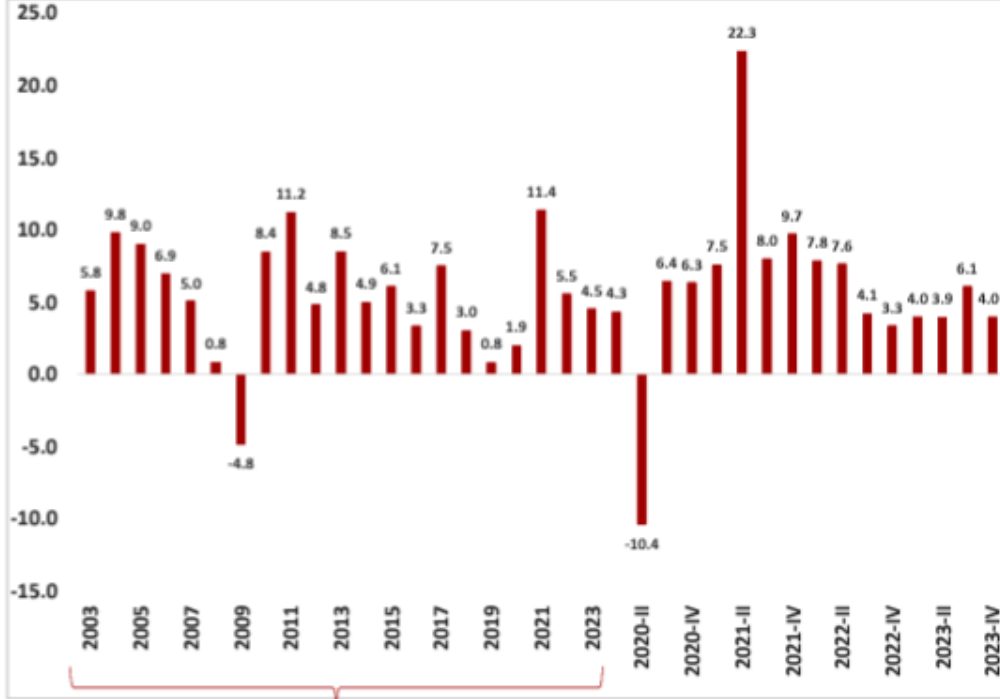
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2024)

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4 oranında büyümüştür.

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

### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: TÜİK

### 2022-2023 Büyüme Tahminleri:

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

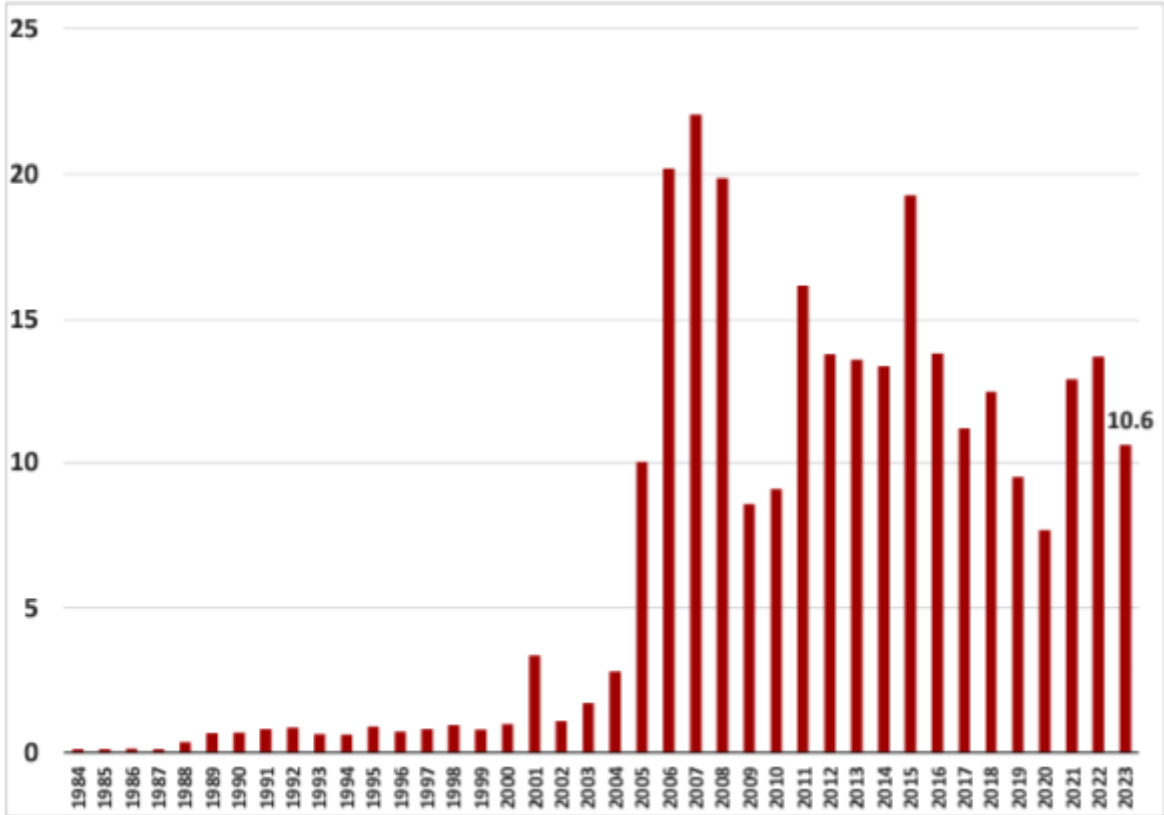
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2024)

### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Ocak ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 768 milyar TL bütçe gelirleri 617,2 milyar TL ve bütçe açığı 150,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



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



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

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

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

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

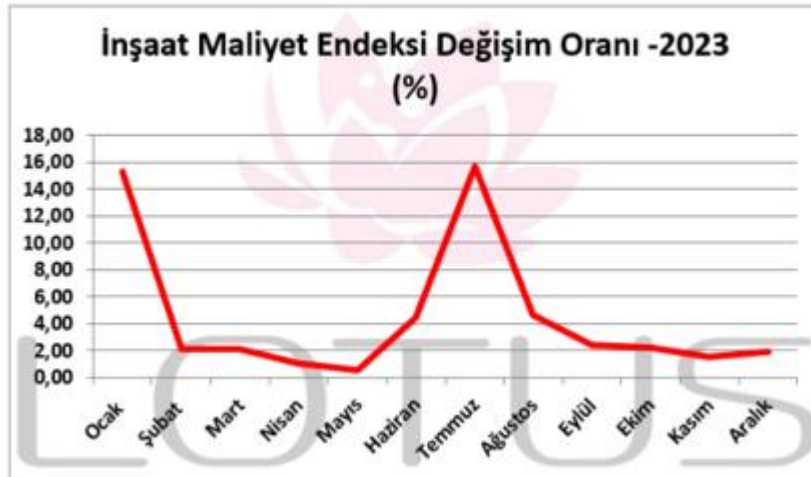
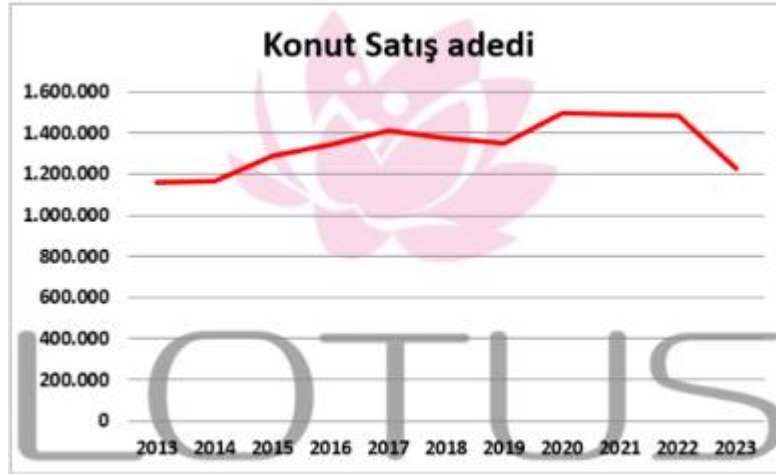
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

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

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

## 12.8. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

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

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancılar için ülkemizin cazibesinin artması,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

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

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

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

AVM kavramı 5.000 m<sup>2</sup> üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları olarak tanımlanabilir. Tüketicilerin her tür ihtiyacını karşılamak üzere birden fazla satıcının bulunduğu yapılara alışveriş merkezi denir. Alışveriş merkezleri içerisinde giyimden mobilyaya, marketten restoranlara, eğlence alanlarından teknoloji marketlerine kadar her sektörden mağaza bulundurulur.

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

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

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

Alışveriş alanlarını iki bin yıllık tarihsel süreç içerisinde incelediğimizde, sosyoekonomik ilişkilere ve teknolojiye bağlı olarak geliştirildiklerini ve kent merkezlerinin birer ögesi olduklarını görmekteyiz. Alışveriş mekanlarının gelişimi, sadece ticaretin ekonomik boyutuna bağlı olarak değil, teknolojiye ve alışverişin sosyal hayattaki yerine bağlı olarak da değişim göstermiştir. Tarih boyunca değişik mekansal formlar almış olmalarına rağmen, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağaza formlarının ilk örneklerinin ortaya çıktığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 1852'de Paris'te Bon Marche isimli küçük tuhafiye dükkanının zaman içerisinde bünyesinde farklı pek çok ürünün satıldığı bir mağazaya dönüşerek tüm Avrupa'ya yayılması ile Bon Marche ismi büyük mağazaları tanımlamakta kullanılan bir terim haline gelmiştir. 19. yüzyılın sonlarında büyük üniteler ve zincir mağazalar oluşmaya başlamış, bilgisayar ve elektronik dünyasındaki gelişmeler bu sistemi desteklemiş ve merkez satış mağazaları kurulmuştur. Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nda yıkılan şehirlerin yeniden imarı aşamasında planlı olarak alışveriş merkezleri oluşturulmuştur. Günümüzde Avrupa'nın birçok ülkesinde şehirlere göç ve çekirdek aile sayısının artması, kadınların iş gücüne dahil olması, tüketim mallarına karşı artan talep, elektronik ve teknolojik devrim, araç sahipliğinin artması ve derin dondurucuların yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

