



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 • 57
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Başakşehir / İSTANBUL

(Residence ve Otel Etabı)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  GYO

Rapor No: 2024 / 465

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.....	13
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	14
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	14
11.1.	İMAR DURUMU.....	14
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	16
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	16
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	16
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	17
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	18
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	18
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	20
12.2.1	İSTANBUL İLİ.....	20
12.2.2	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ.....	23
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	24
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	25
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	29
12.6.	KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ.....	32
12.7.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	34
12.8.	GENEL KONJONKTÜRÜN OTEL PİYASASI VE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ.....	34
12.9.	TÜRKİYE GENELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ.....	35
12.10.	TURİZM SEKTÖRÜ SON DÖNEM ANALİZİ VE ÖZET BİLGİLER.....	37
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	39
14.	AÇIKLAMALAR.....	40

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	43
16. DEĞERLENDİRME	43
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	44
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	44
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	45
17.3. GELİR YAKLAŞIMI	47
18. FİYATLANDIRMA	48
18.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	48
18.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ)	51
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	58
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	58
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	58
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	58
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	58
19.5. 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	58
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	58
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	59
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	59
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	59
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	59
19.11. 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	59
20. SONUÇ	60

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Ziya Gökalp Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, 858 ada, 1 parsel, Mall Of İstanbul 2. Etap Projesi, Başakşehir / İstanbul
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Otel ve Residence Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 858 ada, 1 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	858 ada, 1 parsel "Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı" (Emsal: 2,00) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen otel ve residence projesinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
MALL OF İSTANBUL 2. ETAP (OTEL VE RESİDENCE) PROJESİNİN TOPLAM DEĞERİ	6.257.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Ziya Gökalp Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, 858 ada, 1 parsel, Mall Of İstanbul 2. Etap <u>Başakşehir / İstanbul</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
MÜŞTERİ NO	951
RAPOR NO	2024/465
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen otel ve residence projesinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	07.01.2020	08.01.2024	05.07.2024
RAPOR NUMARASI	2019/1647	2023/982	2024/259
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)
ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	150.500.000,-TL	732.900.000,-TL	787.800.000,-TL
PROJE DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	442.585.000,-TL	4.197.000.000,-TL	4.752.000.000,-TL

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

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2903/120000 hisse Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 7753/8000 hisse Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 401/60000 hisse
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Başakşehir
MAHALLESİ	İkitelli-2
PAFTA NO	--
ADA NO	858
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI	18.208,90 m ²
YEVMIYE NO	32665
CİLT NO	585-586-587
TAPU TARİHİ	04.12.2019

(*)Kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçilmemiştir.

BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	SAHİFE NO
1	1.BODRUM	İŞ YERİ	29392	1820890	293,92	57820
2	1.BODRUM	İŞ YERİ	26810	1820890	268,1	57821
3	1. BODRUM KAT	İŞ YERİ	51638	1820890	516,38	57822
4	1.BODRUM	İŞ YERİ	24413	1820890	244,13	57823
5	1.BODRUM	İŞ YERİ	3442	1820890	34,42	57824
6	1.BODRUM	İŞ YERİ	30259	1820890	302,59	57825
7	1.BODRUM	İŞ YERİ	3446	1820890	34,46	57826
8	1.BODRUM	İŞ YERİ	3644	1820890	36,44	57827
9	1.BODRUM	İŞ YERİ	3327	1820890	33,27	57828
10	3.BODRUM+1.BODRUM +ZEMİN KAT+ 3 İLA 10. KATLAR	OTEL	677489	1820890	6774,89	57829
11	1.BODRUM	İŞ YERİ	6680	1820890	66,8	57830
12	1.BODRUM	İŞ YERİ	2526	1820890	25,26	57831
13	1.BODRUM	İŞ YERİ	4828	1820890	48,28	57832
14	1.BODRUM	İŞ YERİ	3540	1820890	35,4	57833
15	1.BODRUM	İŞ YERİ	5854	1820890	58,54	57834
16	1.BODRUM	KİOSK	180	1820890	1,8	57835
17	1.BODRUM	KİOSK	180	1820890	1,8	57836
18	1.BODRUM	ATM	42	1820890	0,42	57837
19	1.BODRUM	ATM	42	1820890	0,42	57838
20	1.BODRUM	ATM	42	1820890	0,42	57839
21	1.BODRUM	ATM	42	1820890	0,42	57840
22	1.BODRUM	ATM	42	1820890	0,42	57841

23	1.BODRUM	ATM	42	1820890	0,42	57842
24	ZEMİN KAT	İŞYERİ	3911	1820890	39,11	57843
25	ZEMİN KAT	İŞYERİ	3657	1820890	36,57	57844
26	ZEMİN KAT	İŞYERİ	3680	1820890	36,8	57845
27	ZEMİN KAT	İŞYERİ	3473	1820890	34,73	57846
28	ZEMİN KAT	İŞYERİ	4697	1820890	46,97	57847
29	ZEMİN KAT	İŞYERİ	62496	1820890	624,96	57848
30	ZEMİN KAT	İŞYERİ	6705	1820890	67,05	57849
31	ZEMİN KAT	İŞYERİ	9003	1820890	90,03	57850
32	ZEMİN KAT	İŞYERİ	12028	1820890	120,28	57851
33	ZEMİN KAT	İŞYERİ	8910	1820890	89,1	57852
34	ZEMİN KAT	İŞYERİ	6577	1820890	65,77	57853
35	ZEMİN KAT	İŞYERİ	3745	1820890	37,45	57854
36	ZEMİN KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	14572	1820890	145,72	57855
37	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2412	1820890	24,12	57856
38	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2341	1820890	23,41	57857
39	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	6196	1820890	61,96	57858
40	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2987	1820890	29,87	57859
41	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3969	1820890	39,69	57860
42	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3959	1820890	39,59	57861
43	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	5193	1820890	51,93	57862
44	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3931	1820890	39,31	57863
45	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3946	1820890	39,46	57864
46	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3649	1820890	36,49	57865
47	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	95466	1820890	954,66	57866
48	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	1529	1820890	15,29	57867
49	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	1612	1820890	16,12	57868
50	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2595	1820890	25,95	57869
51	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2714	1820890	27,14	57870
52	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2625	1820890	26,25	57871
53	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	5245	1820890	52,45	57872
54	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3032	1820890	30,32	57873
55	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	10146	1820890	101,46	57874
56	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4280	1820890	42,8	57875
57	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2482	1820890	24,82	57876
58	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2005	1820890	20,05	57877
59	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3994	1820890	39,94	57878
60	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3828	1820890	38,28	57879
61	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4178	1820890	41,78	57880
62	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4302	1820890	43,02	57881
63	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3910	1820890	39,1	57882
64	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4262	1820890	42,62	57883
65	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2060	1820890	20,6	57884
66	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2057	1820890	20,57	57885
67	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	5331	1820890	53,31	57886
68	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4131	1820890	41,31	57887
69	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2178	1820890	21,78	57888
70	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2058	1820890	20,58	57889
71	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4314	1820890	43,14	57890

72	11.KAT	KONUT	2844	1820890	28,44	57891
73	11.KAT	KONUT	3561	1820890	35,61	57892
74	11.KAT	KONUT	3698	1820890	36,98	57893
75	11.KAT	KONUT	3796	1820890	37,96	57894
76	11.KAT	KONUT	3852	1820890	38,52	57895
77	11.KAT	KONUT	3708	1820890	37,08	57896
78	11.KAT	KONUT	9634	1820890	96,34	57897
79	11.KAT	KONUT	2664	1820890	26,64	57898
80	11.KAT	KONUT	3822	1820890	38,22	57899
81	11.KAT	KONUT	3704	1820890	37,04	57900
82	12.KAT	KONUT	2844	1820890	28,44	57901
83	12.KAT	KONUT	3561	1820890	35,61	57902
84	12.KAT	KONUT	3698	1820890	36,98	57903
85	12.KAT	KONUT	3796	1820890	37,96	57904
86	12.KAT	KONUT	3852	1820890	38,52	57905
87	12.KAT	KONUT	3708	1820890	37,08	57906
88	12.KAT	KONUT	9634	1820890	96,34	57907
89	12.KAT	KONUT	2664	1820890	26,64	57908
90	12.KAT	KONUT	3822	1820890	38,22	57909
91	12.KAT	KONUT	3704	1820890	37,04	57910
92	13.KAT	KONUT	6164	1820890	61,64	57911
93	13.KAT	KONUT	6327	1820890	63,27	57912
96	13.KAT	KONUT	9222	1820890	92,22	57915
97	13.KAT	KONUT	6491	1820890	64,91	57916
98	13.KAT	KONUT	6456	1820890	64,56	57917
103	14.KAT	KONUT	9112	1820890	91,12	57922
104	14.KAT	KONUT	6392	1820890	63,92	57923
106	15.KAT	KONUT	6059	1820890	60,59	57925
107	15.KAT	KONUT	6218	1820890	62,18	57926
111	15.KAT	KONUT	6392	1820890	63,92	57930
113	16.KAT	KONUT	6059	1820890	60,59	57932
114	16.KAT	KONUT	6218	1820890	62,18	57933
117	16.KAT	KONUT	8093	1820890	80,93	57936
118	16.KAT	KONUT	6392	1820890	63,92	57937
120	17.KAT	KONUT	6059	1820890	60,59	57939
121	17.KAT	KONUT	6218	1820890	62,18	57940
124	17.KAT	KONUT	8093	1820890	80,93	57943
125	17.KAT	KONUT	6392	1820890	63,92	57944
127	18.KAT	KONUT	6059	1820890	60,59	57946
128	18.KAT	KONUT	6218	1820890	62,18	57947
131	18.KAT	KONUT	8093	1820890	80,93	57950
132	18.KAT	KONUT	6392	1820890	63,92	57951
134	19.KAT	KONUT	8127	1820890	81,27	57953
135	19.KAT	KONUT	6392	1820890	63,92	57954
137	19.KAT	KONUT	8093	1820890	80,93	57956
138	19.KAT	KONUT	6394	1820890	63,94	57957
139	19.KAT	KONUT	4778	1820890	47,78	57958
140	20.KAT	KONUT	8127	1820890	81,27	57959
141	20.KAT	KONUT	6392	1820890	63,92	57960

