

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	8.01.2026
RAPOR NO	TRGYO-2510218
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 PROJESİNİN 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 PROJESİ, HİLTON MALL OF İSTANBUL BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	ZİYA GÖKALP MAHALLESİ, SÜLEYMAN DEMİREL BULVARI, 858 ADA, 1 PARSEL, MALL OF İSTANBUL 2. ETAP PROJESİ, 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 YATAK FİYATI	7.500,00 TL/Gece
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	8.01.2026
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.569.560.000 TL
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.083.472.000 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 residence projesinin 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 residence projesinin pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor TRGYO-2510218 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503073		
Rapor Tarihi	7.07.2025		
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		
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)	6.988.450.000		

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 18.12.2025 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 mülkiyetibe 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.

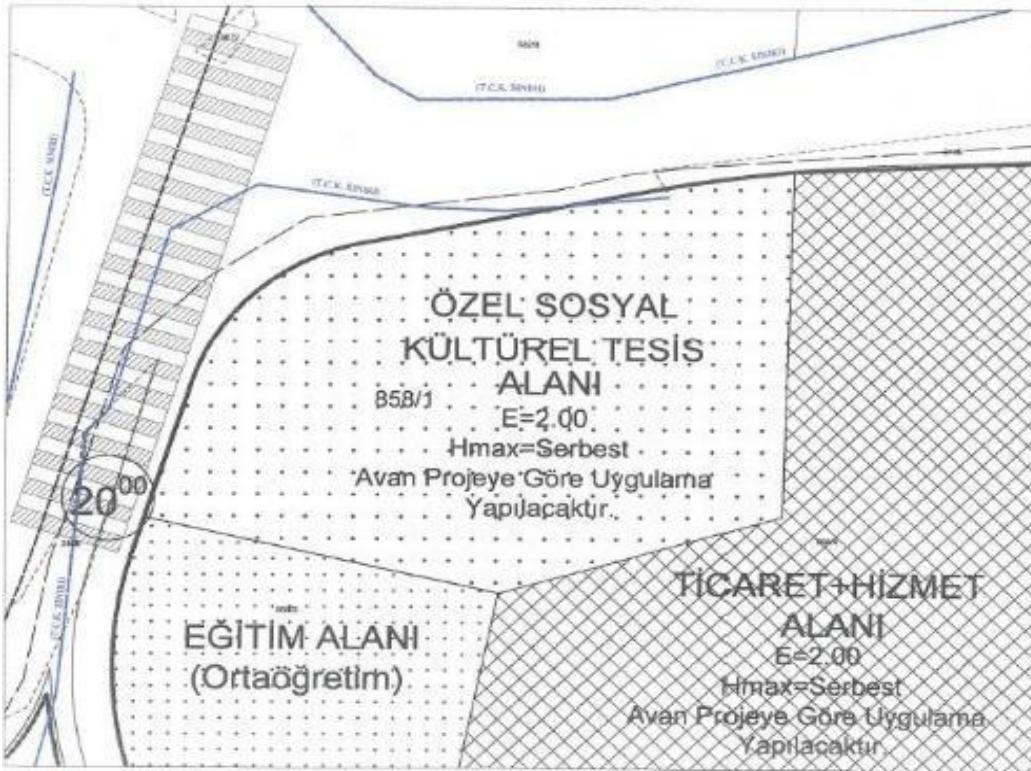
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

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

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda 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 projesinin 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.

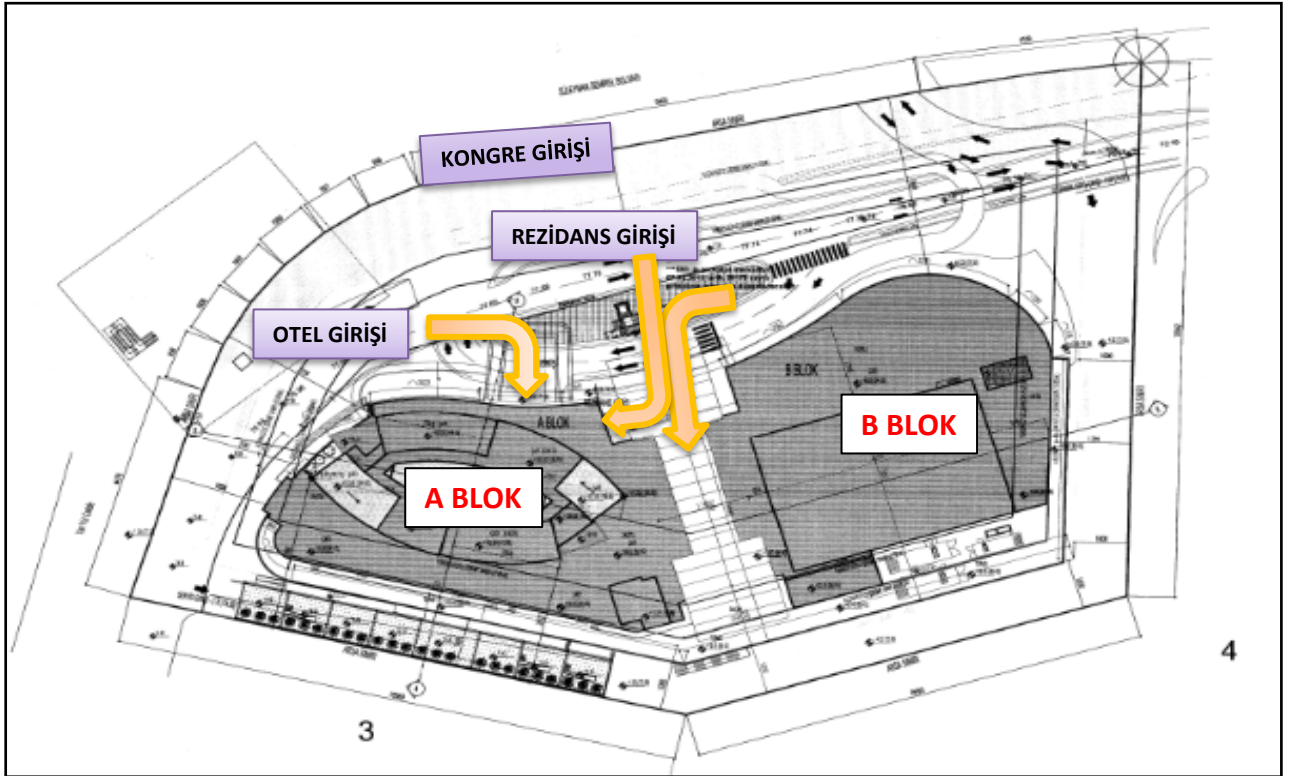
Ana taşınmaz, mimari projesine göre 2. normal kata kadar baza kütlesi, 2. normal kat ile 25. kat arasında ise kule bloğu şeklinde inşa edilmiştir. Vaziyet planı üzerinde taşınmaz A ve B blok olarak iki ayrı blok şeklinde tanımlanmıştır. A Blok: 1 bodrum kat, zemin kat ve 25 normal kattan oluşmaktadır. 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 Cepheli
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 vitriye 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 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Başakşehir ilçesinin Toplam Nüfusu 520.467 kişidir.