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

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

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



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

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

Türkiye genelinde 2016 yıl sonu itibarıyla 387 olan toplam AVM sayısı 2017 3. çeyrek itibarı ile 415'e ulaşmıştır. 2017 yıl sonuna kadar yeni açılacak AVM'lerle bu sayının 444'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın ise 13 milyon m<sup>2</sup>'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan; açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir. Şöyle örneklendirmek gerekirse; önceki yıl bir senede 51 AVM'nin açılacağı deklare edilmiş ancak 27 adedi açılabilmiştir.

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

## 12.11. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

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

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

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

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

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir.

Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.





### İllere Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan



### Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan

Kaynak: JLL – GYODER

	Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	135	16	151
	TKA (m <sup>2</sup> )	5.219.106	445.116	5.664.222
Ankara	Birim	43	4	47
	TKA (m <sup>2</sup> )	1.653.770	148.850	1.802.620
Diğer Şehirler	Birim	274	19	293
	TKA (m <sup>2</sup> )	7.134.936	597.100	7.732.036
Türkiye	Birim	452	39	491
	TKA (m <sup>2</sup> )	14.007.812	1.191.066	15.198.878

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m <sup>2</sup> )	Birim	TKA (m <sup>2</sup> )
2022*	481	14.860.678	29	852.866
2023*	486	15.032.878	5	172.200
2024*	491	15.198.878	5	166.000

Yoğunluk	TKA (m <sup>2</sup> ) (1.000 kişi başına)
İstanbul	329
Ankara	288
Diğer	113
Türkiye	165

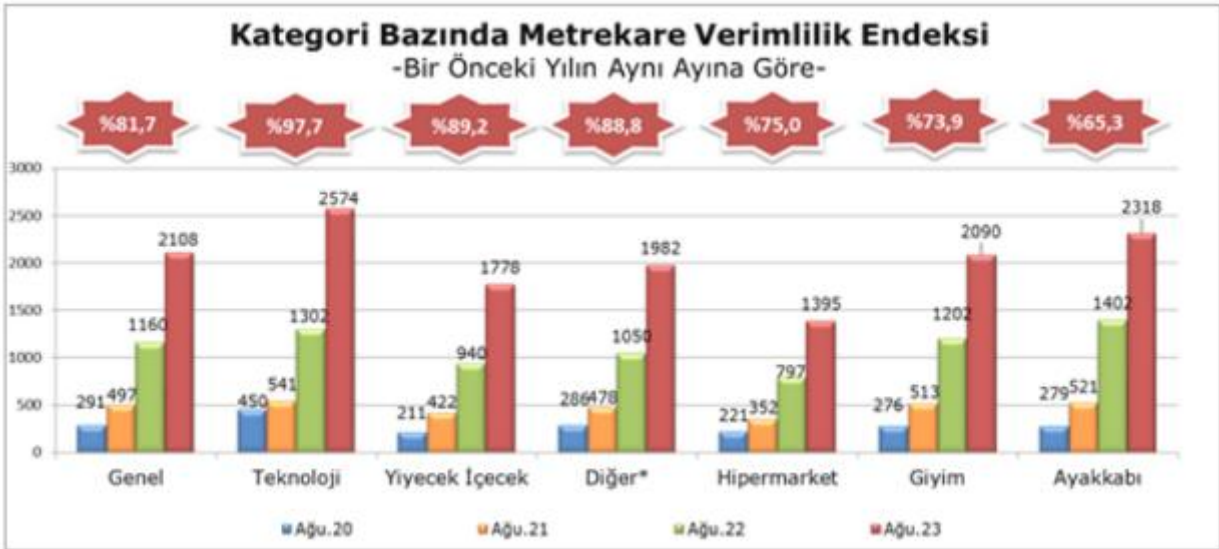
Kaynak: JLL – GYODER



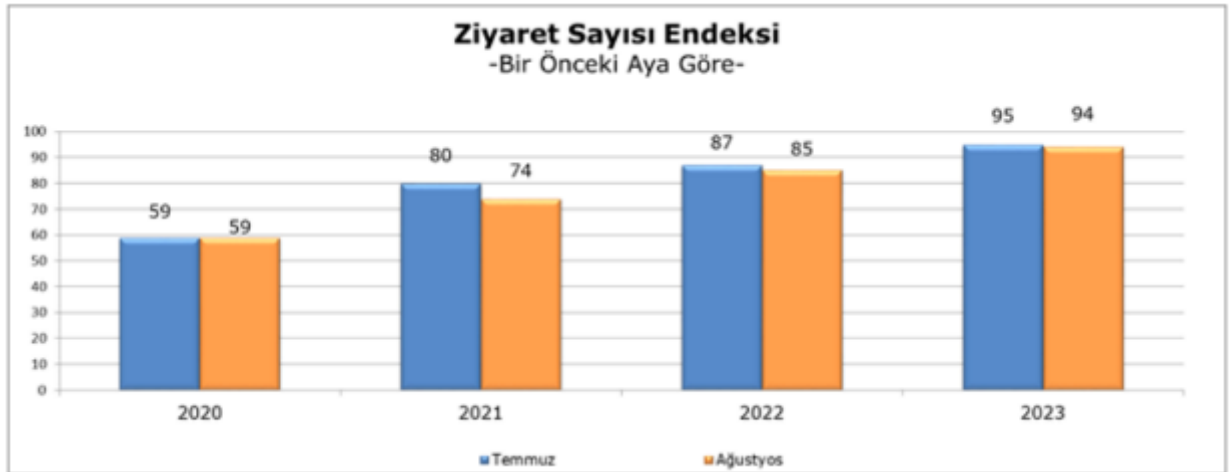
**Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Ağustos 2023)**



