

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE
858 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN MALL
OF İSTANBUL 2.ETABI
(OTEL, İŞYERİ VE REZİDANS)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.06.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	7.07.2026
RAPOR NO	TRGYO-2606028
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 858 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE MALL OF İSTANBUL 2.ETABINDA YER ALAN OTEL VE RESİDENCE NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ZİYA GÖKALP MAHALLESİ, SÜLEYMAN DEMİREL BULVARI, 858 ADA, 1 PARSEL, MALL OF İSTANBUL 2. ETAP, HİLTON MALL OF İSTANBUL BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Mehmet Esat KOÇAK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 919985) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	ZİYA GÖKALP MAHALLESİ, SÜLEYMAN DEMİREL BULVARI, 858 ADA, 1 PARSEL, MALL OF İSTANBUL 2. ETAP, HİLTON MALL OF İSTANBUL BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ-2 MAHALLESİ, 858 ADA 1 PARSEL
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	18.208,90 m ²
İMAR DURUMU	KAKS:2.00 Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Otel - Dükkan - Konut

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bina Sayısı:	Yapım Yılı:
	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı:	Yol Kotu Altı Sayısı:
	Otopark Kapasitesi:	Asansör Kapasitesi:
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otel - Konut - Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	

FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEMEORANI	%26 - %25,5 - %25
OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	8.500,00 TL/Gece
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	7.07.2026
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.705.720.000 TL
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	10.446.864.000 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Turizm Belgeleri- Tapu Suretleri- Diğer Belgeler
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgesi
Ek 6 - Nakit Akışı Tabloları
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; yukarıda adresi belirtilen 858 ada 1 parsel üzerinde kain olan Mall Of İstanbul 2. etabında yer alan otel ve residansların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rüzgarlıbahçe, Selvi Çıkmazı No:4, 34805 Beykoz/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerleme raporu; yukarıda adresi belirtilen 858 ada 1 parsel üzerinde kain olan Mall Of İstanbul 2. etabında yer alan otel ve residansların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor TRGYO-2606028 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Mehmet Esat KOÇAK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREĞÜL EVLEK raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce hazırlanan değerleme raporlarının bilgileri aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503073	TRGYO-2512128	
Rapor Tarihi	7.07.2025	8.01.2026	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 858 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE MALL OF İSTANBUL PROJESİNİN 2.ETABINDA YER ALAN OTEL VE RESİDENCE NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 858 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE MALL OF İSTANBUL PROJESİNİN 2.ETABINDA YER ALAN OTEL VE RESİDENCE NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREĞÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Berrin KURTULUŞ SEVER	Gizem GEREĞÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)	6.988.450.000	7.569.560.000	

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

858 ADA 1 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAŞAKŞEHİR
Bucağı	: -
Mahallesi	: İKİTELLİ-2
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 858
Parsel No	: 1
Alanı	: 18.208,90 m ²
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: Otuzbir katlı betonarme otel, kamu eğlence binaları, mesken, ofis, işyeri ve arsası
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B.B.No	: Ektedir
Niteliği	: Ektedir
Katı	: Ektedir
Arsa Payı	: Ektedir
Yevmiye No	: 32665
Cilt No	: 585-586-587
Sayfa No	: Ektedir
Tapu Tarihi	: 4.12.2019

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.06.2026 tarihinde, ilgili firma tarafından Web Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

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

Beyanlar Bölümü:

* Kat mülkiyetine geçmiştir. (18.12.2025 tarih 58478 yevmiye)

* Yönetim Planı Değişikliği: 03.12.2020 (08.12.2020 tarih ve 35516 yevmiye no ile)

* Diğer (Konusu: cins değişikliği) Tarih: -01.06.2020 Sayı:-375011(02.06.2020 tarih ve 12482 yevmiye no ile)

* Küçükçekmece 1.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 02/04/2021 tarih 2019/311 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05.04.2021 tarih ve 12286 yevmiye no ile)

İrtifaklar Bölümü:

* (A) ile gösterilen 2456,45 m2'lik kısımda; yol olarak kullanılmak üzere ve imar planına göre İstanbul belediyesi lehine 1 parsel aleyhine daimi irtifak hakkı tesisi ve (B) ile gösterilen 970,30 m2'lik kısımda metro girişi olarak kullanılmak üzere ve imar planına göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine 1 parsel aleyhine daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.(02.11.2022 tarih ve 44504 yevmiye no ile)

80, 85, 91 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

*İntifa hakkı vardır. TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM

ŞİRKETİ TRN OTEL İŞLETMECİLİĞİ VE YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ Şişli - 29-04-2024 15:26 - 10636

Eklenti Bölümü:

54 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Depo KAT BAHÇESİ Başakşehir - 04-12-2019 15:08 - 32665

10 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Depo SPA (LOB,RESTORAN, MUTFAK, TERAS, EXECUTİVE, LOUNGE) DEPOLER Başakşehir - 04-12-2019 15:08 - 32665

**Davalıdır şerhi hususunda Torunlar GYO A.Ş. 'den sunulan beyan yazısına göre, Mall of İstanbul arsası eski hak sahiplerinin TOKİ ve Torunlar GYO'na karşı tapu iptali davası açtığı, halihazırda herhangi bir tedbir olmaksızın davanın devam ettiği öğrenilmiş olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.*

** TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. lehine intifa hakkı 11. ve 1.2 normal kattaki konutlar için olup, 08.07.2024 tarihli Turizm Amaçlı Konut İzin Belgesi kapsamında konulduğu anlaşılmaktadır. Taşınmazın devrine veya değerine etkisi bulunmamaktadır.*

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır. Taşınmazlar 18.12.2025 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.

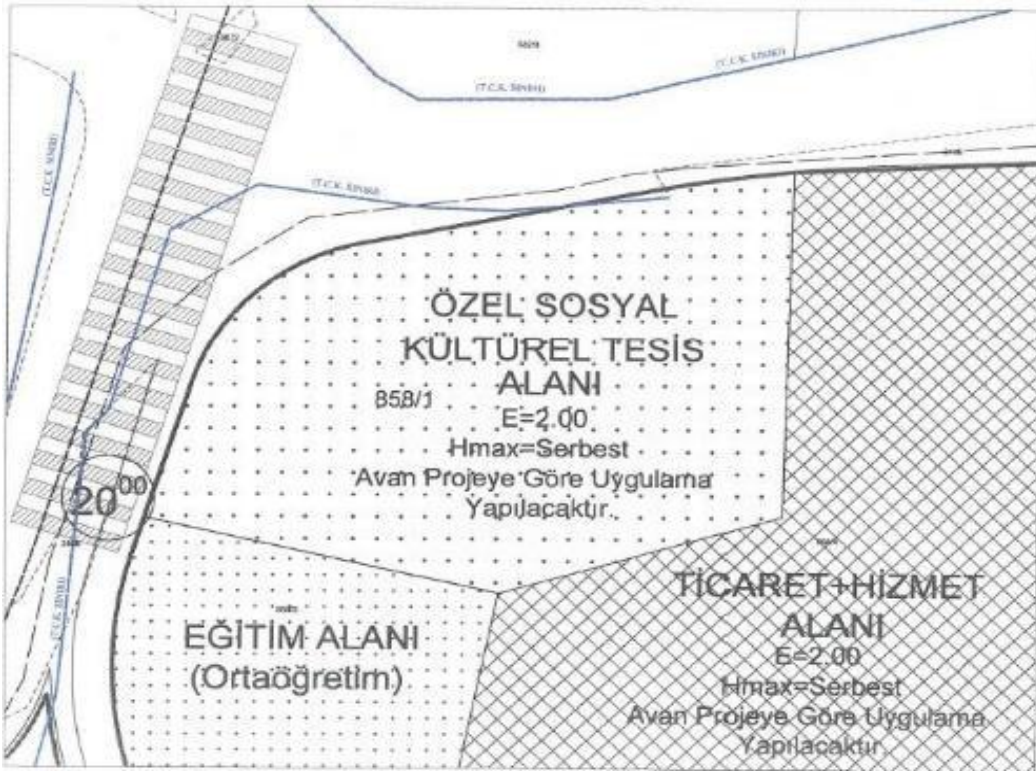
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 28.08.2008 tarihli 1/1000 Ölçekli İktisadi Tepeüstü Mevkii 2453-2769-2858-2859-2860-2881-2882-2883-2958-3149 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında "Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı" olarak belirlenen sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu ve avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Hmax: Serbest, Emsal: 2,00

858 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaz 08.05.2007 tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "İstanbul- Küçükçekmece Tepeüstü Bölgesi Gecekondur Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda Gecekondur Kanununun 5.,7., 19. ve geçici 9. Maddeleri uyarınca 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan yapma ve yaptırma yetkisi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' na aittir.



PLAN NOTLARI

1. Planlama alanı 2453-2769-2858-2859-2860-2881-2882-2883-2958-3149 parsellerini içermektedir.
2. Planlama alanınada ticaret+hizmet, eğitim, sosyal-kültürel tesis alanı, yol alanları ve raylı sistem metro hattı istasyonu yer almaktadır. Ticaret için e:2.00 ve hmax: serbest, özel sosyal kültürel tesis alanında e:2.00 ve hmax: serbest olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
3. Ticaret+hizmet alanlarında, ticaret ve amaçlı yapılar, iş merkezleri, büro, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel, motel vb. Gibi konaklama tesisleri ile rezidans (konut yapıları), sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler, gazino, lokanta, restoran, banka ve finans kurumları, yönetim binaları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmak koşulu ile özel eğitim ve sağlık tesisleri yapılabilir.

4. Özel sosyal-kültürel tesis alanında; sinema, tiyatro, eğlence merkezi, müze kütüphane, açık ve kapalı sergi salonları, sanat atölyeleri, oditoryum, çok amaçlı kültürel tesis salonları kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.
5. Planlama alanı sınırları içerisinde mimari proje ile bütünlük ve süreklilik sağlamak amacıyla ticaret+hizmet alanı ile özel sosyal-kültürel tesis alanı arasında, yer altında ve/veya yer üstünde fiziki bağlantı yapılabilir. Gerekirse emsal ve fonksiyon dağılım oranları aynı kalmak koşulu ile bu fonksiyonlara ait yapılar birlikte tek bir parsel üzerinde projelendirilebilir. Her durumda toplam inşaat alanı emsal değerini aşamaz.
4. Özel sosyal-kültürel tesis alanında; sinema, tiyatro, eğlence merkezi, müze kütüphane, açık ve kapalı sergi salonları, sanat atölyeleri, oditoryum, çok amaçlı kültürel tesis salonları kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.
5. Planlama alanı sınırları içerisinde mimari proje ile bütünlük ve süreklilik sağlamak amacıyla ticaret+hizmet alanı ile özel sosyal-kültürel tesis alanı arasında, yer altında ve/veya yer üstünde fiziki bağlantı yapılabilir. Gerekirse emsal ve fonksiyon dağılım oranları aynı kalmak koşulu ile bu fonksiyonlara ait yapılar birlikte tek bir parsel üzerinde projelendirilebilir. Her durumda toplam inşaat alanı emsal değerini aşamaz.
6. Onama sınırı içinde kalan parsellerdeki imar sınırları içerisinde kalmak koşulu ile tesis içi kullanımlara yönelik otopark giriş-çıkışı ve bu otoparklar ile diğer alanların ihtiyacı olan servis yolları, yaya yolları, yaya-araç rampaları, yaya üstgeçitleri yapılabilir.
7. Belirlenen metro istasyonu ve güzergâhı hazırlanacak uygulama projesine göre uygulanacaktır.
8. Metro istasyonuna yönelik olarak planlama alanı içerisindeki parsel alanları içerisinde yaya-giriş çıkışlarına yönelik düzenlemeler yapılabilir. Otoparklar ve diğer tesis yapıları ile metro istasyonu ve giriş-çıkışları arasında yaya bağlantıları zemin altında veya üstünde oluşturulabilir.
9. Diğer hususlarda 13/02/2008 t.t'li 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli küçükçekmece iktelli ayazma gecekondü dönüşüm ve kentsel yenileme alanı plan notları geçerlidir.