Harita 2 - Başakşehir'in Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

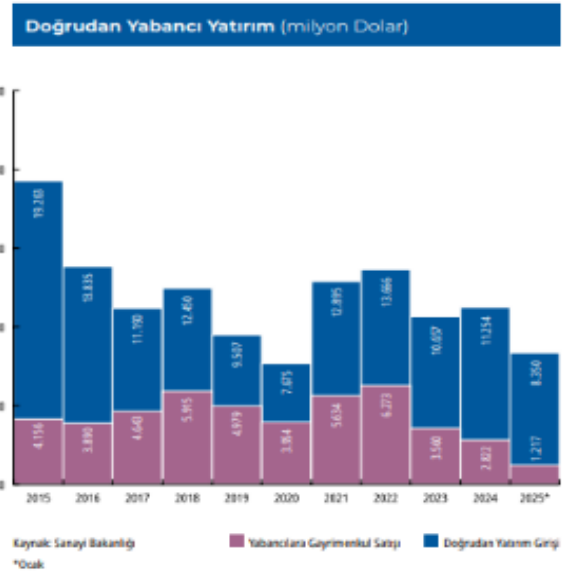
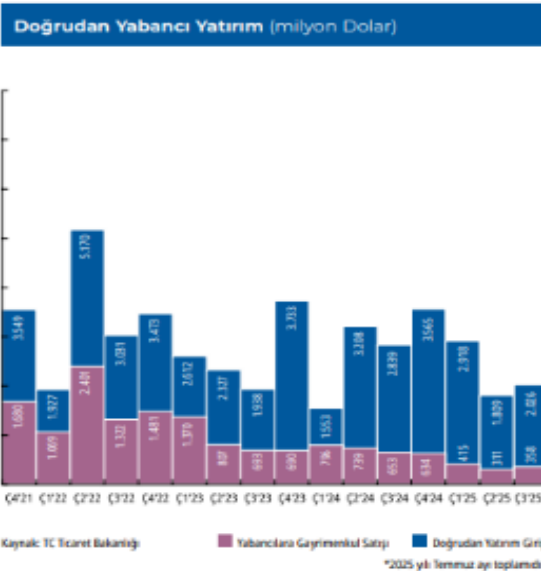
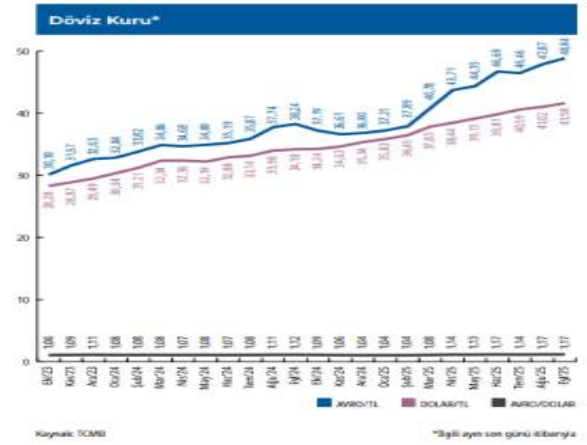
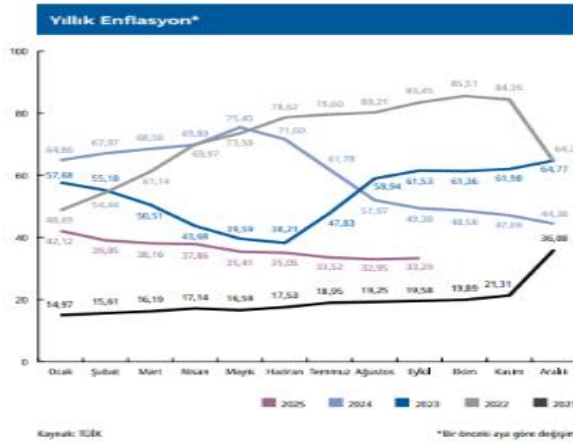
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine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

