



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

**LOTUS**

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

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

**Telefon** +90 216 545 48 66 + 67  
+90 216 545 95 29  
+90 216 545 88 91  
**Faks** +90 216 338 02 81

**ePosta** bilgi@lotusgd.com  
**www.lotusgd.com**

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

**Başakşehir / İSTANBUL**

**(2 Adet Konut - 2 Adet Ofis - 12 Adet Mağaza / Dükkan)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**TORUNLAR**  **GYO**

**Rapor No: 2024 / 458**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI .....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI .....	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	12
11.1.	İMAR DURUMU.....	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	14
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	14
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	15
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	15
11.5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ.....	15
11.5.1.1.	SON ÜÇ YIL İÇERSİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM BİLGİLERİ .....	15
11.5.2.	BELEDİYE BİLGİLERİ.....	15
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	16
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	16
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	18
12.2.1	İSTANBUL İLİ.....	18
12.2.2	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ .....	21
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	22
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	23
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	27
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....	30
12.7.	KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ.....	30
13.	AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	31
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	32
15.	DEĞERLENDİRME.....	33

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	33
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI .....	34
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI .....	35
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI .....	36
17.	FİYATLANDIRMA.....	37
17.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....	37
17.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ .....	37
17.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ .....	42
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	47
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	47
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	47
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	47
18.4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	48
18.5.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	48
18.6.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	48
18.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	48
18.8.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	48
18.9.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....	48
18.10.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	48
19.	SONUÇ.....	50

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Ziya Gökalp Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, A, B, D ve Ofis Bloklarda 2 Adet Konut, 2 Adet Ofis ve 12 Adet Mağaza/Dükkan <b>Başakşehir / İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2024
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08 Ocak 2025
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	2 Adet Konut, 2 Adet Ofis ve 12 Adet Mağaza/Dükkan
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 858 ada, 4 parselde, 16 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	858 ada, 4 parsel "Ticaret+Hizmet Alanı"(KAKS:2,00) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 Adet Konut, 2 Adet Ofis ve 12 Adet Mağaza/Dükkanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>MALL OF İSTANBUL PROJESİNDE YER ALAN 2 ADET KONUT, 2 ADET OFİS VE 12 ADET DÜKKÂN/MAĞAZA İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>261.330.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Ziya Gökalp Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, A, B, D ve Ofis Bloklarda 2 Adet Konut, 2 Adet Ofis ve 12 Adet Mağaza/Dükkan <b>Başakşehir / İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>951</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>2024/458</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2024
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08 Ocak 2025
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 Adet Konut, 2 Adet Ofis ve 12 Adet Mağaza/Dükkanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 406154
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	

<b>RAPOR TARİHİ</b>	07.01.2019	08.01.2024	05.07.2024
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2019/1637	2023/974	2024/252
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	12.100.000(*)	201.640.000	228.240.000

(\*) 3 Adet Ofis ve 2 Adet Konut İçin Takdir Edilen Toplam Değerdir.

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

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

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



## 9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

## 10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu Kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	İstanbul – Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	İkitelli-2
<b>PAFTA NO</b>	--
<b>ADA NO</b>	858
<b>PARSEL NO</b>	4
<b>NİTELİĞİ</b>	AVM, Konut Ofis Blokları ve Enerji Merkezinden Oluşan 36 Katlı Betonarme Bina ve Arsası (*)
<b>ARSA ALANI</b>	122.718, 62 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	9285
<b>TAPU TARİHİ</b>	05.06.2014

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA
A	ZEMİN KAT	1	OFİS	2733	12271862
A	ZEMİN KAT	2	OFİS	3516	12271862
A	ZEMİN KAT	3	OFİS	4517	12271862
A	2. KAT	23	KONUT	1078	12271862
A	15. KAT	166	KONUT	922	12271862
B	ZEMİN KAT	1	OFİS	3469	12271862
B	ZEMİN KAT	2	OFİS	2954	12271862
B	ZEMİN KAT	3	OFİS	9021	12271862
B	ZEMİN KAT	4	OFİS	5395	12271862
B	ZEMİN KAT	5	OFİS	2603	12271862
B	1. KAT	17	OFİS	4004	12271862
D	ZEMİN KAT	1	OFİS	2180	12271862
D	ZEMİN KAT	2	OFİS	2371	12271862
D	ZEMİN KAT	3	OFİS	4744	12271862
D	ZEMİN KAT	4	OFİS	4064	12271862
OFİS	1.KAT	1	OFİS	6858	12271862

## 10.2. Tapu Takyidatı

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 05.12.2024 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

- Yönetim Planı: 05.05.2014 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (05.06.2014 tarih 9285 yevmiye)
- KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM ye çevrilmiştir.) (30.01.2015 tarih 1634 yevmiye)
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar: (A) ile gösterilen 468,94m2lik (B) ile gösterilen 6.371,45m2lik kısımda yol emniyet ve bakım sahası olarak kullanılmak üzere imar planına göre Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 4 parsel aleyhine yola terkedilmek üzere daimi irtifak hakkı)(Şablon: Diğer irtifak hakkı) (15.03.2012 tarih 2809 yevmiye)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (31210-31211-31212 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE PEŞİN 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE KİRALANMIŞTIR.) (24.01.2014 tarih 1193 yevmiye)
- KÜÇÜKÇEKMECE ASLİYE HUKUKU MAHKEMESİ nin 02/04/2021 tarih 2019/311 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05.04.2021 tarih 12286 yevmiye)

## 10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanı yasal bir gereklilik olup alım satımını engellememektedir.

Davalıdır şerhi hususunda Torunlar GYO yetkilileri ile yapılan görüşmede, 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.

İrtifaklar bölümünde yer alan, Yol Emniyet ve Bakım Sahası olarak kullanılmak üzere İmar Planına Göre Karayolları Genel Md. lehine 4 Parsel Aleyhine Yola Terk edilmek üzere bulunan irtifak hakkı taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