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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 858 ada 4 parsel için düzenlenmiş ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri tabloda gösterilmiştir. 01.11.2019 tarih ve 1913731 sayılı mimari projesi görülmüştür.

8.07.2024 tarihli T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nden alınan Turizm Amaçlı Kiralanan Konut İzin Belgesi ile 11. normal katta yer alan 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 nolu konutlar ile 12.normal katta yer alan 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 nolu konutlar otel bünyesine dahil edilmiştir.

858 ADA 1 PARSEL						
Tarih	Sayı	Belgenin Türü	Veriliş Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Grubu	Alanı
18.12.2014	475	Yapı ruhsatı	Yeni Yapı	129	VC	108.656,02
1.09.2015	625	Yapı ruhsatı	Tadilat	125	VC	108,19
30.06.2016	578	Yapı ruhsatı	İsim Değişikliği	163	VC	109.671,74
7.10.2016	786	Yapı ruhsatı	Tadilat	163	VC	109.671,74
17.02.2017	625	Yapı ruhsatı	Tadilat	186	VC	112.435,90
25.06.2018	480	Yapı ruhsatı	Yenileme	186	VC	112.435,90
11.10.2019	354	Yapı ruhsatı	Tadilat	179	VC	112.090,32
30.12.2022	311	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Yapı Kullanma İzni	179	VC	112.090,32
8.07.2024	34-1540	Turizm Amaçlı Kiralanan Konut İzin Belgesi	11. ve 12. katlar	20		

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazın bütünlüğü ve toplam alanı projesi ile uyumludur. Parsel ile avm arasında yer alan MOİ Cadde olarak isimlendirilen alanda yer alan dükkanların bir kısmı değerlendirme konusu taşınmazlardan oluşmaktadır.T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nden alınan Turizm Amaçlı Kiralanan Konut İzin Belgesi ile 11. normal katta yer alan 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 nolu konutlar ile 12.normal katta yer alan 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 nolu konutlar otel bünyesine dahil edilmiştir. Değerleme konusu 858 ada 1 parsel için iskan belgesi alınmış olup, kat mülkiyetine geçilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ceylanlar Yapı Denetim Ltd. Şti.

Fatih mah. Doğan Araslı Bulvarı No:123 Büro No:61-62 Esenyurt/İSTANBUL

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu 858 ada 1 parsel için iskan belgesi alınmış olup, kat mülkiyetine geçilmiştir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 7.04.2020 tarihinde alınmış B sınıfı Y2334E0BAD77C belge numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "otuzbir katlı betonarme otel, kamu eğlence binaları, mesken, ofis, işyeri ve arsası" olarak kayıtlı 18.208,90 m² yüzölçümlü 858 ada 1 parseldir Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş, otel, residence, işyeri nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan Mall Of İstanbul 2.etabı yer almaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Mall of İstanbul, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, Başakşehir ilçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, TEM Otoyolu'na (E-80) cepheli konumuyla önemli bir noktada bulunmaktadır. Aynı zamanda Mahmutbey gişelerine ve Basın Ekspres Yolu bağlantısına olan yakınlığı, ticari ve lojistik açıdan erişilebilirliğini artırmaktadır.

Bölge, son yıllarda konut, ofis ve karma projelerle hızlı bir gelişim göstermekte olup, Mall of İstanbul'un bulunduğu çevre; perakende, eğlence, konaklama fonksiyonlarının bir araya geldiği, modern ve çok amaçlı kullanım alanlarıyla ön plana çıkan bir kentsel merkez niteliğindedir. Ayrıca İstanbul Havalimanı'na giden ana arterlere olan bağlantısı sayesinde hem yerli hem de yabancı ziyaretçiler açısından cazip bir lokasyon teşkil etmektedir.

Bölge, son yıllarda planlı kentsel gelişim projeleri kapsamında hızla dönüşüm geçirmektedir. Başakşehir, özellikle Şehir Hastanesi ve konut yatırımları ile dikkat çekmektedir. Ayrıca, alışveriş merkezinin bulunduğu alan, İstanbul'un kuzey aksında gelişen yeni iş ve yaşam koridorlarının kesişiminde yer aldığından, orta ve üst gelir grubuna hitap eden bir hedef kitleye doğrudan ulaşma potansiyeli taşımaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Mall of İstanbul, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, Başakşehir ilçesine bağlı İkitelli Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, TEM Otoyolu (E-80) üzerinde merkezi ve erişilebilir bir konuma sahiptir.

Toplu ulaşım olanakları açısından değerlendirildiğinde, M3 (Başakşehir-Kirazlı) metro hattı üzerinde yer alan İkitelli Sanayi ve Masko istasyonlarına yürüme mesafesinde bulunması, ziyaretçilerin özel araç dışında da kolayca ulaşım sağlayabilmesine imkân tanımaktadır. Ayrıca İstanbul Havalimanı'na ulaşımı sağlayan ana arterler ve TEM bağlantıları üzerinden gelen servis ve toplu taşıma hatları, alışveriş merkezinin hem yerli hem yabancı ziyaretçiler için cazibesini artırmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "otuzbir katlı betonarme otel, kamu eğlence binaları, mesken, ofis, işyeri ve arsası" olarak kayıtlı 18.208,90 m² yüzölçümlü 858 ada 1 parseldir. Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş, otel, residence, işyeri nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan Mall Of İstanbul projesinin 2.etabı yer almaktadır.

Proje yapı kullanma izin belgesi ve projesine göre; 5 bodrum kat, zemin, 25 normal kat olmak üzere 31 katlıdır. 1 adet otel, 34 adet ofis ve işyeri, 100 adet residence, 36 adet kamu eğlence binaları, 8 adet ulaşım ve iletişim nitelikli olmak üzere toplam 179 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje ortak alanlar dahil toplam inşaat alanı 112.090,32 m² dir.

Mimari projesine göre kat taksimatı;

5.bodrum ve 4.bodrum katında otopark alanı, ortak alanlar, 4 adet rezidans trafo nitelikli bağımsız bölümler,

3., 2., 1. bodrum katlar, zemin, 3., 4.,...-10. katlarda otele ait alanlar,

1.bodrum katta 14 adet işyeri, 2 adet kiosk, 6 adet atm nitelikli bağımsız bölümler,

Zemin katta 12 adet işyeri, 1 adet çok amaçlı kültürel tesis salonu nitelikli bağımsız bölümler,

1. ve 2. katta 35 adet çok amaçlı kültürel tesis salonu nitelikli bağımsız bölümler,

11.,12.,... 25. katta 100 adet rezidans nitelikli bağımsız bölümler olmak üzere toplam 179 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

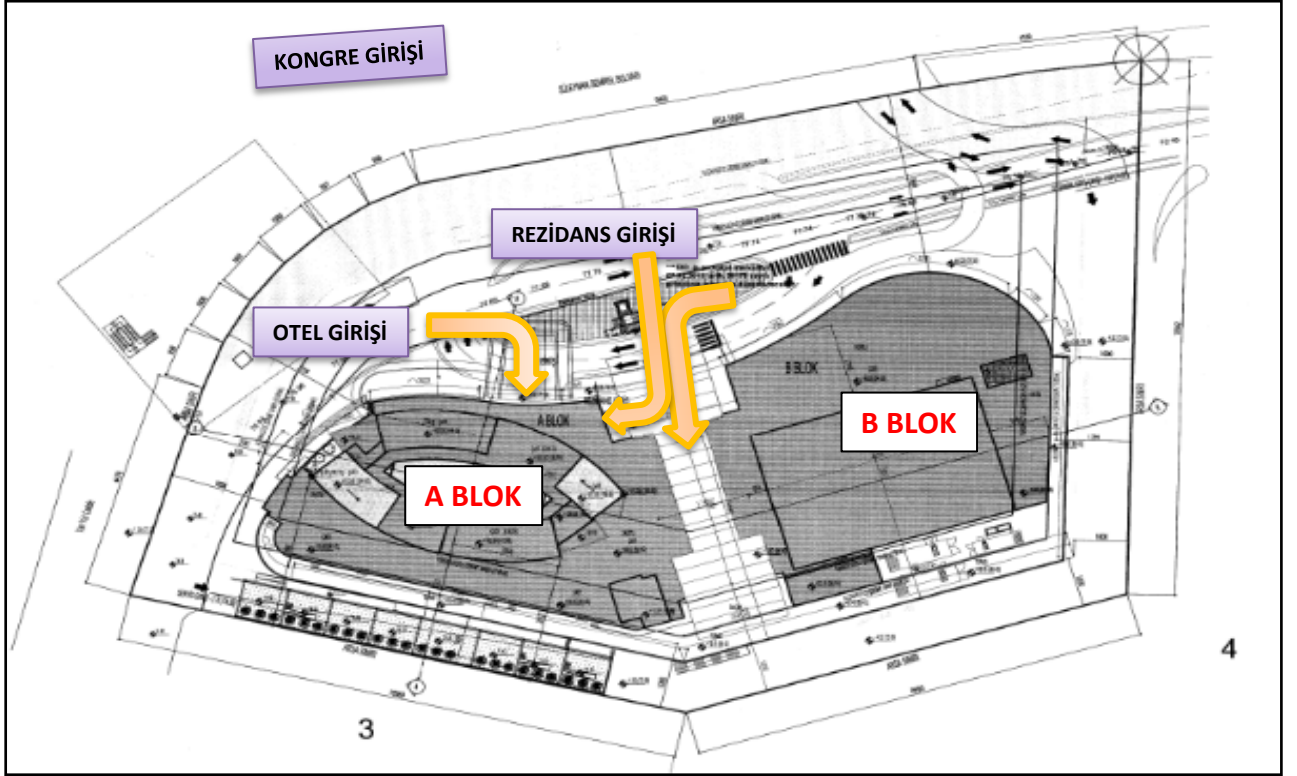
Ana taşınmaz, mimari projesine göre 2. normal kata kadar baza kütlesi, 2. normal kat ile 25. kat arasında ise kule bloğu şeklinde inşa edilmiştir. Vaziyet planı üzerinde taşınmaz A ve B blok olarak iki ayrı blok şeklinde tanımlanmıştır. A Blok: 1 bodrum kat, zemin kat ve 25 normal kattan oluşmaktadır. B Blok: 5 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Tapu kayıtlarında bağımsız bölümlerin blok tanımlaması belirtilmemiştir. Ancak, bağımsız bölüm numaralarının ardışık olarak verilmiş olması nedeniyle, mimari projeye göre hangi bağımsız bölümün hangi blokta yer aldığı anlaşılabilmektedir.

Ana taşınmazın otel, residence ve kongre girişi olmak üzere 3 adet ayrı girişi bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz ve Mall Of İstanbul AVM arasında MOİ Cadde olarak tanımlanmış alışveriş caddesi oluşturulmuş olup dükkanların bir kısmını değerlendirme konusu taşınmazlar, bir kısmı da Mall Of İstanbul AVM'ne ait dükkanlardır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nden alınan Turizm Amaçlı Kiralanan Konut İzin Belgesi ile 11. normal katta yer alan 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 nolu konutlar ile 12.normal katta yer alan 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 nolu konutlar otel bünyesine dahil edilmiştir.

