

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

**İSTANBUL İLİ- ESENYURT İLÇESİ**

**2618 ADA 18 PARSEL**

**TORIUM ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2014-019-REV-GYO-005**

**Rapor Tarihi: 07.01.2015**

**Revizyon Tarihi: 21.07.2015**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	07. 01,2015
<b>Revizyon Tarihi</b>	:	21.07.2015
<b>Rapor No</b>	:	2014-019-REV-GYO-005
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	31.12.2014
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü 2618 Ada 18 parsel numarada kayıtlı Toplam 300 bağımsız bölümden oluşan TORIUM AVM'de değerlendirme tarihi itibarı ile Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 296 bağımsız bölüm.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu gayrimenkullerin güncel Pazar değerinin hazırlanması için hazırlanmıştır(Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.06.2015 tarih 12233903-325.99.-E6198 sayılı yazısı ekinde yer alan değerlendirmeler çerçevesinde ve ana taşınmazdaki cins değişikliği üzerine revize edilmiştir)
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	44.571,38 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı</b>	:	218.726,09 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Ticaret + Hizmet Alanı

### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	<b>Konu Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>Konu Gayrimenkullerin Toplam Kira Değeri (TL)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>467.442.000</b>	<b>31.460.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>551.580.000</b>	<b>37.120.000</b>

	<b>Konu Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)</b>	<b>Konu Gayrimenkullerin Toplam Kira Değeri (USD)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>201.640.000</b>	<b>13.570.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>237.940.000</b>	<b>16.010.000</b>

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1 Dolar 26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,3182 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Taner DÜNER
<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Dilek YILMAZ AYDIN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Neşecan ÇEKİCİ

### Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

### Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Tarihi .....	1
1.3	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.4	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	3
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	3
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	3
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	4
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı) .....	4
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	5
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	6
4.3	Alışveriş Merkezi Pazarına İlişkin Veriler .....	10
4.4	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	12
4.4.1	İstanbul İli .....	12
4.4.2	Esenyurt İlçesi.....	13
4.4.3	Esenyurt ve Yakın Çevresi Alışveriş Merkezilerine İlişkin Veriler .....	16
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	17
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	17
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	18
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	24
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	24

5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	25
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	25
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	26
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	26
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	27
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	27
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri .....	27
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	28
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	29
6.2	Swot Analizi .....	29
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	29
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	30
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	30
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	30
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	31
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	33
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	38
6.4.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	38



6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	38
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	38
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	39
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	39
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	39
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	39
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	40
8	SONUÇ .....	41
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	41
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	41
9	EKLER .....	42

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.01.2015

**Rapor Numarası** : 2014-019-REV-GYO-005

**Raporun Türü:** İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü 2618 Ada 18 parsel numarada kayıtlı toplam 300 bağımsız bölümden oluşan TORIUM AVM’de değerlendirme tarihi itibarı ile Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 296 bağımsız bölümün güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsamı** : Evet

\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### 1.2 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2014 - 31.12.2014 tarihleri arasında çalışılmış, 07.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmış olup, rapor 21.07.2015 tarihinde rapor revize edilmiştir.

### 1.3 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 14.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmış ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun 19.06.2015 tarih 12233903-325.99.-E6198 sayılı yazısı ekinde yer alan değerlendirmeler çerçevesinde ve ana taşınmazdaki, cins değişikliği üzerine revize edilmiştir.

### 1.4 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmış ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun 19.06.2015 tarih, 12233903-325.99-E.198 sayılı yazısı ekinde yer alan istinaden ve ana taşınmazdaki cins değişikliği üzerine revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir







## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

**Müşteri Adresi** : Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Selvi Çıkmazı, No: 4 34805 Beykoz/İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü 2618 Ada 18 parselde kayıtlı Torium AVM de yer alan 296 adet bağımsız bölümün güncel pazar ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından çalışmaya getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

#### 3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### 3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde,



mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

### **3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

## 4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusun %96,1'i okuryazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

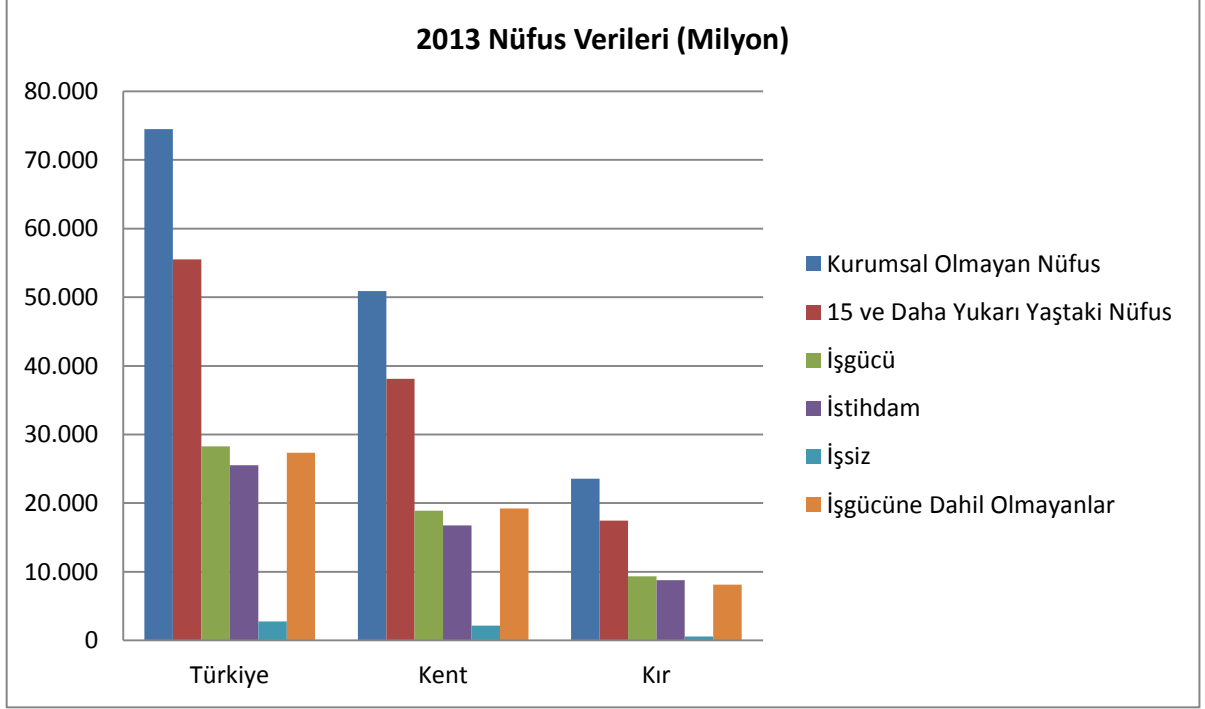
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.604	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.608	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	48	50	54	54
İstihdam Oranı (%)	45	46	43	44	51	50
İşsizlik Oranı (%)	9	10	11	12	6	6
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	12	12	11	12	12	13
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	18	19	20	21	12	14
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115

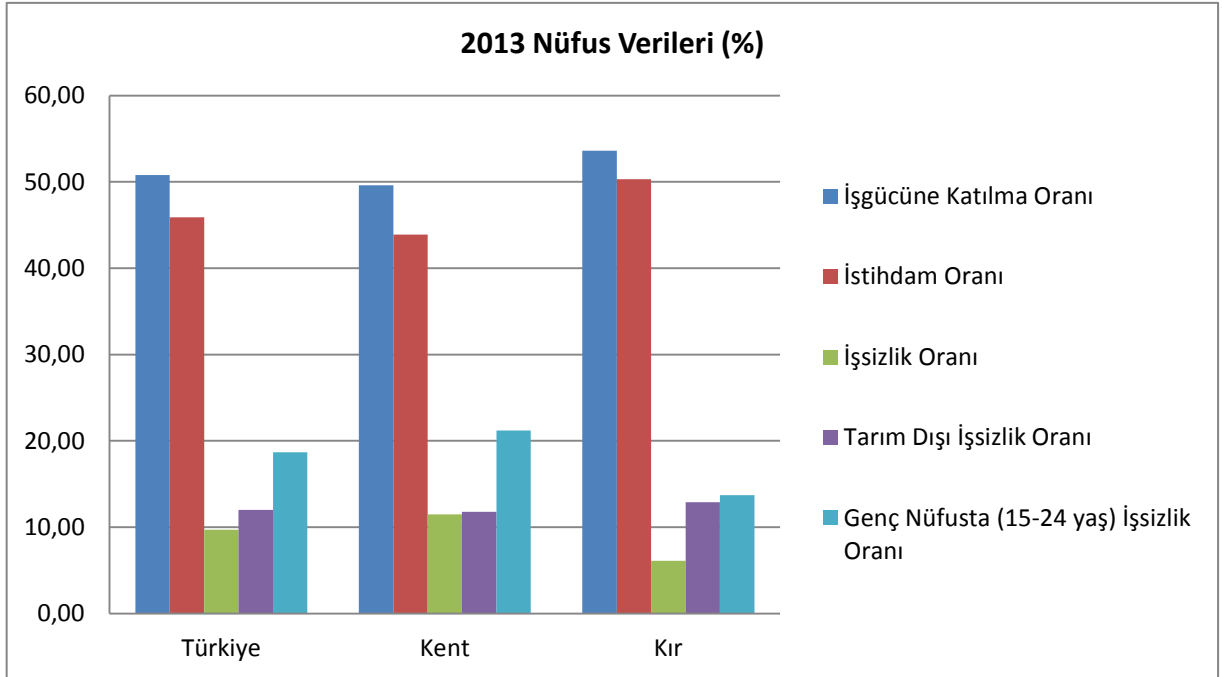
*2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)*

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne

katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

## Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksel büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

<b>TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER</b>					
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014*</b>	<b>2015*</b>
<b>GSYİH</b>	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
<b>GSYİH -Kişi Başı</b>	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
<b>Büyüme</b>	8,50%	2,20%	4,00%	<b>3,50%</b>	3,90%
<b>Enflasyon</b>	10,50%	6,20%	7,40%	<b>8,50%</b>	7,20%
<b>Cari Açık</b>	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	<b>-63 Milyar USD</b>	-65 Milyar USD
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	9,90%	6,30%	7,90%	<b>6,00%</b>	6,20%
<b>İşsizlik Oranı</b>	9,80%	9,20%	9,70%	<b>9,90%</b>	9,60%

*Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (\* Tahminler, öngörüler)*



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdüktan sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14 lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.