143	20.KAT	KONUT	8093	1820890	80,93	57962
144	20.KAT	KONUT	6394	1820890	63,94	57963
145	20.KAT	KONUT	4778	1820890	47,78	57964
146	21.KAT	KONUT	8268	1820890	82,68	57965
150	21.KAT	KONUT	6493	1820890	64,93	57969
151	21.KAT	KONUT	4811	1820890	48,11	57970
152	22.KAT	KONUT	8270	1820890	82,7	57971
153	22.KAT	KONUT	6497	1820890	64,97	57972
155	22.KAT	KONUT	8236	1820890	82,36	57974
156	22.KAT	KONUT	6493	1820890	64,93	57975
157	22.KAT	KONUT	4810	1820890	48,1	57976
158	23.KAT	KONUT	8270	1820890	82,7	57977
159	23.KAT	KONUT	6494	1820890	64,94	57978
164	24.KAT	KONUT	8270	1820890	82,7	57983
165	24.KAT	KONUT	6494	1820890	64,94	57984
170	25.KAT	KONUT	19893	1820890	198,93	57989
171	25.KAT	KONUT	20937	1820890	209,37	57990
172	4.BODRUM	REZİDANS TRAF0	1	1820890	0,01	57991
173	4.BODRUM	REZİDANS TRAF0	1	1820890	0,01	57992
174	4.BODRUM	REZİDANS TRAF0	1	1820890	0,01	57993
175	4.BODRUM	REZİDANS TRAF0	1	1820890	0,01	57994
176	2.BODRUM	OTEL TRAF0	1	1820890	0,01	57995
177	2.BODRUM	OTEL TRAF0	1	1820890	0,01	57996
178	2.BODRUM	OTEL TRAF0	1	1820890	0,01	57997
179	2.BODRUM	OTEL TRAF0	1	1820890	0,01	57998
					16637,68	

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 Değişikliği: 03.12.2020 (08.12.2020 tarih ve 35516 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: cins değişikliği) Tarih: -01.06.2020 Sayı:-375011(02.06.2020 tarih ve 12482 yevmiye no ile)
- Küçükçekmece 1.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 02/04/2021 tarih 2019/311 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05.04.2021 tarih ve 12286 yevmiye no ile)
- Diğer İrtifak Hakkı : (A) ile gösterilen 2456,45 m2'lik kısımda; yol olarak kullanılmak üzere ve imar planına göre İstanbul belediyesi lehine 1 parsel aleyhine daimi irtifak hakkı tesisi ve (B) ile gösterilen 970,30 m2'lik kısımda metro girişi olarak kullanılmak üzere ve imar planına göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine 1 parsel aleyhine daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.(02.11.2022 tarih ve 44504

yevmiye no ile)

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDEL İLE KİRA ŞERHİ TESİS EDİLMİŞTİR.) (20.08.2020 tarih ve 22077 yevmiye no ile)(Trafo nitelikli taşınmazlar üzerinde)

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.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

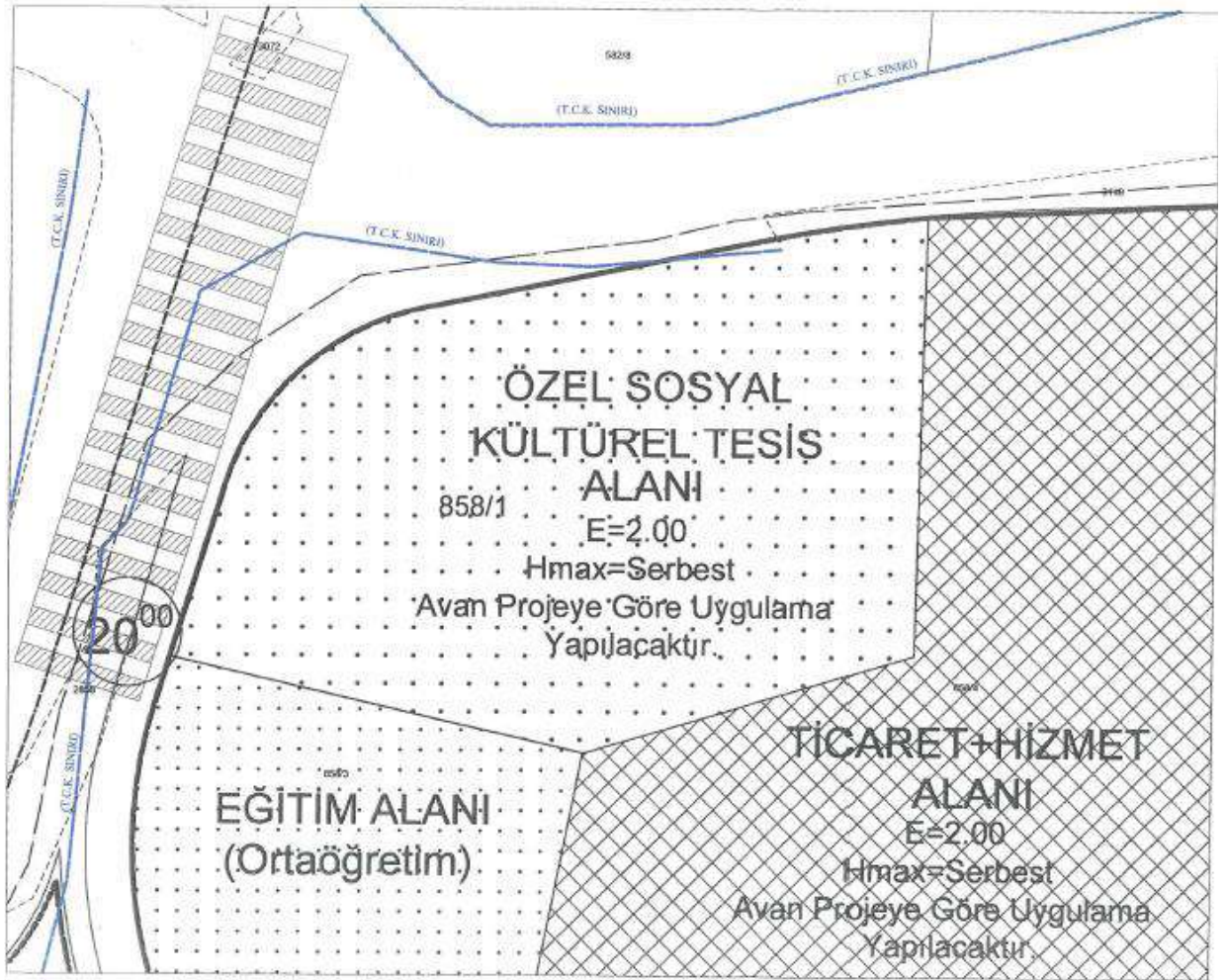
Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte yer alan 28.05.2019 tarihli yazılı imar durumuna göre taşınmazın konumlu olduğu parselin 28.08.2008 tarihli 1/1000 Ölçekli İkitelli Tepeüstü Mevkii 2453-2769-2858- 2859-2860-2881-2882-2883-2958-3149 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında "**Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı**" olarak belirlenen sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu ve avan projeye göre uygulama yapılacaktır. H_{max}: Serbest, **Emsal: 2,00**

Ayrıca Başakşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; **858 ada, 1 parselin** 2859, 2769, 2454 ve 2452 no.lu parsellerin tevhidinden oluştuğu öğrenilmiştir.

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.



İmar Plan Örneği

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait dijital dosyada aşağıdaki belgeler görülmüş olup herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

BELGE ADI	TARİH	NO	VERİLİŞ NEDENİ	KAT ADEDİ	ÜNİTE SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
Yapı ruhsatı	18.12.2014	00475	Yeni Yapı	30	129	108.656,02	VC
Yapı ruhsatı	01.09.2015	00625	Tadilat	30	125	108.186	VC
Yapı ruhsatı	30.06.2016	0578	İsim Değişikliği	30	163	109.671,74	VC
Yapı ruhsatı	07.10.2016	0786	Tadilat	30	163	109.671,74	VC
Yapı ruhsatı	17.02.2017	00625	Tadilat	31	186	112.435,90	VC
Yapı ruhsatı	25.06.2018	00480	Yenileme	31	186	112.435,90	VC
Yapı ruhsatı	11.10.2019	00354	Tadilat	31	179	112.090,32	VC
İlk Proje	2014		Yeni Yapı	30	129	108.656,02	VC
Mimari Proje	2015	2015/1287757	Tadilat	30	125	108.186	VC
Mimari Proje	2017		Tadilat	31	186	112.435,90	VC
Mimari Proje	01.11.2019	1913731	Kat İrtifakı	31	179	112.090,32	VC
Yapı Kullanma İzin Belgesi	30.12.2022	311	Yapı Kullanma İzni	31	179	112.090,32	VC
Turizm Amaçlı Kiralanan Konut İzin Belgesi	08.07.2024	34-1540		11.ve 12.katlar	20 Adet BB		

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

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan dijital dosyasında yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir olumsuz evrakın olmadığı görülmüştür.

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.

11.4. Yapı Denetim Firması

Değerlemesi yapılan Mall Of İstanbul 2.Etap Projesinin yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmaktadır:

Ceylanlar Yapı Denetim Ltd. Şti. 0 (212) 699 40 06

Fatih mah. Doğan Araslı Bulvarı No:123 Büro No:61-62 Esenyurt/İSTANBUL V.D. Vergi No: 2090518199, Ticaret Sicil No:735000

11.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., konu parseli farklı hisse oranları ile 26.01.2011-08.03.2011-01.03.2012-06.09.2012 tarihlerinde satın almıştır. Son tapu kaydına göre 7753/8000 hisse 22.05.2019 tarih ve 12663 yevmiye nolu "Mülkiyet ve hisse oranlarının düzeltilmesi" işlemiyle yine Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Daha önce dava konusu olan 401/60000 hisse ise 26.07.2019 tarih ve 17952 yevmiye nolu satış işlemiyle Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

Söz konusu parselde son 3 yıllık süreçte herhangi bir plan değişikliği olmamıştır. 858 Ada 1 parsel'de yer alan arsanın imarı: "Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı"dır. 28.08.2011 tasdik tarihli, İkitelli Tepeüstü Mevkii 2453 – 2769 – 2858 – 2859 – 2860 – 2881 – 2882 – 2883 – 2958 – 3149 parsellere ilişkin uygulama imar plan değişikliği planında yer alan imar planı notuna göre parseller arasında fonksiyon transferi yapılabilir.