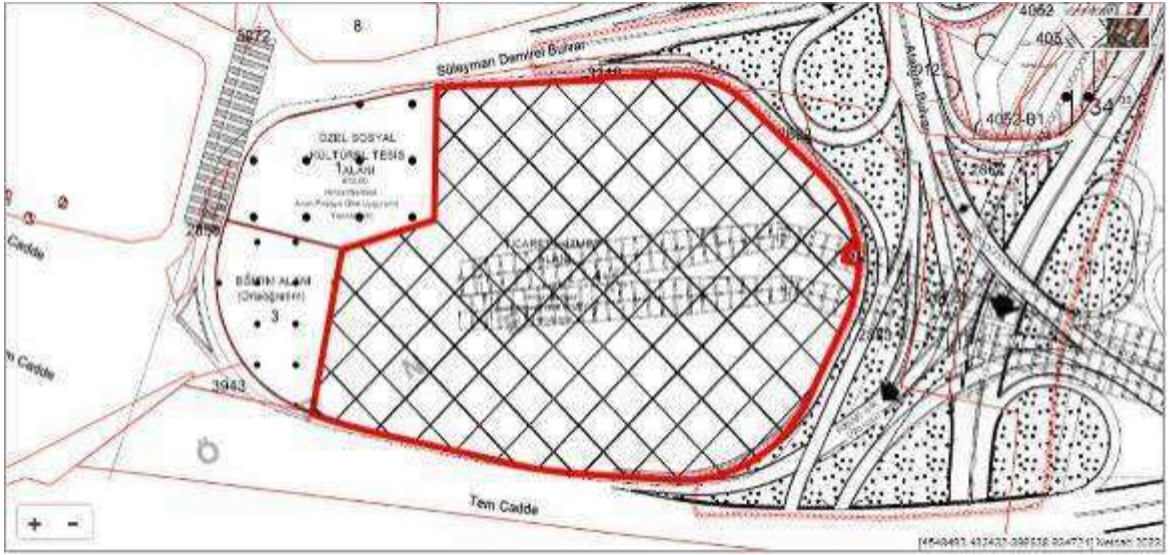
Şerhler bölümünde yer alan, "TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1,-TL'den Kira şerhi" taşınmazların bulunduğu parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulmak zorunda olduğundan taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

Bu notlar, tapu takyidatları açısından taşınmazların Sermaye Piyasaları mevzuatı uyarınca GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

## 11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 11.1. İmar Durumu

Başakşehir İlçe Belediyesi İmar Durum Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müdürlük yetkililerinden alınan sözlü şifahi bilgiler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 858 ada 4 parsel; 29.08.2008 t.t.li 1/1000 Ölçekli İkitelli Tepeüstü Mevkii 2453-2769-2858-2859-2860-2881-2882-2883-2958-3149 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "**Ticaret+Hizmet Alanı**" lejantında kalmaktadır. Söz konusu parselin tek başına yapılaşma hakkı bulunmakla birlikte rapor tarihi itibarıyla güncel yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam, KAKS:2.00, Hmaks: Serbest şeklindedir.



**İmar Durumu**

Ayrıca; 858 Ada 4 Parsel sayılı taşınmaz 08.05.2007 tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "İstanbul- Küçükçekmece Tepeüstü Bölgesi Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda Gecekondu 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 Notları:**

- Planlama Alanı 2453 – 2769 – 2858 – 2859 – 2860 – 2881 – 2882 – 2883 – 2958 – 3149 parsellerini içermektedir.
- Planlama alanında Ticaret + Hizmet, Eğitim, Sosyal – Kültürel Tesis Alanı, Yol Alanları ve Raylı Sistem Metro Hattı İstasyonu yer almaktadır. Ticaret için E:2.00 ve Hmaks: serbest, özel sosyal kültürel tesis alanında E:2.00 ve Hmaks: serbest olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 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 özel sağlık tesisleri yapılabilir.
- Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı'nda; 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.
- 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.
- 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.
- Belirtilen metro istasyonu ve güzergâhı hazırlanacak uygulama projesine göre uygulanacaktır.
- 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.
- Diğer hususlarda 13.02.2008 T.T'li 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Küçükçekmece İkitelli Ayazma Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı plan notları geçerlidir.

## 11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Başakşehir İlçe Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkuller adına düzenlenmiş aşağıdaki ruhsat ve iskan belgeleri bulunmaktadır.

- 18.03.2011 tarih 00102 sayılı "AVM, Konut A, B, C, D Blok, Ofis ve Ortak Alan" için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı Belgesi**,(858 Ada 2 Parsel tescilli)
- 10.02.2012 tarih 00093 sayılı "AVM, Konut A, B, C, D Blok, Ofis ve Ortak Alan" için düzenlenmiş **Yenileme Yapı Ruhsatı Belgesi**,
- 20.05.2013 tarih 00092 sayılı "AVM, Konut A, B, C, D Blok, Ofis ve Ortak Alan" için düzenlenmiş **Tadilat Yapı Ruhsatı Belgesi**,
- 28.03.2014 tarih 00191 sayılı "AVM, Konut A, B, C, D Blok, Ofis ve Ortak Alan" için düzenlenmiş **Tadilat Yapı Ruhsatı Belgesi**,
- 23.05.2014 tarih 00066 sayılı mevcut projenin tamamı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskân)** vardır.
- 28.03.2014 tarih ve 00191 sayılı AVM Blok, A,B,C,D ve Ofis Bloklarına ait kat irtifakına esas **mimari projesi** (Başakşehir Tapu Müdürlüğü ve Başakşehir Belediyesi),

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Başakşehir İlçe Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde, tadilat ruhsatları ve iskan belgesi alınmadan önce çeşitli yapı tatil tutanakları ve encümen kararları olduğu görülmüştür.

Ancak taşınmazların yer aldığı tüm bloklar için bu aykırılıklar ile ilgili olarak tadilat ruhsatları alındığı ve bu ruhsata istinaden yapı kullanma izin belgesine sahip olmaları ve kat mülkiyetine geçilmesi sebebi ile taşınmazların satışına engel bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **11.4. Yapı Denetim Firması**

Değerlemesi yapılan Mall Of İstanbul Alışveriş Merkezi'nin yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmaktadır:

Aka 2 Yapı Denetim Ltd. Şti.

Ayvansaray Mah., Eyüp Sultan Bulvarı, Demirci Sitesi No: 49/1 Eyüp/İSTANBUL

Tel: 0212 699 99 69

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

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

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

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

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

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

Başakşehir İlçe Belediyesi Harita Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu AVM'nin konumlu olduğu 858 ada, 4 nolu parselin; 2759, 3149, 2453 ve 2883 nolu parsellerin tevhidini ile oluşan 858 ada, 2 nolu parselin daha sonra ifraz edilmesiyle oluştuğu öğrenilmiştir.

Rapor konusu parselde son 3 yıllık süreçte herhangi bir plan değişikliği olmamıştır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Enerji Kimlik Belgeleri mevcut olup rapor ekinde yer almaktadır.

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

İskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.