2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

#### **4.3 Alışveriş Merkezi Pazarına İlişkin Veriler**

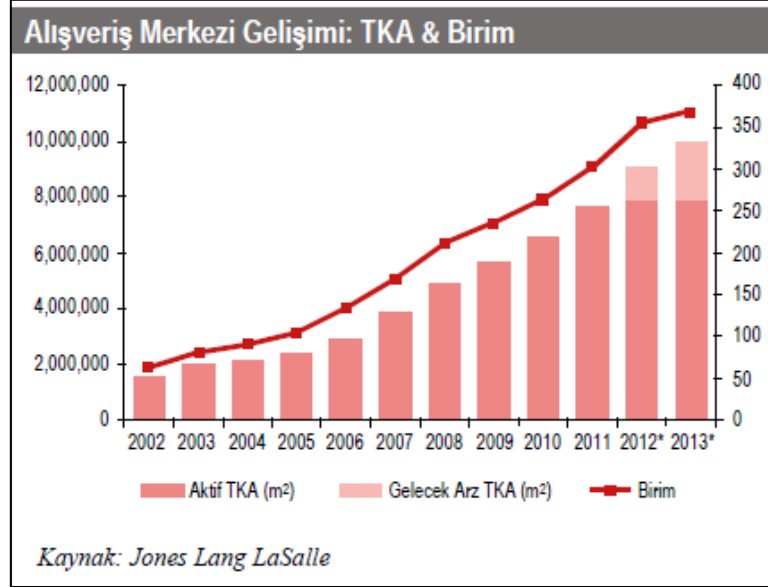
Organize Perakende sektörü 1990'lı yıllardan itibaren büyüme sürecine girmiştir. Sektörde bulunan yerli ve yabancı firmalar büyük bir rekabet içerisinde. Sektörde gıda dışı perakende sektörünü alışveriş merkezleri oluşturmaktadır.

Ekonomik kriz öncesi çok hızlı genişlemeye başlayan AVM yatırımları kriz ile birlikte bir sindirme dönemi yaşamış ve AVM yatırımları ertelenmiş ve ötelenmiştir. 2010 yılında ekonomideki hızlı toparlanma, canlı iç talep, yabancı perakendecilerin katılımı, düşük faiz oranları ve iyimser beklentiler ile birlikte AVM yatırımları yeniden canlanmaya başlamıştır. Yerli ve yabancı yatırımcılar AVM yatırımlarına yeniden hız vermektedir. Büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de ilave AVM yatırımlarına başlanmakta ve planlanmaktadır Türkiye genelinde. 2011 yılında 39 AVM'nin faaliyete geçmiştir.2012 yılı itibarıyla yurt çapındaki AVM sayısı 310'u bulmuştur. 2014 yılında yeni AVM yatırımları ile birlikte AVM sayısının toplamda 334 'e ulaşmıştır. Ticari gayrimenkuller içinde AVM'ler ikincil bir genişleme dönemine girmektedir.

Türkiye'de modern perakende pazarının payı 2004 yılında %30 ve büyüklüğünü 44,2 milyar dolar iken bu değer 2011 yılında %43 ve 114,6 milyar dolar büyüklüğe erişmiştir. (GYODER, 2012). 2014

rakamlarına göre toplam AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 9,7 milyon m<sup>2</sup>'dir. Bin kişi başına kiralanabilir alan değeri 106 m<sup>2</sup>'dir. İstanbul'da ise bu değer bin kişi için 235 m<sup>2</sup>'dir.

Yurt genelindeki AVM sayısı 353'ten 336'ya düşmüştür. Bu AVM'lerin 99 tanesi İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki AVM'lerin toplam kiralanabilir alan değeri yaklaşık 3,75 milyon m<sup>2</sup>'dir. İnşaat halindeki toplam arz ile birlikte AVM arzının 12,4 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşacağı öngörülmektedir.



### Türkiye AVM Gelişimi

2017 yılı sonuna kadar gelecek olan stok incelendiğinde yaklaşık 82 AVM ve 2,7 milyon m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır. Bununla birlikte 2017 yılı sonuna kadar ülke genelindeki AVM kiralanabilir alan stokunun 418 AVM ile birlikte 12,4 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşması beklenmektedir. Gelecek bu arzın yaklaşık 1 milyon m<sup>2</sup> kadarlık bölümü (%50) İstanbul'da bulunmaktadır.

AVM'lerin birincil kira değeri yaklaşık olarak 90 €/m<sup>2</sup>/ay'dır. Bununla İstiklal Caddesi ve Bağdat Caddesi gibi önemli perakende caddelerinde ortalama kira bedelleri 175-200 €/m<sup>2</sup>/ay seviyelerindedir.

#### 4.4 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

##### 4.4.1 İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkez olup, 13,8 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. dünyada ise 5. büyük şehridir.

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.

Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

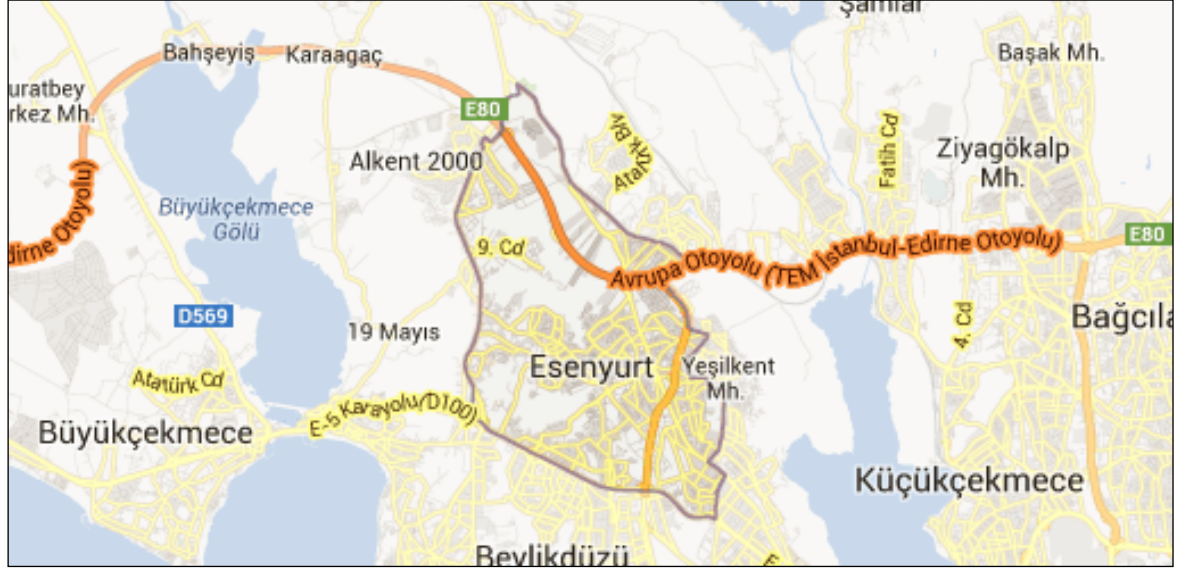
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 kişidir.

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 önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

#### 4.4.2 Esenyurt İlçesi

Esenyurt İlçesi'nin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Karayolu, güneyinde Beylikdüzü, Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır.



#### Esenyurt İlçesinin Konumu

Esenyurt, İstanbul'un Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. Namık Kemal Mahallesi, Atatürk Mahallesi, İstiklal Mahallesi, Çakmaklı Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Pınar Mahallesi, Sanayii Mahallesi, Esenkent Mahallesi, Güzelyurt Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ardıçlevler Mahallesi, Yenikent Mahallesi, Yeşilkent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere yirmi mahalleden oluşmaktadır.

Esenyurt İlçesi'nin 2012 yılı Adrese Danayı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 553.369 'dur. Nüfusun 284.209'u erkek, 269.160 'u kadındır. Nüfusun önemli bir kısmı Ardahan, Kars, başta olmak üzere Ağrı, Erzurum ve Artvin illerinden yoğun göç almıştır. Nüfusun yıllar bazındaki değişimi de aşağıda tabloda gösterilmiştir.

#### Esenyurt İlçesinin Yıllar Bazında Nüfus Değişimi

Yıllar	İstanbul Nüfus	Yıllık Artış Oranı(%)	Esenyurt Nüfus	Yıllık Artış Oranı(%)
2012	13.710.512	1,69%	553.369	10,7%
2011	13.483.052	2,76%	500.027	11,9%
2010	13.120.596	2,64%	446.777	10,6%
2009	12.782.960	1,70%	403.895	8,3%
2008	12.569.041		373.017	

**Kaynak: TUIK, 2012**



Yıllık artış hızının İstanbul nüfus artış hızından daha yüksek olduğu görülmektedir. Bölgedeki son dönemlerdeki konut arzının bu durumu desteklediği düşünülmektedir.

### Ulaşım

Esenyurt İlçesi'ne E-5 Karayolu ve Tem Otoyolu üzerinden erişim mümkündür. Esenyurt merkezi olarak nitelendirebileceğimiz Taksim-Mecidiyeköy gibi noktalara yaklaşık 40 km mesafededir. Ulaşım açısından ana arterlere yakında olsa da toplu taşıma anlamında sıkıntılar mevcuttur. Bölgedeki İETT Otobüs Seferleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Bölgeyi tercih eden hedef kitle açısından toplu ulaşım önemli bir kriter olduğu için bölgedeki toplu taşımanın gelişmesi bölgenin gelişimi açısından önem taşımaktadır.

### Esenyurt İlçesinden Geçen Hatlar

HAT NO	HAT ADI
142	BOĞAZKÖY MAH.- AVCILAR METROBÜS
142A	BOĞAZKÖY MAH.- AVCILAR METROBÜS
142E	ESENYURT İNCİRTEPE-AKSARAY
142F	YEŞİLKENT- AVCILAR METROBÜS
76D	BAHÇEŞEHİR-TAKSİM(ÇİFT KATLI)

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Ulaşım A.Ş.'den alınan bilgilere göre bölgenin yakınından veya içinden geçecek raylı sistemler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

### Bölgede Planlanan Raylı Sistem Hatları

Hat Adı	Hat Uzunluğu	Kapasite	Durum
Bakırköy-Beylikdüzü	25 km	45.000 kişi	İnşaat İhale Aşamasında
Esenyurt-Avcılar	17 km	70.000 kişi	Proje Aşamasında
B. Çekmece-Esenyurt	10,5 km	70.000 kişi	Proje Aşamasında

Saadetdere, Namık Kemal, Güzelyurt ve Cumhuriyet Mahallelerinin Metrobus Hattı'na yakın kısımları ulaşılabilirlik açısından avantajlıdır.