Plan notu:

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.

Konu gayrimenkul üzerinde otel ve ofis kullanımlı ticari gayrimenkul geliştirmek üzere bitişik olduğu 858 ada 4 parselden (Mall Of İstanbul Projesi'nin yer aldığı parselden) fonksiyon aktarımı yapıldığı anlaşılmaktadır. Parsel üzerinde devam etmekte olan proje imar koşullarına uygun planlanmıştır. Bu sebeple konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne projeler başlığı altında alınmasına sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

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 Belgesi bulunmakta 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

Tadilat ruhsatları bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır. 30.12.2022 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup henüz cins değişikliği (Kat mülkiyetine geçiş) yapılmamıştır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

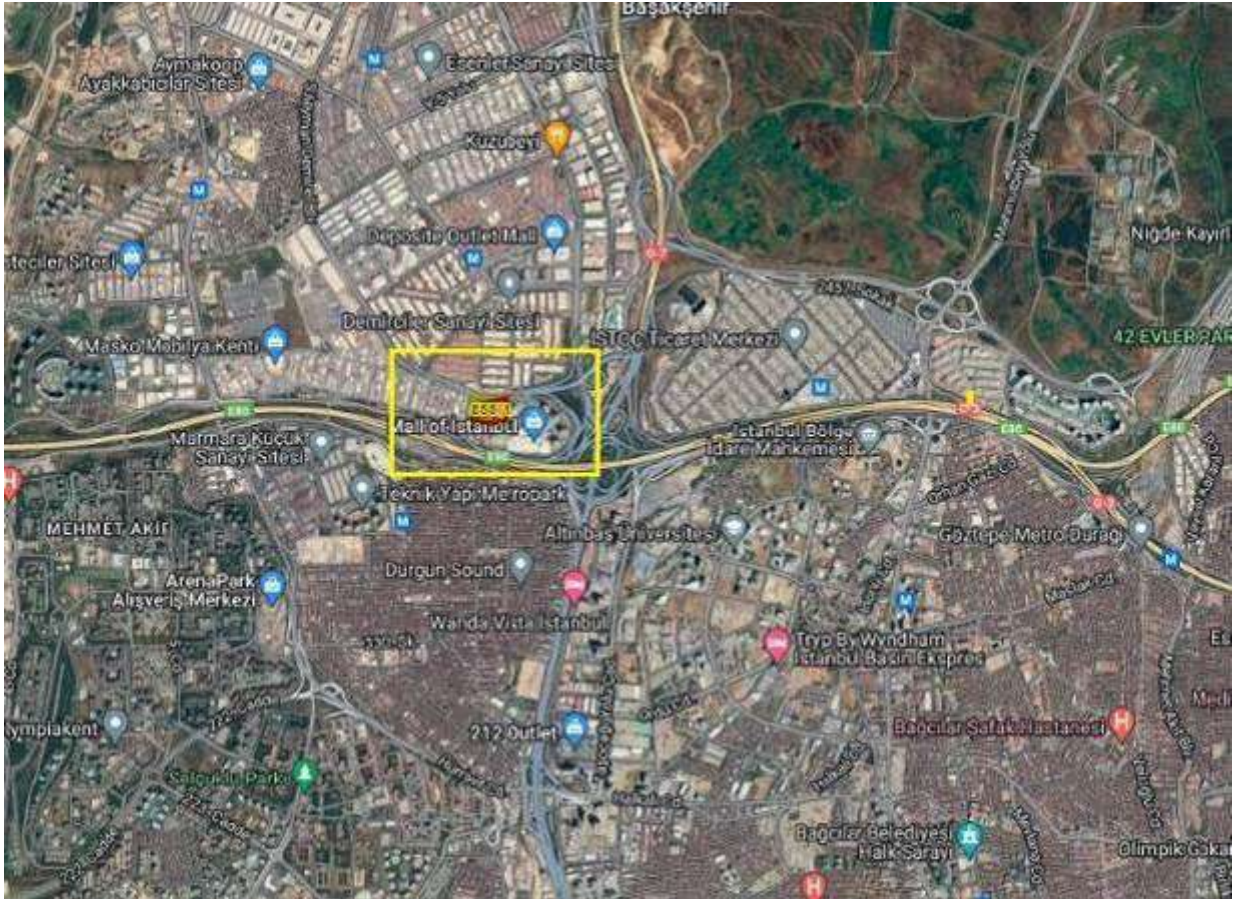
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Süleyman Demirel üzerinde 858 ada, 1 parselde konumlu olan Mall Of İstanbul 2.Etap **Otel ve Residence Projesidir.**

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., eski Atatürk Havalimanı'na 9,5 km., İstanbul Havalimanı'na ise yaklaşık 30 km. mesafededir.



Uydu Görüntüleri

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, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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 başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında 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, füniküler 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.

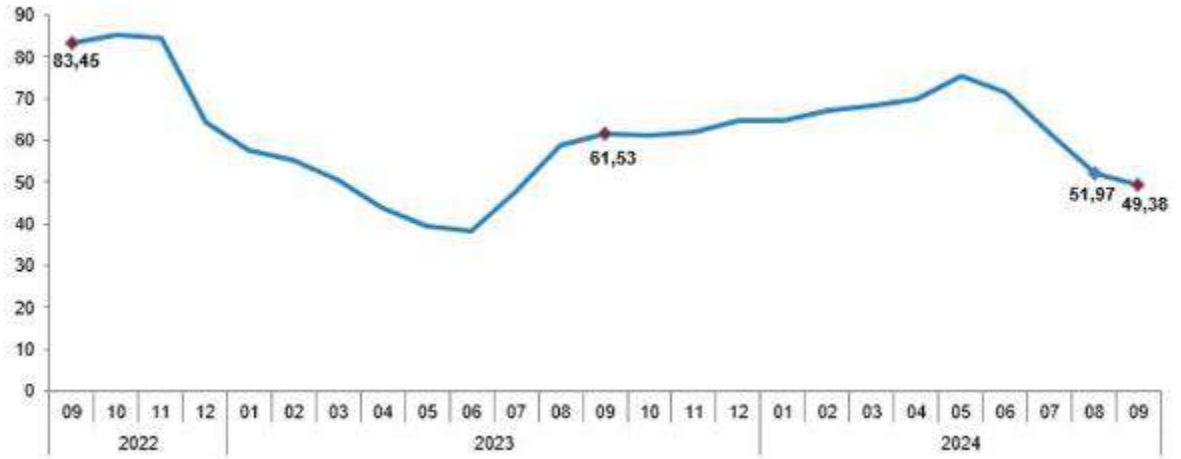
2021 yılı aşımalarının hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022-2023 yılları pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. Halihazırda 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 %49,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,97 dir.