Yapılaşma Belgelerine Göre Mall Of İstanbul Projesi 2.Etabının Alan Dağılımları	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Brüt Alanı
Otel	1	13.530,50 m ²
Rezidans	100	14.044,75 m ²
Ofis ve işyeri	34	7.316,11 m ²
Kamu Eğlence Binaları	36	5.187,42 m ²
Ulaşım ve İletişim	8	226,37 m ²
Ortak Alan		71.785,17 m ²
Toplam	179	112.090,32 m²

VAZİYET PLANI



REZİDANS NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Kat No	B.B.No	Cephe	Oda Sayısı	Kapalı Net Alan (m2)	Balkon Alanları (m2)	Balkon Dahil Net Alan (m2)	Brüt Alanı (m2)	Ortak Alan Dahil Brüt Satış Alan (m2)
13.KAT	92	KUZEY	3+1	113,52	11,81	125,33	149,10	199,31
13.KAT	93	KUZEY	3+1	112,99	18,19	131,18	153,05	204,59
13.KAT	96	GÜNEY	4+1	153,11	41,35	194,46	223,08	298,20
13.KAT	97	GÜNEY	3+1	118,62	19,77	138,39	157,02	209,90
13.KAT	98	GÜNEY	3+1	81,08	54,36	135,44	156,17	208,76
14.KAT	103	GÜNEY	4+1	151,25	43,91	195,16	220,43	294,66
14.KAT	104	GÜNEY	3+1	115,46	19,77	135,23	154,62	206,69
15.KAT	106	KUZEY	3+1	111,53	11,81	123,34	146,56	195,91
15.KAT	107	KUZEY	3+1	112,32	18,19	130,51	150,41	201,06
15.KAT	111	GÜNEY	3+1	115,98	19,77	135,75	154,62	206,69
16.KAT	113	KUZEY	3+1	111,53	11,81	123,34	146,56	195,91
16.KAT	114	KUZEY	3+1	112,32	18,19	130,51	150,41	201,06
16.KAT	117	GÜNEY	4+1	151,27	17,37	168,64	195,77	261,70
16.KAT	118	GÜNEY	3+1	115,98	19,77	135,75	154,62	206,69
17.KAT	120	KUZEY	3+1	111,53	11,81	123,34	146,56	195,91
17.KAT	121	KUZEY	3+1	112,32	18,19	130,51	150,41	201,06
17.KAT	124	GÜNEY	4+1	151,27	17,37	168,64	195,77	261,70
17.KAT	125	GÜNEY	3+1	115,98	19,77	135,75	154,62	206,69

18.KAT	127	KUZEY	3+1	111,53	11,81	123,34	146,56	195,91
18.KAT	128	KUZEY	3+1	112,32	18,19	130,51	150,41	201,06
18.KAT	131	GÜNEY	4+1	151,27	17,37	168,64	195,77	261,70
18.KAT	132	GÜNEY	3+1	115,98	19,77	135,75	154,62	206,69
19.KAT	134	KUZEY	4+1	150,73	17,37	168,10	196,58	262,78
19.KAT	135	KUZEY	3+1	115,59	19,77	135,36	154,62	206,69
19.KAT	137	GÜNEY	4+1	151,26	17,37	168,63	195,77	261,70
19.KAT	138	GÜNEY	3+1	115,64	19,77	135,41	154,66	206,74
19.KAT	139	GÜNEY	3+1	81,13	13,21	94,34	115,58	154,50
20.KAT	140	KUZEY	4+1	150,73	17,37	168,10	196,58	262,78
20.KAT	141	KUZEY	3+1	115,59	19,77	135,36	154,62	206,69
20.KAT	143	GÜNEY	4+1	151,26	17,37	168,63	195,77	261,70
20.KAT	144	GÜNEY	3+1	115,65	19,77	135,42	154,66	206,74
20.KAT	145	GÜNEY	3+1	81,13	13,21	94,34	115,58	154,50
21.KAT	146	KUZEY	4+1	152,71	17,37	170,08	200,00	267,35
21.KAT	150	GÜNEY	3+1	117,58	19,77	137,35	157,06	209,95
21.KAT	151	GÜNEY	3+1	82,45	13,33	95,78	116,38	155,57
22.KAT	152	KUZEY	4+1	152,71	17,37	170,08	200,06	267,43
22.KAT	153	KUZEY	3+1	117,31	19,77	137,08	157,17	210,10
22.KAT	155	GÜNEY	4+1	153,45	17,37	170,82	199,22	266,31
22.KAT	156	GÜNEY	3+1	117,58	19,77	137,35	157,06	209,95
22.KAT	157	GÜNEY	3+1	82,45	13,33	95,78	116,36	155,54
23.KAT	158	KUZEY	4+1	152,87	17,37	170,24	200,06	267,43
23.KAT	159	KUZEY	3+1	117,31	19,77	137,08	157,08	209,98
24.KAT	164	KUZEY	4+1	152,87	17,37	170,24	200,06	267,43
24.KAT	165	KUZEY	3+1	117,31	19,77	137,08	157,08	209,98
25.KAT	170	KUZEY	5+1	238,06	180,99	419,05	482,95	645,59
25.KAT	171	GÜNEY	5+1	251,01	195,75	446,76	508,23	679,38
TOPLAM				5893,54	1224,43	7117,97	8250,33	11028,66

Değerleme konusu 34 adet ofis/işyeri nitelikli taşınmaz ve 36 adet kamu eğlence binaları nitelikli bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanı 12.503,53 m² dir. Kiralanabilir alanın 9.230,25 m² sinin mevcutta kiralandığı bilgisi edinilmiştir. Stoklarda yer alan 46 adet rezidans nitelikli bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 8.250,33 m² dir. Mevcut toplam inşaat brüt alanı 108.293,16 m² dir.

Mall Of İstanbul Projesi 2.Etap Değerleme Konu Bağımsız Bölümleri Alan Dağılımları	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Brüt Alanı
Otel	1	17.048,80 m ²
Rezidans	46	8.250,33 m ²
Ofis ve işyeri	34	7.316,11 m ²
Kamu Eğlence Binaları	36	5.187,42 m ²
Ulaşım ve İletişim	8	226,37 m ²
Ortak Alan		70.263,54 m ²
Toplam	125	108.293,16 m²

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	:	5-C
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Havalandırma	:	Merkezi
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme Cephe
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzaralı
Cephesi	:	TEM Yolu ve Bulvar Cephesi
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

- * Otel kısmı "Hilton Mall of İstanbul" olarak kullanılmakta olup 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- * Restoran, barlar ve dükkanlar kullanım fonksiyonlarına uygun olarak tefriş edilmiştir.
- * Restoran ve barlarda tavanlarda ses yayın tesisatı, duman detektörleri, sprinkler ve havalandırma sistemleri bulunmaktadır.
- * Dış ve iç kapı doğramaları ahşaptan, pencere doğramaları ise alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.
- * Konaklama odalarının zeminleri halı ve traverten kaplı, duvarları saten boyalı ve duvar kâğıdı kaplı, tavanları alçı asma tavadır.
- * Odalarda havalandırma, sprinkler ve yangın ihbar sistemleri bulunmaktadır.
- * Odalardaki banyo hacimlerinin zeminleri seramik kaplı, duvarları seramik kaplı, tavanları led spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. İçerisinde hilton lavabo, ankastre klozet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.
- * Kat koridorlarının zeminleri halı kaplı, duvarları boya ve ahşap kaplı, tavanları alçıpan asma tavadır.
- * Toplantı odalarında zeminler halı, duvarlar duvar kâğıdı ve ahşap kaplı olup tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır
- * Genel mekânlar ve personel alanlarında zeminler mermer, seramik, halı veya laminat parke kaplı, duvarlar saten boya, plastik boya veya ahşap lambri, tavanlar plastik boya veya alçı ve metal asma tavadır.
- * Oda kapılarında kartlı geçiş sistemi bulunmaktadır.

Konutlarda Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır. Daire girişlerinde portmanto, dolap alanları mevcuttur ve görüntülü diafon sistemi bulunmaktadır.

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüpsultan, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. Etap ve 5. Etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu. Başakşehir, Türkiye'de yabancı uyruklu vatandaşların en çok tercih ettiği ilçelerden biridir. İlçenin yoğun göç alan bir bölge olmasından dolayı Arapça, Rusça, İngilizce ve Fransızca konuşanların oranı yüksektir. Orta Doğu ve Afrika'dan aldığı göçler dolayısıyla Arapça, Fransızca ve İngilizce konuşanlar çoktur. Rusçayı ise genelde Rusya'dan göç eden halkların yanı sıra Orta Asya Türkleri'de konuşur. Arap nüfusunun fazlalığı nedeniyle bölgede Araplar için özel okullar bulunmaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve Demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. Başakşehir Belediyesi tarafından Halkalı Tren İstasyonu ile Bahçeşehir arasında geçici süre ile mekik tren seferi yapılması için TCDD'ye başvuruda bulunulmuş ve kabul edilmiştir. İnşaatı devam eden hat Marmaray hattına bağlanacak olup, Bahçeşehir ve İspartakule bölgesini rahatlatacağı düşünülmektedir.7 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 (Kirazlı - Başakşehir-Metrokent) Metro Hattı ile 5. Etap Metrokent'e ve 29 Mayıs 2021 tarihinde resmi açılışı yapılan M9 Bahariye - Olimpiyat Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu'na ve Mall of İstanbul'a kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hatlar sayesinde Başakşehir'den Pendik'e ve Gebze'ye kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir. Ayrıca Başakşehir Belediyesi tarafından Güvercintepe bölgesinde yaşayan vatandaşların Olimpiyat metro istasyonuna rahat ve hızlı ulaşması amacıyla yaya viyadüğü yapımına başlanmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Başakşehir ilçesinin Toplam Nüfusu 536.797 kişidir.



Harita 2 - Başakşehir'in Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

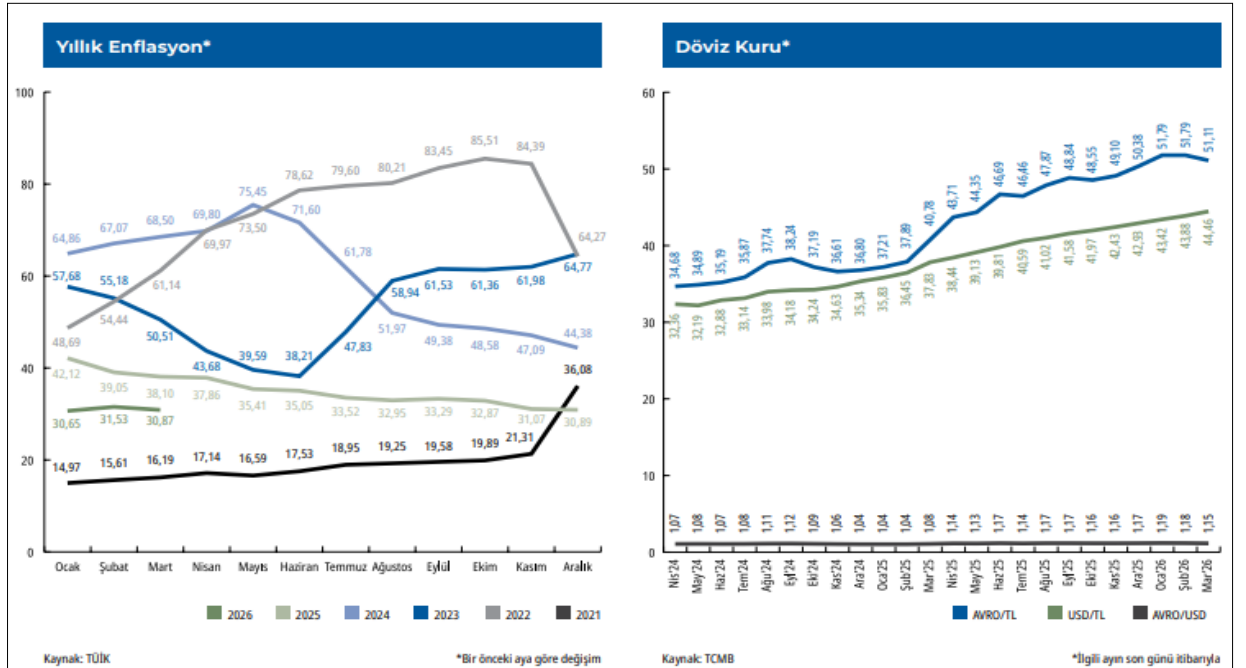
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