## 12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

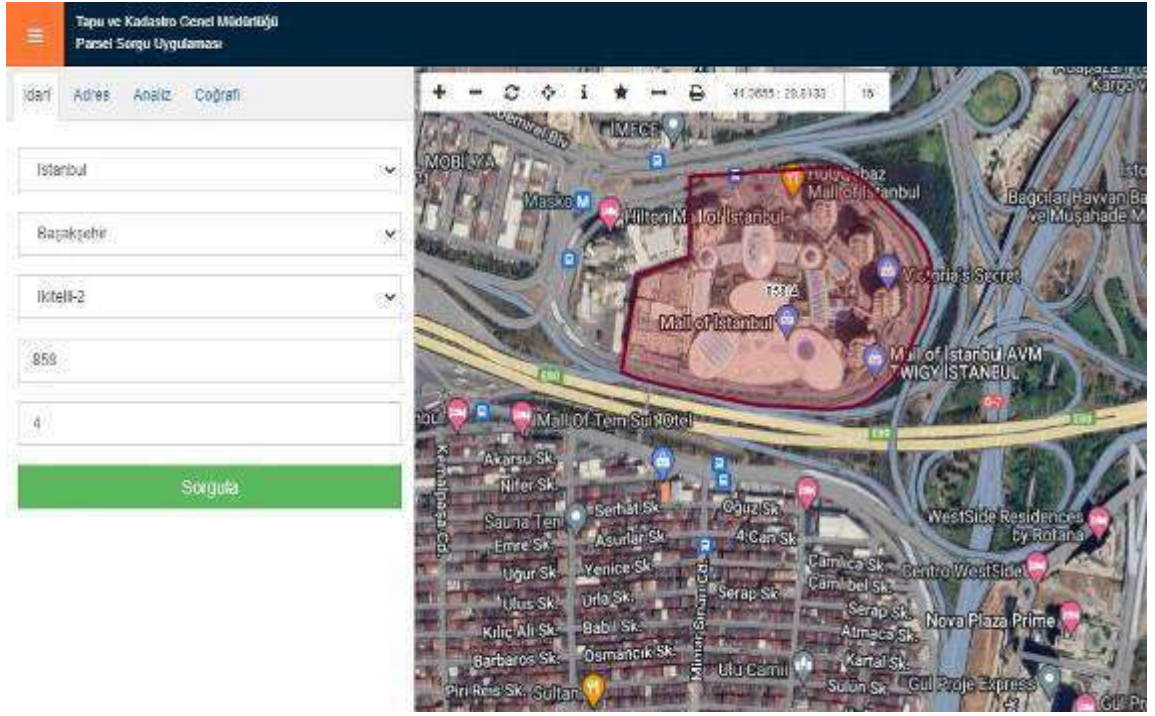
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi (Tapu da İkitelli-2 Mahallesi), Tem Otoyolu yan yolu ve Süleyman Demirel Bulvarı arasında yer alan 858 ada 4 nolu parsel üzerinde Mall Of İstanbul Projesinde konumlu, A Blok'ta 1, 2, 3 nolu Ofis nitelikli, 23 ve 116 nolu Konut nitelikli, B Blok'ta 1, 2, 3, 4, 5 ve 17 nolu Ofis nitelikli, D Blok'ta 1, 2, 3 ve 4 nolu Ofis nitelikli ve Ofis Bloкта yer alan 1 nolu Ofis nitelikli bağımsız bölümlerdir.

Taşınmaza ulaşım için Tem otoyolundan ilerlendiğinde Mahmutbey gişelere gelmeden Mahmutbey KöprülÜ kavşağından sağa dönerek Atatürk Bulvarına girilir. Bulvardan MASKO ya doğru devam ederek ilk ışıklardan ilerlendiğinde konu taşınmaz sol tarafta yer almaktadır.

Asya ve Avrupa yakalarının yoğun trafik güzergâhında, Mahmutbey`de, E-5 Karayolu, TEM Otoyolu ve Basın Ekspres otoyollarının kesişim noktasında yer alan Mall Of İstanbul İkitelli, Basakşehir Merkezleri ile Mahmutbey gişeler ve Masko`ya yakın mesafede konumludur. Mall of İstanbul projesinde ofis, rezidans, AVM ve otel bir arada bulunmaktadır.

Yakın çevresinde Droglass Otocam, Masko Mobilyacılar Sitesi, Marmara Sanayi Sitesi, İmsan Sanayi Sitesi, Bahariye Halı Fabrikası, Halkalı Toplu Konutları ve Avrupa Konutları ile Gryder Satış Mağazası, İlke ve Denizbank Binaları, İETT Garajı, Halkalı Toplu Konutları 3. Etap Evleri ve 2 - 3 katlı binalar bulunmaktadır. Bölge, Basakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Göreceli olarak şehir merkezine uzak olan yapıya toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım mümkündür. Taşınmaz, TEM Mahmutbey Gişeleri'ne 300 m., Atatürk Olimpiyat Stadı'na 4 km., E-5 Karayolu'na 8 km., İstanbul Havalimanı'na ise yaklaşık 31 km. mesafededir.





**TKGM Parsel Sorgu Ekranı**



**Uydu Görünümü**

## 12.2. Bölge Analizi

### 12.2.1 İstanbul İli

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

2023 yılı itibariyle nüfusu 15.655.924 kişidir.

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

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

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



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

Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## 12.2.2 Başakşehir İlçesi

Başakşehir, 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 2020 verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 469.924'dür. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüp, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

İlçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendidir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile



sağlanmaktadır. 07

Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı - Başakşehir-Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro

ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Halkalı'ya kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, İspartakule deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

### **12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış**

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

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

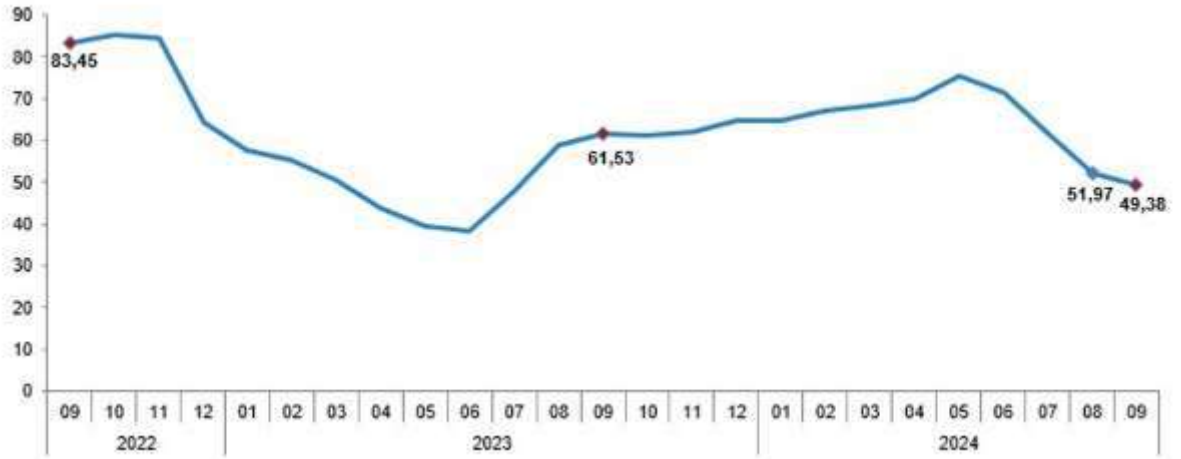
2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı,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

## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2024 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Eylül ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %35,86 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,97 dir.