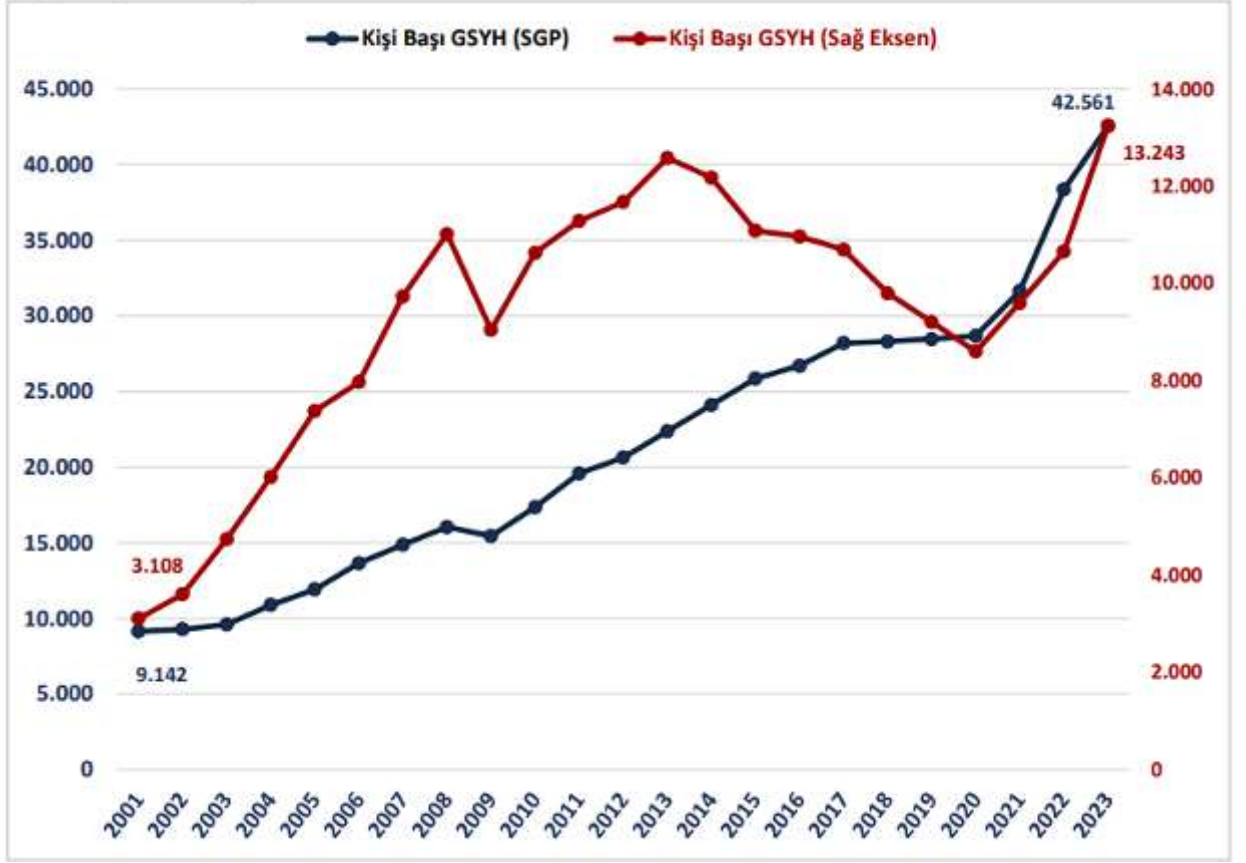


Tüfe Yıllık Değişim Oranları Eylül 2024 Kaynak: TÜİK

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

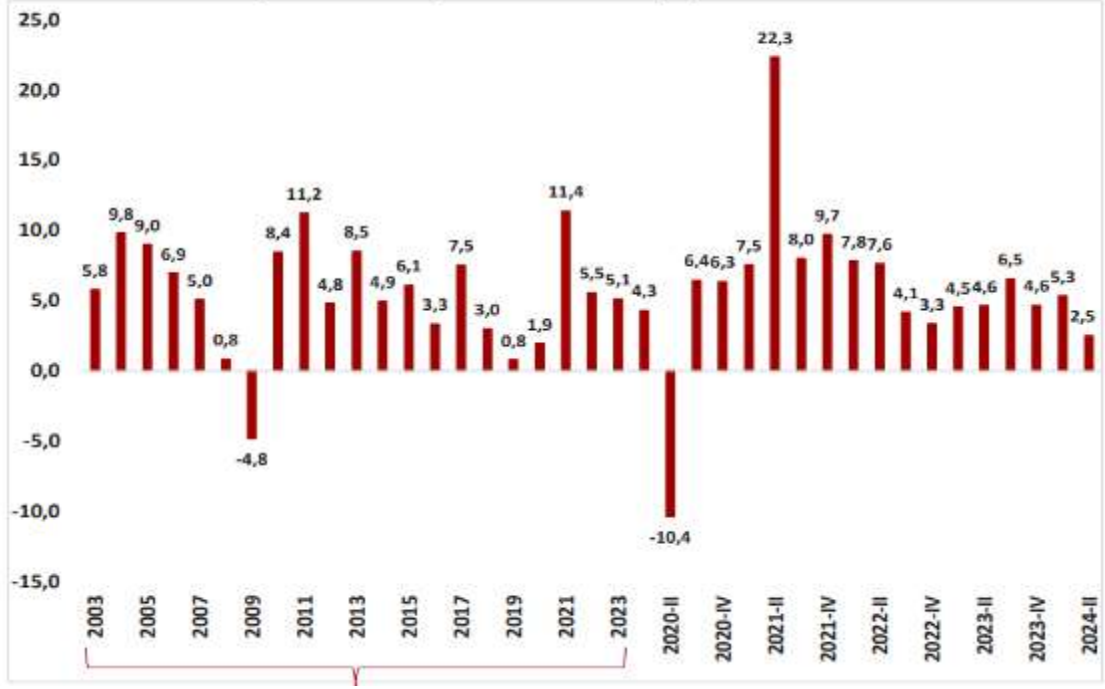
Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)

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 (%)



2023-2025 Büyüme Tahminleri:

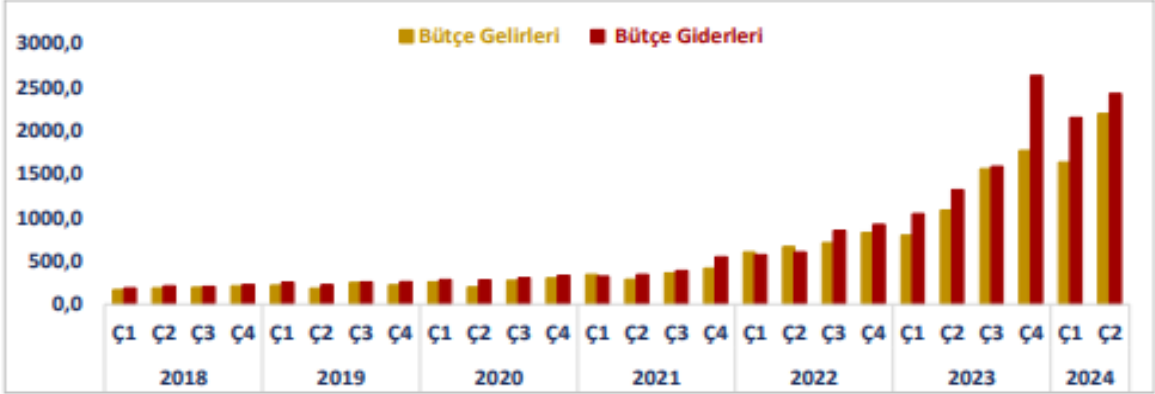
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

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)

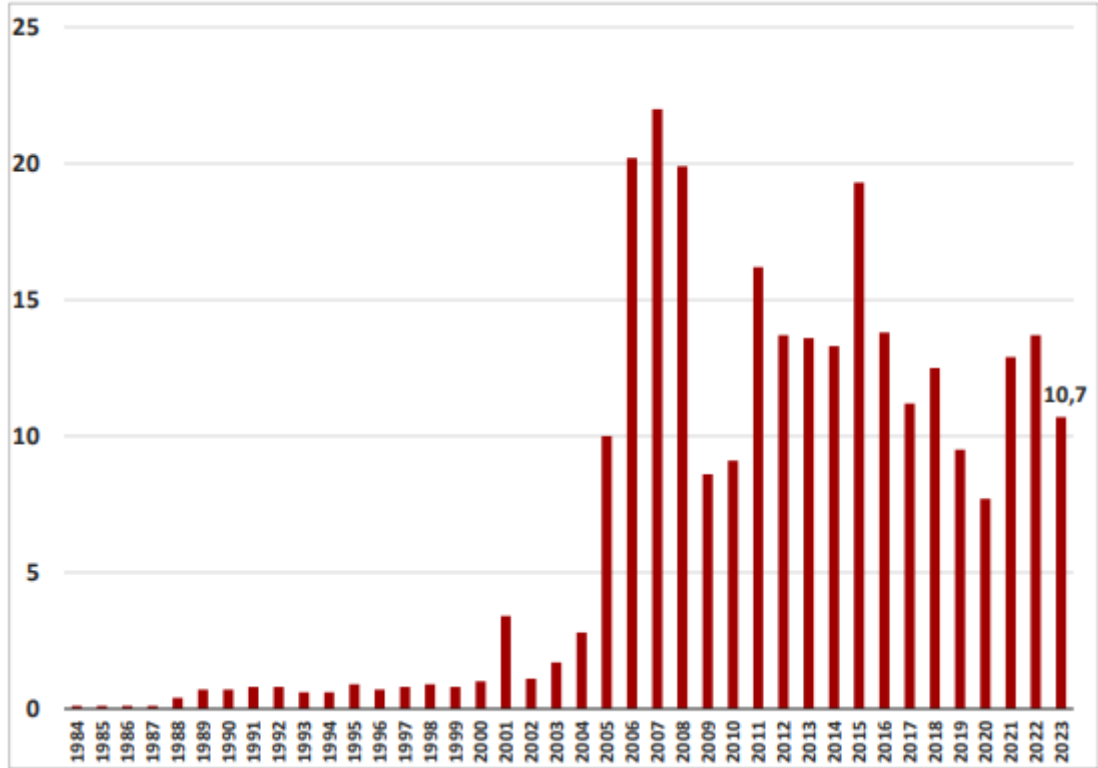
Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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.

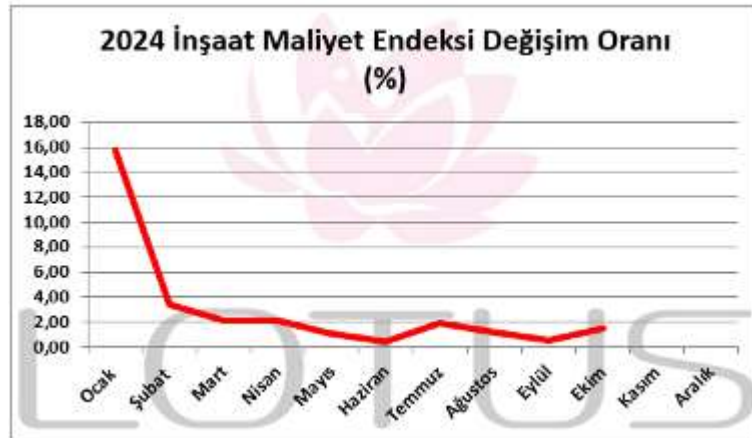
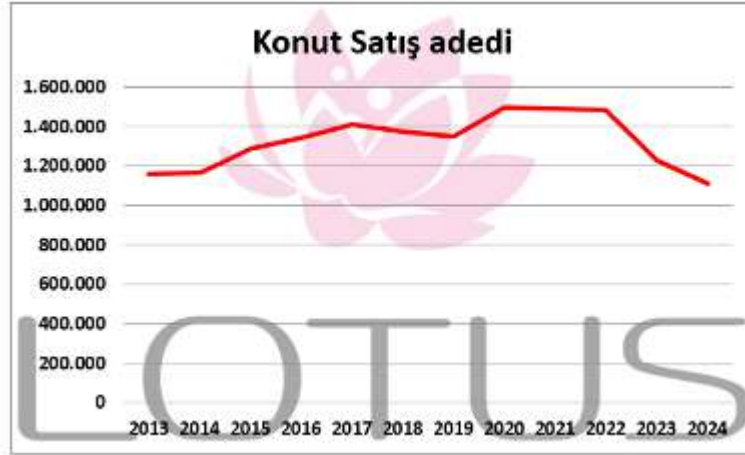
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 yaşamasına neden olmuştur.

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



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredil faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmış olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. 2024 yılında gayrimenkul piyasası 2023 yılıyla benzer bir görünüm çizmiş yüksek konut fiyatları ve artan faiz oranları alım gücünü etkilemiştir. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin yüksek tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar, lojistik ağlarında yaşanan güvenlik sorunları, Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine ön plandadır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yüksek olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Konut satışlarında Ocak - Kasım 2024 döneminde bir öndeki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında bir artış 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. Son bir yıllık süreçte özellikle konut fiyatlarındaki artışın enflasyonun gerisinde kaldığı görülmektedir.