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

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

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

Kaynak: TÜİK



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

Gayrimenkul Sektörü:

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

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

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

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

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

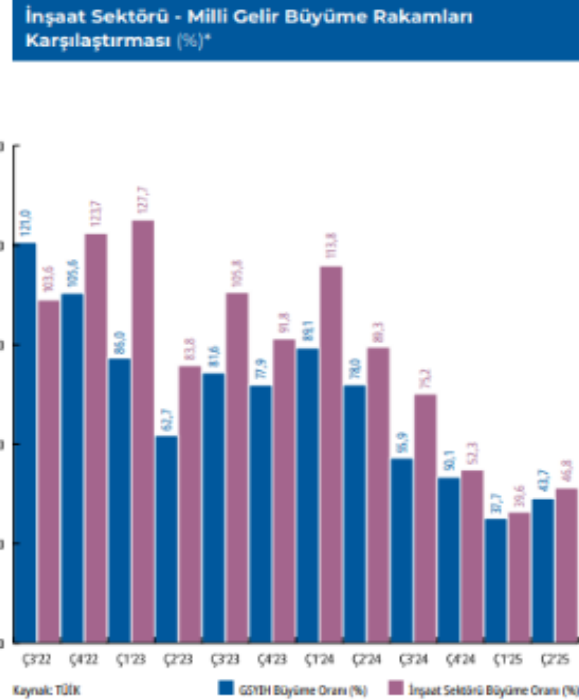
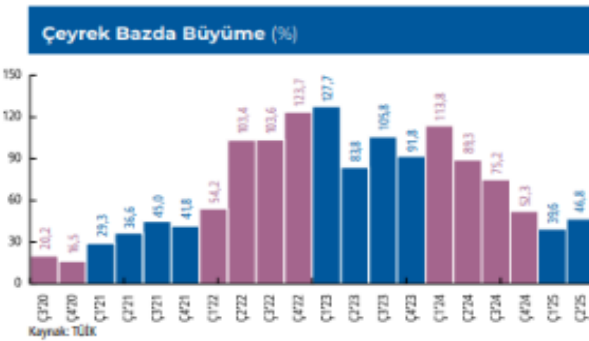
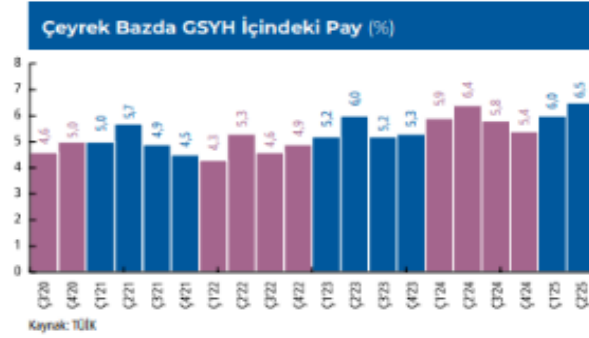
Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir. 2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz. Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

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

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





Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

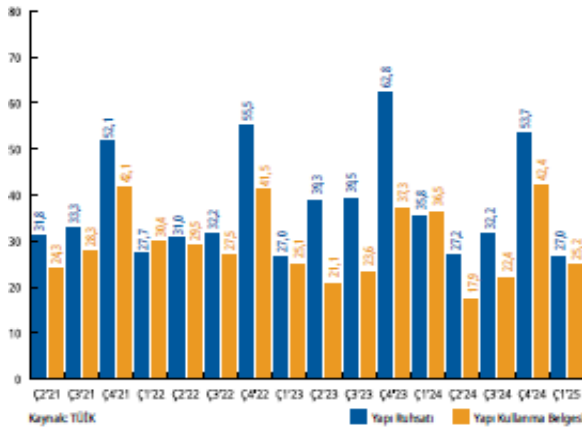
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir. Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

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

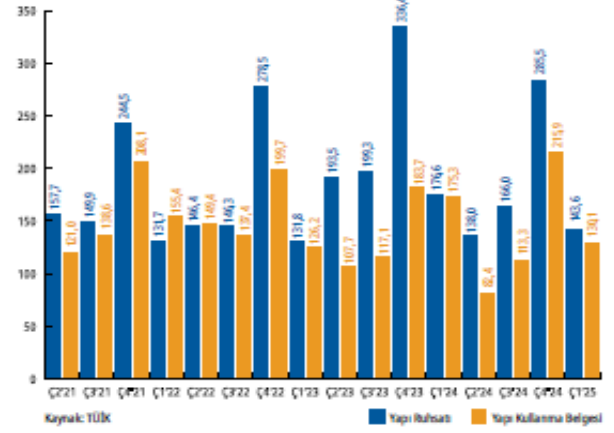
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

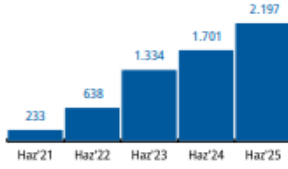
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: Endeksa

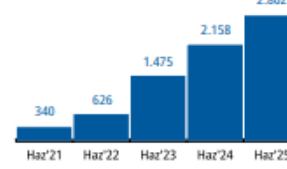
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.097