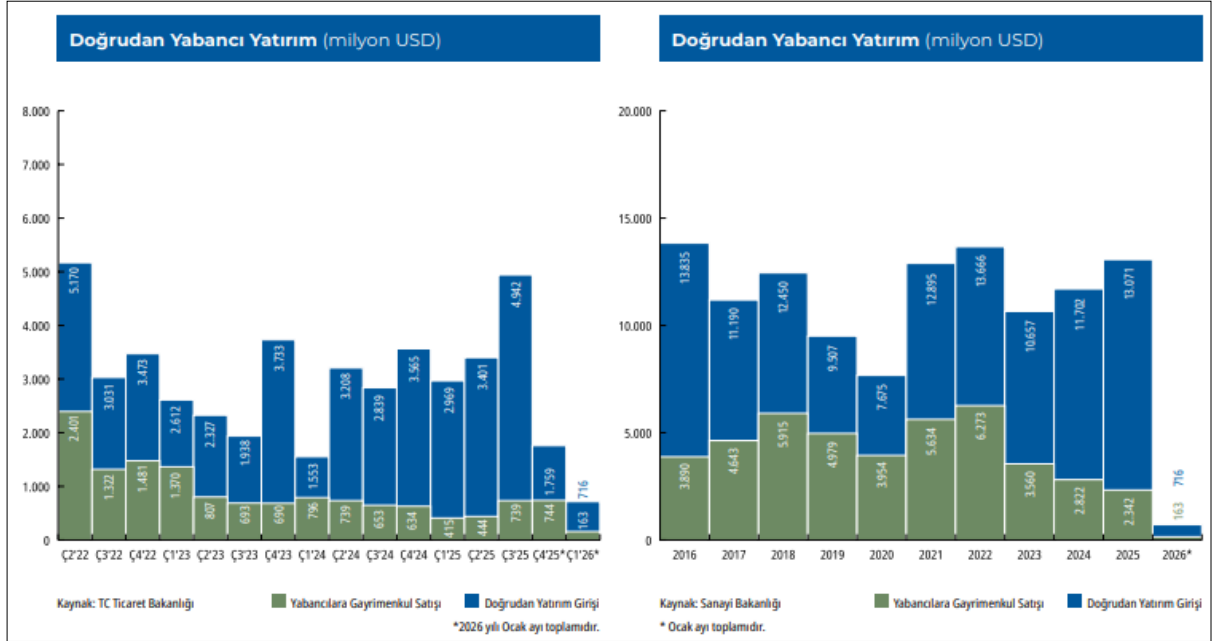


Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

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

Kaynak: TÜİK

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



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

Gayrimenkul Sektörü:

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

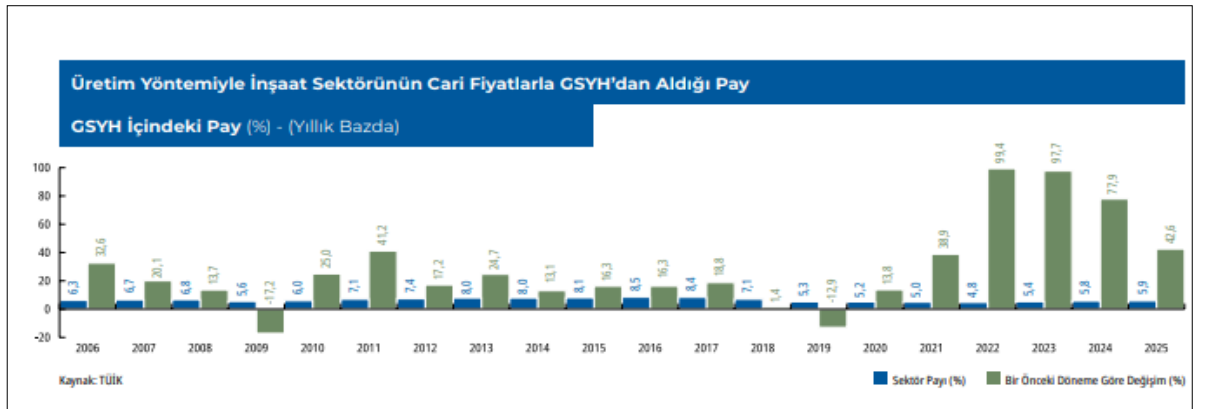
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri,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

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

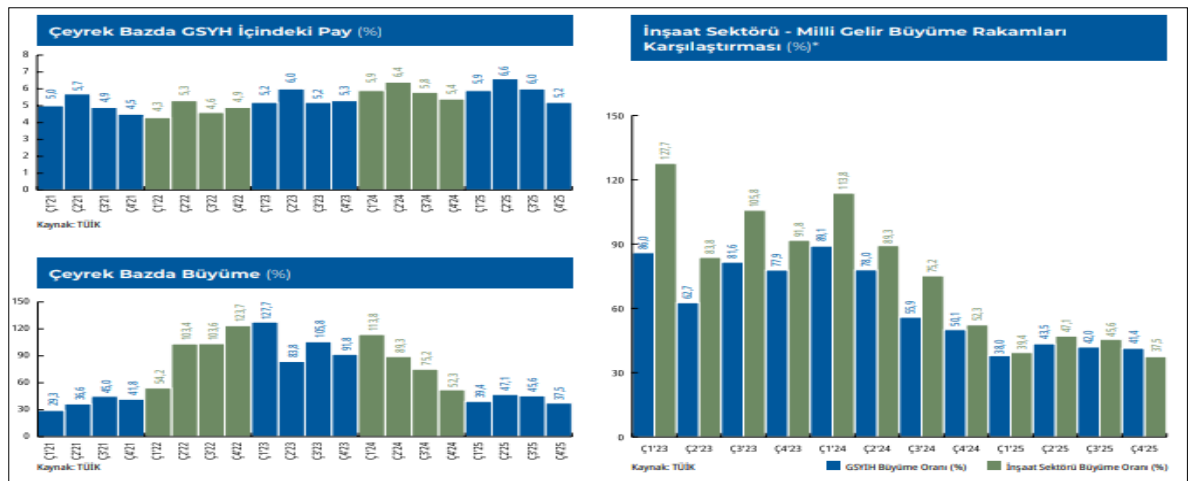
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi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

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

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



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



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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

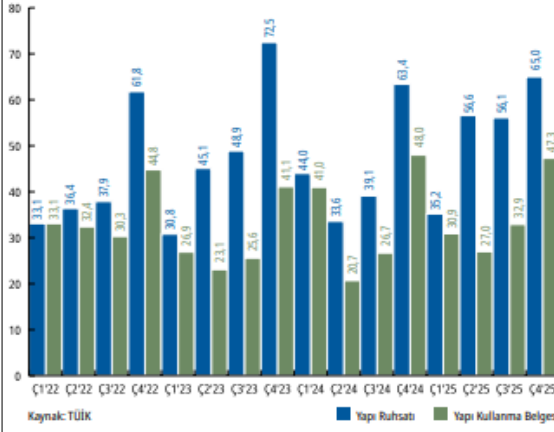
Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut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

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

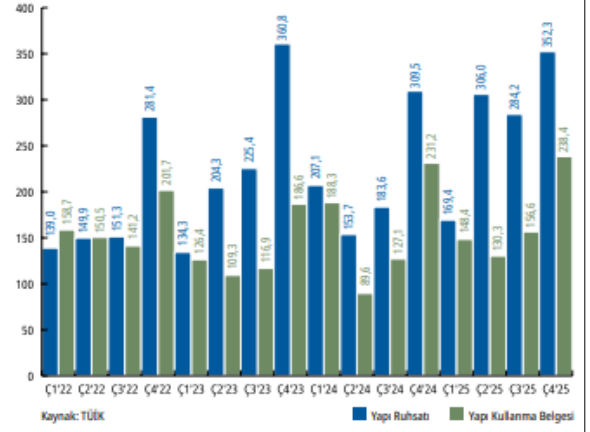
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi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

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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

ŞUBAT	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.244	11,53	25,71
2025	1.785	10,45	23,96
2024	1.440	19,70	70,01
2023	847	17,80	72,50
2022	491	21,84	90,31

Kaynak: TÜİK

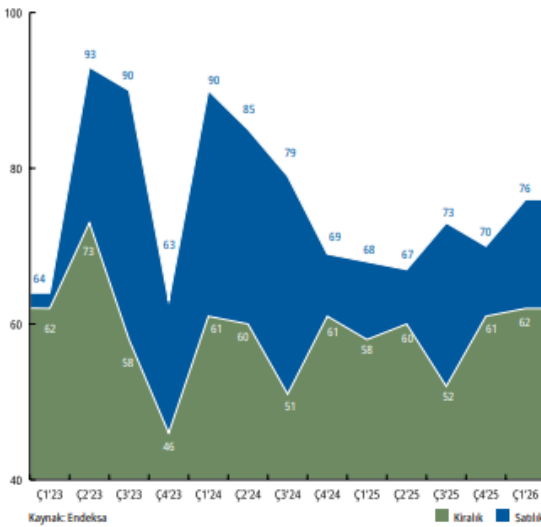
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

ŞUBAT	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.244	1.972	2.894
2025	1.785	1.594	2.241
2024	1.440	1.334	1.693
2023	847	862	810
2022	491	530	397