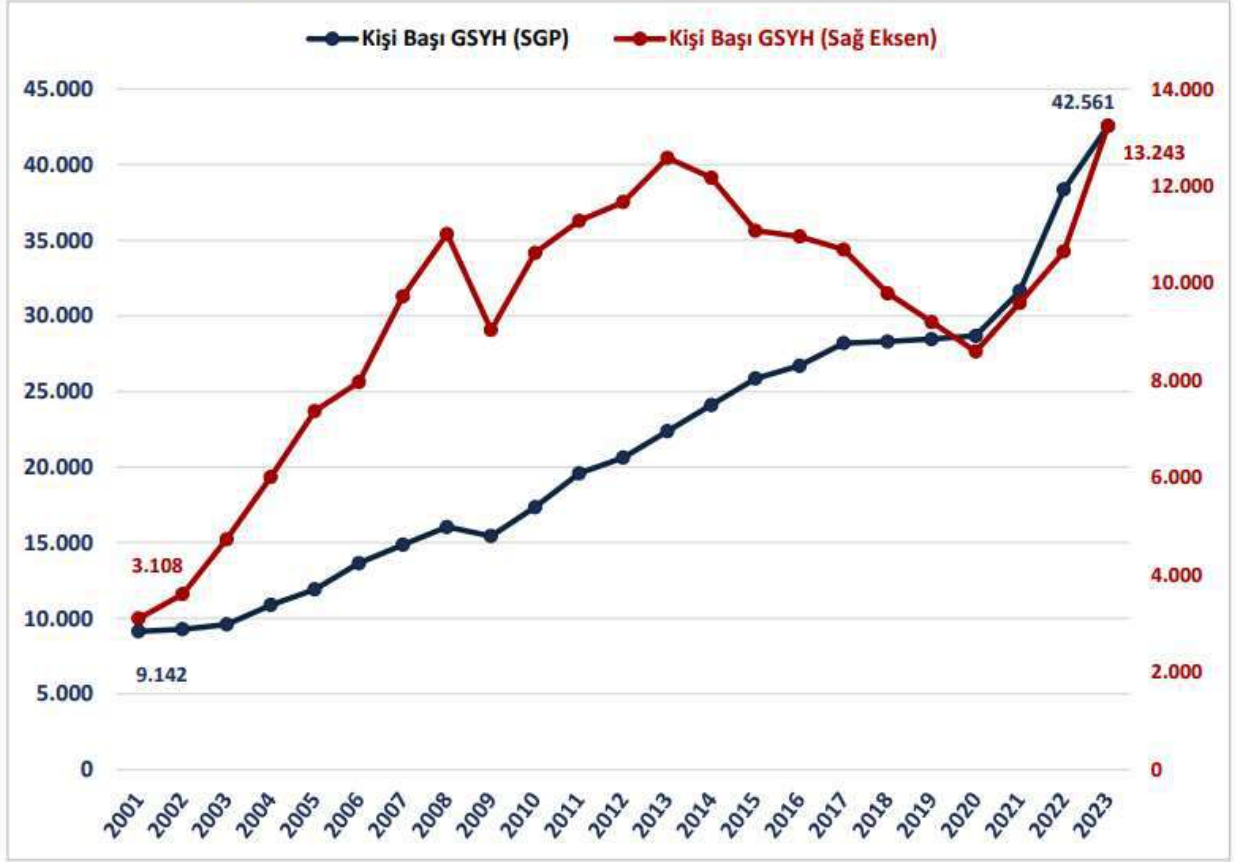


Tüfe Yıllık Değişim Oranları Eylül 2024 Kaynak: TÜİK

2024 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı 2024 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre 35 bin kişi artarak 3 milyon 100 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,7 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 yılında ise %70,7 olarak, 2024 Eylül ayında ise %78,9 olarak gerçekleşmiştir.

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



### Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (%), GTS	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,2	27,9	45,4	49,5
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	12,9	13,7	10,7
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,1	-6,4	-46,6	-40,5
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)

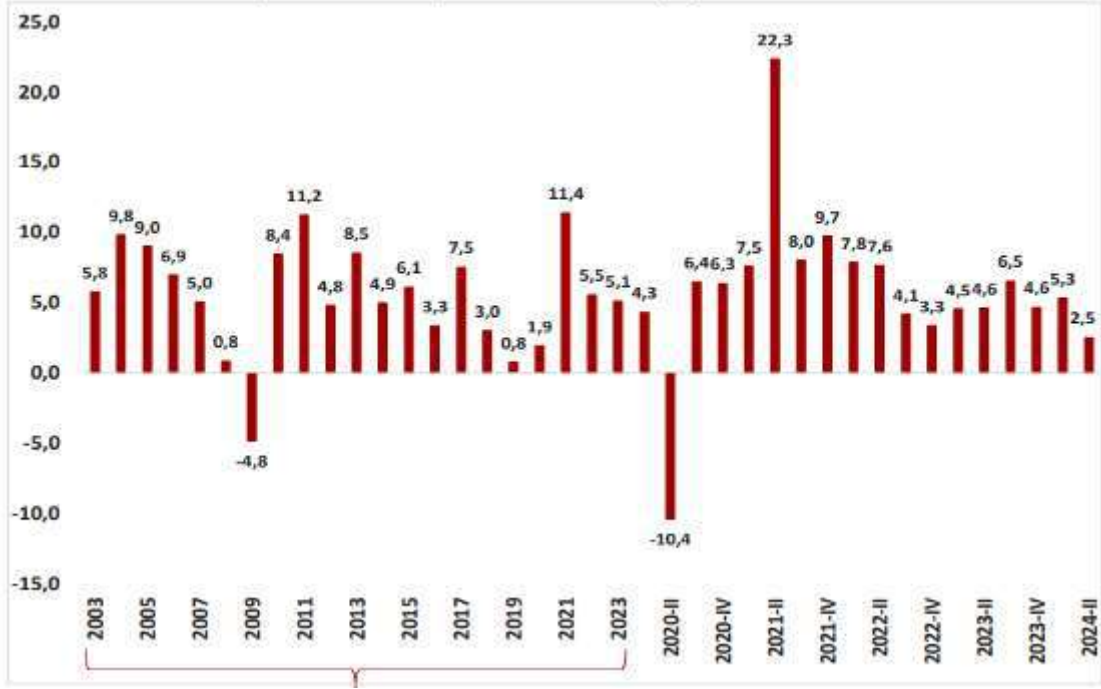


## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

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

### Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

### 2023-2025 Büyüme Tahminleri:

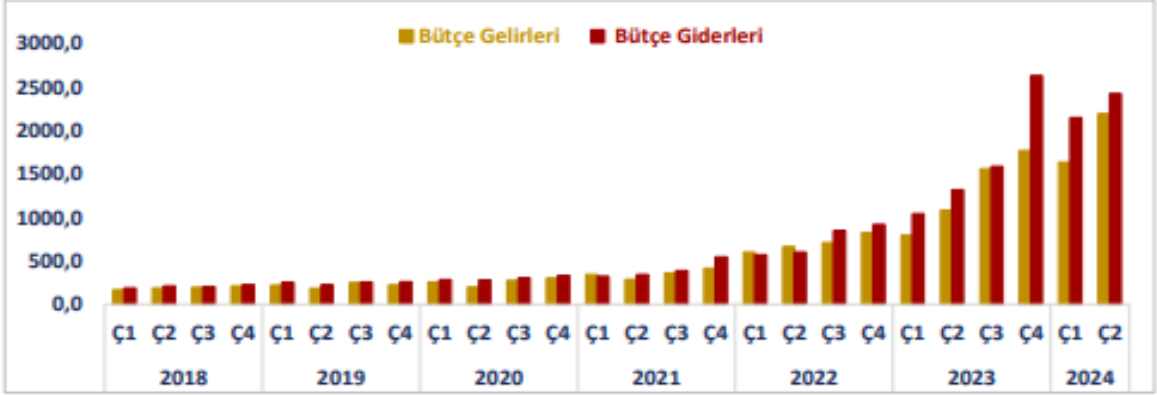
#### Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