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



Kaynak: Endeksa

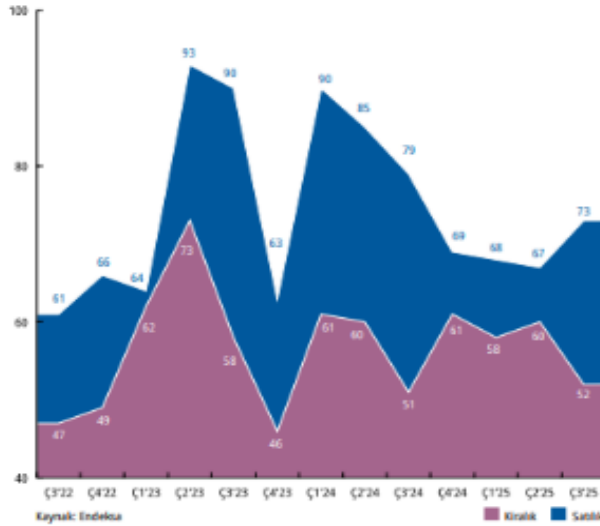
Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

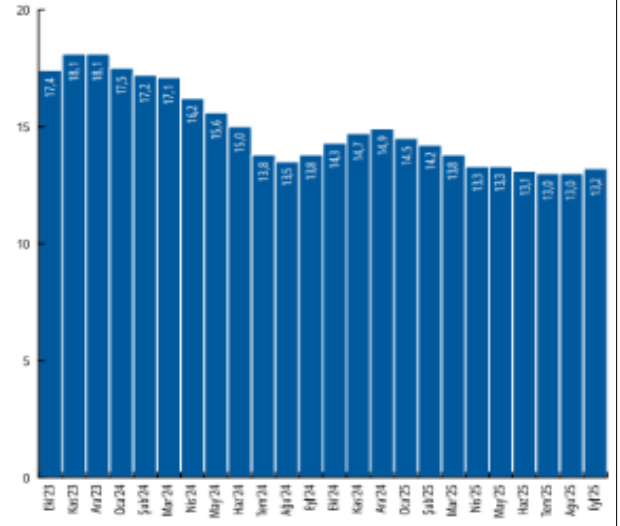
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.702

**Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)**



Kaynak: Endeksa

**Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)**



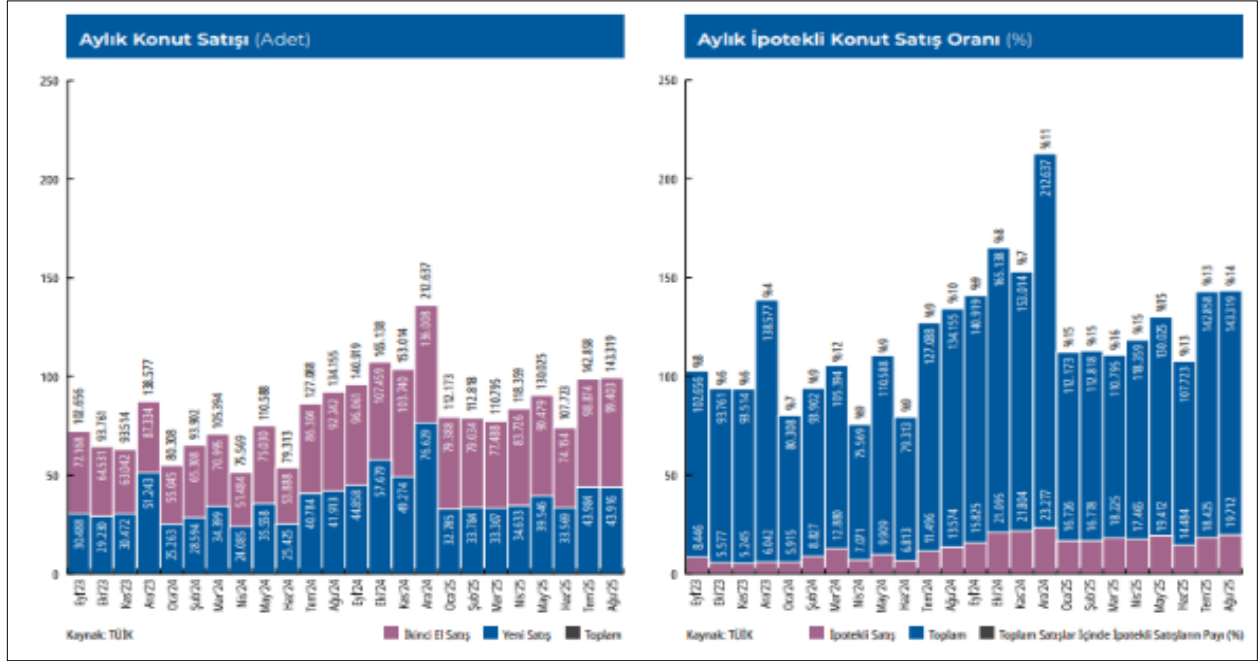
Kaynak: Endeksa

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

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



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

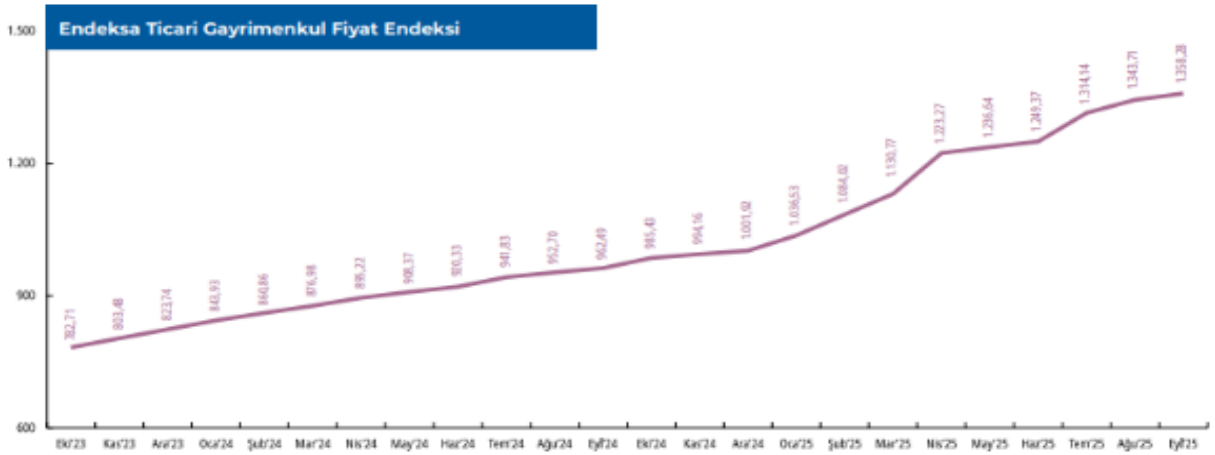
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir.