**M2 Başı Ciro Analizi (Ağustos 2023)**



**Kategorik Ciro Endeksi (Ağustos 2023)**



### Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Ağustos 2023)

Tablo Kaynak: AYD

### 13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

## 14. AÇIKLAMALAR

- Torium Alışveriş Merkezi ve Residence projesi 44.571,38 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2618 ada, 18 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Mevcut kat irtifakına göre Proje bünyesinde 83 adet konut, 299 dükkân ve 1 adet trafo bulunmaktadır.
- Ana taşınmaz A Blok (AVM bloğu) ve B Blok (Konut bloğu) olmak üzere 2 bloktan oluşmakta olup 11 bodrum, zemin ve 4 normal kattan meydana gelmektedir.
- Yapı kullanma izin belgelerine göre yapının toplam inşaat alanı 229.260 m<sup>2</sup> dir.
- Tadilat projesine göre binanın 11. bodrum katında su deposu ve teknik alanlar, 10. bodrum katında kapalı otopark, sığınak ve depo, 9. Bodrum katında 1 adet mağaza, sığınak ve depolar, 8. Bodrum katında depolar ve otopark, 7. Bodrum katlarda mağazalar, 6. Bodrum katta mağazalar ve üniversite, 5. Bodrum katta mağazalar, üniversite ve teknik alanlar, 4. Bodrum katta mağazalar, food court, tiyatro ve kış sporları merkezleri, 3. Bodrum katta mağazalar, 2. Bodrum katta mağazalar, kız yurdu ve otopark, 1. Bodrum katta otopark, kız yurdu, mağaza ve restoranlar, zemin katta açık otopark, erkek yurdu, açık spor sahaları ve mağazalar, 1. Normal katta erkek yurdu ve daireler, 2. ila 4. normal katlarında ise daireler yer almaktadır. Aşağıdaki tabloda binanın kat bazında inşaat alanları verilmiştir.

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



- AVM bloğunda toplam 300 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bunlardan Torunlar GYO mülkiyetinde bulunan 296 adedi rapora konu edilmiştir. Bu 296 adet bağımsız bölüm ile kat irtifakı kurulduktan sonra yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınarak işletilmeye başlanan 2 adet öğrenci yurdu (erkek öğrenci yurdu, kız öğrenci yurdu) rapora konu edilmiştir.
- AVM inşaatı Temmuz 2012'de tamamlanmıştır.
- Mevcut durumda AVM bünyesinde 135 adet mağaza bulunmaktadır. Yanı sıra Atm mahalleri ve depolar mevcuttur.
- AVM bünyesinde 4.500 m<sup>2</sup> alanlı kar merkezi (snowpark), 3.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı eğlence merkezi (Starpark) ve 9 salon, 1.766 koltuklu sinema tesisi bulunmaktadır.
- Torium AVM 11 metrelik aks aralıklarının sağlamış olduğu galeri-sirkülasyon alanı genişliği ve geniş mağaza düzenleriyle dikkat çekmektedir.
- AVM Kuzey girişi zemin kat seviyesinden ve Tonguç Baba Caddesi cephesinden, güney girişi ise 7. Bodrum kat seviyesinden D-100 Karayolu Cephesinden sağlanmaktadır.
- Açık otoparkta zeminler asfaltlanmış haldedir. Açık alanlarda zeminler parke taşı ve asfaltlanmış haldedir.
- Otopark bölümünde zeminler beton, duvarlar plastik boyalı, tavanlar kaset tipi tavandır. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal dedektörler mevcuttur.
- Kat hollerinde zeminler seramik, duvarlar plastik/alçı sıva, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramik, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır.
- AVM'nin kiralanabilir alanı 88.849 m<sup>2</sup> olup 2023 yılı 10. ay itibariyle ortalama doluluk oranı kiralanabilir alan üzerinden değerlendirildiğinde yaklaşık % 85 mertebesindedir. Ziyaretçi sayısı Ocak-Ekim 2023 döneminde 8.025.634 kişidir.
- Kız öğrenci yurdu 2. ve 1. Bodrum katlarda yer almakta olup 710 kişi, erkek öğrenci yurdu ise 330 kişi kapasitelidir. Mevcut durumda taşınmazın mimari projesinde erkek öğrenci yurdu olarak tasarlanan bölüm de kız öğrenci yurduna çevrilmiştir. 710 kişi kapasiteli Kız öğrenci yurdu Kredi Yurtlar Kurumu tarafından kiralanmış ve işletilmektedir. Kira sözleşmesi ekte sunulmuştur. 330 kişi kapasiteli diğer kız öğrenci yurdu ise Torunlar GYO iştiraki olan TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. tarafından işletilmektedir. Yurt tesisleri bünyesinde kapalı sosyal alan, açık spor sahaları, fitness salonları, kütüphane, yemekhaneler, TV odası, bilgisayar odası, revir, çamaşırhane kafeterya, ortak mutfak alanları ve güvenlik hizmeti bulunmaktadır. Bu donanımların yanı sıra konaklayan öğrencilere yönelik pek çok hizmet yurt işletmesi bünyesinde sağlanmaktadır.