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

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)

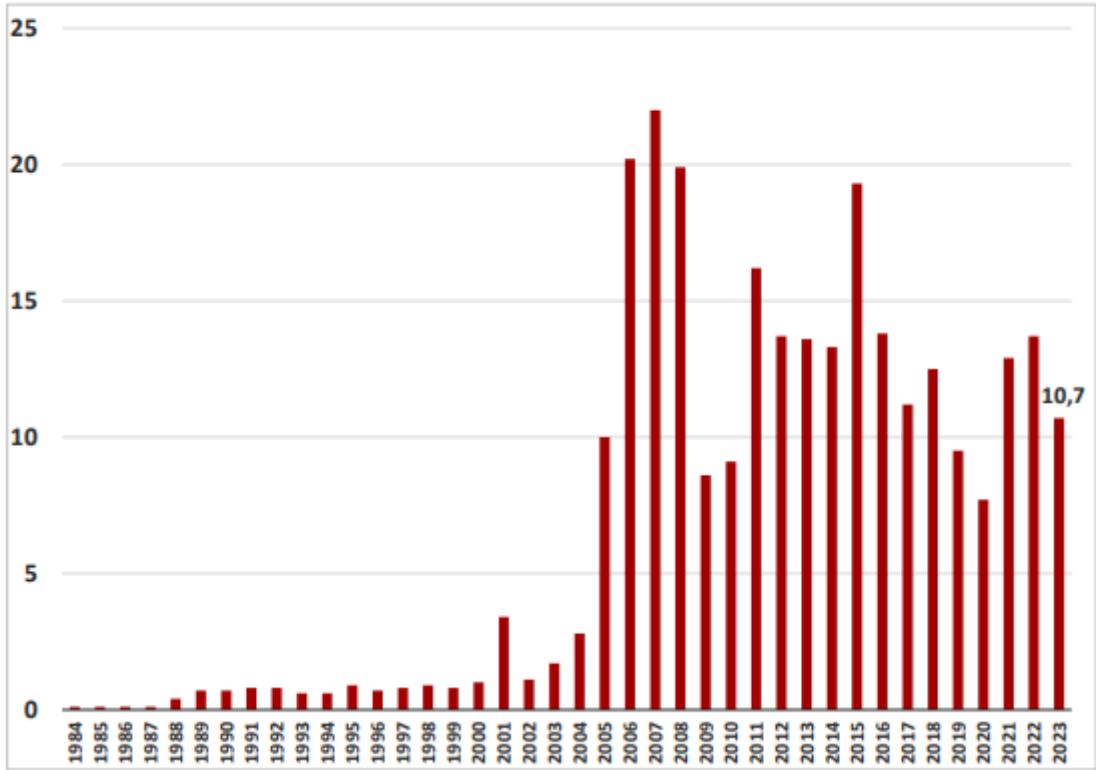
### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 827,7 milyar TL bütçe gelirleri 730,9 milyar TL ve bütçe açığı 96,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)

#### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar ABD Doları)



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

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

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

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

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

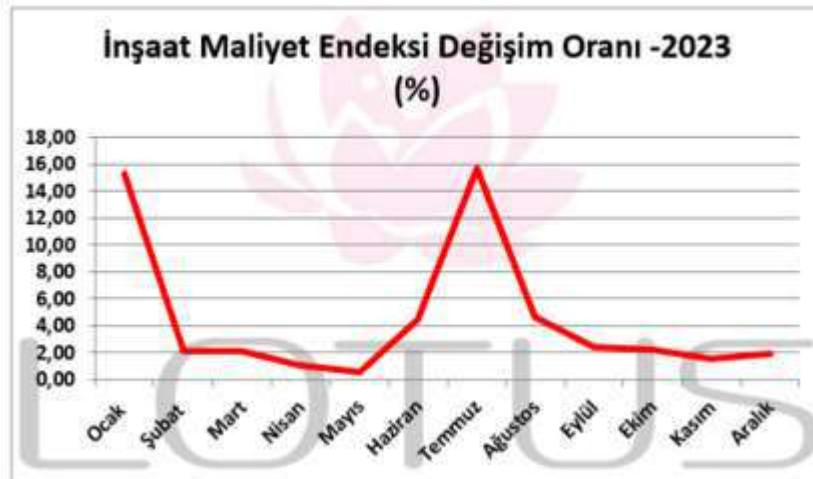
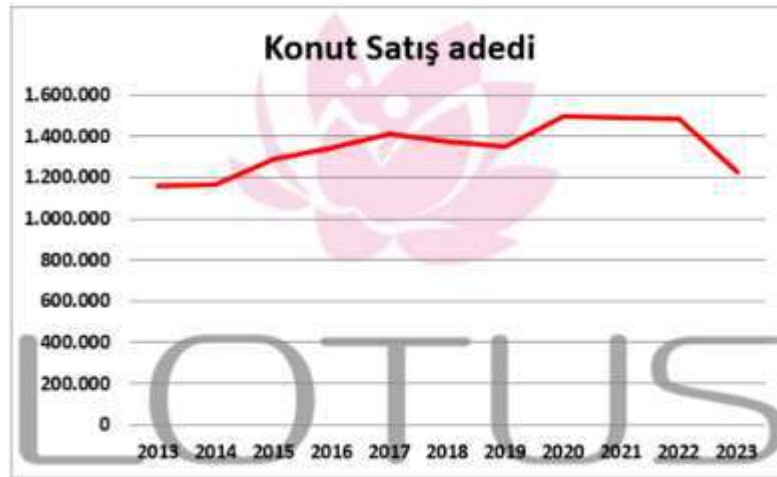
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

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

## 12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

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

### Fırsatlar:

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

## 12.7. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

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

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

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



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

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

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

### 13. AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Mall Of İstanbul Projesi 122.718,62 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 858 ada, 4 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Mall Of İstanbul karma konseptte inşa edilmiş olup bünyesinde alışveriş merkezi, ofis ve konut fonksiyonları mevcuttur. Toplamda 1083 adet konut, 217 adet ofis, 586 dükkân (Alışveriş merkezi), 11 adet trafo ve ortak alanlar bulunmaktadır. Her blokta otopark ve asansör bulunmaktadır. Proje genelinde 24 saat güvenlik hizmeti, kamera sistemi ve resepsiyon hizmeti bulunmaktadır.
- Projenin özet tablosu aşağıdaki yer almaktadır;