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 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	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçıvan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak “plug & play” konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKEDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKEDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2023	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2023	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teyyike bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirilmeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3.3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3.04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3.3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir. En son yayınlanmış olduğu Şubat 2025 tarihi itibarıyla İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında başı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un çektiği, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geldiği görülmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un alacağı, ikinci sırada 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya'nın olacağı ve hemen ardından 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geleceği öngörülmektedir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde OcakTemmuz ayları arasında Türkiye'yi 16,4 milyon yabancı turist ziyaret etmiştir ve kişi başı harcama 981 ABD doları olarak kaydedilmiştir.

2025 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %66'dır. 2024 yılında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul'du. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranlarıysa sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 3.6 milyon giriş ile Rusya Federasyonu'nun birinci, 3.4 milyon giriş ile Almanya'nın ikinci, 2.4 milyon giriş ile İngiltere'nin üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %1, Almanya'dan gelen turist sayısı %2,8, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,5 oranında düşmüştür. 2024 yılında 6.7 milyon kişiyle Rusya birinci, 6.6 milyon kişiyle Almanya ikinci, 4.4 milyon kişiyle İngiltere üçüncü sırada yer almıştı.

2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,2 düşüş göstermiş olup, Türkiye genelinde %59,7 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 düşüş göstererek %64,3 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %1,8 düşüşle 128,6 Avro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %7,0 artarak %59,8'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %0,4 düşerek 93 Avro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %12,9 artışla %68,1'e çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,5 düşerek 109.1 Avro seviyesine inmiştir. Bodrum için ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır.

New York'ta 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 artış göstererek %77,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %0,7 artarak 229,55 Avro seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,6 artışla %79,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %3,6 artış göstererek 176,43 Avro seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından New York ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında da sıralama yine New York birinci, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü şeklinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Veriler 2025 Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

■ Antalya ■ Muğla ■ İstanbul ■ İzmir ■ Ankara ■ Diğer

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
DİĞER	10.604	292.625	337	29.105
TÜRKİYE	21.417	881.990	627	66.459

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

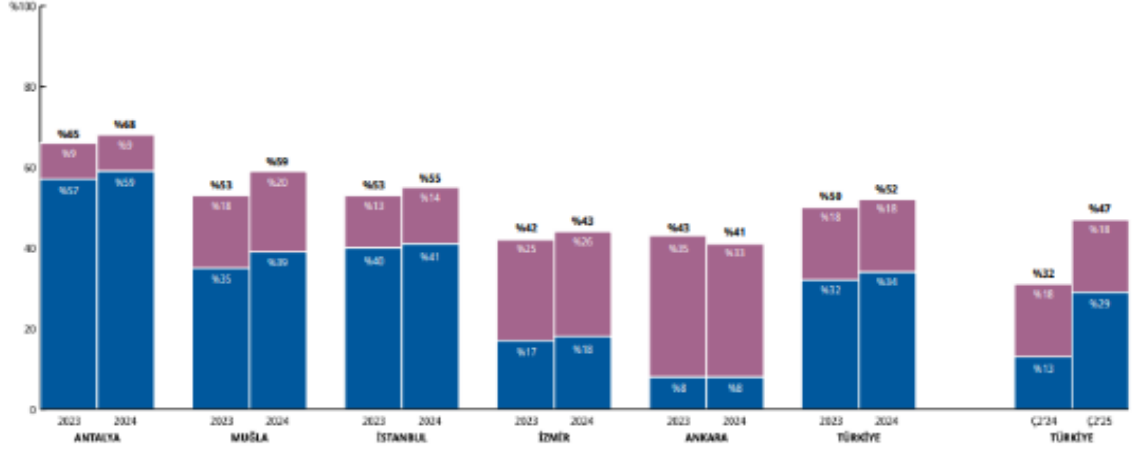
*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.

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

Kaynak: TÜİK

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)



Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı
Turizm Bakanlığı'na yayımlanmış olduğu doluluk oranları oda dolulukunu değil yatak dolulukunu göstermektedir.