## 15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli ve soysa-ekonomik yapısı dikkate alındığında AVM ve yurt olarak kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir. Ayrıca projelendirilmiş ve tadilat ruhsatı alınmış olan üniversite bölümünün de hayata geçmesi durumunda projenin genel ticari potansiyeline katkı sağlayacağı kanaatindeyiz.

## 16. DEĞERLENDİRME

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

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

## 17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

### 17.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

## **17.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

### 17.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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



## 18. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

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

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükük)	Emsalin Durumu (Fonksiyon/Yap.Hakkı)	Yüzdeler Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Kötü	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Kötü	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Kötü	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

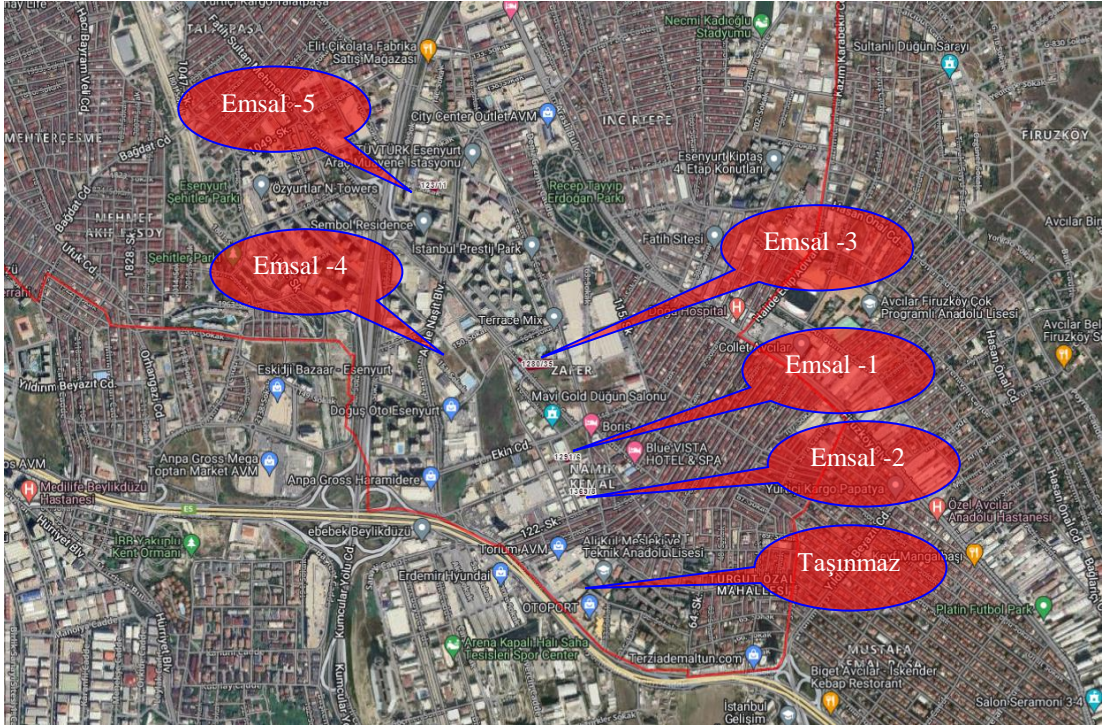
### Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Aynı bölgede yer alan, D-100 Karayolu'na yakın mesafedeki, 518 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı (E:1,5) arsa 27.000.000,-TL bedelle satılıktır. (53.282,-TL/m<sup>2</sup>) (Prestige Emlak Ofisi: 533 698 64 86)
- Aynı bölgede yer alan, D-100 Karayolu'na yakın mesafedeki, 480 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı (E:1,5) arsa 36.000.000,-TL bedelle satılıktır. (75.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Odak İnşaat Gayr.: 530 403 14 44) Talep edilen bedel yüksektir.
- Aynı bölgede yer alan, D-100 Karayolu'na yakın mesafedeki, 3.173 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Konut Dışı Kentsel Çalışma imarlı (E:1,50) arsa 110.000.000,-TL bedelle satılıktır. (34.667,-TL/m<sup>2</sup>) (D&K Gayr.: 535 681 70 90)