Nitelik	Ünite Sayısı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
AVM Blok	586	162.679,27
Konut A blok	242	21.856,87
Konut B blok	223	23.814,44
Konut C blok	320	25.228,15
Konut D blok	298	27.276,50
Ofis Blok	217	30.508,00
Enerji Merkezi(Trafo)	11	393,41
Ortak Alan (otopark ve diğer ortak alanlar)		433.714,45
<b>Toplam:</b>	<b>1.897</b>	<b>725.471,09</b>

- A Blok: 3 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat ve toplam 259 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B Blok: 3 bodrum kat + zemin kat + 27 normal kat ve toplam 243 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

- C Blok: 3 bodrum kat + zemin kat + 29 normal kat toplam 320 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- D Blok: 3 bodrum kat + zemin kat + 31 normal kat ve toplam 305 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Konut bloklarında 2. normal kattan sosyal tesis alanlarına ulaşılmaktadır. Ortak sosyal tesis alanında çocuk oyun alanı, basketbol/voleybol sahası, tenis kortu, futbol sahası, 2 adet açık yüzme havuzu ve 1 adet çocuk yüzme havuzu yer almaktadır.
- Konut bloklarında yer alan flat ofisler blokların 1. kat ve zemin katlarında yer almaktadır, flat ofisler iç dekorasyonu yapılmamış şekilde teslim edilmektedir.
- Dairelerde; salon ve oda hacimlerinde zeminler laminant parke duvarlar su bazlı boyalıdır, pencereler pvc malzemelidir, mutfak hacminde zeminler genellikle (1+0, 1+1, 1+1,5 daireler dışında) seramiktir mutfakta mutfak dolapları ve tezgâhı, beyaz eşyalar mevcuttur. Banyo hacimlerinde zeminler ve duvarlar seramiktir, duşakabin ve banyo dolapları mevcuttur. Daire girişlerinde portmanto, dolap alanları mevcuttur ve görüntülü diafon sistemi bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ait kat, kullanım alanı, tipleri vb. bilgileri fiyatlandırma tablosunda yer almaktadır.

## 14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.



## 15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

### **Olumlu etkenler :**

- Başakşehir-İkitelli Bölgesindeki uygun konumu,
- Ana arterlere yakınlığı (TEM Otoyolu, Basın Ekspres Yoluna ve Süleyman Demirel Bulvarına),
- Farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- İnşâî kalitesinin yüksek olması,
- Kapalı otoparkının ve etkinlik alanlarının mevcudiyeti,
- Tamamlanmış altyapı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,

### **Olumsuz etkenler:**

- Son dönemde bölgede birçok rakip proje hayata geçirilmiş olmasının yarattığı rekabet ortamı,
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

## 16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **16.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

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

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

## **16.2. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **16.3. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **17. FİYATLANDIRMA**

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- 17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı
- 17.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- 17.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

### **17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı**

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmış ticari nitelikli gayrimenkullerdir. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip yeterince satılık ve kiralık emsal olması sebepleriyle değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

### **17.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

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

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

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdolik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

### **Satılık Konut Emsalleri:**

MALL OF İSTANBUL KONUT EMSALLERİ	BEYAN EDİLEN ALAN (m <sup>2</sup> )	KAT	DAİRE TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM SATIŞ (TL/m <sup>2</sup> )
EMLAK OFİSİ SATILIK	83	7.KAT	1+1	5.500.000	66.265
EMLAK OFİSİ SATILIK	53	20.KAT	1+0	3.460.000	65.283
EMLAK OFİSİ SATILIK	89	22.KAT	1+1	5.925.000	66.573
EMLAK OFİSİ SATILIK	83	24.KAT	1+1	5.000.000	60.241
EMLAK OFİSİ SATILIK	54	14.KAT	1+0	4.300.000	79.630
<b>ORTALAMA</b>					<b>67.598</b>

### **Satılık Konut Emsali Analizi:**

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı / Kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
							<b>Mall Of İstanbul</b>			<b>64.200</b>
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
<b>Emsal 1</b>	66.265	-5%	83	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	62.952
<b>Emsal 2</b>	65.283	-5%	53	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	62.019
<b>Emsal 3</b>	66.573	-5%	89	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	63.244
<b>Emsal 4</b>	60.241	-5%	83	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	57.229
<b>Emsal 5</b>	79.630	-5%	54	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	75.649

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m<sup>2</sup> değerinin **64.200,-TL/m<sup>2</sup>** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Konut emsalleri aynı sitede yer almasına rağmen kat şerefiyeleri farklı olması nedeniyle konum düzeltmesinde irdelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Cephe	Birim Fiyat (TL)	Kat	Büyükölük	Konum	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
1	A	23	2	63,02	K	64.200	1	1,2	1	77.040	4.860.000
2	A	166	15	53,42	K	64.200	1,2	1,1	1	84.744	4.530.000
<b>TOPLAM</b>				<b>116,44</b>							<b>9.390.000</b>

**Satılık Ofis Emsalleri:**

Proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

MALL OF İSTANBUL OFİS EMSALLERİ	BEYAN EDİLEN ALAN (m <sup>2</sup> )	KAT	OFİS TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM SATIŞ (TL/m <sup>2</sup> )
EMLAK OFİSİ SATILIK	124	15.KAT	3+1	13.500.000	108.871
EMLAK OFİSİ SATILIK	205	12.KAT	4+1	22.000.000	107.317
EMLAK OFİSİ SATILIK	124	10.KAT	1+0	12.500.000	100.806
EMLAK OFİSİ SATILIK	205	14.KAT	2+1	24.000.000	117.073
<b>ORTALAMA</b>					<b>108.517</b>

**Satılık Ofis Emsali Analizi:**

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı / Kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
							<b>Mall Of İstanbul</b>			<b>97.650</b>
<b>Emsal 1</b>	108.871	-10%	124	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	97.984
<b>Emsal 2</b>	107.317	-10%	205	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	96.585
<b>Emsal 3</b>	100.806	-10%	124	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	90.725
<b>Emsal 4</b>	117.073	-10%	205	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	105.366

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m<sup>2</sup> değerinin **97.650,-TL/m<sup>2</sup>** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Ofis emsalleri aynı sitede yer almasına rağmen kat şerefiyeleri farklı olması nedeniyle konum düzeltmesinde irdelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL)	Kat	Büyükük	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
1	B	17	2	191,56	97.650	1	1,1	107.415	20.580.000
2	OFİS	1	1	323	97.650	1	1	97.650	31.540.000
<b>TOPLAM</b>				<b>514,56</b>					<b>52.120.000</b>

### **Satılık Dükkan/Mağaza Emsalleri:**

- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Batışehir Sitesi'nde konumlu, 1.200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen Dükkan/Mağaza nitelikli taşınmaz 80.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(66.667,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Batışehir Sitesi'nde konumlu, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen Dükkan/Mağaza nitelikli taşınmaz 10.750.000,-TL bedelle satılıktır. **(89.583,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Batışehir Sitesi'nde konumlu, 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen Dükkan/Mağaza nitelikli taşınmaz 9.250.000,-TL bedelle satılıktır. **(84.091,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Batışehir Sitesi'nde konumlu, 109 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen Dükkan/Mağaza nitelikli taşınmaz 7.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(64.220,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Batışehir Sitesi'nde konumlu, 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen Dükkan/Mağaza nitelikli taşınmaz 14.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(56.000,-TL/m<sup>2</sup>)**