### Ekonomik Yapı

Esenyurt İlçesinde önemli sanayi alanları yer almaktadır. **Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi, Mimsan Sanayi Sitesi Esenyurt İlçesi sınırlarındadır.**

Ayrıca Beylikdüzü ve Büyükçekmece ve Avcılar gibi ilçeyi çevreleyen diğer ilçelerde de sanayi bölgeleri mevcuttur. **Beylikdüzü'nde Ambarlı Limanı, Yakıt Dolum ve Dağıtım Tesisleri, Termik**

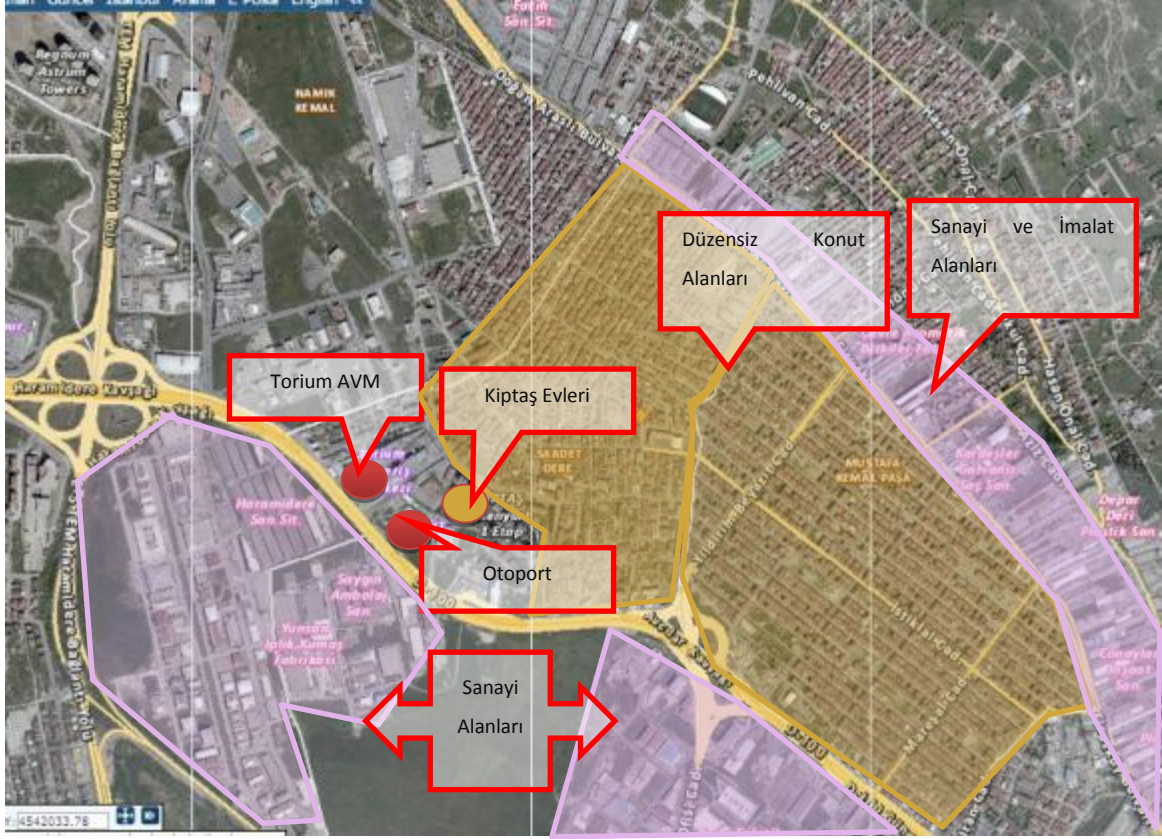


**Santraller mevcuttur. Ayrıca Beylikdüzü sınırları içerisinde bulunan Birlik Sanayi Sitesi, Bakırcılar Sanayi Sitesi, Beylikdüzü Mermer Sanayicileri Kooperatifi ve Beysan Sanayi Sitesi önemli sanayi alanlarıdır.**

Yine Avclar'da Firuzköy ve B.çekmece'de Hadımköy Bölgesi sanayinin yoğunlaştığı alanlar olup, Esenyurt İlçesi'ne yakın mesafededirler.

### **Saadetdere Mahallesi**

Saadetdere Mahallesi'nde önemli geliştirmelerden bazıları Torium AVM ve Evleri, Otoport, Kiptaş Saadetdere Konutları olarak sayılabilir. Konu gayrimenkulün karşısında E-5 otoyolunun diğer tarafında ise sanayi siteleri yer almaktadır.



#### 4.4.3 Esenyurt ve Yakın Çevresi Alışveriş Merkezlerine İlişkin Veriler

AVM	Konum	Kiralanabilir Alan (m2)	50-500 m2 Arası Küçük ve Orta Ölçekli Mağaza Kira Değerleri USD /m2/ay	Ortalama Yemek Bölümü Kira Değerleri USD /m2/ay
Beylicium	Beylikdüzü	22.000	20-25	20-25
Carrefour	Büyüçekmece	17.831	30	40
İstanbul Outlet Park	Büyüçekmece	18.960	25-30	25-30
212 İstanbul	Bağcılar	70.000	35-60	60-75
Star City	Yenibosna	46.000	-	-
Migros Beylikdüzü	Beylikdüzü	33.000	25-35	50
Pelican	Avcılar	37.900	35-40	50-55
My World Europe	Halkalı	4.400	35	55
Akbati	Bahçeşehir	65.542	42	52

Bölgenin yakın çevresinde son yıllarda geliştirilmiş önemli AVM projeleri aşağıdaki haritada verilmektedir.

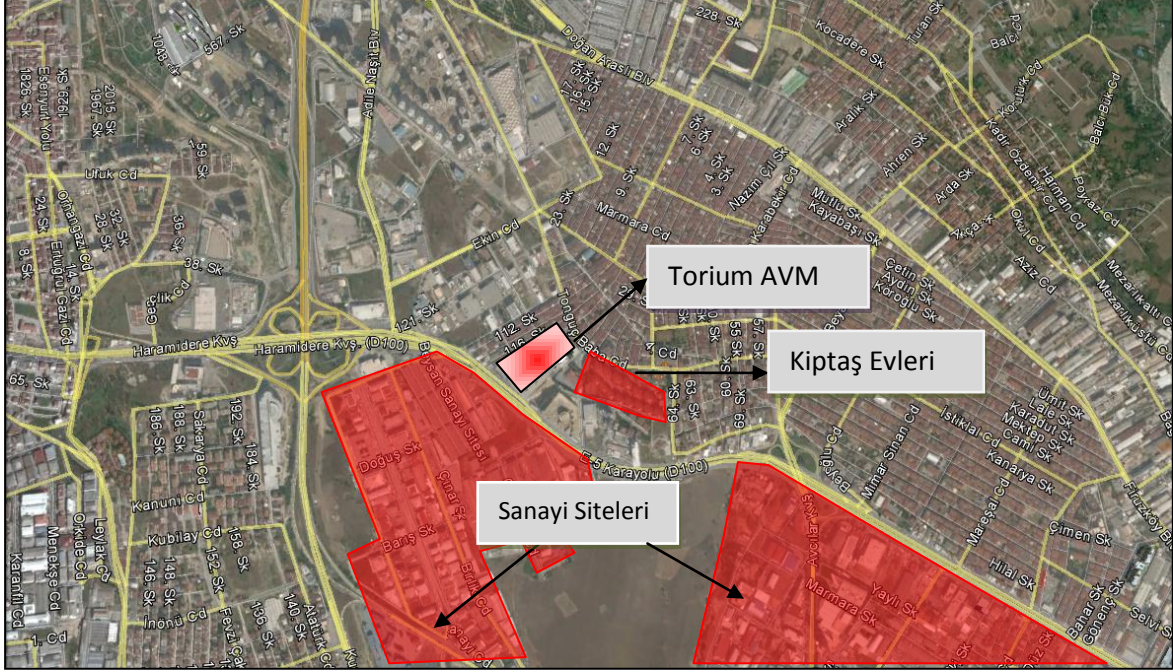




## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Torium Alışveriş Merkezi, Beylikdüzü ve Avcılar arasında, Haramidere E-5 karayolu üzerinde yer almaktadır



#### Gayrimenkulün Yakın Çevresinin Uydu Görünümü

Gayrimenkul E-5 otoyolu üzerinde konumlandırılmıştır, yakın çevresinde güney istikametinde E-5 otoyoluna cepheli sanayi siteleri, doğu istikametinde Kiptaş Evleri kuzey istikametinde ise genellikle 3-6 katlı C gelir grubuna hitap eden düşük nitelikli konut stoku bulunmaktadır. Gayrimenkule E-5 karayolu üzerinde Bakırköy-Beylikdüzü istikametinde ilerlerken özel taşıt ile otoyol üzerinden direkt ulaşılabilmektedir.

Kimi önemli konumlara özel taşıt ile yaklaşık uzaklıkları aşağıda verilmiştir.

Konum	Uzaklık
E-5 otoyolu	0 km
Atatürk Havalimanı	14.5 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	6.8 km





## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Esenyurt
<b>Mahallesi</b>	:	Esenyurt
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Sokağı</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No</b>	:	-
<b>Ada No</b>	:	2618
<b>Parsel No</b>	:	18
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	:	44.571,38
<b>Niteliği</b>	:	Onbir Katlı Betonarme Bina ve Arsası

Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayları aşağıda belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
1	A	10.Bodrum	Depo	566	4457138	686	68092	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
2	A	10.Bodrum	Depo	599	4457138	686	68093	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
3	A	10.Bodrum	Depo	924	4457138	686	68094	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
4	A	10.Bodrum	Depo	1116	4457138	686	68095	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
5	A	10.Bodrum	Depo	472	4457138	686	68096	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
6	A	10.Bodrum	Depo	458	4457138	686	68097	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
7	A	10.Bodrum	Depo	554	4457138	686	68098	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
8	A	10.Bodrum	Depo	947	4457138	686	68099	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
9	A	10.Bodrum	Depo	857	4457138	686	68100	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
10	A	10.Bodrum	Depo	621	4457138	686	68101	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
11	A	10.Bodrum	Depo	549	4457138	686	68102	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
12	A	10.Bodrum	Depo	609	4457138	686	68103	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
13	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	686	68104	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
14	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	686	68105	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
15	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	686	68106	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
16	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	686	68107	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
17	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	686	68108	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
18	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	686	68109	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
19	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	686	68110	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
20	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	686	68111	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
21	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	686	68112	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
22	A	10.Bodrum	Depo	125	4457138	686	68113	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
23	A	10.Bodrum	Depo	226	4457138	686	68114	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
24	A	10.Bodrum	Depo	249	4457138	686	68115	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
25	A	10.Bodrum	Depo	249	4457138	686	68116	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
26	A	10.Bodrum	Depo	249	4457138	686	68117	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
27	A	10.Bodrum	Depo	249	4457138	686	68118	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
28	A	10.Bodrum	Depo	249	4457138	686	68119	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
29	A	10.Bodrum	Depo	512	4457138	686	68120	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
30	A	10.Bodrum	Depo	192	4457138	686	68121	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
31	A	10.Bodrum	Depo	176	4457138	686	68122	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
32	A	10.Bodrum	Depo	152	4457138	686	68123	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
33	A	10.Bodrum	Depo	213	4457138	686	68124	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
34	A	10.Bodrum	Depo	328	4457138	686	68125	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
35	A	10.Bodrum	Depo	612	4457138	686	68126	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
36	A	10.Bodrum	Depo	578	4457138	686	68127	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
37	A	10.Bodrum	Depo	426	4457138	686	68128	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
38	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68129	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
39	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68130	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
40	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68131	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
41	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68132	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
42	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68133	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
43	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68134	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
44	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68135	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
45	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68136	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
46	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68137	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
47	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68138	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
48	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68139	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
49	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68140	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
50	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68141	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
51	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68142	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
52	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68143	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
53	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68144	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
54	A	10.Bodrum	Depo	166	4457138	686	68145	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
55	A	10.Bodrum	Depo	160	4457138	686	68146	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
56	A	9.Bodrum	Depo	42146	4457138	686	68147	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
57	A	9.Bodrum	Depo	292	4457138	686	68148	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
58	A	9.Bodrum	Depo	378	4457138	686	68149	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
59	A	8.Bodrum	Depo	235	4457138	686	68150	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
60	A	8.Bodrum	Depo	302	4457138	686	68151	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
61	A	8.Bodrum	Otopark	825	4457138	686	68152	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
62	A	7.Bodrum	Mağaza	2251	4457138	686	68153	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
63	A	7.Bodrum	Mağaza	2155	4457138	687	68154	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
64	A	7.Bodrum	Mağaza	2080	4457138	687	68155	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
65	A	7.Bodrum	Mağaza	3302	4457138	687	68156	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
66	A	7.Bodrum	Mağaza	51326	4457138	687	68157	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
67	A	7.Bodrum	Mağaza	14674	4457138	687	68158	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
68	A	7.Bodrum	Mağaza	4292	4457138	687	68159	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
69	A	7.Bodrum	Mağaza	4492	4457138	687	68160	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
70	A	7.Bodrum	Mağaza	4492	4457138	687	68161	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
71	A	7.Bodrum	Mağaza	455	4457138	687	68162	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
72	A	7.Bodrum	Mağaza	1272	4457138	687	68163	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
73	A	7.Bodrum	Mağaza	1727	4457138	687	68164	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
74	A	7.Bodrum	Mağaza	1727	4457138	687	68165	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
75	A	7.Bodrum	Mağaza	1727	4457138	687	68166	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
76	A	7.Bodrum	Mağaza	1318	4457138	687	68167	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
77	A	7.Bodrum	Mağaza	4E+05	4457138	687	68168	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
78	A	7.Bodrum	Mağaza	7984	4457138	687	68169	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267

Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
79	A	7.Bodrum	Mağaza	7984	4457138	687	68170	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
80	A	7.Bodrum	Mağaza	14298	4457138	687	68171	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
81	A	7.Bodrum	Mağaza	5043	4457138	687	68172	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
82	A	7.Bodrum	Mağaza	6428	4457138	687	68173	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
83	A	7.Bodrum	Mağaza	2624	4457138	687	68174	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
84	A	7.Bodrum	Mağaza	8341	4457138	687	68175	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
85	A	6.Bodrum	Mağaza	2324	4457138	687	68176	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
86	A	6.Bodrum	Mağaza	15329	4457138	687	68177	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
87	A	6.Bodrum	Mağaza	2953	4457138	687	68178	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
88	A	6.Bodrum	Mağaza	34429	4457138	687	68179	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
89	A	6.Bodrum	Mağaza	43871	4457138	687	68180	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
90	A	6.Bodrum	Mağaza	8223	4457138	687	68181	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
91	A	6.Bodrum	Mağaza	45093	4457138	687	68182	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
92	A	6.Bodrum	Mağaza	33147	4457138	687	68183	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
93	A	6.Bodrum	Mağaza	25140	4457138	687	68184	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
94	A	6.Bodrum	Mağaza	20417	4457138	687	68185	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
95	A	6.Bodrum	Mağaza	7799	4457138	687	68186	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
96	A	6.Bodrum	Mağaza	25426	4457138	687	68187	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
97	A	6.Bodrum	Mağaza	17990	4457138	687	68188	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
98	A	6.Bodrum	Mağaza	14537	4457138	687	68189	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
99	A	6.Bodrum	Mağaza	12647	4457138	687	68190	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
100	A	6.Bodrum	Mağaza	15727	4457138	687	68191	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
101	A	6.Bodrum	Mağaza	11713	4457138	687	68192	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
102	A	6.Bodrum	Mağaza	6587	4457138	687	68193	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
103	A	6.Bodrum	Mağaza	11986	4457138	687	68194	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
104	A	6.Bodrum	Mağaza	19655	4457138	687	68195	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267

Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
105	A	6.Bodrum	Mağaza	33412	4457138	687	68196	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
106	A	6.Bodrum	Mağaza	23928	4457138	687	68197	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
107	A	6.Bodrum	Mağaza	31561	4457138	687	68198	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
108	A	6.Bodrum	Mağaza	2574	4457138	687	68199	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
109	A	6.Bodrum	Mağaza	43002	4457138	687	68200	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
110	A	6.Bodrum	Mağaza	9002	4457138	687	68201	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
111	A	6.Bodrum	Mağaza	6618	4457138	687	68202	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
112	A	6.Bodrum	Mağaza	2817	4457138	687	68203	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
113	A	6.Bodrum	Mağaza	32970	4457138	687	68204	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
114	A	6.Bodrum	Mağaza	26093	4457138	687	68205	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
115	A	6.Bodrum	Mağaza	9119	4457138	687	68206	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
116	A	6.Bodrum	Mağaza	3492	4457138	687	68207	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
117	A	6.Bodrum	Mağaza	4809	4457138	687	68208	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
118	A	6.Bodrum	Mağaza	34194	4457138	687	68209	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
119	A	6.Bodrum	Mağaza	18807	4457138	687	68210	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
120	A	6.Bodrum	Mağaza	11480	4457138	687	68211	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
121	A	6.Bodrum	Mağaza	10094	4457138	687	68212	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
122	A	6.Bodrum	Mağaza	22197	4457138	687	68213	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
123	A	6.Bodrum	Mağaza	17782	4457138	687	68214	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
124	A	6.Bodrum	Mağaza	1818	4457138	687	68215	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
125	A	6.Bodrum	Mağaza	14058	4457138	687	68216	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
126	A	6.Bodrum	Mağaza	7951	4457138	687	68217	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
127	A	6.Bodrum	Mağaza	818	4457138	687	68218	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
128	A	6.Bodrum	Mağaza	818	4457138	687	68219	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
129	A	6.Bodrum	Mağaza	636	4457138	687	68220	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
130	A	6.Bodrum	Mağaza	636	4457138	687	68221	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267

Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
131	A	6.Bodrum	Mağaza	636	4457138	687	68222	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
132	A	6.Bodrum	Mağaza	909	4457138	687	68223	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
133	A	6.Bodrum	Mağaza	1454	4457138	687	68224	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
134	A	5.Bodrum	Mağaza	10026	4457138	687	68225	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
135	A	5.Bodrum	Mağaza	7794	4457138	687	68226	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
136	A	5.Bodrum	Mağaza	14512	4457138	687	68227	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
137	A	5.Bodrum	Mağaza	3388	4457138	687	68228	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
138	A	5.Bodrum	Mağaza	93843	4457138	687	68229	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
139	A	5.Bodrum	Mağaza	11312	4457138	687	68230	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
140	A	5.Bodrum	Mağaza	7713	4457138	687	68231	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
141	A	5.Bodrum	Mağaza	7713	4457138	687	68232	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
142	A	5.Bodrum	Mağaza	50776	4457138	687	68233	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
143	A	5.Bodrum	Mağaza	22500	4457138	687	68234	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
144	A	5.Bodrum	Mağaza	22243	4457138	687	68235	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
145	A	5.Bodrum	Mağaza	18320	4457138	687	68236	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
146	A	5.Bodrum	Mağaza	7119	4457138	687	68237	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
147	A	5.Bodrum	Mağaza	10049	4457138	687	68238	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
148	A	5.Bodrum	Mağaza	7441	4457138	687	68239	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
149	A	5.Bodrum	Mağaza	24176	4457138	687	68240	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
150	A	5.Bodrum	Mağaza	62094	4457138	687	68241	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
151	A	5.Bodrum	Mağaza	5497	4457138	687	68242	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
152	A	5.Bodrum	Mağaza	83508	4457138	687	68243	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
153	A	5.Bodrum	Mağaza	4621	4457138	687	68244	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
154	A	5.Bodrum	Mağaza	2614	4457138	687	68245	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
155	A	5.Bodrum	Mağaza	37462	4457138	687	68246	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
156	A	5.Bodrum	Mağaza	27002	4457138	687	68247	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
157	A	5.Bodrum	Mağaza	16515	4457138	687	68248	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
158	A	5.Bodrum	Mağaza	16515	4457138	687	68249	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
159	A	5.Bodrum	Mağaza	21782	4457138	687	68250	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
160	A	5.Bodrum	Mağaza	10774	4457138	687	68251	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
161	A	5.Bodrum	Mağaza	11910	4457138	687	68252	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
162	A	5.Bodrum	Mağaza	18626	4457138	688	68253	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
163	A	5.Bodrum	Mağaza	17808	4457138	688	68254	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
164	A	5.Bodrum	Mağaza	16961	4457138	688	68255	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
165	A	5.Bodrum	Mağaza	6133	4457138	688	68256	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
166	A	5.Bodrum	Mağaza	25926	4457138	688	68257	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
167	A	5.Bodrum	Mağaza	4589	4457138	688	68258	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
168	A	5.Bodrum	Mağaza	10149	4457138	688	68259	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
169	A	5.Bodrum	Mağaza	7149	4457138	688	68260	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267

Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
170	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	688	68261	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
171	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	688	68262	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
172	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	688	68263	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
173	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	688	68264	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
174	A	5.Bodrum	Mağaza	909	4457138	688	68265	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
175	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	688	68266	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
176	A	5.Bodrum	Mağaza	546	4457138	688	68267	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
177	A	4.Bodrum	Mağaza	13947	4457138	688	68268	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
178	A	4.Bodrum	Mağaza	4437	4457138	688	68269	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
179	A	4.Bodrum	Mağaza	11796	4457138	688	68270	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
180	A	4.Bodrum	Mağaza	8100	4457138	688	68271	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
181	A	4.Bodrum	Mağaza	17990	4457138	688	68272	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
182	A	4.Bodrum	Mağaza	4344	4457138	688	68273	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267

Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
183	A	4.Bodrum	Mağaza	2090	4457138	688	68274	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
184	A	4.Bodrum	Mağaza	2E+05	4457138	688	68275	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
185	A	4.Bodrum	Mağaza	4308	4457138	688	68276	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
186	A	4.Bodrum	Mağaza	4512	4457138	688	68277	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
187	A	4.Bodrum	Mağaza	17788	4457138	688	68278	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
188	A	4.Bodrum	Mağaza	12302	4457138	688	68279	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
189	A	4.Bodrum	Mağaza	14698	4457138	688	68280	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
190	A	4.Bodrum	Mağaza	19006	4457138	688	68281	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
191	A	4.Bodrum	Mağaza	19728	4457138	688	68282	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
192	A	4.Bodrum	Mağaza	894	4457138	688	68283	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
193	A	4.Bodrum	Mağaza	13538	4457138	688	68284	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
194	A	4.Bodrum	Mağaza	15243	4457138	688	68285	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
195	A	4.Bodrum	Mağaza	2E+05	4457138	688	68286	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267





Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
196	A	4.Bodrum	Mağaza	24995	4457138	688	68287	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
197	A	4.Bodrum	Mağaza	22546	4457138	688	68288	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
198	A	4.Bodrum	Mağaza	35626	4457138	688	68289	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
199	A	4.Bodrum	Mağaza	4517	4457138	688	68290	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
200	A	4.Bodrum	Mağaza	2726	4457138	688	68291	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
201	A	4.Bodrum	Mağaza	11165	4457138	688	68292	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
202	A	4.Bodrum	Mağaza	21851	4457138	688	68293	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
203	A	4.Bodrum	Mağaza	5349	4457138	688	68294	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
204	A	4.Bodrum	Mağaza	5889	4457138	688	68295	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
205	A	4.Bodrum	Mağaza	4907	4457138	688	68296	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
206	A	4.Bodrum	Mağaza	4907	4457138	688	68297	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
207	A	4.Bodrum	Mağaza	46836	4457138	688	68298	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
208	A	4.Bodrum	Mağaza	6847	4457138	688	68299	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267

Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
209	A	4.Bodrum	Mağaza	8440	4457138	688	68300	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
210	A	4.Bodrum	Mağaza	12578	4457138	688	68301	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
211	A	4.Bodrum	Mağaza	4953	4457138	688	68302	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
212	A	4.Bodrum	Mağaza	13284	4457138	688	68303	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
213	A	4.Bodrum	Mağaza	3825	4457138	688	68304	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
214	A	4.Bodrum	Mağaza	9867	4457138	688	68305	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
215	A	4.Bodrum	Mağaza	4422	4457138	688	68306	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
216	A	4.Bodrum	Mağaza	4787	4457138	688	68307	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
217	A	4.Bodrum	Mağaza	11357	4457138	688	68308	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
218	A	4.Bodrum	Mağaza	9795	4457138	688	68309	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
219	A	4.Bodrum	Mağaza	4341	4457138	688	68310	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
220	A	4.Bodrum	Mağaza	11954	4457138	688	68311	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
221	A	4.Bodrum	Mağaza	5225	4457138	688	68312	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
222	A	4.Bodrum	Mağaza	14733	4457138	688	68313	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
223	A	4.Bodrum	Mağaza	1636	4457138	688	68314	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
224	A	4.Bodrum	Mağaza	1636	4457138	688	68315	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
225	A	4.Bodrum	Mağaza	909	4457138	688	68316	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
226	A	3.Bodrum	Mağaza	59475	4457138	688	68317	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
227	A	3.Bodrum	Mağaza	5061	4457138	688	68318	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
228	A	3.Bodrum	Mağaza	1799	4457138	688	68319	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
229	A	3.Bodrum	Mağaza	3544	4457138	688	68320	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
230	A	3.Bodrum	Mağaza	45605	4457138	688	68321	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
231	A	3.Bodrum	Mağaza	30949	4457138	688	68322	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
232	A	3.Bodrum	Mağaza	14785	4457138	688	68323	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
233	A	3.Bodrum	Mağaza	12216	4457138	688	68324	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
234	A	3.Bodrum	Mağaza	27211	4457138	688	68325	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267

Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
235	A	3.Bodrum	Mağaza	7269	4457138	688	68326	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
236	A	3.Bodrum	Mağaza	20788	4457138	688	68327	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
237	A	3.Bodrum	Mağaza	18191	4457138	688	68328	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
238	A	3.Bodrum	Mağaza	6235	4457138	688	68329	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
239	A	3.Bodrum	Mağaza	23748	4457138	688	68330	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
240	A	3.Bodrum	Mağaza	19195	4457138	688	68331	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
241	A	3.Bodrum	Mağaza	16556	4457138	688	68332	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
242	A	3.Bodrum	Mağaza	14248	4457138	688	68333	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
243	A	3.Bodrum	Mağaza	18555	4457138	688	68334	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
244	A	3.Bodrum	Mağaza	19671	4457138	688	68335	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
245	A	3.Bodrum	Mağaza	4579	4457138	688	68336	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
246	A	3.Bodrum	Mağaza	3378	4457138	688	68337	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
247	A	3.Bodrum	Mağaza	6494	4457138	688	68338	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
248	A	3.Bodrum	Mağaza	2E+05	4457138	688	68339	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
249	A	3.Bodrum	Mağaza	12029	4457138	688	68340	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
250	A	3.Bodrum	Mağaza	29198	4457138	688	68341	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
251	A	3.Bodrum	Mağaza	21819	4457138	688	68342	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
252	A	3.Bodrum	Mağaza	3919	4457138	688	68343	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
253	A	3.Bodrum	Mağaza	32086	4457138	688	68344	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
254	A	3.Bodrum	Mağaza	16328	4457138	688	68345	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
255	A	3.Bodrum	Mağaza	18411	4457138	688	68346	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
256	A	3.Bodrum	Mağaza	18431	4457138	688	68347	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
257	A	3.Bodrum	Mağaza	21929	4457138	688	68348	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
258	A	3.Bodrum	Mağaza	16144	4457138	688	68349	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
259	A	3.Bodrum	Mağaza	16604	4457138	688	68350	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
260	A	3.Bodrum	Mağaza	6620	4457138	688	68351	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
261	A	3.Bodrum	Mağaza	16022	4457138	689	68352	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
262	A	3.Bodrum	Mağaza	11656	4457138	689	68353	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
263	A	3.Bodrum	Mağaza	7314	4457138	689	68354	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
264	A	3.Bodrum	Mağaza	20730	4457138	689	68355	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
265	A	3.Bodrum	Mağaza	19664	4457138	689	68356	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
266	A	3.Bodrum	Mağaza	8377	4457138	689	68357	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
267	A	3.Bodrum	Mağaza	1105	4457138	689	68358	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
268	A	3.Bodrum	Mağaza	900	4457138	689	68359	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
269	A	3.Bodrum	Mağaza	909	4457138	689	68360	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
270	A	3.Bodrum	Mağaza	909	4457138	689	68361	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
271	A	3.Bodrum	Mağaza	909	4457138	689	68362	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
272	A	3.Bodrum	Mağaza	909	4457138	689	68363	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
273	A	3.Bodrum	Mağaza	909	4457138	689	68364	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267

Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
274	A	2.Bodrum	Mağaza	58556	4457138	689	68365	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
275	A	2.Bodrum	Otopark	20664	4457138	689	68366	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
276	A	1.Bodrum	Mağaza	83632	4457138	689	68367	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
278	A	Zemin	Mağaza	1045	4457138	689	68369	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
279	A	Zemin	Mağaza	2181	4457138	689	68370	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
280	A	Zemin	Mağaza	2272	4457138	689	68371	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
281	A	Zemin	Mağaza	3736	4457138	689	68372	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
282	A	Zemin	Mağaza	1363	4457138	689	68373	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
283	A	Zemin	Mağaza	3845	4457138	689	68374	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
284	A	Zemin	Mağaza	6165	4457138	689	68375	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
285	A	Zemin	Mağaza	6678	4457138	689	68376	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
286	A	Zemin	Mağaza	6458	4457138	689	68377	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
287	A	Zemin	Mağaza	5074	4457138	689	68378	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat No	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
				Pay	Payda					
288	A	Zemin	Mağaza	6724	4457138	689	68379	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
292	A	Zemin	Mağaza	22487	4457138	689	68380	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
293	A	Zemin	Mağaza	21480	4457138	689	68381	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
294	A	Zemin	Mağaza	20797	4457138	689	68382	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
295	A	Zemin	Mağaza	22492	4457138	689	68383	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
296	A	Zemin	Mağaza	17684	4457138	689	68384	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
297	A	Zemin	Mağaza	6468	4457138	689	68385	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
298	A	Zemin + 1	Mağaza	95342	4457138	689	68386	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
299	A	1	Mağaza	25372	4457138	689	68387	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267
300	A	1. Bodrum	Enerji Dağıtım Merkezi	25	4457138	689	68368	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28267



### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkuller ile ilgili olarak Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen onaylı tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

#### Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı: 13.09.2011/28627

#### İrtifak Hakları Hanesi:

A.M. 6187,-m<sup>2</sup> lik kısımda TEAŞ G.M. lehine irtifak hakkı (Başlama Tarihi: 29.05.1998, Bitiş Tarihi: 29.05.1998, Süre: - ) (29.05.1998/1003 Yev.)

A.M. 285 m<sup>2</sup> lik, 145 m<sup>2</sup>, 315 m<sup>2</sup> lik kısımlarda TEAŞ G.M. lehine irtifak hakkı. (Başlama Tarihi: 18.10.2000, Bitiş Tarihi: 18.10.2000, Süre: - ) (18.10.2000 /8731 Yev.)

TEİAŞ Genel Müdürlüğü adına A.M. 4168,82 m<sup>2</sup> B.M. 2561,02 m<sup>2</sup> ve C.M.4602,45 m<sup>2</sup> irtifak hakkı vardır. (Başlama Tarihi: 26.07.2011, Bitiş Tarihi: 02.07.2110, Süre:99 Yıl ) (27.07.2011/24040 Yev.)

#### Şerhler Hanesi:

1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL kira şerhi. (Başlama Tarihi: 10.03.2010; Süre: 99 Yıl) (15.03.2010/6543 Yev.)

### 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "b" bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları "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."

Buna ilaveten, Torunlar GYO tarafından 27.01.2015 tarih ve 108 sayılı Fen Kayıt talebi ile cins tashihi için başvuruda bulunulmuş, başvuru İstanbul Kadastro Müdürlüğü 03.06.2015 tarih 96440748 170.03.01./443142(Büyükçekmece) sayılı yazısı ile tescil yapılmak üzere Esenyurt Tapu Müdürlüğü'ne gönderilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul üzerinde 13.07.2015 tarih ve 45489 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, ana gayrimenkulün niteliği "Onbir Katlı Betonarme Bina ve Arsası" olarak değişmiştir. Bu açıdan taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

Benzer özellikte kat irtifaklı ve kat mülkiyetli taşınmazlar arasındaki fark gayrimenkul piyasası tarafından fiyatlandırılmamaktadır. Bu yüzden taşınmazların kat mülkiyetine geçmiş olmaları değerlerinde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu 2618 ada, 18 numaralı parsel, 15.10.2010 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Esenyurt 4.Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Hizmet Alanı" içerisinde kalmakta olup, yapılaşma şartları aşağıda verilmiştir.