*Ç2'25 verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	65,6	64,3	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		-%2,0		%25,7		-%1,8	
ANKARA	56,3	58,4	55,9	59,8	50,6	76,8	92,7	93,0
ANKARA Değişim	%3,7		%7,0		%69,1		-%3,5	
İZMİR	60,4	64,8	60,3	68,1	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%12,9		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2			586,6	614,9		
BODRUM Değişim	%1,2				%4,8			
TÜRKİYE	59,3	62,6	59,8	59,7	80,9	106,5	129,8	127,8
TÜRKİYE Değişim	%5,6		-%0,2		%31,6		-%1,6	

Kaynak: Costar

*Ç2'24 ve Ç2'25 verileri Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		%25,7		-%1,8	
NEW YORK	82,2	85,0	77,0	77,2	274,2	287,2	228,0	229,5
NEW YORK Değişim	%3,4		%0,3		%4,7		%0,7	
DUBAİ	77,3	78,1	76,9	79,7	165,1	165,5	170,3	176,4
DUBAİ Değişim	%1,0		%3,6		%0,2		%3,6	

Kaynak: Costar

*Ç2'25 Verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

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 Aslan Brokers Gayrimenkul

Tel 0 (532) 283 56 73

İkitelli OSB Mahallesinde, Bedrettin Dalan Bulvarına cepheli konumda yer alan 3.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 430.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret imarlı ve Kaks: 2.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3000 .-M ²	430.000.000 .-TL	143.333 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

2 İMA Gayrimenkul

Tel 0 (532) 571 25 69

Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesinde, Mercedes Bulvarında 703 ada 9 parsel de yer alan 9.324 m² yüzölçümüne sahip arsa 693.500.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret imarlı ve Kaks: 1.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	9324 .-M ²	693.500.000 .-TL	74.378 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

3 Remax Piramit Emlak

Tel 0 (542) 690 59 58

Basın Ekspres Yoluna cepheli Halkalı Mahallesi'nde yer alan 6.036 parsel 2.025 m² yüzölçümüne sahip arsa 430.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret+hizmet imarlı ve Kaks:1.75 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. Yapılaşma alanının tamamının "turizm tesis alanı" fonksiyonuna ayrılması durumunda Kaks:1.95'dir.

SATILIK	2025 .-M ²	430.000.000 .-TL	212.346 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

4 Dilekoğlu Emlak

Tel 0 (212) 651 37 37

Basın Ekspres Yoluna yakın konumda Mahmutbey MİA bölgesinde yer alan 2089 ada 7 parsel 3.560 m² yüzölçümüne sahip arsa 285.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Merkezi İş Alanı imarlı ve Kaks:2.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3560 .-M ²	285.000.000 .-TL	80.056 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Namı Emlak

Tel 0 (212) 445 19 35

Basın Ekspres Yoluna yakın konumda Mahmutbey MİA bölgesinde yer alan 2.115 m² yüzölçümüne sahip arsa 211.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Merkezi İş Alanı imarlı ve Kaks:2.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2115 .-M ²	211.000.000 .-TL	99.764 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

6 Sulyapı Emlak

Tel 0 (532) 232 81 88

Basın Ekspres Yoluna yakın konumda Mahmutbey MİA bölgesinde 5.500 m² yüzölçümüne sahip arsa 450.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Merkezi İş Alanı imarlı ve Kaks:2.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	5.500,00 .-M ²	450.000.000 .-TL	81.818 .-TL/M ²
----------------	---------------------------	------------------	----------------------------

7 Aslan Brokers Gayrimenkul

Tel 0 (532) 283 56 73

Basın Ekspres Yoluna yakın konumda Mahmutbey MİA bölgesinde 6.130 m² yüzölçümüne sahip arsa 781.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Merkezi İş Alanı imarlı ve Kaks:2.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	6.130,00 .-M ²	781.000.000 .-TL	127.406 .-TL/M ²
----------------	---------------------------	------------------	-----------------------------

EMSAL KROKİSİ



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 700.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	16500 .-M ²	700.000.000 .-TL	42.424 .-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 110.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1200 .-M ²	110.000.000 .-TL	91.667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Aslan Brokers Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 283 56 73

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 10 katlı, yaklaşık 20 yıllık olduğu beyan edilen, iskanlı, 3 yıldızlı otel ruhsatlı 24 odalı 60 yatak kapasitesine sahip 1.250 m² alana sahip otel 130.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1250 .-M ²	130.000.000 .-TL	104.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Aslan Brokers Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 283 56 73

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 10 katlı, yaklaşık 12 yıllık olduğu beyan edilen, iskanlı, 5 yıldızlı otel ruhsatlı 158 odalı 240 yatak kapasitesine sahip 11.775 m² alana sahip otel 900.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	11775 .-M ²	900.000.000 .-TL	76.433 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Aslan Brokers Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 283 56 73

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 10 katlı, yaklaşık 30 yıllık olduğu beyan edilen, iskanlı, 3 yıldızlı otel ruhsatlı 24 odalı 50 yatak kapasitesine sahip 1.350 m² alana sahip otel 90.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1350 .-M ²	90.000.000 .-TL	66.667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Piramit Emlak

TEL 1 ; 0 555 293 74 74

Bayrampaşa ilçesinde Avrupa Otoyolu'na yakın konumda yer alan 14 katlı, yaklaşık 4 yıllık olduğu beyan edilen, iskanlı, 5 yıldızlı otel ruhsatlı 172 odalı 400 yatak kapasitesine sahip 13.000 m² alana sahip otel 1.170.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	13000 .-M ²	1.170.000.000 .-TL	90.000 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------------	----------------------------

BÖLGEDEKİ OTELLERİN ANALİZİ	
OTEL BİLGİSİ	ORTALAMA ODA FİYATI (KİŞİ/GECE)
WestSide Residences by Rotana: 5 yıldızlı otel	5.523 TL
Wyndham Grand İstanbul Europe: 5 yıldızlı otel	6.208 TL
Clarion Hotel İstanbul : 5 yıldızlı otel	3.207 TL
Serenity Comfort Hotel: 5 yıldızlı otel	4.848 TL
Mövenpick Living İstanbul Hotel: 5 yıldızlı otel	4.440 TL
Elite World Grand İstanbul Basın Ekspres: 5 yıldızlı otel	4.739 TL