12.6. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

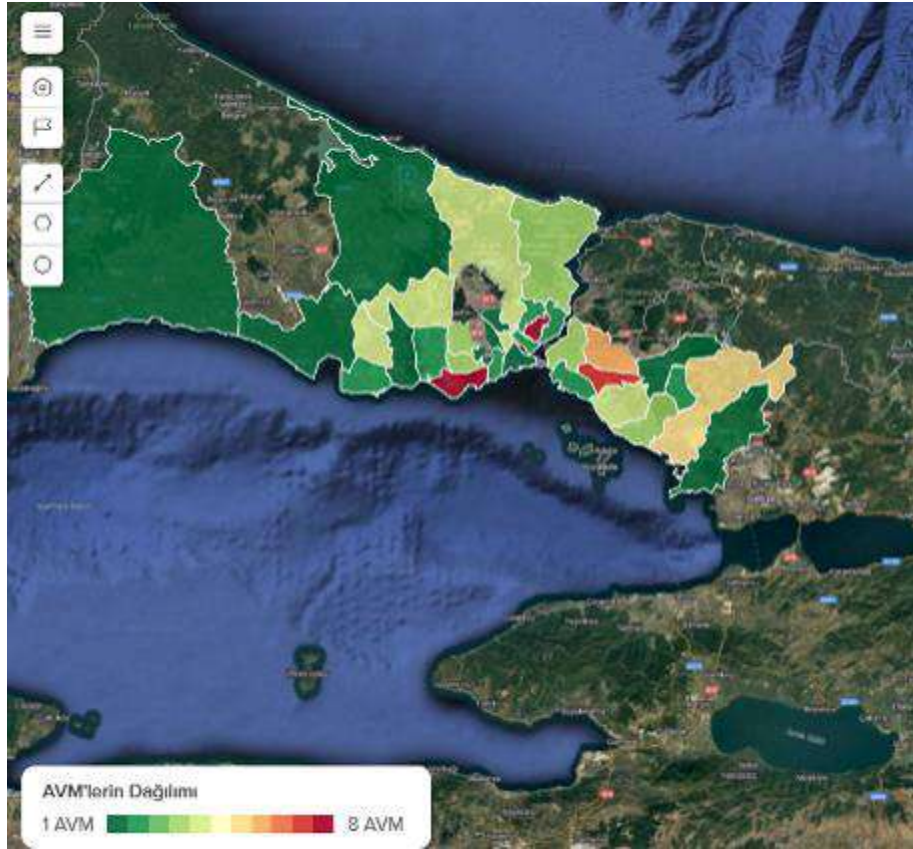
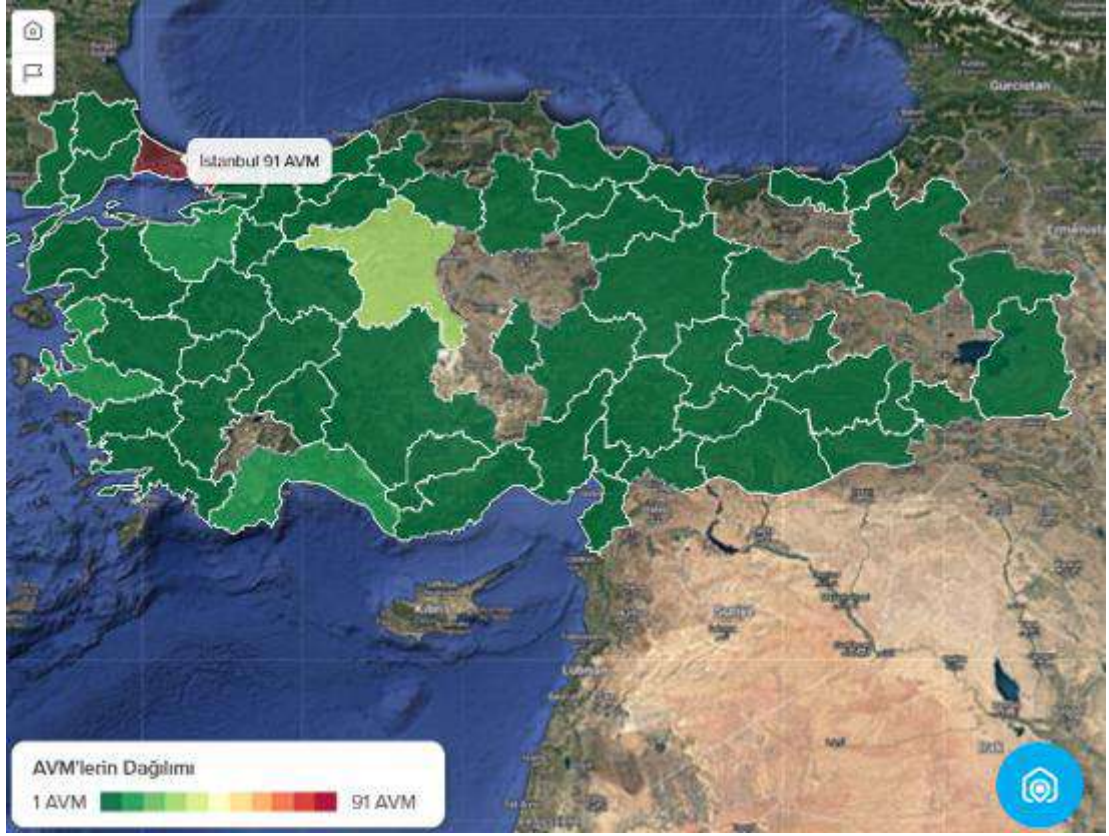
Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri 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 kütleinin üzerinde konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örneklere rastlanmaktadır.

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir. Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.



İllere Göre AVM Sayısı – İstanbul AVM Sayısı

12.7. 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 yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Gayrimenkul fiyatlarında ve kiralarda görülen hızlı artış.

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.

12.8. Genel Konjonktürün Otel Piyasası ve Gayrimenkullerin Değerine Etkisi

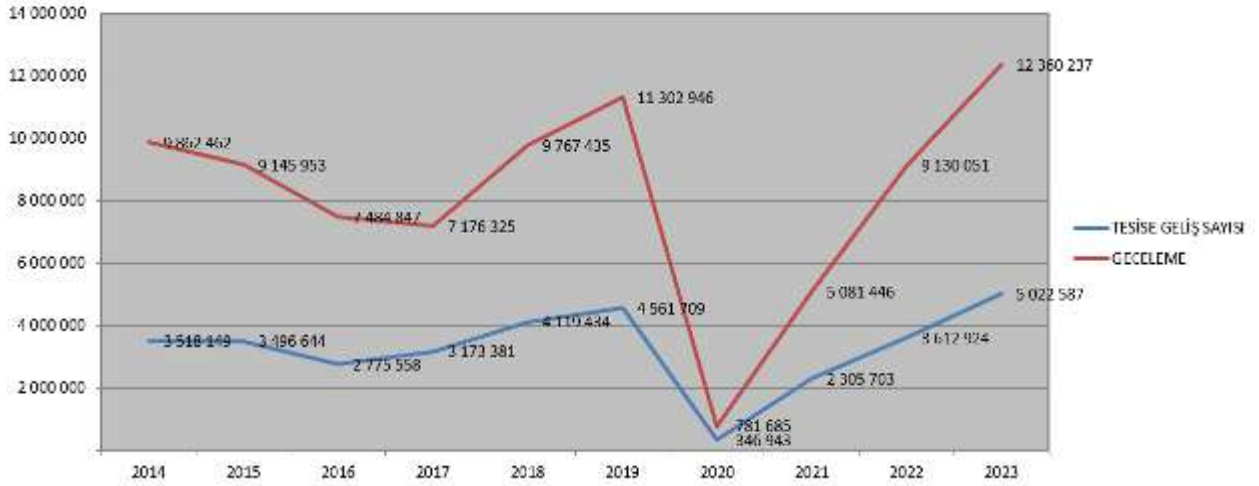
2000'li yılların başından itibaren turizm gelirlerinin Gayrisafi Yurt İçi Gelir içindeki payı %3'ün üzerinde seyretmiştir. 2016 yılında Temmuz ayında yaşanan darbe girişiminin de etkisiyle ilk kez bu pay %2,6 ile %3 lük seviyenin altına inmiştir. 2017 ve özellikle 2018 yılı turizmde toparlanma yılı olmuş, 2019 da bu eğilim devam etmiştir. 2018 yılında toplam turizm geliri 29,5 Milyar USD olarak, 2019 yılında 34,5 Milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılında turizmde gerçekleşen toparlanmanın etkisi şehir otellerinde de yavaş yavaş hissedilmekte iken Covid-19 salgınının ortaya çıkmasıyla 2020 yılı Mart ayından itibaren ülkeye giriş çıkışlarda kısıtlamalar yaşanmaya başlanmış, yurtiçi ve yurt dışı turizm hareketliliği durma noktasına gelmiştir. Bu süreçte otellerin büyük kısmı geçici olarak faaliyetlerine ara vermiş olup Haziran ayından itibaren kademeli olarak hayata geçirilen normalleşme süreciyle az kapasiteyle de olsa açılan tesisler olmuştur. Yaşanan bu olumsuz durum çok sayıda insanın bir araya geldiği kongre ve fuar turizmini de etkilemiştir.

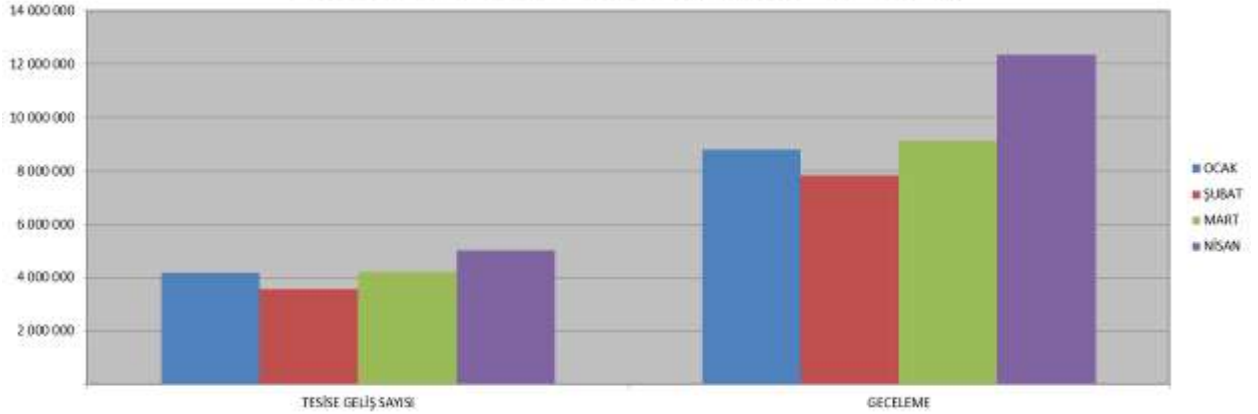
2022 yılı başından itibaren salgının etkisini azaltması ile birlikte turizm sektörü hareketlenmiş, turizm geliri 2022 yılında önceki yıla göre %53,4 artarak 46.284.907.000 USD olmuştur. Ziyaretçi sayısı ise bir önceki yıla göre %75 artarak 51.369.026 olmuştur. Türkiye 2023 yılının ilk 5 ayında toplam 15.593.489 yabancı ziyaretçi ağırladı. Ülkemizdeki turizm altyapısının gelişmişliği ve yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında değer kazanmış olmasından kaynaklı olarak turizm sektöründeki canlılığın devam etmesi beklenmektedir.