- Emsal (E): 2,00
- Taks:0,40
- Min. Parsel büyüklüğü 1.000,-m<sup>2</sup>'dir.
- Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen onaylı imar plan pafta örneği rapor ekinde sunulmuştur.

#### 5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konu gayrimenkul için yapılan çalışmada konu gayrimenkul ile ilgili aşağıdaki belgelere erişilmiştir.

##### Yapı Ruhsatları:

**01.07.2008** tarih ve **2008/12217** ruhsat numaralı Yapı Ruhsatı Mevcuttur.

**20.01.2011** tarih ve **2010/18788** ruhsat numaralı, "Konut, İşyeri, Otopark+Ortak Alanlar ve Trafo Merkezi" için verilmiş **229.260,-m<sup>2</sup>** alanlı Tadilat Yapı Ruhsatı Mevcuttur.

##### Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

**27.10.2010** tarih ve **2010/19402** numaralı kısmi yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Bina içinde işyeri nitelikli 228 adet bağımsız bölüm için **94.674 m<sup>2</sup>**, ortak alan için **49.828 m<sup>2</sup>** olup toplamda **144.502 m<sup>2</sup>** kapalı alan için düzenlenmiştir.

**2012/8358** numaralı Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi (kısmi) mevcuttur. Belgenin detayı aşağıda sunulmuştur:

Apartman Binası: **83 adet bağımsız bölüm için 7.090 m<sup>2</sup>**,Dükkân: **71 adet bağımsız bölüm için 3.708 m<sup>2</sup>**, Trafo Merkezi: **1 adet bağımsız bölüm için 55 m<sup>2</sup>**, Ortak Alan için **73.905m<sup>2</sup>** kapalı alan için düzenlenmiştir.

Yukarıda bahsi geçen 2 adet kısmi iskân belgesi göz önünde bulundurulduğunda yapı ile ilgili iskânlı alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

Niteliği	Adet	Kapalı Alan (net m <sup>2</sup> )
Konut	83 Adet	7.090
Dükkân	299 Adet	98.382
Otopark + Ortak Alanlar		123.733
Trafo Merkezi	1 Adet	55

### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Değerleme konusu 2618 Ada 18 parsel üzerinde geliştirilmiş olan yapının, yapı ruhsatına göre yapı denetim firması, Yenikent Mah. Doğan Araslı Blv. No:150 Hanplus İş Merkezi, Kat:9 Büro No:258 Esenyurt/ İstanbul adresinde faaliyet gösteren AKA 3 Yapı Denetim Ltd.Şti .'dir.

### **5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Konu gayrimenkul ile ilgili tarafımıza ulaşan belgelerde ve yetkili kurumlarda yaptığımız incelemelerde herhangi bir değişiklik meydana gelmediği gözlenmiştir.

### **5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak imar durum belgesi, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

### **5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Mevcut durumu ile konu gayrimenkuller raporun ilgili bölümünde bahsedilen imar planı ve notları ile uyumlu şekilde inşa edilmiştir. Bu sebeple konu gayrimenkulün yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde imar bilgileri açısından bir engel bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında değildir.

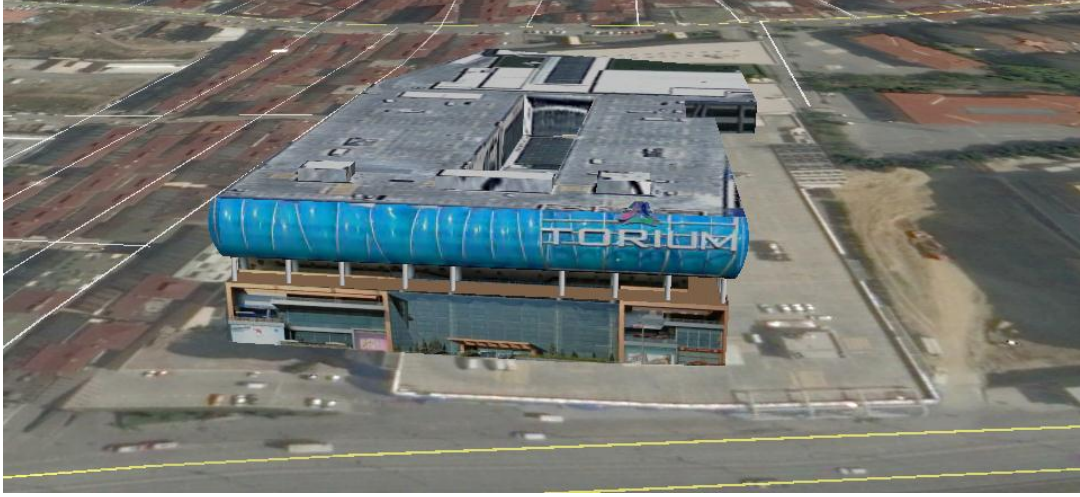
## 5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

2818 Ada 18 parsel üzerinde “TORIUM” karma kullanımlı gayrimenkul projesi geliştirilmiştir. Proje dahilinde Torium AVM ve Torium Rezidans yer almaktadır. Torium AVM İstanbul'un en büyük dördüncü ve Türkiye'nin en büyük beşinci alışveriş merkezi olma özelliğini taşımaktadır. Gayrimenkulün kat/ alan ve kullanım dağılımı aşağıdaki listede verilmiştir.

KAT	ALAN	NİTELİK
11.Bodrum Kat	1.360,00	Su Deposu
10.Bodrum Kat	9.888,00	Kapalı otopark, Depo
9.Bodrum Kat	17.590,00	Mağaza kapalı otopark-sığınak personel
8.Bodrum Kat	11.537,00	Depo, Kapalı Otopark
7.Bodrum Kat	15.551,00	Mağaza
6.Bodrum Kat	25.814,92	Mağaza
5.Bodrum Kat	22.946,00	Mağaza
4.Bodrum Kat	28.074,80	Mağaza, Food, court, snowpark
3.Bodrum Kat	26.658,00	Mağaza
2.Bodrum Kat	25.980,00	Mağaza, Kapalı Otopark
1.Bodrum Kat	25.295,00	Kapalı Otopark Spor Merkezi, Mağaza
Zemin Kat	7.630,00	Açık Otopark Havuz Mağaza
1. Normal Kat	4.203,72	Konut
2. Normal Kat	2.243,65	Konut
3. Normal Kat	2.243,65	Konut
4. Normal Kat	2.243,65	Konut
<b>TOPLAM</b>		<b>229.259,39m<sup>2</sup></b>

Ana gayrimenkul form olarak dikdörtgen şeklini andırmaktadır, Torium Alışveriş Merkezinin girişi E-5 istikametinde yer alan cepheden, konutların girişi ise kuzey doğu cephesinden sağlanmaktadır. Gayrimenkulün kuşbakışı olarak ortasına denk gelen alanda güneş ışığından faydalanmak üzere aydınlık iç avlu alanı bırakılmıştır. Kapalı otopark alanlarının yanı sıra açık otopark alanı da proje dâhilinde sağlanmıştır.



Konu Gayrimenkulün Google Earth Uygulamasında Yer Alan 3 Boyutlu Modeli

#### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkuller Torium Alışveriş Merkezi içerisinde yer alan depo ve mağaza nitelikli 295 bağımsız bölüm ile 1 adet trafo merkezidir.
- Torium AVM içerisinde mevcut durumda 149 adet mağaza vardır.
- AVM içerisinde 4.500 m<sup>2</sup> alanlı kar temalı eğlence parkı, 3.500 m<sup>2</sup> alanda hizmet veren kapalı lunapark, 9 adet sinema salonu ve bowling salonu bulunmaktadır.
- D-100 karayolu cephesinden giriş katta (projesinde 7. bodrum kat) Anchor kiracı olarak 5 M Migros ve Elektro World vardır.
- Giriş kat daha çok beyaz eşya ve GSM mağazalarına ayrılmıştır. Ayrıca bu katta bankalara ait ATM ler vardır.
- 1 ve 2. katlar giyim mağazalarının yer aldığı katlar olup 3. kat yeme-içme katı olarak dizayn edilmiştir.
- 4. katta spor mağazaları, sinemalar ve eğlence merkezi yer almaktadır. Ayrıca bu katın bir kısmı açık cadde mağazaları formunda düzenlenmiş çarşı katıdır.
- AVM'nin Tonguç Baba Caddesi'nden girilen ve mahallinde "üst giriş kat" olarak adlandırılmış katında ise kuaför, lostra salonu kuru temizlemeci, terzi, fitness center ve Torium Evleri satış ofisi vardır.
- Torium AVM, 2010 yılında hizmete girmiştir.
- AVM 'nin otopark katında araba yıkama hizmeti verilmektedir.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmaz E-5 karayolu üzerinde konumludur ve E-5 karayolundan direkt ulaşım sağlanabilmektedir.
- Saadetdere metrobüs durağı gayrimenkule yürüme mesafesinde konumludur.
- Atatürk Havalimanı'na ve TEM otoyoluna bağlantı kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Leed sertifikalı yeşil bina olması nedeniyle AVM giderleri düşüktür.

#### Zayıf Yönler

- Son yıllarda alışveriş merkezinin etki alanında yer alan yeni AVM geliştirmeleri müşteri kitlesinin tercihlerini yeni AVM'lere doğru yönlendirmiştir.
- Yakın çevresinde yer alan konut alanları düşük kaliteli inşa edilmiş ve genellikle C gelir grubuna hitap eden yerleşimlerdir.

#### Fırsatlar

- Alışveriş merkezi marka karması değiştirilerek doluluk oranının ve gelirlerin artırılabilceği düşünülmektedir. Bölgede hayata geçecek yeni konut projeleri alışveriş merkezine olan talebi arttıracaktır.

#### Tehditler

- Konu alışveriş merkezine yakın mesafede bulunan yeni alışveriş merkezleri rekabeti arttırmıştır.
- ABD merkez bankasının faiz oranlarını arttırmasına bağlı olarak Türkiye'de de gerçekleşmesi muhtemel faiz artışları gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkileyecektir.

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

#### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmaz ticari nitelikli olması sebebi ile “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerine ulaşabilmek amacı ile ise emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

##### 6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Pazarda satışta olan satılık arsa emsallerinde büyüklük, konum, pazarlık payı gibi düzeltmeler sonucunda değerlendirme konusu arsalar için birim arsa değerine ulaşılmıştır.