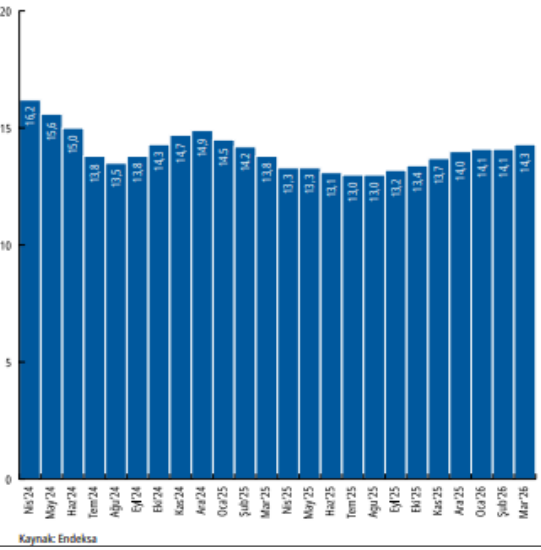
Kaynak: TÜİK

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

Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

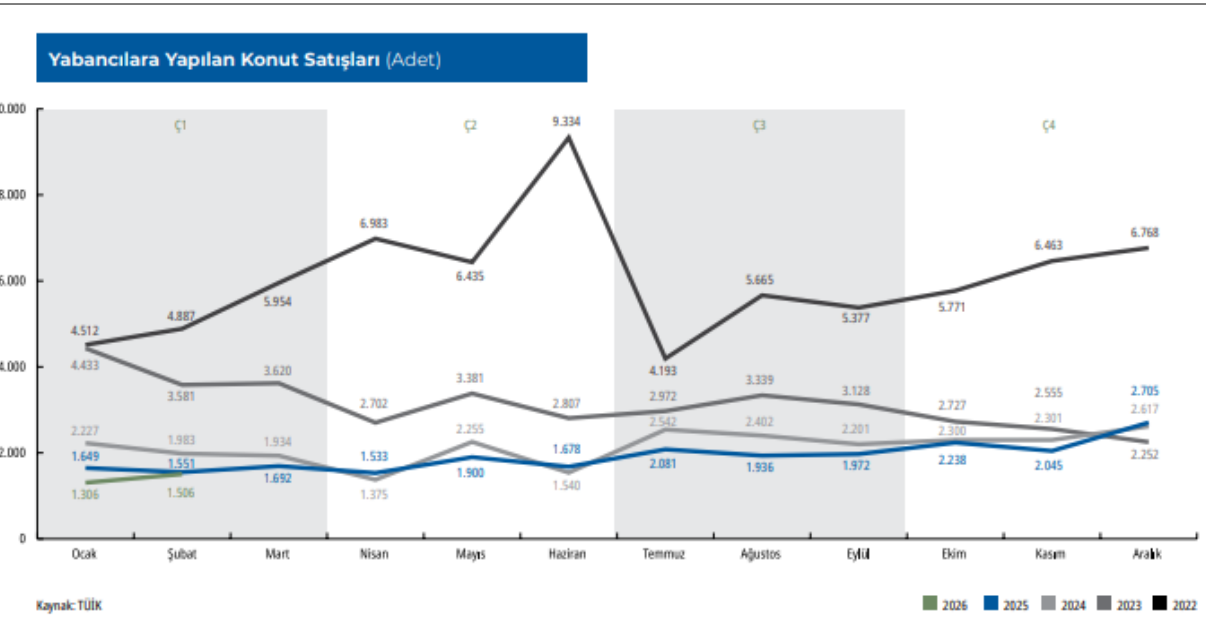
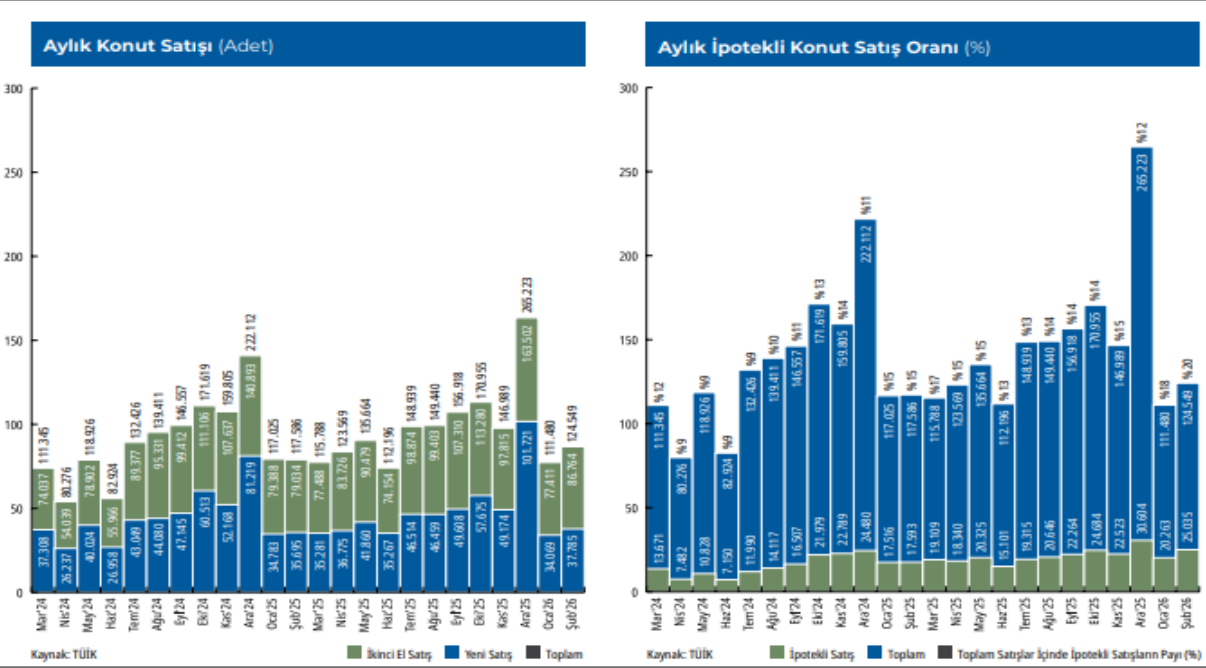


(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

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

Kaynak: TÜİK

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



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

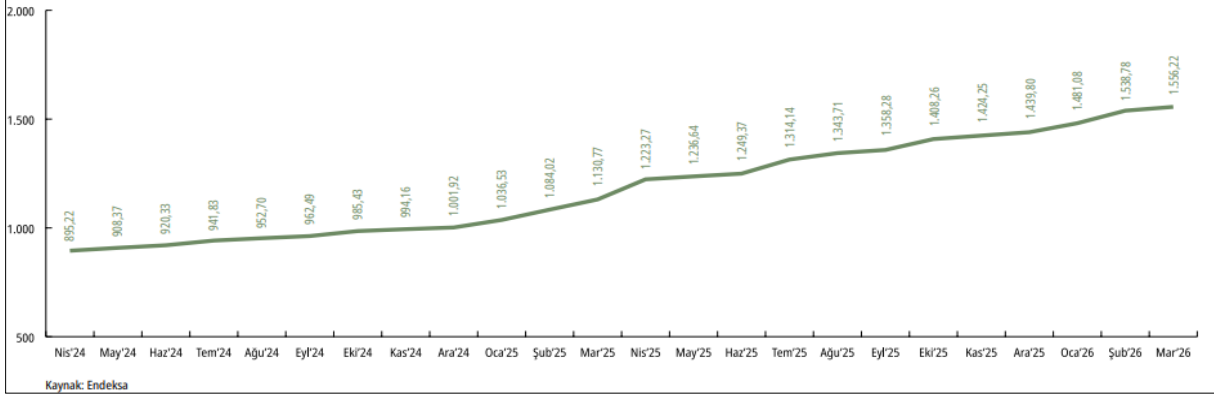
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibarıyla 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



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

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşandığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru c

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m²'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

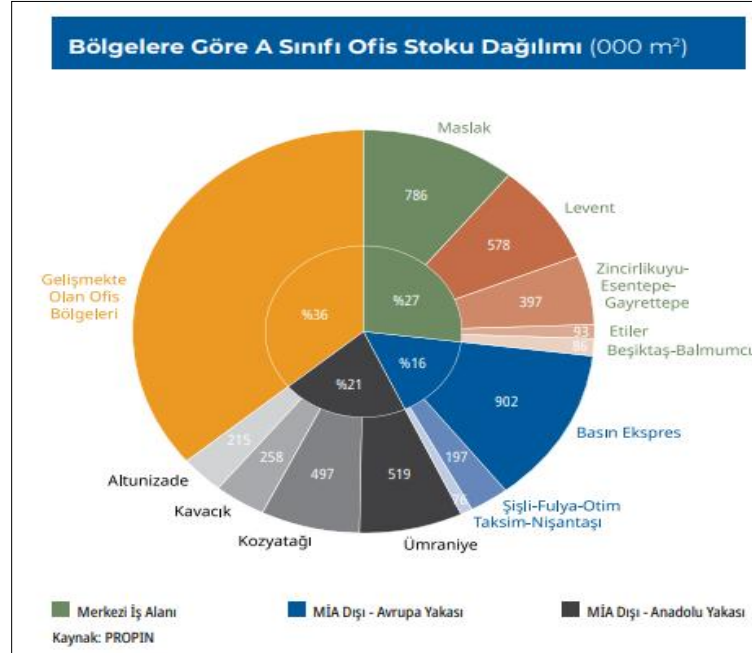
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026						
BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBSO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

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



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılında Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 52,8 milyon olurken, 2024 yılında bu sayı yaklaşık 52,6 milyon olarak kaydedilmiştir. 2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat) Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı 4.373.337 kişi olarak gerçekleşmiş, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,7'lik artış gözlemlenmiştir. 2026 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 4,4 milyon yabancı turistten %59'u İstanbul'a, %8'i Antalya'ya, %2'si İzmir'e, %2'si Ankara'ya ve %0,3'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 881.000 oda kapasitesiyle 21.429 işletme belgeli, 63.000 oda kapasitesiyle 576 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.153 tesis ve 127.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte; onu takiben 2.897 tesis ve 110.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.694 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 576 tesis içinde en büyük payı 87 tesis ve yaklaşık 17.000 oda kapasitesiyle Antalya almakta; onu takiben 72 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla, 67 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle İstanbul gelmektedir.

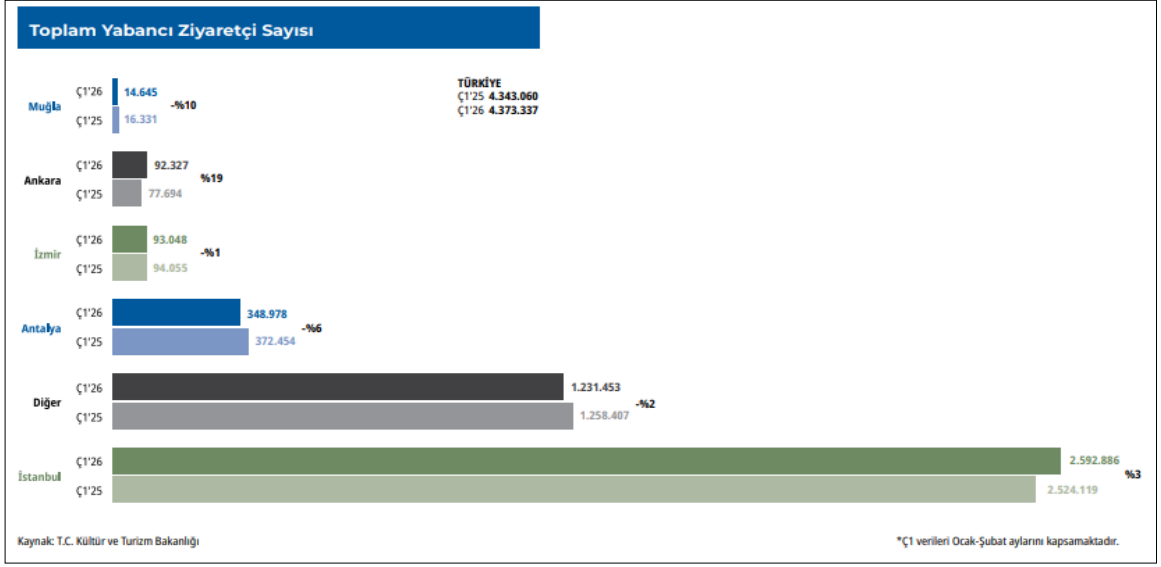
2024 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 62 milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 972 Dolar olarak belirtilmektedir. 2025 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 64 milyon turist kişi başı 1.008 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında hem kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir.

2025 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %49,5 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %66,3 ile Antalya, onu takiben %53,5 ile İstanbul ve %49,9 ile Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %38,5 ve %41,5 olmuştur. 2026 yılının Ocak ayında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %31,1 olarak gerçekleşmiş, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2,0 puanlık bir gerileme kaydedilmiştir.

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılında 6,9 milyon giriş ile Rusya Federasyonu birinci, 6,7 milyon giriş ile Almanya ikinci, 4,3 milyon giriş ile de Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %2,9 artmış, Almanya'dan gelen turist sayısında %1,9 oranında bir artış yaşanmış, Birleşik Krallık'tan gelen turist sayısı ise %3,7 oranında düşmüştür. 2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat) ise Rusya'dan gelen turist sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 artarken, Almanya'dan %2,3 artış, İngiltere'den ise %7,1 düşüş yaşanmıştır.

2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat), Türkiye genelinde otel doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %3,4 düşüş göstererek %54,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı da %4,5 azalarak 105,20 Euro olarak kaydedilmiştir. İstanbul'da 2026 yılının birinci çeyreğinde doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,0 gerileyerek %60,7 seviyesine düşmüştür. Ortalama oda fiyatı ise aynı dönemde %2,8 azalışla 114,70 Euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da ise birinci çeyrekte olumlu bir performans gözlemlenmiş; doluluk oranı %7,4 artarak %63,7 seviyesine yükselmiştir. Buna karşılık ortalama oda fiyatı %2,9 düşüşle 94,23 Euro seviyesinde kalmıştır. İzmir'de doluluk oranı birinci çeyrekte %4,3 artışla %57,9 olarak kaydedilirken, ortalama oda fiyatı %1,1 düşüş göstererek 107,39 Euro seviyesine gerilemiştir. Bodrum'da ise 2026 yılının birinci çeyreğinde doluluk oranı %54,2 artarak %18,5 seviyesine yükselmiş, ortalama oda fiyatı ise %21,6 düşüşle 93,30 Euro olarak gerçekleşmiştir.