### **Satılık Dükkan/Mağaza Emsali Analizi:**

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı / Kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
							<b>Mall Of İstanbul</b>			<b>89.750</b>
<b>Emsal 1</b>	66.667	-5%	1200	0%	Benzer / Az Kötü	10%	Orta Kötü	15%	20%	80.000
<b>Emsal 2</b>	89.583	-5%	120	0%	Benzer / Az Kötü	10%	Orta Kötü	20%	25%	111.979
<b>Emsal 3</b>	84.091	-5%	110	0%	Benzer / Az Kötü	10%	Orta Kötü	15%	20%	100.909
<b>Emsal 4</b>	64.220	-5%	109	0%	Benzer / Az Kötü	10%	Orta Kötü	20%	25%	80.275
<b>Emsal 5</b>	56.000	-5%	250	0%	Benzer / Az Kötü	10%	Çok Kötü	30%	35%	75.600

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m<sup>2</sup> değerinin **89.750,-TL/m<sup>2</sup>** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Dükkan/Mağaza emsalleri taşınmazlar ile benzer karma proje özellikli sitede yer almasına rağmen kat şerefiyeleri farklı olması nedeniyle konum düzeltmesinde irdelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	ALAN DÜZELTME	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
A BLOK	ZEMİN	1	106,56	1,1	89.750	98.725	10.520.000
A BLOK	ZEMİN	2	171,38	1,05	89.750	94.238	16.150.000
A BLOK	ZEMİN	3	220,14	1	89.750	89.750	19.760.000
B BLOK	ZEMİN	1	169,09	1,05	89.750	94.238	15.930.000
B BLOK	ZEMİN	2	143,99	1,05	89.750	94.238	13.570.000
B BLOK	ZEMİN	3	439,69	0,9	89.750	80.775	35.520.000
B BLOK	ZEMİN	4	262,94	0,95	89.750	85.263	22.420.000
B BLOK	ZEMİN	5	126,86	1,1	89.750	98.725	12.520.000
D BLOK	ZEMİN	1	106,24	1,1	89.750	98.725	10.490.000
D BLOK	ZEMİN	2	115,55	1,1	89.750	98.725	11.410.000
D BLOK	ZEMİN	3	184,96	1	89.750	89.750	16.600.000
D BLOK	ZEMİN	4	158,45	1,05	89.750	94.238	14.930.000
<b>TOPLAM</b>							<b>199.820.000</b>

Konut, ofis ve dükkan emsalleri bölgedeki projelerde ya da taşınmazların yer aldığı sitedeki gayrimenkullerin ortalama birim değeri olup gelir hesabında direkt ortalama değer olarak kullanılmıştır.

### **Ulaşılan Sonuç – 16 Adet Bağımsız Bölüm**

Mall Of İstanbul Projesinde yer alan 2 Adet Konut, 2 Adet Ofis ve 12 Adet Dükkan/Mağaza için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, benzer özellikler taşıyan taşınmazın toplam değeri için **261.330.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

<b>Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre</b>	
2 Adet Konut	9.390.000
2 Adet Ofis	52.120.000
12 Adet Dükkan/Mağaza	199.820.000
<b>TOPLAM</b>	<b>261.330.000</b>

### 17.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

#### **Kiralık Konut Emsalleri:**

MALL OF İSTANBUL KONUT EMSALLERİ	BEYAN EDİLEN ALAN (m <sup>2</sup> )	KAT	DAİRE TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM KİRA (TL/m <sup>2</sup> )
EMLAK OFİSİ KİRALIK	90	9.KAT	1+1	30.000	333,33
EMLAK OFİSİ KİRALIK	83	25.KAT	1+1	28.000	337,34
EMLAK OFİSİ KİRALIK	83	14.KAT	1+1	25.000	301,2
EMLAK OFİSİ KİRALIK	78	24.KAT	1+1	27.000	346,15
EMLAK OFİSİ KİRALIK	86	27.KAT	1,5+1	30.000	348,84
<b>ORTALAMA</b>					<b>333,37</b>

#### **Kiralık Konut Emsali Analizi:**

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri (TL)
Konu Mülk							Mall Of İstanbul			317
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
<b>Emsal 1</b>	333	-5%	90	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	316
<b>Emsal 2</b>	337	-5%	83	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	320
<b>Emsal 3</b>	301	-5%	83	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	286
<b>Emsal 4</b>	346	-5%	78	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	329
<b>Emsal 5</b>	349	-5%	86	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	332

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m<sup>2</sup> değerinin **317,-TL/m<sup>2</sup>** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Konut emsalleri aynı sitede yer almasına rağmen kat şerefiyeleri farklı olması nedeniyle konum düzeltmesinde irdelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Cephe	Birim Fiyat (TL)	Kat	Büyükük	Konum	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri (TL)
1	A	23	2	63,02	K	317	1	1,2	1	380,40	24.000
2	A	166	15	53,42	K	317	1,2	1,2	1	456,48	24.500
<b>TOPLAM</b>				<b>116,44</b>							<b>48.500</b>

<b>Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre (Konut)</b>	
Ortalama Birim Kira Değeri (TL)	<b>416,52</b>
Kiralanacak Alan	<b>116,44</b>
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	<b>48.500</b>
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	<b>582.000</b>
Kapitalizasyon Oranı (*)	<b>0,0620</b>
Net Bugünkü Değer (TL)	<b>9.390.000</b>

(\*) Emsallerin satış ve kira bedellerinden hareketle kapitalizasyon oranı % 6,20 olarak takdir edilmiştir.

#### **Kiralık Ofis Emsalleri:**

MALL OF İSTANBUL OFİS EMSALLERİ	BEYAN EDİLEN ALAN (m <sup>2</sup> )	KAT	OFİS TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM KİRA (TL/m <sup>2</sup> )
EMLAK OFİSİ KİRALIK	329	17.KAT	4+1	175.000	531,91
EMLAK OFİSİ KİRALIK	329	1.KAT	4+1	165.000	501,52
EMLAK OFİSİ KİRALIK	124	5.KAT	1+1	50.000	403,22
EMLAK OFİSİ KİRALIK	124	9.KAT	3+1	50.000	403,22
<b>ORTALAMA</b>					<b>459,97</b>

#### **Kiralık Ofis Emsali Analizi:**

<b>EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA</b>										
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri (TL)
<b>Konu Mülk</b>							<b>Mall Of İstanbul</b>			<b>437</b>
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
<b>Emsal 1</b>	532	-5%	329	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	505
<b>Emsal 2</b>	502	-5%	329	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	477
<b>Emsal 3</b>	403	-5%	124	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	383
<b>Emsal 4</b>	403	-5%	124	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	383

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m<sup>2</sup> değerinin **437,-TL/m<sup>2</sup>** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Ofis emsalleri aynı sitede yer almasına rağmen kat şerefiyeleri farklı olması nedeniyle konum düzeltmesinde irdelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL)	Kat	Büyükük	Konum	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri (TL)
1	B	17	2	191,56	437	1	0,95	1	415,15	80.000
2	OFİS	1	1	323,00	437	1	0,90	1	393,30	127.000
<b>TOPLAM</b>				<b>514,56</b>						<b>207.000</b>

<b>Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre (Ofis)</b>	
Birim Kira Değeri (TL)	<b>402,28</b>
Kiralanacak Alan	<b>514,56</b>
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	<b>207.000</b>
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	<b>2.484.000</b>
Kapitalizasyon Oranı (*)	<b>0,0475</b>
Net Bugünkü Değer (TL)	<b>52.295.000</b>

(\*) Emsallerin satış ve kira bedellerinden hareketle kapitalizasyon oranı % 4,75 olarak takdir edilmiştir.