12.9. Türkiye Geneli Konaklama İstatistikleri

İŞLETME VE BASİT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI VE GECELEMELERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI (NİSAN)



İŞLETME VE BASİT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI VE GECELEMELERİN AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2023 OCAK-NİSAN)



Aylar Göre Tesise Geliş ve Gecelemeler

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	1 492 732	2 683 637	4 176 369	3 848 931	4 934 115	8 783 046	2,58	1,84	2,10	14,62	18,74	33,36
ŞUBAT	1 317 681	2 260 308	3 577 989	3 400 921	4 436 801	7 837 722	2,58	1,96	2,19	13,43	17,52	30,94
MART	1 740 209	2 459 821	4 200 030	4 523 248	4 599 554	9 122 802	2,60	1,87	2,17	16,29	16,57	32,86
NİSAN	2 516 309	2 506 278	5 022 587	7 685 720	4 674 517	12 360 237	3,05	1,87	2,46	21,73	13,21	34,94
TOPLAM	7 066 931	9 910 044	16 976 975	19 458 820	18 644 987	38 103 807	2,75	1,88	2,24	16,95	16,24	33,19

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	1 249 651	525 757	1 775 408	4 408 611	1 092 612	5 501 223	3,53	2,08	3,10	31,05	7,69	38,74
	4 Yıldızlı	488 056	438 492	926 548	1 346 106	783 626	2 129 732	2,76	1,79	2,30	22,68	13,20	35,88
	3 Yıldızlı	140 634	375 760	516 394	327 603	625 060	952 663	2,33	1,66	1,84	10,79	20,58	31,37
	2 Yıldızlı	18 927	81 838	100 765	40 223	127 331	167 554	2,13	1,56	1,66	7,28	23,04	30,32
	1 Yıldızlı	3 491	7 100	10 591	7 238	13 853	21 091	2,07	1,95	1,99	10,10	19,33	29,43
	Toplam	1 900 759	1 428 947	3 329 706	6 129 781	2 642 482	8 772 263	3,22	1,85	2,63	25,76	11,10	36,86
Motel	Motel	39	575	614	81	1 185	1 266	2,08	2,06	2,06	2,01	29,48	31,49
	Toplam	39	611	650	81	1 230	1 311	2,08	2,01	2,02	1,47	22,28	23,75
	1. Sınıf	103 841	26 467	130 308	375 321	67 939	443 260	3,61	2,57	3,40	26,24	4,75	31,00
Tatil Köyü	2. Sınıf	1 837	907	2 744	7 334	1 984	9 318	3,99	2,19	3,40	9,88	2,67	12,55
	Toplam	105 678	27 374	133 052	382 655	69 923	452 578	3,62	2,55	3,40	25,44	4,65	30,09
	5 Yıldızlı	31 497	62 154	93 651	50 339	122 404	172 743	1,60	1,97	1,84	7,96	19,37	27,33
Termal Otel	4 Yıldızlı	7 669	27 230	34 899	23 730	56 314	80 044	3,09	2,07	2,29	9,61	22,80	32,40
	3 Yıldızlı	191	7 997	8 188	251	11 145	11 396	1,31	1,39	1,39	0,53	23,60	24,13
	2 Yıldızlı		348	348		477	477	0,00	1,37	1,37	0,00	53,00	53,00
	1 Yıldızlı		137	137		274	274	0,00	2,00	2,00	0,00	18,27	18,27
	Toplam	39 357	97 866	137 223	74 320	190 614	264 934	1,89	1,95	1,93	8,00	20,53	28,53
	Termal Tatil Köyü	5 Yıldızlı	467	945	1 412	536	1 226	1 762	1,15	1,30	1,25	6,08	13,90
Termal Müstakil Apart Otel	3	379	382	3	982	985	1,00	2,59	2,58	0,05	17,32	17,37	
Pansiyon	3 415	10 001	13 416	7 657	18 920	26 577	2,24	1,89	1,98	7,71	19,06	26,77	
Kamping	329	574	903	995	1 709	2 704	3,02	2,98	2,99	4,81	8,26	13,06	
Apart Otel	14 901	17 292	32 193	53 800	50 586	104 386	3,61	2,93	3,24	14,69	13,82	28,51	
Müstakil Apart Otel	4 480	3 186	7 666	14 845	8 326	23 171	3,31	2,61	3,02	20,18	11,32	31,50	
Özel Tesis	99 031	57 759	156 790	220 474	106 952	327 426	2,23	1,85	2,09	29,70	14,41	44,11	
Golf Tesisi	4 161	935	5 096	26 337	3 456	29 793	6,33	3,70	5,85	65,13	8,55	73,67	
Pansiyon (Basit Belgelil)	60 469	215 912	276 381	131 016	438 746	569 762	2,17	2,03	2,06	6,56	21,98	28,55	
Turizm Kompleksi	23 637	8 385	32 022	51 511	14 817	66 328	2,18	1,77	2,07	25,75	7,41	33,16	
Butik Otel	13 482	21 230	34 712	32 365	36 445	68 810	2,40	1,72	1,98	15,52	17,48	33,00	
B Tipi Tatil Sitesi	192	113	305	931	696	1 627	4,85	6,16	5,33	13,15	9,83	22,98	
Butik Tatil Villası	15	836	851	31	1 671	1 702	2,07	2,00	2,00	0,74	39,79	40,52	
Çiftlik Evi / Köy Evi	6	328	334	28	520	548	4,67	1,59	1,64	1,06	19,70	20,76	
Yayla Evi	2	119	121	4	236	240	2,00	1,98	1,98	0,44	26,22	26,67	
Kamping (Basit Belgelil)	179	4 327	4 506	436	11 291	11 727	2,44	2,61	2,60	1,16	30,04	31,20	
Kırsal Turizm Tesisi	25	461	486	55	989	1 044	2,20	2,15	2,15	1,13	20,35	21,48	
Butik Termal Otel	6	434	440	12	785	797	2,00	1,81	1,81	0,69	45,11	45,80	
Otel (Basit Belgelil) (Sınıfı Yok)	229 492	558 952	788 444	512 478	949 746	1 462 224	2,23	1,70	1,85	10,80	20,01	30,80	
Motel (Basit Belgelil) (Sınıfı Yok)	1 654	6 426	8 080	4 884	13 071	17 955	2,95	2,03	2,22	6,82	18,26	25,08	
Apart Otel (Basit Belgelil)	14 530	42 885	57 415	40 485	109 097	149 582	2,79	2,54	2,61	8,07	21,75	29,82	
Dağ Evi (Basit Belgelil)		1	1		1	1	0,00	1,00	1,00	0,00	0,42	0,42	
GENEL TOPLAM	2 516 309	2 506 278	5 022 587	7 685 720	4 674 517	12 360 237	3,05	1,87	2,46	21,73	13,21	34,94	

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

İSTANBUL

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	263 591	130 153	393 744	631 076	243 476	874 552	2,39	1,87	2,22	35,52	13,70	49,23
	4 Yıldızlı	173 966	56 209	230 175	456 106	107 561	563 667	2,62	1,91	2,45	45,34	10,69	56,03
	3 Yıldızlı	64 943	28 718	93 661	157 794	50 193	207 987	2,43	1,75	2,22	40,90	13,01	53,91
	2 Yıldızlı	12 914	5 960	18 874	28 466	9 079	37 545	2,20	1,52	1,99	43,65	13,92	57,57
	1 Yıldızlı	1 957	1 140	3 097	4 384	2 434	6 818	2,24	2,14	2,20	43,75	24,29	68,04
	Toplam	517 371	222 180	739 551	1 277 826	412 743	1 690 569	2,47	1,86	2,29	39,40	12,73	52,12
Termal Otel	4 Yıldızlı	210	469	679	707	2 022	2 729	3,37	4,31	4,02	14,73	42,13	56,85
Pansiyon		1 329	453	1 782	3 037	893	3 930	2,29	1,97	2,21	41,66	12,25	53,91
Kamping		12	154	166	41	457	498	3,42	2,97	3,00	0,91	10,16	11,07
Apart Otel		4 772	1 178	5 950	21 359	3 999	25 358	4,48	3,39	4,26	55,11	10,32	65,42
Müstakil Apart Otel		3 079	495	3 574	14 258	1 397	15 655	4,63	2,82	4,38	62,54	6,13	68,66
Özel Tesis		78 678	14 148	92 826	165 976	26 918	192 894	2,11	1,90	2,08	56,42	9,15	65,57
Pansiyon (Basit Belgeli)		34 223	26 679	60 902	74 839	48 121	122 960	2,19	1,80	2,02	30,94	19,89	50,83
Turizm Kompleksi		12 060	1 226	13 286	25 326	2 574	27 900	2,10	2,10	2,10	47,86	4,86	52,72
Butik Otel		10 311	2 619	12 930	25 752	4 192	29 944	2,50	1,60	2,32	47,69	7,76	55,45
B Tipi Tatil Sitesi		158	198	356	353	383	736	2,23	1,93	2,07	10,51	11,40	21,90
Otel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	130 047	41 713	171 760	295 146	77 812	372 958	2,27	1,87	2,17	44,65	11,77	56,42
Motel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	491	1 017	1 508	657	1 765	2 422	1,34	1,74	1,61	8,30	22,29	30,58
Apart Otel (Basit Belgeli)		5 149	1 702	6 851	12 189	3 356	15 545	2,37	1,97	2,27	46,75	12,87	59,63
GENEL TOPLAM		797 890	314 231	1 112 121	1 917 466	586 632	2 504 098	2,40	1,87	2,25	41,12	12,58	53,70

12.10. Turizm Sektörü Son Dönem Analizi ve Özet Bilgiler

TÜİK verilerine göre 2023 yılı ilk çeyreğinde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında %26,28 artış kaydedilmiştir. 2023 yılının Ocak-Şubat-Mart döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,8 oranında artarak 8.181.566 kişi olmuştur.