2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat) İstanbul'da otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,0 düşüş göstererek %60,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı da %2,8 azalarak 114,70 Euro olarak kaydedilmiştir. Atina'da 2026 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı %5,1 gerileyerek %50,6 seviyesine düşmesine rağmen, fiyatlama performansının güçlü seyrettiği görülmektedir. Bangkok'ta ise birinci çeyrekte kısmi bir toparlanma gözlemlenmektedir. Doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artışla %79,2 seviyesine yükselmiştir. 2026 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Atina ilk sırada yer alırken, İstanbul ikinci, Bangkok ise üçüncü sırada konumlanmaktadır. Doluluk oranlarında ise Bangkok liderliğini korurken, Ankara ikinci, İstanbul üçüncü sırada yer almaktadır. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



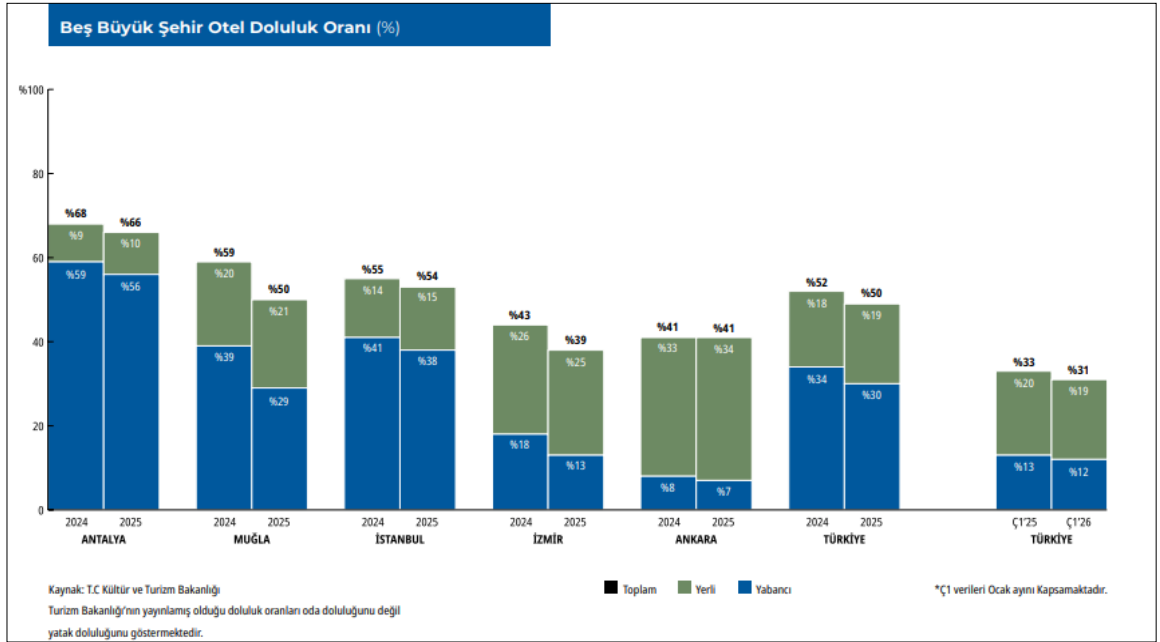
İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.694	289.966	87	17.230
MUĞLA	2.897	109.701	72	6.956
İSTANBUL	3.153	127.404	67	7.317
İZMİR	1.927	42.795	57	5.388
ANKARA	368	21.484	13	1.326
DİĞER	10.390	289.793	280	24.999
TÜRKİYE	21.429	881.143	576	63.216

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Aralık aylarını kapsamaktadır.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022
Ç2'25	16.412.168	981
Ç3'25	23.639.736	1.017
Ç4'25	14.744.001	1.013
2025 TOPLAM	63.917.057	1.008

Kaynak: TÜİK



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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * TEM otoyolu ve Basın Ekspres yolu kesişiminde merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Toplu taşıma ve özel araçlarla erişilebilirliği yüksektir.
- * Kentsel ölçekte bilinirliği yüksek Mall of İstanbul Avm projesi içinde yer almaktadır.
- * Marka bilinirliği yüksek olan global otel zinciri tarafından kullanılmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Yakın çevrede nitelikli projelerde konut arzı yoğunluğu bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Livane Sanayi ve Lojistik Gayrimenkul

Tel 0 (533) 020 75 56

Basın Ekspres Yoluna cepheli, 15 Temmuz Mahallesi'nde yer alan 3.762 m² yüzölçüme sahip arsa 780.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Prestij Hizmet imarlı ve Kaks:2.70 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. Yapılaşma alanının tamamının "turizm tesis alanı" fonksiyonuna ayrılması durumunda Kaks:3.00'dir.

SATILIK	3762 .-M ²	780.000.000 .-TL	207.337 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

2 Akay Gayrimenkul

Tel 0 (532) 420 04 24

Basın Ekspres Yoluna yakın konumda Mehmet Akif Mahallesi'nde yer alan 223 ada 27 parsel 370 m² yüzölçümüne sahip arsa 70.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret+konut imarlı ve Kaks:2.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	370 .-M ²	70.000.000 .-TL	189.189 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Dilekoğlu Gayrimenkul

Tel 0 (532) 666 33 47

Basın Ekspres Yoluna yakın konumda Mahmutbey MİA bölgesinde yer alan 2089 ada 7 parsel 3.560 m² yüzölçümüne sahip arsa 335.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Merkezi İş Alanı imarlı ve Kaks:2.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3560 .-M ²	335.000.000 .-TL	94.101 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

4 Denizler Gayrimenkul

Tel 0 (532) 332 93 46

Basın Ekspres Yoluna yakın konumda Mahmutbey MİA bölgesinde yer alan, 5.200 m² yüzölçümüne sahip arsa 449.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Merkezi İş Alanı imarlı ve Kaks:2.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	5200 .-M ²	449.000.000 .-TL	86.346 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

TURİSTİK TESİS EMSALLERİ

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Karadağ Emlak

TEL 1 ; 0 532 724 96 85

Bağcılar Mahmutbey'de Basın Ekspres manzaralı kaba inşaatı tamamlanmış , 5 yıldızlı 160 odalı 450 yatak yatak kapasitesine sahip 1.950 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 16.500 m² alana sahip otel 750.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	16500 .-M ²	750.000.000 .-TL	45.455 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Ekspres

TEL 1 ; 0 532 430 34 25

Bağcılar Güneşli'de kirazlı caddesi yürüyüş yolu üzerinde 2006 yapımı iskanlı, 3 yıldızlı otel ruhsatlı 27 oda 36 yatak kapasitesine sahip 1.200 m² alana sahip otel 125.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1200 .-M ²	125.000.000 .-TL	104.167 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax City

TEL 1 ; 0 535 961 75 76

Basın Ekspres bölgesinde yer alan, yeni inşa edilmiş, toplam 14.700 m² inşaat alanlı, 8 katlı, içi boş, 100 odalı otel olabilecek kapasiteye sahip plaza 1.065.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	14700 .-M ²	1.065.000.000 .-TL	72.449 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------------	----------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Aslan Brokers Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 283 56 73

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 9 katlı, yaklaşık 24 yıllık olduğu beyan edilen, iskanlı, kiracılı, otel ruhsatlı, 1.200 m² alana sahip otel 90.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1200 .-M ²	90.000.000 .-TL	75.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

BÖLGEDEKİ OTELLERİN ANALİZİ	
OTEL BİLGİSİ	ORTALAMA ODA FİYATI (KİŞİ/GECE)
WestSide Residences by Rotana: 5 yıldızlı otel	4.407 TL
Wyndham Grand İstanbul Europe: 5 yıldızlı otel	5.440 TL
Clarion Hotel İstanbul : 5 yıldızlı otel	3.289 TL
Serenity Comfort Hotel: 5 yıldızlı otel	4.315 TL
Mövenpick Living İstanbul Hotel: 5 yıldızlı otel	5.620 TL
Elite World Grand İstanbul Basın Ekspres: 5 yıldızlı otel	4.923 TL

Değerleme yapılan Hilton Mall of İstanbul otelinde 2026 Yılı değerlendirme tarihine kadar doluluk oranının %71,85 olduğu bilgisi edinilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

* FUZUL AVRASYA KONA KLARI



Başakşehir Çam ve Sakura şehir hastanesinin tam karşısında konumlanan Başakşehir Avrasya projesi 39.000 m² arsa üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile gelir paylaşımı modeliyle hayata geçirilecektir. Fuzul Holding A.Ş. iştirakleri olan Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı üzerinden proje yürütülmektedir. 19.06.2020 tarihi itibarıyla yapı ruhsatını alan projenin teslim edilmiştir. Yatay mimari ağırlıklı yapısıyla inşaa edilen projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tipleri yer almaktadır

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pro-X Emlak 0 (533) 413 34 42	1+1 7.kat	65m ²	6.500.000 TL	100.000 TL/m ²
Emarist Real Estate 0 (532) 063 71 06	2+1 1.kat	96m ²	9.850.000 TL	102.604 TL/m ²
Gold Invest Gayrimenkul 0 (531) 277 47 77	3+1 9. kat	145m ²	13.500.000 TL	93.103 TL/m ²
Ortalama				98.569,20 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Yazıcı Emlak 0 (532) 152 01 72	1+1 2.kat	66m ²	35.000 TL	530 TL/m ²
Emarist Real Estate 0 (542) 139 99 06	2+1 6.kat	96m ²	55.000 TL	573 TL/m ²
Ortalama				551,61 TL/m ²

* **AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE**



My World Europe ; Golf Residences , Arena Residences ve Pool Residences olarak adlandırılan 3 ayrı tipte, toplam 17 blokta 3060 daireden oluşuyor. Pool Residences, 32'şer katlı, 6 blokta 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 768 daireden oluşuyor ve bu bloklar 130m. uzunluğunda devasa bir açık havuzun etrafında konumlanıyor. Proje yaklaşık 12 yıllıktır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Başakşehir 0 (535) 456 39 38	1+1 8.kat	64m ²	5.400.000 TL	84.375 TL/m ²
Coldwell Banker Bridge 0 (532) 523 14 11	3+1 25.kat	170m ²	12.250.000 TL	72.059 TL/m ²
Kutlu Gayrimenkul 0 (542) 601 23 89	4+1 2. kat	203m ²	17.000.000 TL	83.744 TL/m ²
Ortalama				80.059,22 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker Bridge 0 (532) 412 99 67	2+1 2.kat	137m ²	55.000 TL	401 TL/m ²
Kutlu Gayrimenkul 0 (545) 364 42 44	1+1 1.kat	74m ²	36.000 TL	486 TL/m ²
Ortalama				443,97 TL/m²

* **G ROTANA**



Mar Yapı ve Rotana işbirliği imzası taşıyan G Rotana Projesi, 31 katlı üçgen formda, tek blok şeklinde yükseliyor. Projede, 15. kata kadar Centro tipi, 15. kattan sonra ise Arjaan tipi üniteler yer alıyor. 2.200 metrekare ticari üniteye de sahip G Rotana'da, 1+1 ve 2+1 daireler bulunuyor. Yaklaşık 8 yıllıktır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
House X Gayrimenkul 0 (532) 431 47 73	1+1 20.kat	78m ²	12.000.000 TL	153.846 TL/m ²
Ekemen Realty 0 (537) 838 25 23	1+1 20.kat	78m ²	11.500.000 TL	147.436 TL/m ²
Ortalama				150.641,03 TL/m²