- Taşınmaza yakın mesafede, Haramidere Yolu üzerinde yer alan 2.486 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı imarlı (E:1,5) arsa 99.500.000,-TL bedelle satılıktır. (40.024,-TL/m<sup>2</sup>) (Otto Danışmanlık: 532 792 69 36)
- Aynı bölgede yer alan, Haramidere Bağlantı Yolu'na ve D-100 Karayolu'na yakın mesafedeki, 615 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Ticari imarlı (E:1,5) arsa 29.000.000,-TL bedelle satılıktır. (47.154,-TL/m<sup>2</sup>) (Coldwell Banker: 532 445 27 40)

### Emsal Krokisi:



### Emsal Analizi:

EMSA ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
<b>Konu Mülk</b>			<b>44571 m2</b>		<b>Ticari+Hizmet Alanı (E:2)</b>		<b>Esenyurt D-100 Karayolu Üzeri</b>			<b>42,000</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı		Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
<b>Emsal 1</b>	53,282	-15%	518	-40%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	20%	-15%	45,290
<b>Emsal 2</b>	75,000	-20%	480	-40%	Çok Kötü	20%	Orta Kötü	20%	-20%	60,000
<b>Emsal 3</b>	34,667	-15%	3,173	-30%	Çok Kötü	20%	Orta kötü	15%	-10%	31,200
<b>Emsal 4</b>	40,024	-15%	2,486	-30%	Çok Kötü	20%	Orta kötü	15%	-10%	36,022
<b>Emsal 5</b>	47,154	-15%	615	-40%	Benzer	20%	Orta kötü	15%	-20%	37,723

Emsal taşınmazlarda pazarlık payı indirimi uygulanmıştır. Emsal parsellerin daha küçük olması dikkate alınarak rapora konu parselin yüzölçümü büyüklüğüne göre alan düzeltmesi yapılmıştır. Emsallerin yapılaşma hakkı daha düşüktür. Emsallerin konumları konu taşınmaza göre daha kötüdür.

### **Ulaşılan Sonuç:**

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmazın arsa payının m<sup>2</sup> birim değeri için 42.000,-TL/m<sup>2</sup> kıymet takdir edilmiştir. Buna göre;

#### **a) Arsa Payı değeri:**

44.571,38 m<sup>2</sup> x 4252374/4457138 x 42.000,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **1.785.000.000,-TL**'dir.

#### **b) İnşai değeri:**

Rapora konu taşınmazların;

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

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

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

Ek Maliyetler : % 20

Amortisman : % 17

Toplam Maliyet : 215.068,46 m<sup>2</sup> x 21.300,-TL/m<sup>2</sup> x 1,20 x 0,83  
 $\cong$  **4.563.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

#### **c) Uygunlaştırma:**

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

Uygunlaştırma = (Arsa payı değeri + Toplam inşai değer) x % 20  
= 6.403.000.000,-TL x 0,20  
 $\cong$  **1.270.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

1.785.000.000,-TL + 4.563.000.000,-TL + 1.270.000.000,-TL  $\cong$  **7.618.000.000,-TL**'dir.

## **18.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

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

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

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

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

### 18.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazlar sürekli gelir getiren mülkler olmaları sebebiyle değer tespitinde **İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi** yöntemi kullanılmıştır.

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

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

#### **AVM Varsayımları :**

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

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2024 yılının kalan bölümü ve sonrası için öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

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

GYO yetkililerinden temin edilen alışveriş merkezinin 2024 yılı 4 aylık gerçekleşen gelirleri ortalama % 86 mertebesindeki doluluk oranına göre aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Buna göre 2024 yılında kontratlı net kira gelirlerine, ciro gelirlerine, diğer gelirlerine ve ortak alan katılım payı gelirlerine ve % 100 doluluk oranına göre tahmini toplam gelirin 548.000.000 TL mertebesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. AVM'nin doluluk oranının 2024 yılında %85, 2026 yılında % 87, 2026 yılı ve sonrasında ise % 90 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

GELİRLER (TL)	4 Aylık Gerçekleşme	12 Aylık Tahmini	Temmuz-Aralık Tahmini	%100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini	Temmuz-Aralık %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini
MAĞAZA KİRA GELİRLERİ	64.302.795	206.400.000	124.700.000	240.000.000	145.000.000
CİRO KİRA GELİRLERİ	34.932.594	124.700.000	68.800.000	145.000.000	80.000.000
DİĞER GELİRLER	5.829.666	15.480.000	8.600.000	18.000.000	10.000.000
ORTAK ALAN KATILIM PAYI GELİRLERİ	39.545.067	124.700.000	64.500.000	145.000.000	75.000.000
<b>TOPLAM</b>	<b>144.610.122</b>	<b>471.280.000</b>	<b>266.600.000</b>	<b>548.000.000</b>	<b>310.000.000</b>

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



### **Giderler :**

GYO yetkililerinden temin edilen 2024 yılı 4 aylık gerçekleştirmelere göre toplam gider 62.575.760 TL mertebesinde olup 12 aylık toplam gider yaklaşık 215.000.000,-TL olarak, Temmuz-Aralık döneminde ise 125.000.000 TL olarak belirlenmiştir. 2025 yılında ve takip eden yıllarda ise giderlerin bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Giderlere bakım-onarım masrafları da dahildir.