Aylara göre turizm geliri, ziyaretçi sayısı ve kişi başı ortalama harcama, 2012 - 2023

Tourism income, number of visitors and average expenditure per capita by months, 2012 - 2023

Aylar - Months	2022 ⁽¹⁾			2023		
	Turizm geliri Tourism income (Bin \$ - Thousand \$)	Ziyaretçi sayısı Number of visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)	Turizm geliri Tourism income (Bin \$ - Thousand \$)	Ziyaretçi sayısı Number of visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenditure per capita (\$)
Toplam - Total	46 477 871	51 369 026	905			
Ocak - January	2 255 632	2 159 066	1 045	3 300 552	3 077 654	1 072
Şubat - February	1 875 432	1 851 304	1 013	2 483 105	2 314 917	1 073
Mart - March	2 439 132	2 442 196	999	2 906 768	2 788 995	1 042
Nisan - April	2 460 332	2 921 440	842			
Mayıs - May	3 596 132	4 078 425	882			
Haziran - June	4 480 917	4 939 265	907			
Temmuz - July	5 485 658	6 358 123	863			
Ağustos - August	6 742 144	7 992 422	844			
Eylül - September	5 647 309	6 848 582	849			
Ekim - October	5 844 119	5 919 814	987			
Kasım - November	3 255 279	3 438 085	947			
Aralık - December	2 395 784	2 620 212	914			

2023 yılı Ocak - Mayıs döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %12,78 (1 794 185) ile birinci, Almanya %11,29 (1 583 953) ile ikinci, Bulgaristan %7,53 (1 056 524) ile üçüncü sıradadır. Bulgaristan ülkesini İngiltere (Birleşik Krallık) ve İran izlemektedir.

Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşti:

- Antalya, İstanbul, Muğla, Edirne ve Artvin

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
OCAK	509 787	1 281 666	2 005 967	151,41	56,51
ŞUBAT	537 976	1 541 393	1 870 414	186,52	21,35
MART	905 323	2 079 565	2 335 728	129,70	12,32
NİSAN	790 687	2 574 423	3 321 824	225,59	29,03
MAYIS	936 282	3 873 212	4 500 242	313,68	16,19
HAZİRAN	2 047 596	5 014 821		144,91	
TEMMUZ	4 360 952	6 664 970		52,83	
AĞUSTOS	3 982 168	6 304 770		58,33	
EYLÜL	3 513 453	5 475 453		55,84	
EKİM	3 471 540	4 803 198		38,36	
KASIM	1 763 982	2 551 483		44,64	
ARALIK	1 892 520	2 399 441		26,79	
TOPLAM	24 712 266	44 564 395		80,33	
5 AYLIK TOPLAM	3 680 055	11 350 259	14 034 175	208,43	23,65

2021-2023 YILLARI MAYIS AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2023	2023 MİL.PAYI %	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	640 844	14,24	362 983	9,37	19 314	2,06
Almanya	617 617	13,72	497 918	12,86	95 065	10,15
İngiltere (Birleşik Krallık)	452 724	10,06	403 976	10,43	8 303	0,89
Bulgaristan	258 568	5,75	266 960	6,89	57 874	6,18
İran	170 610	3,79	184 088	4,75	44 398	4,74
DİĞER	2 359 879	52,44	2 157 287	55,70	711 328	75,97
GENEL TOPLAM	4 500 242	100,00	3 873 212	100,00	936 282	100,00

2021-2023 YILLARI OCAK-MAYIS DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2023	2023 MİL.PAYI %	2022	2022 MİL.PAYI %	2021	2021 MİL.PAYI %
Rusya Fed.	1 794 185	12,78	853 897	7,52	571 362	15,53
Almanya	1 583 953	11,29	1 311 710	11,56	280 097	7,61
Bulgaristan	1 056 524	7,53	946 366	8,34	217 527	5,91
İngiltere (Birleşik Krallık)	982 267	7,00	810 466	7,14	38 751	1,05
İran	794 177	5,66	838 719	7,39	238 782	6,49
DİĞER	7 823 069	55,74	6 589 101	58,05	2 333 536	63,41
GENEL TOPLAM	14 034 175	100,00	11 350 259	100,00	3 680 055	100,00

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
KAT ADEDİ	31
TOPLAM İNŞAAT ALANI	112.090,32 (*)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
YANGIN TESİSATI	Tüm binada sprinkler sistem, gazlı söndürme sistemi ve yangın dolapları ve yangın ihbar sistemi mevcuttur.
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Mevcut
HAVALANDIRÖA	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut/Mevcut
PARK YERİ	Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Yapı Kullanma İzin Belgesi'nden alınmıştır.

14. AÇIKLAMALAR

- Mall Of İstanbul 2.Etap Projesi 18.208,90 m² yüzölçümlü 858 ada, 1 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu, Mall Of İstanbul 2. Etap Karma Kullanım (otel+residence+işyeri alanları) projesinin doğusunda 858 ada 4 parsel, güneyinde 858 ada 3 ve 4 parsel yer almaktadır. Parselin kuzeyi Süleyman Demirel Bulvarı'na, batısı ise Süleyman Demirel Bulvarı'na bağlanan yanyola cepheidir.
- Değerlemeye konu Mall Of İstanbul 2. Etap Projesi, Başakşehir Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında mevcut inşaat ruhsatına (son tadilat ruhsatına göre) göre yol kotu altı kat sayısı 5 yol kotu üstü kat sayısı 26 olmak üzere 31 katlı; otel, konut, ofis ve iş yeri, kamu eğlence binaları, ulaşım ve iletişim kullanım amaçlarına hizmet edecek toplam 112.090,32 m² alanlıdır. Son Tadilat Yapı Ruhsatı'na ve Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre projedeki alan dağılımı aşağıda tabloda verilmiştir.

Ruhsat Belgesine Göre Kullanım Amacı	Alan (m ²)
Residence	14.044,75
Otel	15.052,13
Kamu Eğlence Binaları	5.187,42
Ofis ve İşyeri	7.316,11
Ulaşım ve İletişim	226,37
Ortak Alan	70.263,54
Toplam:	112.090,32

- Ruhsat eki mimari projesine göre yapı, 5 bodrum+zemin+25 normal katlıdır. 5. ve 4.bodrum katlarda otopark alanları ve diğer ortak alanlar; 3.-1. bodrum katlar, zemin kat ve 3 ila 10. normal katlarda otele ait alanlar, yine 1.bodrum katta iş yeri alanları; zemin katta iş yeri ve sergi alanları-sanat atölyesi alanları, 1-2. normal katlarda çok amaçlı kültürel tesis salonları ve iş yeri alanları; 11 ila 25.normal katlarda rezidanslar yer almaktadır. Ayrıca 2. normal kat seviyesine kadar devam eden yapı kütlesi bu kattan sonra parselin batı tarafında kule bloğu şeklinde inşa edilmiştir.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nden alınan Turizm Amaçlı Kiralanan Konut İzin Belgesi ile 11. normal katta yer alan 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 nolu konutlar ile 12.normal katta yer alan 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 nolu konutlar otel bünyesine dahil edilmiştir. (Belgeler ektedir.)
- Otel ve residence girişleri, ayrı ayrı Süleyman Demirel Bulvarı (kuzey) cephesinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Otopark girişi, yine Süleyman Demirel Bulvarı üzerinden parselin doğusuna doğru kuzey cepheden, servis girişi ise, parselin batısından Yan Yol Caddesi'nden sağlanmaktadır. İBB ile protokol mevcut olup parsel içine doğrudan metro çıkışı projelendirilmiş ve yapı içinde bu çıkışın inşa edilerek kullanıldığı görülmüştür.
- Rapora konu ticari alanlar ile MOİ AVM arasında MOİ Cadde etabı bulunmaktadır. MOİ Cadde etabındaki ticari ünitelerin bir kısmı AVM etabında bir kısmı ise rapor konusu taşınmazlardan oluşmaktadır.

- Otel ve residence projesinde toplam 206 otel odası, kapalı havuz, 34 ofis ve işyeri, 100 adet residence konut, 36 adet kamu ve eğlence alanları, 931 kişi kapasiteli 22 toplantı odası, 1.110 kişi kapasiteli balo salonu, sanat atölyeleri ve 1 büyük sergi salonu projelendirilmiştir.
- Otel etabı "Hilton Otel" tarafından kullanılmaktadır. Fiiili durumda bünyesinde 199 adet oda, 14 adet toplantı salonu (toplantı, fuaye, sergi, balo) spa, hamam, sauna, spor salonu, kapalı havuz, kuaför olanakları mevcuttur. Zemin katta restoran ve bar hizmeti olup, odalarda mini bar mevcuttur.
- Müşteri odalarının zeminleri halı/seramik/granit, duvarları saten boya, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo içerisinde hilton tipi lavabo, gömme rezervuarlı ankastre klozet, hidro masajlı küvet ve duş kabini ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.
- Toplantı salonları, restaurant, cafe ve barlar, sağlık kulübü ve alışveriş üniteleri kullanım fonksiyonlarına uygun olarak tefriş edilmiştir.
- Binanın müşterilere hitap eden ortak kullanım alanlarında (lobby, koridorlar, sahanlıklar vs.) zeminler halı ve seramik, duvarlar kısmen saten boyalı, kısmen dekoratif ahşap kaplama, kısmen dekoratif ayna kaplamala, asma tavan veya plastik boyalıdır. Tavanlarda spot ışıklandırma, ortak alanlarda yangın ihbar sistemi, havalandırma ve ses yayın sistemi mevcuttur.
- Taşınmazların yer aldığı Mall Of İstanbul 2. Etap Projesi ile ilgili olarak yapılan görüşmelerde bazı konut birimlerinin satıldığı ve değerlemeye konu olmadığı bilgisi alınmıştır. Aşağıdaki tabloda proje bünyesinde halihazırda satışı gerçekleşmeyen konut birimlerinin listesi ve alanları verilmiştir.