* **NEF 36 BASIN EKSPRES**



Nef 36 Basınekspress'te 503 konut, 10 ofis ve 2309 m² ticari kiralanabilir alana sahiptir. 68.673 metrekarelik bir alana sahip olan projede 11.000 metrekarelik yeşil alan bulunmaktadır. Proje yaklaşık 5 yıllıktır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pro Point Tr 0 (535) 291 13 70	1+1 2.kat	67m ²	5.900.000 TL	88.060 TL/m ²
Ortalama				88.059,70 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Octopus Services 0 (552) 699 67 99	1+1 4.kat	68m ²	32.500 TL	478 TL/m ²
Tria Proje 0 (531) 594 99 03	2+1 8.kat	120m ²	59.000 TL	492 TL/m ²
Ortalama				484,80 TL/m²

* **TOYA NEXT**



19.000 metrekarelik arsa alanında inşa edilen proje, 33 katlı üç blokta toplam 538 konuttan oluşuyor. Konutların yanı sıra 7.500 metrekarelik ticari alana da sahip proje, toplam 93.600 metrekarelik inşaat alanına sahiptir. Basın Ekspres'te akıllı ev projesi olan Toya Next'te 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipinde daireler bulunuyor. Proje yaklaşık 5 yıllıktır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Gold Yapı Gayrimenkul 0 (541) 880 59 65	1+1 19.kat	65m ²	6.200.000 TL	95.385 TL/m ²
Menareach Gayrimenkul 0 (539) 412 86 48	1+1 14.kat	102m ²	10.000.000 TL	98.039 TL/m ²
Ortalama				96.711,92 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Akka Gayrimenkul 0 (507) 677 48 35	1+1 15.kat	62m ²	40.000 TL	645 TL/m ²
Octopus Services 0 (552) 387 37 40	2+1 12.kat	92m ²	48.000 TL	522 TL/m ²
Ortalama				583,45 TL/m ²

* **POLAT TOWER**



Basın Ekspres yolu üzerinde 10.000 m² alana inşa edilen Polat Tower Basın Ekspres, 27 katlıdır.
Ünite Sayısı: 217 Konut (1+1: 123 adet 2+1: 74 adet 3+1: 20 adet) 21 adet dükkan.
İnşaat Alanı: 56.572 m²
Proje yaklaşık 5 yıllıktır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	1+1 5. Kat	100m ²	6.950.000 TL	69.500 TL/m ²
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	2+1 27.kat	148m ²	14.250.000 TL	96.284 TL/m ²
Ortalama				82.891,89 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	2+1 24.kat	125m ²	75.000 TL	600 TL/m ²
Ortalama				600,00 TL/m ²

Mall Of İstanbul Satılık-Kiralık Konut Emsalleri

1 Remax Extra

Tel 0 552 458 31 90

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 20. katta bulunan 2+1 planlı eşyalı daire 120 m² olarak pazarlanmakta ve 16.275.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	120	.-M ²	16.275.000	.-TL	135.625	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

2 Era Elite Gayrimenkul

Tel 0 507 010 13 33

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 24. katta bulunan 2+1 planlı eşyalı daire 115 m² olarak pazarlanmakta ve 18.900.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	115	.-M ²	18.900.000	.-TL	164.348	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

3 Cayan Grup

Tel 0 (554) 160 13 54

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 19. katta bulunan 2+1 planlı daire 119 m² olarak pazarlanmaktadır Taşınmaz için 13.750.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	119	.-M ²	13.750.000	.-TL	115.546	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

4 Tema New Gayrimenkul

Tel 0 (544) 608 09 08

Mall of İstanbul Avm Residence etabında 10. katta bulunan 1+1 planlı daire 83 m² olarak pazarlanmakta ve 48.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	83	.-M ²	48.000	.-TL	578	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

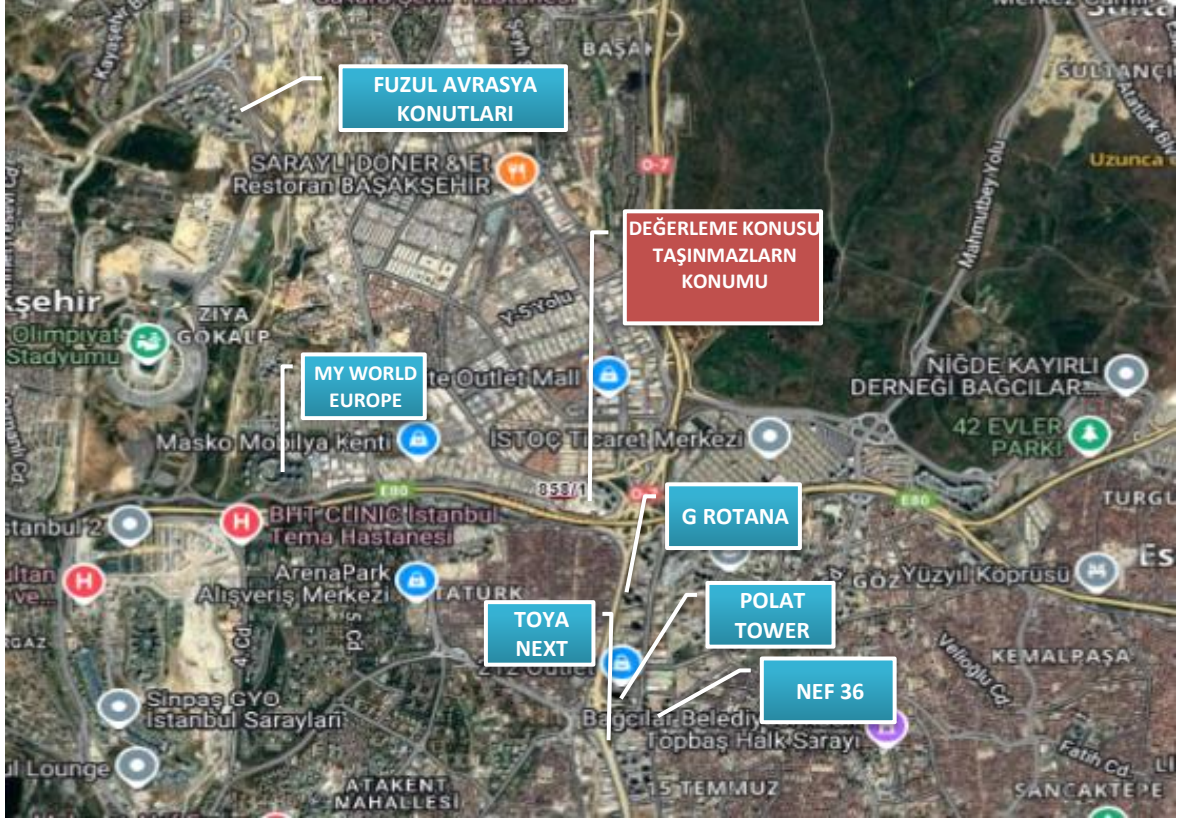
5 Century 21 Gerçek Gayrimenkul

Tel 0 (532) 451 76 82

Mall of İstanbul Avm Residence etabında 15. katta bulunan 3+1 planlı daire 150 m² olarak pazarlanmakta ve 85.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	150	.-M ²	85.000	.-TL	567	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

KONUT EMSALLERİ HARİTASI



Satılık-Kiralık Dükkan Emsalleri

1 E2 Gayrimenkul

Tel 0 (532) 784 74 22

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Başakşehir ilçesi, Kayaşehir Mahallesi AVM 'de 63 m² toplam kullanım alanı beyan edilmiştir. 13.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	63	.-M ²	13.000.000	.-TL	206.349	.-TL/M ²
---------	----	------------------	------------	------	---------	---------------------

2 İltizam Gayrimenkul

Tel 0 (539) 830 34 86

Kayaşehir Kuzey Yakası'nda Millet Bahçesi'nin girişinde yer alan, zemin ve bodrum katta konumlu toplam 215 m² kapalı kullanım alanı, 77 m² açık kullanım tahsis alanlı dükkan 68.500.000 TL bedel ile satılıktır. Tahsis alanı dükkan kapalı kullanım alanına dahil edilmiştir.

SATILIK	292	.-M ²	68.500.000	.-TL	234.589	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

3 Yeni Yapı Gayrimenkul

Tel 0 (532) 773 91 68

Kayaşehir Kuzey Yakası'nda Millet Bahçesi'nin girişinde yer alan, zemin katta konumlu toplam 125 m² kapalı kullanım alanlı dükkan 24.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	125	.-M ²	24.500.000	.-TL	196.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

4 Nish Real Estate

Tel 0 (533) 136 15 68

Toya Next projesinde, Halkalı Caddesi istasyonu metro çıkışında zemin katta yer alan asma katlı 131 m² dükkan için 16.750.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	131	.-M ²	16.750.000	.-TL	127.863	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

5 Modern Grup Gayrimenkul

Tel 0 (535) 341 11 74

Nef 36 projesinde, 212 Avm karşısı metro çıkışında zemin katta yer alan 63 m² kullanım alanlı dükkan için 15.900.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	63	.-M ²	15.900.000	.-TL	252.381	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	------------	------	---------	---------------------

6 Ka Yapı İnşaat Proje

Tel 0 (532) 660 51 99

Kayaşehir İş ve Yaşam Merkezi projesinde 1.katta yer alan 100 m² dükkan için 14.900.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	100	.-M ²	14.900.000	.-TL	149.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

7 Remax Oluşum Gayrimenkul

Tel 0 (532) 698 34 91

Wanda Vista projesinde zemin katta Basın Ekspres yoluna cephe konumunda yer alan 1.750 m² dükkan-showroom için aylık 1.550.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	1750	.-M ²	1.550.000	.-TL	886	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

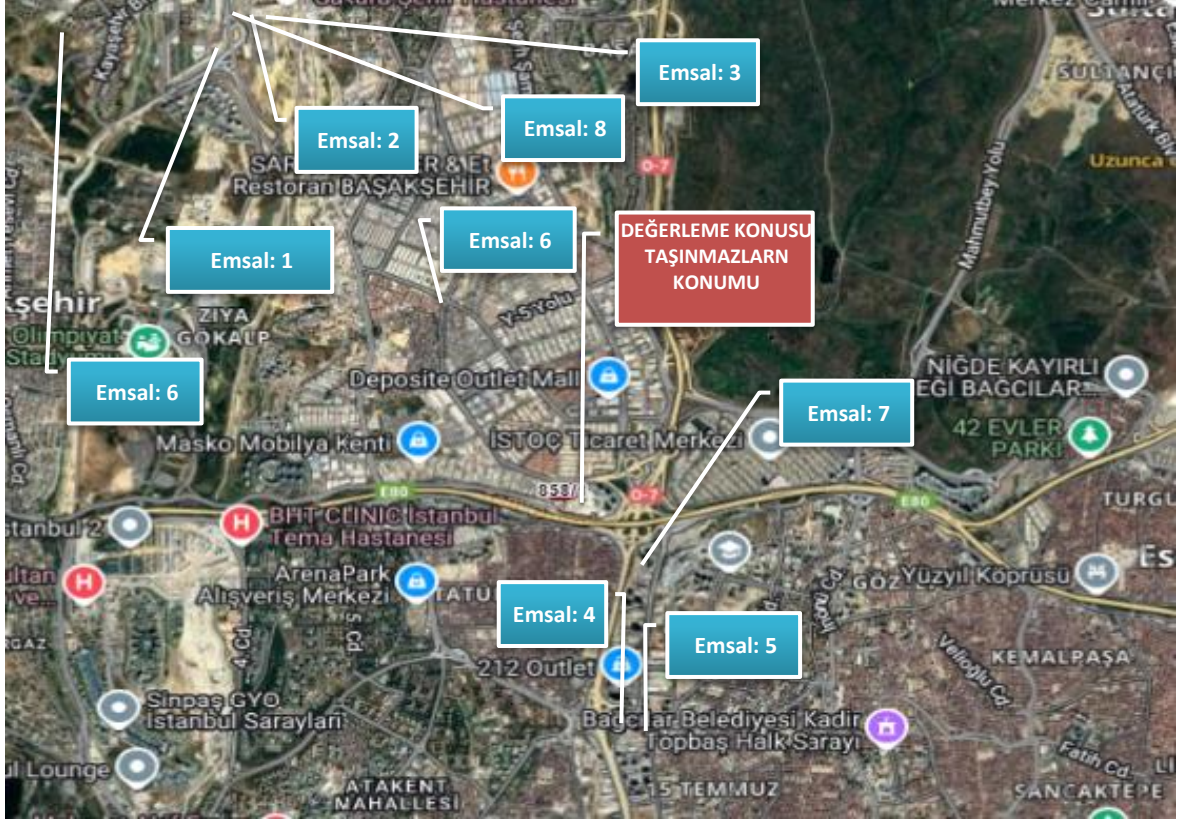
8 Altın Emlak Kayaşehir

Tel 0 (541) 906 52 52

Başakşehir Kayabaşı Mahallesi, Park Maveria 1 projesinde zemin ve bodrum katta yer alan toplam 150 m² dükkan için aylık 380.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	150	.-M ²	380.000	.-TL	2.533	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