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

### **Yurt Varsayımları :**

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

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak her iki yurt için de 2024 yılı ve sonrası için öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

#### **Gelirler :**

GYO yetkililerinden temin edilen bilgilere göre Kredi Yurtlar Kurumuna kiralanın yurt için 2024 yılında toplam 5.792.000,-TL (aylık ortalama 482.666,67 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 8.680.000,-TL (aylık ortalama 723.333,33 TL) kira geliri elde edilmiştir. Kira gelirlerinin takip eden yıllarda her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

#### **Giderler :**

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

#### **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan Sonuç :**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 58'den itibaren sunulan indirgenmiş nakit akımları tablolarından da görüleceği üzere Torium AVM'nin bugünkü finansal değeri yaklaşık **3.050.000.000,-TL**; KYK tarafından işletilen yurdun değeri yaklaşık **109.900.000,-TL** ; TRN Otelcilik tarafından işletilen yurdun değeri ise yaklaşık **166.000.000,-TL** olarak bulunmuştur. Buna göre rapor konusu taşınmazın toplam değeri **3.325.900.000,-TL** mertebesinde dir.

## TORIUM AVM

(TL)

2024 Yılı Toplam Kontratlı Kira Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL)	240.000.000
2024 Yılı Temmuz-Aralık Kontratlı Kira Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL)	145.000.000
2024 Yılı Toplam Ciro Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL)	145.000.000
2024 Yılı Temmuz-Aralık Ciro Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL)	80.000.000
2024 Yılı Toplam Diğer Gelir-Tahmini (TL)	18.000.000
2024 Yılı Temmuz-Aralık Diğer Gelir-Tahmini (TL)	10.000.000
2024 Yılı Toplam Ortak Alan Katılım Payı Geliri-Tahmini (TL)	145.000.000
2024 Yılı Temmuz-Aralık Ortak Alan Katılım Payı Geliri-Tahmini (TL)	75.000.000
2024 Yılı Toplam Gider-Tahmini (TL)	215.000.000
2024 Yılı Temmuz-Aralık Gider-Tahmini (TL)	125.000.000
Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	
Doluluk Oranı	

2024 (6 Aylık)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
310.000.000	712.400.000	854.880.000	983.112.000	1.081.423.200	1.189.565.520	1.308.522.072	1.413.203.838	1.526.260.145	1.648.360.956
85,0%	87,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%

## Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini

45%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----

## Reel İskonto Oranı

51,00%	36,00%	26,00%	21,00%	16,00%	16,00%	16,00%	14,00%	14,00%	14,00%
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

## 1 / İskonto Faktörü

1,11	1,59	2,08	2,57	3,04	3,53	4,09	4,71	5,37	6,12
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

## Etkin Vergi Oranı

0%

Toplam Gelir (Doluluk oranı itibariyle)	263.500.000	619.788.000	769.392.000	884.800.800	973.280.880	1.070.608.968	1.177.669.865	1.271.883.454	1.373.634.130	1.483.524.861
Yıllık Toplam Gider	125.000.000	311.750.000	405.275.000	486.330.000	559.279.500	615.207.450	676.728.195	744.401.015	803.953.096	868.269.343
Yıllık Yenileme Gideri	3.952.500	9.296.820	11.540.880	13.272.012	14.599.213	16.059.135	17.665.048	19.078.252	20.604.512	22.252.873
Serbest Nakit Akımı	134.547.500	298.741.180	352.576.120	385.198.788	399.402.167	439.342.383	483.276.622	508.404.188	549.076.523	593.002.645
Uç Değer										10.674.047.601
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	121.375.602	188.058.483	169.549.301	150.020.311	131.296.723	124.505.513	118.065.573	108.007.818	102.323.196	96.937.764
Uç Değerin Bugünkü Değeri										1.744.879.760

## 30/06/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL)

3.050.000.000



**TORİUM - KYK YURDU**

(TL)

	2024 (6 Aylık)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2024 Yılı Toplam Kira Bedeli (TL)	5.792.000,00									
2024 Yılı Temmuz-Aralık Kira Bedeli (TL)	2.896.000,00									
Yıllık Kira Geliri (TL)	2.896.000	8.398.400	10.917.920	13.101.504	15.066.730	16.573.403	18.230.743	20.053.817	21.658.122	23.390.772
Doluluk Oranı	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini</b>	45%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%
<b>Reel İskonto Oranı</b>	51,00%	36,00%	26,00%	21,00%	16,00%	16,00%	16,00%	14,00%	14,00%	14,00%
<b>1 / İskonto Faktörü</b>	1,11	1,59	2,08	2,57	3,04	3,53	4,09	4,71	5,37	6,12
<b>Etkin Vergi Oranı</b>	0%									
Yıllık Kira Gelirleri	2.896.000	8.398.400	10.917.920	13.101.504	15.066.730	16.573.403	18.230.743	20.053.817	21.658.122	23.390.772
Yıllık Yenileme Gideri	86.880	251.952	327.538	393.045	452.002	497.202	546.922	601.615	649.744	701.723
Serbest Nakit Akımı	2.809.120	8.146.448	10.590.382	12.708.459	14.614.728	16.076.200	17.683.821	19.452.203	21.008.379	22.689.049
Uç Değer										408.402.884
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	2.534.113	5.128.214	5.092.778	4.949.463	4.804.345	4.555.845	4.320.197	4.132.519	3.915.018	3.708.964
Uç Değerin Bugünkü Değeri										66.761.359
<b>30/06/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL)</b>	<b>109.900.000</b>									