Değerleme yapılan Hilton Mall of İstanbul otelinde 2025 Yılı değerleme tarihine kadar doluluk oranının %70,00 olduğu bilgisi edinilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

*** FUZUL AVRASYA KONAKLARI**



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)
Elmas Group Gayrimenkul 0 (532) 712 03 98	2+1 2.kat	80m ²	7.400.000 TL	92.500 TL/m ²
Pro-X Emlak 0 (533) 413 34 42	2+1 6.kat	96m ²	8.250.000 TL	85.938 TL/m ²
Elmas Group Gayrimenkul 0 (532) 712 03 98	3+1 5. kat	144m ²	12.250.000 TL	85.069 TL/m ²
Ortalama				87.835,65 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Makro Emlak 0 (533) 749 60 37	1+1 4.kat	69m ²	39.500 TL	572 TL/m ²
Remax Marca Emlak 0 (212) 477 87 87	2+1 6.kat	105m ²	55.000 TL	524 TL/m ²
Ortalama				548,14 TL/m²

* **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)
Caas Emlak 0 (532) 544 71 25	1+1 12.kat	64m ²	4.650.000 TL	72.656 TL/m ²
Mete Emlak 0 (543) 689 38 59	3+1 17.kat	156m ²	10.500.000 TL	67.308 TL/m ²
Mete Gayrimenkul 0 (536) 515 10 95	4+1 16. kat	203m ²	15.500.000 TL	76.355 TL/m ²
Ortalama				72.106,21 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Fast Emlak 0 (532) 304 40 94	3+1 8.kat	159m ²	55.000 TL	346 TL/m ²
Coldwell Banker Emlak 0 (212) 671 97 98	1+1 8.kat	75m ²	34.000 TL	453 TL/m ²
Ortalama				399,62 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)
Property Turkey 0 (541) 910 38 34	1+1 26.kat	78m ²	8.000.000 TL	102.564 TL/m ²
Vizyon Real Estate Emlak 0 (212) 280 37 10	1+1 19.kat	78m ²	11.715.000 TL	150.192 TL/m ²
Ortalama				126.378,21 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)
Anka Emlak 0 (536) 327 07 57	1+1 4.kat	60m ²	5.950.000 TL	99.167 TL/m ²
PrimePRO Real Estate Services 0 (532) 373 62 87	3+1 17. kat	120m ²	10.500.000 TL	87.500 TL/m ²
Ortalama				93.333,33 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Yusur Group Emlak 0 (539) 710 66 37	1+1 23.kat	72m ²	32.000 TL	444 TL/m ²
Stock Emlak 0 (212) 801 19 00	2+1 17.kat	105m ²	45.000 TL	429 TL/m ²
Ortalama				436,51 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/m²)
Güney Emlak 0 (532) 526 01 30	3+1 30+üzeri	135m²	12.650.000 TL	93.704 TL/m²
TBS Vadistanbul 0 (542) 629 64 32	4+1 30+üzeri	220m²	17.800.000 TL	80.909 TL/m²
Ortalama				87.306,40 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m²)
Piramit Emlak 0 (539) 547 15 01	2+1 10.kat	60m²	30.000 TL	500 TL/m²
Julia Gayrimenkul 0 (532) 066 69 47	2+1 30.kat Eşyalı	120m²	45.000 TL	375 TL/m²
Ortalama				437,50 TL/m²

* **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 7. Kat	88m ²	6.750.000 TL	76.705 TL/m ²
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	1+1 9. Kat	100m ²	8.100.000 TL	81.000 TL/m ²
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	2+1 21.kat Eşyalı	125m ²	12.500.000 TL	100.000 TL/m ²
Ortalama				85.901,52 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	2+1 28.kat	125m ²	60.000 TL	480 TL/m ²
Ortalama				480,00 TL/m²

Mall Of İstanbul Satılık Konut Emsalleri

1 Realty Galaxy Emlak

Tel 0 (212) 854 06 44

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 17. katta bulunan 2+1 planlı daire 110 m² olarak pazarlanmakta ve 13.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	110	.-M ²	13.000.000	.-TL	118.182	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

2 Cayan Group Emlak

Tel 0 (212) 809 25 09

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 19. katta bulunan 2+1 planlı daire 124 m² olarak pazarlanmakta ve 12.850.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	124	.-M ²	12.850.000	.-TL	103.629	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

3 Tema New Gayrimenkul

Tel 0 (532) 169 58 02

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 15. katta bulunan 2+1 planlı daire 129 m2 olarak pazarlanmaktadır Taşınmaz için 11.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	129	.-M ²	11.000.000	.-TL	85.271	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

4 Aldalil Gayrimenkul Mall Of İstanbul

Tel 0 (212) 909 94 08

Mall of İstanbul Avm Residence etabında 14. katta bulunan 1+1 planlı daire 83 m2 olarak pazarlanmakta ve 35.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	83	.-M ²	35.000	.-TL	422	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

5 Aldalil Gayrimenkul Mall Of İstanbul

Tel 0 (212) 909 94 08

Mall of İstanbul Avm Residence etabında 6. katta bulunan 1+1 planlı daire 90 m2 olarak pazarlanmakta ve 40.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	90	.-M ²	40.000	.-TL	444	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

KONUT EMSALLERİ HARİTASI



Satılık-Kiralık Dükkan Emsalleri

1 Alkent Gayrimenkul

Tel 0 (212) 886 65 64

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Başakşehir ilçesi, Kayaşehir Mahallesi AVM 'de 3450 m² toplam kullanım alanı beyan edilmiştir. 850.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	3450	.-M ²	850.000.000	.-TL	246.377	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	---------	---------------------

2 Cayres Gayrimenkul

Tel 0 (212) 806 45 88

Bahçeşehir Bölgesinde Atatürk Bulvarı üzerinde zemin katta dükkan giriş alanı 105 m² + ofis katı 105 m² olmak üzere 210 m² dükkan için 41.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Millet Bahçesi cephelidir. Natamam yer almaktadır.