DÜKKAN EMSALLERİ HARİTASI



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 858 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		780.000.000	70.000.000	335.000.000	449.000.000	180.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	18.208,90	3.762	370	3.560	5.200	1.531
BİRİM M ² DEĞERİ		207.337	189.189	94.101	86.346	117.570
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -30%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR DURUMU	E:2.00 Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı	E=2.75 Prestij Hizmet	E=2.00 Ticaret+Konut	E=2.00 Merkezi İş Alanı	E=2.00 Merkezi İş Alanı	E=2.00 Merkezi İş Alanı
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -30%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	10%	20%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%	20%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-55%	-10%	0%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	84.280	82.935	85.135	84.691	86.346	82.299

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsa alanına en yakın olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen parsellerin alınan şifahi bilgilere göre imar koşulları ve alan bilgileri belirtilmiştir. Stokta mevcut 145 adet bağımsız bölümün arsa payına düşen arsa alanı 16.637,68 m² dir. Hesaplama değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin arsa payı üzerinden yapılmıştır.

MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİ DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Arsa Payı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
858	1	16.637,68	84.280	1.402.223.670,40
MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİNİN YUVARLATILMIŞ ARSA PAYI DEĞERİ (.-TL)			1.402.000.000 TL	

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	G Rotana	NEF 36	Toya Next	Fuzul Avrasya	Mall Of İstanbul
SATIŞ FİYATI		11.500.000	5.900.000	10.000.000	9.850.000	16.275.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	120,00	78	67	102	96	120
BİRİM M ² DEĞERİ		147.436	88.060	98.039	102.604	135.625
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	13	20.Kat	2.Kat	14.Kat	1.Kat	20.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -5%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	0%	5%	0%
KONUM		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	15%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		6%	25%	10%	15%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	123.000	155.545	110.176	107.843	118.128	122.741

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerleme konusu taşınmazlara en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 80.000.-TL/m² ile 170.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Dükkan emsalleri incelendiğinde otel konspetinin altındaki dükkanların şerefiyesinin emsal taşınmazlara göre konum, tabela kabiliyeti, cephe olarak çok daha avantajlı olduğu görülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa payı birim değerinin, 84.280.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

858 ada 1 parselde yer alan Mall Of İstanbul 2.etap projesinin mevcut toplam brüt inşaat alanı 108.293,16 m² dir. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VC' dir.

2026 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VC yapı sınıfına ait birim maliyet 48.750.-TL/m²'dir.

2026 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin ortalama birim m² değeri 13.854,74-TL/m²'dir.

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

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

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

Proje Geliştirme Maliyetinin, bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, toplam arsa+bina maliyetininin %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Binalar	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
Mall Of İstanbul 2.Etap	49.000,00	x	108.293,16	= 5.306.364.840
İnşaat Maliyeti				= 5.306.364.840
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 106.127.297
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 5.412.492.137
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)				= 162.374.764
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 5.574.866.901

(Toplam inşaat alanından satılan dairelerin inşaat alanı çıkartılmıştır.)

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Mall Of İstanbul 2.Etabın Toplam Değeri	
MALL OF İSTANBUL 2.ETAP ARSA PAYI DEĞERİ	1.402.000.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	5.412.492.137 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	681.449.214 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	7.495.940.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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

Söz konusu taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi konutlarda %2, dükkanlarda %2,5 ve otele %4,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Konutlar İçin;	Dükkanlar İçin;	Otel İçin;
% 23,00 Risksiz Oran	% 23,00 Risksiz Oran	% 23,00 Risksiz Oran
+ %2,00 Risk Primi	+ % 2,50 Risk Primi	+ %3,00 Risk Primi
= % 25,00 İskonto oranı	= % 25,50 İskonto oranı	= % 26,00 İskonto oranı

858 Ada 1 Parselde Bulunan Mall Of İstanbul 2.Etap Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Değerleme konusu taşınmazlar için gelir yöntemi kullanılmıştır. Tesis için nakit akım tablosunda 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır. Otel işletmesinden yıllık gelir gider tabloları temin edilmiştir. Otel yıl boyu hizmet vermekte olup Turizm İşletme Belgesine göre 199 odalıdır. 2025 yılı ortalama doluluk oranı %63,39, 2026 ilk 6 ay ortalama doluluk oranı için ise %71,85 belirtilmiş, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.

Nakit akış tablosunda bölgesel genel bilgilerin (otel doluluk oranları , ortalama gecelik oda fiyatları) yanısıra gerçekleşen veriler de dikkate alınarak projeksiyon yapılmıştır. 12 ay 365 gün işletilmesi, dolu sezon boş sezon, grup ve şirket indirimleri dikkate alındığında ortalama oda fiyatının 8.500 TL olacağı kanaatine varılmıştır. Projeksiyon yılları için ilk yıl artış oranı %35 olarak kabul edilmiş, gelecek yıllarda enflasyona bağlı olarak düşeceği kabul edilmiştir.

Ekstra harcama olarak nitelendirilen konferans salonu ve diğer gelirlerin oluşturduğu diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı varsayılmıştır.

Otel içinde yer alan restaurant, yeme-içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Ekstra yiyecek içecek gelirlerin konaklama gelirlerinin %15'i oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %50 olacağı öngörülmüş ve yıllar itibariyle bu değerinde sabit kalacağı varsayılmıştır.

Yenileme gideri yıllık gelirin %1'i oranında olacağı kabul edilmiş, vergi ve sigorta giderleri tarafımıza iletilmemiş olup, gelirlerin %0,5'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Otelin devam eden 10 yıl sonunda oluşan artık değer, tesisin kendisini % 7,00 kapitalizasyon oranı ile amorti edeceği öngörüsü ile belirtilenmiştir.

Değerleme konusu 34 adet ofis/işyeri nitelikli taşınmaz ve 36 adet kamu eğlence binaları nitelikli bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanı 12.503,53 m² dir. Kiralanabilir alanın 9.230,25 m² sinin mevcutta kiralandığı bilgisi edinilmiştir. 2026 yılı için yıllık kira birim m² değerinin 1.300.- TL/m² olacağı öngörülmüş, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı kabul edilmiştir.

Stoklarda yer alan 46 adet rezidans nitelikli bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 8.250,33 m² dir. Rezidans dairelerinin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 123.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

33,862,074	2024	2,028,946,496	3,407,754,444	277,287,816	116,574,258
------------	------	---------------	---------------	-------------	-------------

DUKKAN BİRİMLERİ - İNA Nakit Akışları												
Kiralanabilir Alan	12.503,53											
İlk Dönem Kira Birim Değeri (TL)	1.300											
Kap. Oran	5,50%											
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ (BİNA)												
Doluluk Oranı		75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%		
Aylık Kira Birim M ² Değeri	1.300 TL	1.795 TL	2.282 TL	2.862 TL	3.422 TL	3.936 TL	4.329 TL	4.762 TL	5.229 TL	5.762 TL	35.638 TL	
Yıllık Artış Oranı		35%	30%	25%	20%	15%	10%	10%	10%	10%		
Yıllık Kira Geliri	146.291.301 TL	210.659.473 TL	273.857.315 TL	342.321.644 TL	410.785.973 TL	472.403.869 TL	519.644.256 TL	571.608.682 TL	628.769.550 TL	691.646.505 TL		
TOPLAM GELİR	146.291.301 TL	210.659.473 TL	273.857.315 TL	342.321.644 TL	410.785.973 TL	472.403.869 TL	519.644.256 TL	571.608.682 TL	628.769.550 TL	691.646.505 TL		
Artık Değer										12.575.390.988 TL		
Net Nakit Akım	146.291.301 TL	210.659.473 TL	273.857.315 TL	342.321.644 TL	410.785.973 TL	472.403.869 TL	519.644.256 TL	571.608.682 TL	628.769.550 TL	13.267.037.503 TL	16.843.379.587 TL	
DEĞERLEME TABLOSU												
İndirgeme Oranı (%)	25,50%											
Residüel Mülkiyet Tasarruflarının Net Bugünkü Değeri	2.428.772.630											
Residüel Mülkiyet Tasarruflarının Net Bugünkü Yatırılma Değeri (TL)	2.428.770.000											

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (46 ADET RESİDENCE)

KONUT GELİRLERİ (TL)				
YATIRIM SÜRECİ		48		
TOPLAM SATILABİLİR REZİDANS ALANI (m ²)		8.250,33 m ²		
KONUT GELİRLERİ (TL)				
		2026	2027	2028
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Rezidans)	100%	20,00%	40,00%	40,00%
Satılan Brüt Alan (Rezidans)		1.650,07 m ²	3.300,13 m ²	3.300,13 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Rezidans)		123.000,00 TL/m ²	159.900,00 TL/m ²	199.875,00 TL/m ²
Artış Oranı			30,00%	25,00%
Satış Geliri (Rezidans)		202.958.118 TL	527.691.107 TL	659.613.884 TL
TOPLAM GELİRLER (TL)		202.958.118	527.691.107	659.613.884

DEĞERLEME TABLOSU

İndirgeme Oranı (%)	25,00%
Residence Nitelikli Taşınmazların Net Bugünkü Değeri	837.811.111
Residence Nitelikli Taşınmazların Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (TL)	837.810.000

858 Ada 1 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer Tablosu

HİLTON MALL OF İSTANBUL OTELİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	5.439.140.000 TL
TİCARİ BİRİMLERİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	2.428.770.000 TL
REZİDANS BİRİMLERİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	837.810.000 TL
MALL OF İSTANBUL 2. ETAP TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	8.705.720.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
MALL OF İSTANBUL 2.ETAP TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ (.-TL)	7.495.940.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
MALL OF İSTANBUL 2.ETAP TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	8.705.720.000,00

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde inşaat tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur.

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

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

858 ada 1 parsel üzerinde bulunan taşınmazlar yapı kullanma izin belgesi alınarak inşaat tamamlanmış, kat mülkiyeti kurulmuştur.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Gelir indirgeme yaklaşımında dükkanlar için gerçekleşen kira değeri öngörülmüştür.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-d maddesine göre taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNALAR" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

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

Taşınmazlar üzerinde "davalıdır" şerhi bulunmaktadır. Davalıdır şerhi hususunda Torunlar GYO A.Ş. 'den sunulan beyan yazısına göre, Mall of İstanbul arsası eski hak sahiplerinin TOKİ ve Torunlar GYO'na karşı tapu iptali davası açtığı, halihazırda herhangi bir tedbir olmaksızın davanın devam ettiği öğrenilmiş olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. lehine intifa hakkı 11. ve 1.2 normal kattaki konutlar için olup, 08.07.2024 tarihli Turizm Amaçlı Konut İzin Belgesi kapsamında konulduğu anlaşılmaktadır. Taşınmazın devrine veya değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu mülkiyeti TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET.' ne ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **858 Ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki Mall Of İstanbul 2. Eapta Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların**

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

8.705.720.000 .-TL

(Sekiz Milyar Yedi Yüz Beş Milyon Yedi Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

10.446.864.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Mehmet Esat KOÇAK

Lisans No: 919985

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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