**TORIUM - TRN OTELCİLİK YURDU**

(TL)

	2024 (6 Aylık)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2024 Yılı Toplam Kira Bedeli (TL)	8.680.000,00									
2024 Yılı Temmuz-Aralık Kira Bedeli (TL)	5.784.000,00									
Yıllık Kira Geliri (TL)	5.784.000	12.586.000	16.361.800	19.634.160	22.579.284	24.837.212	27.320.934	30.053.027	32.457.269	35.053.851
Doluluk Oranı	100%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini</b>	45%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%
<b>Reel İskonto Oranı</b>	51,00%	36,00%	26,00%	21,00%	16,00%	16,00%	16,00%	14,00%	14,00%	14,00%
<b>1 / İskonto Faktörü</b>	1,11	1,59	2,08	2,57	3,04	3,53	4,09	4,71	5,37	6,12
<b>Etkin Vergi Oranı</b>	0%									
Yıllık Kira Gelirleri	5.784.000	12.586.000	16.361.800	19.634.160	22.579.284	24.837.212	27.320.934	30.053.027	32.457.269	35.053.851
Yıllık Yenileme Gideri	173.520	377.580	490.854	589.025	677.379	745.116	819.628	901.591	973.718	1.051.616
Serbest Nakit Akımı	5.610.480	12.208.420	15.870.946	19.045.135	21.901.905	24.092.096	26.501.306	29.151.436	31.483.551	34.002.235
Uç Değer										612.040.233
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	5.061.227	7.685.238	7.632.133	7.417.357	7.199.882	6.827.474	6.474.329	6.193.071	5.867.119	5.558.324
Uç Değerin Bugünkü Değeri										100.049.827
<b>30/06/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL)</b>	<b>166.000.000</b>									

## 19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

TORİUM AVM'DE YER ALAN 296 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	7.618.000.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	3.325.900.000

Tesisin doluluk oranının emsal AVM'lere göre düşük olması ve bu durumun elde edilen gelirleri olumsuz etkilemesi sebebiyle mevcut gelirleri itibariyle hesaplanan değeri diğer yöntemlere göre düşük çıkmaktadır. Ancak sürekli gelir getirici bir ticari işletme olması sebebiyle konu taşınmazın piyasa değeri için İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın nihai değeri 3.325.900.000,-TL olarak belirlenmiştir.

### 19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

AVM'nin 2024 yılı için ortalama %86 mertebesindeki doluluk oranı göre 4 aylık gerçekleşen kira gelirleri, 12 aylık tahmini kira gelirleri ile % 100 doluluk oranına göre 12 aylık tahmini kira gelirleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Kiralanan yurtların 2024 yılı toplam kira gelirleri ise toplam 14.472.000 TL dir.

GELİRLER (TL)	4 Aylık Gerçekleşme	12 Aylık Tahmini	Temmuz-Aralık Tahmini	%100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini	Temmuz-Aralık %100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini
MAĞAZA KİRA GELİRLERİ	64.302.795	206.400.000	124.700.000	240.000.000	145.000.000
CİRO KİRA GELİRLERİ	34.932.594	124.700.000	68.800.000	145.000.000	80.000.000
DİĞER GELİRLER	5.829.666	15.480.000	8.600.000	18.000.000	10.000.000
ORTAK ALAN KATILIM PAYI GELİRLERİ	39.545.067	124.700.000	64.500.000	145.000.000	75.000.000
<b>TOPLAM</b>	<b>144.610.122</b>	<b>471.280.000</b>	<b>266.600.000</b>	<b>548.000.000</b>	<b>310.000.000</b>

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

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki soru bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

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

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

## **19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

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

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

## **19.10. Yasal Gereklere yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Torium Alışveriş Merkezi tamamlanmış ve 13.07.2015 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Yapılan tadilatlarla ilişkin de yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

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

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

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

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

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

## 20. SONUÇ

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

**3.325.900.000,-TL** (Üçmilyarüçyüzyirmibeşmilyondokuzyüzbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%20) değeri 3.991.080.000,-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 05 Temmuz 2024

(Değerleme tarihi: 30 Haziran 2024)

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

### Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatı Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Durumu
- Proje Resimleri
- Kira Sözleşmesi
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Tapu Suretleri (3 Adet Örnek Olarak)
- Tapu Kayıt Listesi
- Takbis Çıktısı (9 Adet Örnek Olarak)
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri

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

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

*e-imzalıdır*

*e-imzalıdır*