SATILIK	210	.-M ²	41.200.000	.-TL	196.190	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

3 Hulki Emlak

Tel 0 (534) 601 35 87

Nef 36 projesinde, 212 Avm karşısı metro çıkışında zemin katta yer alan dükkan için 42.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir. 126 m² dükkan alanı, 126 m² tahsis alanı olmak üzere toplam kullanım alanı; 252 m² beyan edilmiştir. Tahsis alanı dükkan kapalı kullanım alanına dahil edilmiştir.

SATILIK	252	.-M ²	42.500.000	.-TL	168.651	.-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 IMES Group Gayrimenkul

Tel 0 (530) 521 34 19

Başakşehir Kayabaşı Bölgesinde Adnan Menderes Bulvarı üzerinde zemin katta dükkan giriş alanı 120 m² + depo katı 107 m² olmak üzere 227 m² dükkan için 62.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Millet Bahçesi cephelidir. Natamam yer almaktadır.

SATILIK	227	.-M ²	62.500.000	.-TL	275.330	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

6 Turyap Bahçeşehir Gayrimenkul

Tel 0 (212) 777 30 20

İstmall Bios projesinde zemin katta yer alan 340 m² ile 800 m² ön kullanım alanı bulunan toplam 1140 m² dükkan için 130.0000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1140	.-M ²	130.000.000	.-TL	114.035	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	---------	---------------------

7 Remax Oluşum Gayrimenkul

Tel 0 (542) 425 21 60

Balance Güneşli projesinde zemin katta yer alan 300 m² dükkan için 200.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	300	.-M ²	200.000	.-TL	667	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

8 Geçen Emlak

Tel 0 (212) 487 87 25

Başakşehir Kayaşehir 1. Etapta zemin katta yer alan 110 m² dükkan için 100.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	110	.-M ²	100.000	.-TL	909	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

9 Remax Select

Tel 0 (532) 637 44 17

Huzak Tower projesinde dükkan giriş alanı 115 m² + depo katı 50 m² asma katı 60 m² natamam dükkan olmak üzere toplam 265 m² için 150.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	265	.-M ²	150.000	.-TL	566	.-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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		430.000.000 SATILIK BENZER 0%	693.500.000 SATILIK BENZER 0%	430.000.000 SATILIK BENZER 0%	450.000.000 SATILIK BENZER 0%	781.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	18.208,90	3.000 143.333 ÇOK KÜÇÜK -25%	9.324 74.378 ORTA KÜÇÜK -10%	2.025 212.346 ÇOK KÜÇÜK -25%	5.500 81.818 ORTA KÜÇÜK -10%	6.130 127.406 ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E:2.00 Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı	E=2.00 Ticaret İYİ -15%	E=1 Ticaret ÇOK KÖTÜ 25%	E=1.75 Ticaret Hizmet İYİ -15%	E=2.00 Merkezi İş Alanı İYİ -15%	E=2.00 Merkezi İş Alanı İYİ -15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-10%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-5%	-60%	-15%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	73380	71.667	70.659	84.938	69.545	70.073

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	73.380	1.220.872.958,40
MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİNİN YUVARLATILMIŞ ARSA PAYI DEĞERİ (.-TL)			1.221.000.000 TL	

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	G Rotana	NEF 36	Toya Next	Mall Of İstanbul	Mall Of İstanbul
SATIŞ FİYATI		8.000.000	5.950.000	12.650.000	13.000.000	12.850.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	120,00	78	60	135	110	124
BİRİM M ² DEĞERİ		102.564	99.167	93.704	118.182	103.629
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	26.Kat	4.Kat	18.Kat	17.Kat	19.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	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		-5%	15%	5%	-5%	1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	105.000	97.949	114.156	98.389	112.426	104.147

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirme 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 120.000.-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, 73.380.-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.

2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VC yapı sınıfına ait birim maliyet 39.500.-TL/m²'dir.

2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin ortalama birim m² değeri 10.795,34-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	42.000,00	x	108.293,16	= 4.548.312.720
İnşaat Maliyeti				= 4.548.312.720
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 90.966.254
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 4.639.278.974
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)				= 139.178.369
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 4.778.457.344

(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	1.221.000.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	4.639.278.974 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	586.027.897 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	6.446.310.000 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. Doluluk oranı 2024 yılı için % 57, 2025 ortalama doluluk oranı %70 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 7.500 TL olacağı kanaatine varılmıştır. Projeskiyon 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. 2025 yılı için yıllık kira birim m² değerinin 1.000.- 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 105.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

858 Ada 1 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer Tablosu	
HİLTON MALL OF İSTANBUL OTELİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	4.799.240.000 TL
TİCARİ BİRİMLERİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	2.055.120.000 TL
REZİDANS BİRİMLERİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	715.200.000 TL
MALL OF İSTANBUL 2. ETAP TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	7.569.560.000 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 PROJESİNİN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ (.-TL)	6.446.310.000,00
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİNİN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	7.569.560.000,00

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 değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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 proje içerisindeki 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 değerlendirme 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

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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**

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

7.569.560.000 .-TL

(Yedi Milyar Beş Yüz Altmış Dokuz Milyon Beş Yüz Altmış Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

9.083.472.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * 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.