#### **Kiralık Dükkan/Mağaza Emsalleri:**

- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen Dükkan/Mağaza nitelikli taşınmaz 65.000,-TL bedelle kiralıktır. (406,25-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen Dükkan/Mağaza nitelikli taşınmaz 43.000,-TL bedelle kiralıktır.(358,33-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen Dükkan/Mağaza nitelikli taşınmaz 85.000,-TL bedelle kiralıktır.(283,33-TL/m<sup>2</sup>) Dükkanın 150 m<sup>2</sup> lik kısmı asma kat olup, asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş ve dükkanın toplam kullanım alanı 200 m<sup>2</sup> olarak dikkate alınmıştır. (425,00-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen Dükkan/Mağaza nitelikli taşınmaz 135.000,-TL bedelle kiralıktır.(450,00-TL/m<sup>2</sup>)

**Kiralık Dükkan/Mağaza Emsali Analizi:**

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri (TL)
<b>Konu Mülk</b>							<b>Mall Of İstanbul</b>			<b>395</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
<b>Emsal 1</b>	406	-10%	160	0%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	-5%	386
<b>Emsal 2</b>	358	-10%	120	0%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	-5%	340
<b>Emsal 3</b>	425	-10%	300	0%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	-5%	404
<b>Emsal 4</b>	450	-10%	300	0%	Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	0%	450

Emsal yaklaşımı yöntemine göre birim m<sup>2</sup> değerinin **395,00-TL/m<sup>2</sup>** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Dükkan/Mağaza emsalleri taşınmazlar ile aynı bölgede yer almasına rağmen büyüklük / kat şerefiyeleri farklı olması nedeniyle konum düzeltmesinde irdelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK	B. BÖLÜM	BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	ALAN DÜZELTME	BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA (TL/AY)
A BLOK	1	106,56	1,1	395	435	46.000
A BLOK	2	171,38	1	395	395	68.000
A BLOK	3	220,14	0,95	395	375	83.000
B BLOK	1	169,09	1	395	395	67.000
B BLOK	2	143,99	1,05	395	415	60.000
B BLOK	3	439,69	0,9	395	356	157.000
B BLOK	4	262,94	0,95	395	375	99.000
B BLOK	5	126,86	1,1	395	435	55.000
D BLOK	1	106,24	1,1	395	435	46.000
D BLOK	2	115,55	1,1	395	435	50.000
D BLOK	3	184,96	1	395	395	73.000
D BLOK	4	158,45	1	395	395	63.000
<b>TOPLAM</b>						<b>867.000</b>

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre (Dükkan/Mağaza)	
Birim Kira Değeri (TL)	<b>393,04</b>
Kiralanacak Alan	<b>2.205,86</b>
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	<b>867.000</b>
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	<b>10.404.000</b>
Kapitalizasyon Oranı (*)	<b>0,0519</b>
Net Bugünkü Değer (TL)	<b>200.460.000</b>

(\*) Emsallerin satış ve kira bedellerinden hareketle kapitalizasyon oranı % 5,19 olarak takdir edilmiştir.

## **Emsal Krokisi**



## **Ulaşılan Sonuç – 16 Adet Bağımsız Bölüm**

Mall Of İstanbul Projesinde yer alan 2 Adet Konut, 2 Adet Ofis ve 12 Adet Dükkan/Mağaza için Doğrudan İndirgeme Yöntemi başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, benzer özellikler taşıyan taşınmazın toplam değeri için **261.560.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

<b>Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre</b>	
2 Adet Konut	9.390.000
2 Adet Ofis	52.295.000
12 Adet Dükkan/Mağaza	200.460.000
<b>TOPLAM</b>	<b>262.145.000</b>



## 18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	261.330.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	262.145.000

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların arsa payları dahil toplam değeri **261.330.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu ofis, dükkan/mağaza ve konutlar gelir getirici mülk olması nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır. Rapor konusu 2 Adet Konut, 2 Adet Ofis ve 12 Adet Dükkan/Mağaza'nın yıllık kira değeri toplam **13.470.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

İmar dosyasında yapılan incelemede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı'nın konu mülkle ilgili dava açtığına (Küçükçekmece 2.Asliye Hukuk Mahkemesi) dair yazışma evrakları görülmüş olup dosyasında herhangi bir mahkeme kararına rastlanmamıştır. Torunlar GYO Hukuk departmanı ile yapılan görüşmelerde davanın, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmadan önceki projeye aykırılıklar ile ilgili olduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

Halihazırda menfi bir karar bulunmamasının yanı sıra taşınmazların iskanlı olması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması sebepleriyle kıymet takdir edilmesine engel bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

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

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

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

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

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

Mall Of İstanbul Projesi tamamlanmış ve 30.01.2015 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

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

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

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

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

İmar dosyasında yapılan incelemede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı'nın konu mülkle ilgili dava açtığına (Küçükçekmece 2.Asliye Hukuk Mahkemesi) dair yazışma evrakları görülmüş olup dosyasında herhangi bir mahkeme kararına rastlanmamıştır. Torunlar GYO Hukuk departmanı ile yapılan görüşmelerde davanın, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmadan önceki projeye aykırılıklar ile ilgili olduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

Halihazırda menfi bir karar bulunmamasının yanı sıra taşınmazların iskanlı olması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması sebepleriyle kıymet takdir edilmesine engel bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Mall Of İstanbul Projesi bünyesindeki **2 Adet Konut, 2 Adet Ofis ve 12 Adet Dükkan/Mağaza** yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payları dahil toplam değeri için,**

**261.330.000,-TL** (İkiyüzaltmışbirmilyonüçyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

2 Adet Ofis ve 12 Adet Dükkan/Mağaza için KDV dahil (%20) toplam değeri 302.328.000,-TL; 2 Adet Konut için KDV dahil (%1) toplam değeri 9.483.900,-TL dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2024)

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

### Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Proje Resimleri
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Takbis Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

**Ercan MEŞE**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 406154)

*e-imzalıdır*

*e-imzalıdır*