##### 6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş ve halen satışta olan benzer imarlı arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

İmar Durumu	Emsal	Büyükük	İstenen Satış Bedeli(USD/m <sup>2</sup> )	İstenen Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )
Ticari Arsa	1	1.500	2.500.000,00	1666,67
Ticari Arsa	1	4.503	10.000.000,00	2220,74
Ticari Arsa	1	390	647.053,75	1659,11
Ticari Arsa		670	905.875	1352,05
Ticari Arsa		2.650	5.000.000	1886,79
Ticari Arsa		2.650	3.500.000	1320,75

- Bulunan satılık arsa emsalleri için yapılan görüşmelerde mülkler ile ilgili yaklaşık konumları, pazarlık payları ve imar durumları hakkında bilgi alınmıştır.
- Mevcut emsaller kendi aralarında elemeyen geçirilerek konum, büyüklük, emsal olarak benzer olan ve değer aralığı olarak kümeleşme gösteren **emsaller konu gayrimenkuller için düzeltme çalışmasına tabi tutulmuştur.**

Düzeltilme Kriterleri:	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Büyükük(m2)	1.500	4.503	390	670
İstenen Arsa Fiyatı(USD)	2.500.000	10.000.000	647.054	905.875
İstenen Birim Fiyatı(USD)	1667	2221	1659	1352
Pazarlık Payı	10%	15%	10%	5%
Emsal İçin Düzeltme	1,00	1,00	1,00	1,00
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Arsa Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	1.500,00	1500,00	1887,63	1493,20
Büyükük İçin Ayarlama	-10%	-10%	-15%	-15%
Konum İçin Düzeltme	5%	0%	5%	5%
Düzeltilmiş Değer (USD)	1425	1699	1344	1156
Düzeltilmiş değerlerin ağırlığı	10%	20%	20%	50%
Ortalama Birim Arsa Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	1.329,05			



Seçilen emsaller arasında yapılan düzeltme çalışmaları sonucunda konu gayrimenkullerin arsası için kabul edilen birim arsa satış fiyatı olarak 1.329,05 USD/m<sup>2</sup>'ye ulaşılmıştır. Ulaşılan bu değer gayrimenkul geliştirme yaklaşımında birim arsa değeri olarak kullanılmıştır.

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Konu gayrimenkulün değerine ulaşmak için Maliyet (yerine koyma) Yaklaşımı uygulanmıştır. Maliyet Yaklaşımı ile ilgili yapılan kabuller aşağıda yer almaktadır.

	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet USD/m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETLERİ</b>		
<b>AVM</b>		
İskâna Dâhil Alan (m2)	67.977	800
Ortak Alan (m2)	31.628	850
Kapalı Otopark Alanı ve Kapalı Alanlar (m2)	119.121	250
<b>Arsa Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>44.571</b>	
<b>Kiralanabilir Alan (Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>67.977</b>	
<b>Müşteri Muhasebe Kayıtlarına Göre Kiralanabilir Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>99.605</b>	
<b>Kapalı Otopark Alanı+Sığınak Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>119.121</b>	
<b>Toplam AVM Alanı* (m<sup>2</sup>)</b>	<b>218.726</b>	

*Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait toplam 4252344/ 4457138 hisse mevcut olup toplam inşaat alanına ulaşılırken, iskâna tabi alışveriş merkezi alanı, şirket tarafından beyan edilen kiralanabilir alan ve toplam inşaat alanının Torunlar GYO A.Ş. malikliğinde yer alan bağımsız bölümlere arsa payı oranı dikkate alınmıştır.*



Yukarıda yer alan kabullere göre oluşturulan maliyet tablosu aşağıda verilmiştir.

	Alan	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m <sup>2</sup>	USD/m <sup>2</sup>	USD
<b>BİNA MALİYETLERİ</b>			
<b>AVM</b>			
İskâna Dâhil Alan	67.977	800	54.381.296
Ortak Alan	31.628	850	26.883.877
Kapalı Otopark Alanı ve Kapalı Alanlar	119.121	250	29.780.201

<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ, USD</b>			<b>111.045.373</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER, USD</b>			
Peyzaj Alanı+Açık Otopark			350.000
Altyapı	44.571	50	2.228.569
<b>TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, USD</b>			<b>2.578.569</b>
<b>TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, USD</b>			<b>113.623.942</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>			
Mimarlık&Mühendislik Ücretleri	1,5%		1.704.359
Yatırımcı Sabit Giderleri	1%		1.136.239
Proje Yönetim Giderleri	2%		1.704.359
Yapı Denetim Ücreti	3%		3.408.718
Yasal İzinler ve Danışmanlık	3%		3.408.718
Pazarlama Harcamaları	2%		2.272.479
Dekorasyon Desteği	2%		2.272.479
Müteahhit Ücreti	10%		11.362.394
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER, USD</b>			<b>27.269.746</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, USD</b>			<b>140.893.688</b>
<b>GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET, USD/m<sup>2</sup></b>			<b>644</b>

Arsa Birim Satış Değeri	1.329
Arsa Değeri (858 ada 4 parsel)	59.237.688
Arsa Payına Karşılık Gelen Arsa Değeri (AVM Blok)*	56.515.869
<b>Arsa + Bina Değeri</b>	<b>197.409.557</b>

*Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait toplam 4252344/ 4457138 hisse toplam arsa alanına oranlanmıştır.*

Konu gayrimenkullerin **31.12.2014** tarihi itibari ile **"Maliyet Yöntemi"**ne göre pazar değeri **197.409.557 USD** olarak belirlenmiştir.

### 6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların gelir getiren ticari mülkler olmaları nedeniyle gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

#### Gelir İndirgeme Yöntemi İçin Kabuller:

- Gayrimenkul için mevcut doluluk oranı tarafımıza müşteri tarafından sağlanan belgeler doğrultusunda %76 kabul edilmiştir.
- Alışveriş Merkezi projesi için tarafımıza müşteri tarafından sağlanan bilgilere göre toplam kiralanabilir brüt alan 99.605 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Kiralanabilir alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	<b>Kiralanabilir Alan (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Ana Kiracı Kiralanabilir Alan (m<sup>2</sup>)</b>	9.460
<b>Mağazalar Kiralanabilir Alan (m<sup>2</sup>)</b>	57.864
<b>Küçük Mağaza</b>	7.697
<b>Eğlence Kiralanabilir Alan (m<sup>2</sup>)</b>	10.902
<b>Restaurant Kiralanabilir Alan (m<sup>2</sup>)</b>	5.940
<b>Depo Stand Baz İstasyonu</b>	6.019
<b>ATM, Baz, Stand</b>	1.332

- İşveren tarafından sağlanan kiralama bilgilerine göre mevcut kiralanmış alan 74.960 m<sup>2</sup>'dir.
- Doluluk oranının ilk projeksiyon yılında %79 olacağı, 6. İşletme yılında ise %84 doluluğa ulaşacağı kabul edilmiştir. Her bir alt segment için doluluk oranları takip eden net nakit akımı tablosunda sunulmuştur.
- Ana kiracılar için kiralama değeri 8,9 USD/m<sup>2</sup>/ay, mağazalar için 14,1 USD/m<sup>2</sup>/ay, küçük mağazalar için 25,7 USD/m<sup>2</sup>/ay, eğlence bölümleri için 7,5 USD/m<sup>2</sup>/ay, depo alanları için 4,4 USD/m<sup>2</sup>/ay, ATM, baz istasyonu ve standlar için 55,1 USD/m<sup>2</sup>/ay, restoran alanları için ise 38,8 USD/m<sup>2</sup>/ay kira değeri öngörülmüştür.
- AVM'nin mevcut durumda kiracıların çeşitli kira indirimi ve kur avantajları sağladığı öğrenilmiş olup yıllar içerisinde bu imtiyazların ortadan kalkacağı düşünülmektedir. Bu durum kira artışlarına yansıtılmıştır.
- İncelenen kira sözleşmeleri ve AVM muhasebe kayıtlarına göre AVM işletme giderleri kiralanabilir alan başına 7,5 USD/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır. Kiralama sözleşmelerine göre AVM işletme giderlerinin %80'i kadarı kiracıların ödedikleri ortak alan paylarından karşılanmaktadır. İşletme giderleri yıllık bazda %3 kadar artmaktadır.



- Emlak vergisi 2015 yılı için 43.602 USD, bina sigortası 2015 yılı için 500.306 USD olarak hesaplanmıştır. Emlak vergisi ve bina sigortası yıllar içerisinde %3 oranında artmaktadır.
- 10. İşletme yılından sonra gayrimenkullerin satılacağı kabul edilmiştir. Kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir.
- Gayrimenkuller için iskonto oranı risksiz getiri oranı olarak USD bazlı Eurobond faiz oranı olan %4,5 kabul edilmiş, risksiz getiri oranı üzerine ülkenin, bölgenin ve taşınmazın riskleri de göz nünde bulundurularak %5,5 risk primi ilave edilmiş, bu şekilde %10 iskonto oranı belirlenmiştir.
- Çalışmalar sırasında gelir ve maliyetler hesaplamaları Dolar cinsinden hesap edilmiş olup, döviz kuru olarak 26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,3182 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda 10 yıllık ortalama ABD enflasyon oranı olan %3 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



## NAKİT AKIŞ ANALİZİ

Tarih	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
<b>ANA KİRACI</b>	<b>1. YIL</b>	<b>2. YIL</b>	<b>3. YIL</b>	<b>4. YIL</b>	<b>5. YIL</b>	<b>6. YIL</b>	<b>7. YIL</b>	<b>8. YIL</b>	<b>9. YIL</b>	<b>10. YIL</b>	
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> /ay)	8,9	9,4	9,9	10,2	10,5	11,0	11,5	11,8	12,2	12,5	
Yıllık Kira Artış Oranı	0%	6,0%	5,0%	3,0%	3,0%	5,0%	4,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
Yıllık Doluluk Oranı %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	9.460	9.460	9.460	9.460	9.460	9.460	9.460	9.460	9.460	9.460	
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	84.150	89.199	93.658	96.468	99.362	104.330	108.504	111.759	115.111	118.565	
<b>Toplam Anchor Kira Geliri (USD/yıl)</b>	<b>1.009.800</b>	<b>1.070.388</b>	<b>1.123.896</b>	<b>1.157.616</b>	<b>1.192.344</b>	<b>1.251.960</b>	<b>1.302.048</b>	<b>1.341.108</b>	<b>1.381.332</b>	<b>1.422.780</b>	
<b>MAĞAZALAR</b>											
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> /ay)	14,1	15,00	15,7	16,2	16,7	17,2	17,7	18,3	18,8	19,4	
Yıllık Kira Artış Oranı	0%	6,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
Yıllık Doluluk Oranı %	73%	75%	77%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	42.241	43.398	44.555	45.134	45.134	45.134	45.134	45.134	45.134	45.134	
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	597.696	650.911	701.677	732.120	754.083	776.706	800.007	824.007	848.727	874.189	
<b>Toplam Büyük Mağaza Kira Geliri (USD/yıl)</b>	<b>7.172.352</b>	<b>7.810.932</b>	<b>8.420.124</b>	<b>8.785.440</b>	<b>9.048.996</b>	<b>9.320.472</b>	<b>9.600.084</b>	<b>9.888.084</b>	<b>10.184.724</b>	<b>10.490.268</b>	
<b>KÜÇÜK MAĞAZALAR</b>											
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> /ay)	25,7	27,2	28,6	29,5	30,3	31,3	32,2	33,2	34,2	35,2	
Yıllık Kira Artış Oranı	0%	6,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
Yıllık Doluluk Oranı %	95%	97%	97%	97%	97%	99%	99%	99%	99%	99%	
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	7.313	7.467	7.467	7.467	7.467	7.620	7.620	7.620	7.620	7.620	
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	187.962	203.436	213.608	220.016	226.616	238.197	245.343	252.704	260.285	268.093	
<b>Toplam Mağaza Kira Geliri (USD/yıl)</b>	<b>2.255.544</b>	<b>2.441.232</b>	<b>2.563.296</b>	<b>2.640.192</b>	<b>2.719.392</b>	<b>2.858.364</b>	<b>2.944.116</b>	<b>3.032.448</b>	<b>3.123.420</b>	<b>3.217.116</b>	
<b>EĞLENCE</b>											
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> /ay)	7,5	8,0	8,4	8,6	8,9	9,1	9,4	9,7	10,0	10,3	
Yıllık Kira Artış Oranı	0%	6,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
Yıllık Doluluk Oranı %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	11.293	11.293	11.293	11.293	11.293	11.293	11.293	11.293	11.293	11.293	
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	84.865	89.957	94.454	97.288	100.207	103.213	106.309	109.499	112.784	116.167	
<b>Toplam Eğlence Kira Geliri (USD/yıl)</b>	<b>1.018.380</b>	<b>1.079.484</b>	<b>1.133.448</b>	<b>1.167.456</b>	<b>1.202.484</b>	<b>1.238.556</b>	<b>1.275.708</b>	<b>1.313.988</b>	<b>1.353.408</b>	<b>1.394.004</b>	
<b>Depo Alanları</b>											
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> /ay)	4,4	4,7	4,9	5,1	5,3	5,4	5,6	5,7	5,9	6,1	
Yıllık Kira Artış Oranı	0%	6,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
Yıllık Doluluk Oranı %	40%	43%	46%	49%	49%	49%	52%	52%	52%	52%	
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	2.408	2.588	2.769	2.949	2.949	2.949	3.130	3.130	3.130	3.130	
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	10.709	12.200	13.706	15.034	15.486	15.950	17.437	17.960	18.499	19.054	
<b>Toplam Depo Kira Geliri (USD/yıl)</b>	<b>128.508</b>	<b>146.400</b>	<b>164.472</b>	<b>180.408</b>	<b>185.832</b>	<b>191.400</b>	<b>209.244</b>	<b>215.520</b>	<b>221.988</b>	<b>228.648</b>	

**ATM, Baz, Stand Alanları**

Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> /ay)	55,1	58,4	61,3	63,2	65,1	67,0	69,0	71,1	73,2	75,4
Yıllık Kira Artış Oranı	0%	6,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Yıllık Doluluk Oranı %	85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	1.132	1.132	1.132	1.132	1.132	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	62.366	66.108	69.413	71.496	73.641	80.272	82.680	85.161	87.715	90.347
<b>Toplam ATM,Baz İst ,Stand Kira Geliri (USD/yıl)</b>	<b>748.392</b>	<b>793.296</b>	<b>832.956</b>	<b>857.952</b>	<b>883.692</b>	<b>963.264</b>	<b>992.160</b>	<b>1.021.932</b>	<b>1.052.580</b>	<b>1.084.164</b>

**RESTAURANT**

Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> /ay)	38,8	41,2	43,2	44,5	45,8	47,2	48,6	50,1	51,6	53,1
Yıllık Kira Artış Oranı	0%	6,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Yıllık Doluluk Oranı %	85%	85%	86%	87%	87%	87%	90%	90%	90%	90%
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	5.049	5.049	5.108	5.168	5.168	5.168	5.346	5.346	5.346	5.346
Toplam Kira Geliri (USD/ay)	196.044	207.806	220.746	230.039	236.941	244.049	260.028	267.829	275.864	284.140
<b>Toplam Restaurant Kira Geliri (USD/yıl)</b>	<b>2.352.528</b>	<b>2.493.672</b>	<b>2.648.952</b>	<b>2.760.468</b>	<b>2.843.292</b>	<b>2.928.588</b>	<b>3.120.336</b>	<b>3.213.948</b>	<b>3.310.368</b>	<b>3.409.680</b>

<b>Ara Toplam</b>	<b>14.685.504</b>	<b>15.835.404</b>	<b>16.887.144</b>	<b>17.549.532</b>	<b>18.076.032</b>	<b>18.752.604</b>	<b>19.443.696</b>	<b>20.027.028</b>	<b>20.627.820</b>	<b>21.246.660</b>
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

<b>Toplam Gelirler</b>	<b>14.685.504</b>	<b>15.835.404</b>	<b>16.887.144</b>	<b>17.549.532</b>	<b>18.076.032</b>	<b>18.752.604</b>	<b>19.443.696</b>	<b>20.027.028</b>	<b>20.627.820</b>	<b>21.246.660</b>
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

**AVM GİDERLERİ**

AVM Birim İşletme Gideri (USD/m <sup>2</sup> )	7,50	7,73	7,96	8,20	8,44	8,69	8,96	9,22	9,50	9,79	
AVM Toplam Gerçekleşen İşletme Gideri	692.772	713.555	734.962	757.011	779.721	803.113	827.206	852.023	877.583	903.911	
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılarından Alınacak İşletme Gideri Oranı	80%	80%	80%	81%	81%	81%	82%	82%	82%	82%	
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Alınacak İşletme Gideri	554.218	570.844	587.970	613.179	631.574	650.522	678.309	698.658	719.618	741.207	
İşletme Tarafından Üstlenilmesi gerekli İşletme Giderleri	138.554	142.711	146.992	143.832	148.147	152.591	148.897	153.364	157.965	162.704	
Emlak Vergisi	43.602	44.910	46.257	47.645	49.074	50.547	52.063	53.625	55.234	56.891	
Bina Sigortası	500.306	515.315	530.774	546.698	563.099	579.992	597.391	615.313	633.772	652.786	
Yenileme Fonu	293.710	253.307	263.243	271.140	281.289	291.655	300.405	309.417	318.700	424.933	
<b>Toplam Giderler</b>	<b>976.172</b>	<b>956.243</b>	<b>987.267</b>	<b>1.009.315</b>	<b>1.041.609</b>	<b>1.074.785</b>	<b>1.098.757</b>	<b>1.131.719</b>	<b>1.165.671</b>	<b>1.297.313</b>	
<b>Net İşletme Geliri</b>	<b>13.709.332</b>	<b>14.879.161</b>	<b>15.899.877</b>	<b>16.540.217</b>	<b>17.034.423</b>	<b>17.677.819</b>	<b>18.344.939</b>	<b>18.895.309</b>	<b>19.462.149</b>	<b>19.949.347</b>	
<b>Dönem Sonu Satış Geliri</b>	<b>8,0%</b>									<b>256.847.840</b>	
<b>Net Nakit Akışı</b>	<b>0</b>	<b>13.709.332</b>	<b>14.879.161</b>	<b>15.899.877</b>	<b>16.540.217</b>	<b>17.034.423</b>	<b>17.677.819</b>	<b>18.344.939</b>	<b>18.895.309</b>	<b>19.462.149</b>	<b>276.797.187</b>



### AVM NET BUGÜNKÜ DEĞER HESABI

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Proje Riski	5,00%	5,50%	6,00%
<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>9,50%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,50%</b>
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)</b>	<b>208.658.534</b>	<b>201.643.724</b>	<b>194.936.014</b>
<b>NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)</b>	<b>208.660.000</b>	<b>201.640.000</b>	<b>194.940.000</b>
<b>NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>483.716.000</b>	<b>467.442.000</b>	<b>451.910.000</b>

Konu gayrimenkullerin **31.12.2014** tarihi itibari ile “**Gelir İndirgeme Yöntemi**” ile pazar değeri **201.640.000 USD** olarak belirlenmiştir.

#### 6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### 6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değeri dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre bağımsız bölümlerin toplam yıllık kira değeri **13.709.332.-USD (31.466.000 - Türk Lirası)** takdir edilmiştir. Bu hesaplamada iskonto oranı %10 olarak belirlenmiştir.

	31.12.2014	31.12.2015
Bir Yıllık Kira Geliri	0	13.709.332
Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (USD)	13.573.596	
Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (TL)	31.466.310	

#### 6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ve yapılaşma şartları ile uyumlu mevcut (Alışveriş Merkezi olarak) geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

#### 6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.



## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın “Alışveriş Merkezi” nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde arsa değerinin hesaplanmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

Maliyet yöntemine göre arsa ve yapı değerleri toplamı **197.410.000 USD (457.635.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Gelir indirgeme yöntemine göre konu mülklerin toplam değeri **201.640.000 USD (467.422.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Alışveriş merkezinin gelir getiren bir mülk olması ve gelir getiren mülklerde gelir indirgeme yönteminin daha sağlıklı sonuç vermesi nedeniyle konu mülkler için güncel pazar değeri takdir edilirken gelir yöntemi ile hesaplanan değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara ait sigorta poliçesi Torunlar GYO A.Ş.’den temin edilmiş olup rapor ekinde sunulmuştur. Taşınmaza ait incelenen sigorta poliçeleri sonrasında taşınmazın sigorta bedeli 919.525.000 TL (396.655.000 USD) olarak hesaplanmıştır.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.





#### **7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tapu senedindeki niteliğine uygun olarak "mağaza ve depo" olarak Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan çalışmaların nihayetinde takdir edilen değer aşağıda verilmektedir.

#### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Konu Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Konu Gayrimenkullerin Toplam Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	467.442.000	31.460.000
KDV Dâhil	551.580.000	37.120.000

	Konu Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)	Konu Gayrimenkullerin Toplam Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	201.640.000	13.570.000
KDV Dâhil	237.940.000	16.010.000

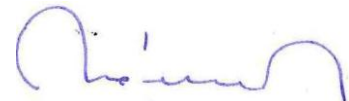
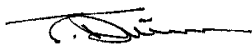
- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1 Dolar 26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,3182 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Taner DÜNER  
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Dilek YILMAZ AYDIN  
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Neşecan ÇEKİCİ  
Sorumlu Değerleme Uzmanı





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Onaylı İmar Paftası
4. Yapı Ruhsatı
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Onaylı Mimari Proje Kapak, Vaziyet Planı ve Örnek Kat Planları
7. Kadastro Değişiklik Bildirimi
8. Fotoğraflar
9. Özgeçmişler
10. SPK Lisans Örnekleri