Kat No	B.B.No	Cephe	Oda Sayısı	Kapalı Net Alan (m ²)	Balkon Alanları (m ²)	Balkon Dahil Net Alan (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Ortak Alan Dahil Brüt Satış Alan (m ²)
13.KAT	92	KUZEY	3+1	113,52	11,81	125,33	149,1	199,31
13.KAT	93	KUZEY	3+1	112,99	18,19	131,18	153,05	204,59
13.KAT	96	GÜNEY	4+1	153,11	41,35	194,46	223,08	298,2
13.KAT	97	GÜNEY	3+1	118,62	19,77	138,39	157,02	209,9
13.KAT	98	GÜNEY	3+1	81,08	54,36	135,44	156,17	208,76
14.KAT	103	GÜNEY	4+1	151,25	43,91	195,16	220,43	294,66
14.KAT	104	GÜNEY	3+1	115,46	19,77	135,23	154,62	206,69
15.KAT	106	KUZEY	3+1	111,53	11,81	123,34	146,56	195,91
15.KAT	107	KUZEY	3+1	112,32	18,19	130,51	150,41	201,06
15.KAT	111	GÜNEY	3+1	115,98	19,77	135,75	154,62	206,69
16.KAT	113	KUZEY	3+1	111,53	11,81	123,34	146,56	195,91
16.KAT	114	KUZEY	3+1	112,32	18,19	130,51	150,41	201,06
16.KAT	117	GÜNEY	4+1	151,27	17,37	168,64	195,77	261,7
16.KAT	118	GÜNEY	3+1	115,98	19,77	135,75	154,62	206,69
17.KAT	120	KUZEY	3+1	111,53	11,81	123,34	146,56	195,91
17.KAT	121	KUZEY	3+1	112,32	18,19	130,51	150,41	201,06
17.KAT	124	GÜNEY	4+1	151,27	17,37	168,64	195,77	261,7
17.KAT	125	GÜNEY	3+1	115,98	19,77	135,75	154,62	206,69
18.KAT	127	KUZEY	3+1	111,53	11,81	123,34	146,56	195,91
18.KAT	128	KUZEY	3+1	112,32	18,19	130,51	150,41	201,06

18.KAT	131	GÜNEY	4+1	151,27	17,37	168,64	195,77	261,7
18.KAT	132	GÜNEY	3+1	115,98	19,77	135,75	154,62	206,69
19.KAT	134	KUZEY	4+1	150,73	17,37	168,1	196,58	262,78
19.KAT	135	KUZEY	3+1	115,59	19,77	135,36	154,62	206,69
19.KAT	137	GÜNEY	4+1	151,26	17,37	168,63	195,77	261,7
19.KAT	138	GÜNEY	3+1	115,64	19,77	135,41	154,66	206,74
19.KAT	139	GÜNEY	3+1	81,13	13,21	94,34	115,58	154,5
20.KAT	140	KUZEY	4+1	150,73	17,37	168,1	196,58	262,78
20.KAT	141	KUZEY	3+1	115,59	19,77	135,36	154,62	206,69
20.KAT	143	GÜNEY	4+1	151,26	17,37	168,63	195,77	261,7
20.KAT	144	GÜNEY	3+1	115,65	19,77	135,42	154,66	206,74
20.KAT	145	GÜNEY	3+1	81,13	13,21	94,34	115,58	154,5
21.KAT	146	KUZEY	4+1	152,71	17,37	170,08	200	267,35
21.KAT	150	GÜNEY	3+1	117,58	19,77	137,35	157,06	209,95
21.KAT	151	GÜNEY	3+1	82,45	13,33	95,78	116,38	155,57
22.KAT	152	KUZEY	4+1	152,71	17,37	170,08	200,06	267,43
22.KAT	153	KUZEY	3+1	117,31	19,77	137,08	157,17	210,1
22.KAT	155	GÜNEY	4+1	153,45	17,37	170,82	199,22	266,31
22.KAT	156	GÜNEY	3+1	117,58	19,77	137,35	157,06	209,95
22.KAT	157	GÜNEY	3+1	82,45	13,33	95,78	116,36	155,54
23.KAT	158	KUZEY	4+1	152,87	17,37	170,24	200,06	267,43
23.KAT	159	KUZEY	3+1	117,31	19,77	137,08	157,08	209,98
24.KAT	164	KUZEY	4+1	152,87	17,37	170,24	200,06	267,43
24.KAT	165	KUZEY	3+1	117,31	19,77	137,08	157,08	209,98
25.KAT	170	KUZEY	5+1	238,06	180,99	419,05	482,95	645,59
25.KAT	171	GÜNEY	5+1	251,01	195,75	446,76	508,23	679,38
TOPLAM							8.250,33	

- Proje bünyesinde toplam 70 adet ticari bağımsız bölüm (işyeri/ofis ve kamu eğlence alanları) mevcut olup toplam kullanım alanı 12.503,53 m² dir. Halihazırda ticari ünitelerinin tamamı ile kamu eğlence alanlarının bir kısmının (toplam 9.230,25 m²) kiraya verildiği bilgisi alınmıştır.
- Buna göre değerlemeye konu olan kullanım alanları aşağıdaki gibi güncellenerek tabloda verilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU OLAN KULLANIM ALANLARI	
Kullanım Amacı	Alan (m²)
Residence	8.250,33
Otel	17.048,80
Kamu Eğlence Alanları	5.187,42
İşyerleri	7.316,11
Ulaşım ve İletişim	226,37
Ortak Alan	70.263,54
Toplam	108.293,16

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut durumun en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

16. 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,
- İnşâ kalitesinin yüksek olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yapı kullanma izin belgesinin mevcudiyeti,
- Metro İstasyonuna bina içerisinden geçiş olması.

Olumsuz etkenler:

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

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

17.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

17.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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 geliri yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

18. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu MOİ Otel, işyeri ve residence etabı (MOİ 2. Etap) tamamlanmış ve hizmete açılmıştır. Ancak henüz kat mülkiyetine geçilmediğinden proje olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların değer tespitinde aşağıdaki yöntemler kullanılmıştır.

1. **İkame Maliyet Yaklaşımı**
2. **Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

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

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdeler 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.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza yakın mesafede İstoç karşısında konumlu 6.051 m² yüzölçümlü, E: 2,00 imar şartına sahip olduğu söylenen TİM imarlı arsa (1813 ada 21 parsel) 384.000.000,-TL bedelle satılıktır. (63.461,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 212 533 77 88)
- Mahmutbey bölgesinde konumlu 5.500 m² yüzölçümlü, E: 2,00 imar şartına sahip olduğu söylenen MİA imarlı arsa 399.000.000,-TL bedelle satılıktır. (72.545,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 212 446 88 34)

- Mahmutbey bölgesinde Hacı Bostan Caddesi üzerinde konumlu 2115 m² yüzölçümlü, E: 2,00 imar şartına sahip olduğu söylenen MİA imarlı arsa (2084 ada 2 parsel) 162.500.000,-TL bedelle satılıktır. (76.832,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 212 445 19 35)
- Mahmutbey bölgesinde 2.655 Sokak üzerinde konumlu 3.560 m² yüzölçümlü, E: 2,00 imar şartına sahip olduğu söylenen MİA imarlı arsa (2089 ada 7 parsel) 225.000.000,-TL bedelle satılıktır. (63.202,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 212 651 37 37)
- Taşınmaza yakın mesafede İstoç karşısında konumlu 3.351 m² yüzölçümlü, E: 2,00 imar şartına sahip olduğu söylenen TİM imarlı arsa (2073 ada 3, 4, 6, 7, 12 ve 13 nolu parseller) 219.000.000,-TL bedelle satılıktır. (65.354,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 212 890 45 53)
- Basın Ekspres Yolu'na yakın mesafede konumlu 5.300 m² yüzölçümlü, E:2,00, imar şartına sahip olduğu söylenen MİA imarlı arsa 397.500.000,-TL bedelle satılıktır. (75.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 212 655 49 72)
- Basın ekspres yoluna cepheli 1.531 m² yüzölçümlü, E: 2,00 imar şartına sahip olduğu söylenen MİA imarlı arsa (2084 ada 26 parsel) 129.000.000,-TL bedelle satılıktır. (84.259,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 212 651 37 37)

Emsal Krokisi:



Emsal Analizi:

EMSAL ANALİZ TABLOSU										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			16.637,68		Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı (E:2,00)		Tem Yan Yol			55.350
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı		Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	63.295	-10%	6.051	-15%	TİM (E:2,00)	0%	Az Kötü	10%	-15%	53.801
Emsal 2	72.545	-10%	5.500	-15%	MİA (E:2,00)	0%	Az Kötü	10%	-15%	61.664
Emsal 3	82.742	-10%	2.115	-30%	MİA (E:2,00)	0%	Az Kötü	10%	-30%	57.920
Emsal 4	65.169	-10%	3.560	-30%	MİA (E:2,00)	0%	Az Kötü	10%	-30%	45.618
Emsal 5	65.354	-10%	3.351	-30%	MİA (E:2,00)	0%	Az Kötü	10%	-30%	45.748
Emsal 6	75.000	-10%	5.300	-15%	MİA (E:2,00)	0%	Az Kötü	10%	-15%	63.750
Emsal 7	84.259	-10%	1.531	-30%	MİA (E:2,00)	0%	Az Kötü	10%	-30%	58.981

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmazın arsa payının m² birim değeri için **55.350,-TL/m²** kıymet takdir edilmiştir. Buna göre;

a) Arsa payı değeri:

16.637,68 m² (*) x 55.350 TL/m² \cong **920.895.000,-TL**'dir.

(*) Rapor konusu bağımsız bölümlerin arsa paylarına düşen toplam arsa alanıdır.

b) İnşai değeri:

Rapora konu taşınmazların;

Toplam inşaat alanı: 108.293,16 m²'dir. (*)

Yapı Maliyeti : 24.300,-TL (2024 yılı 5C sınıfı birim maliyeti)

Ek Maliyetler : % 20

Toplam Maliyet : 108.293,16 m² x 24.300,-TL/m² x 1,20

\cong **3.157.800.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Satılan konut alanları düşülmüştür.

c) Uygunlaştırma:

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

Uygunlaştırma = (Arsa payı değeri + Toplam inşai değer) x % 20

= 4.078.695,-TL x 0,20

\cong **815.740.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre İkame Maliyet Yaklaşımı ile taşınmazların toplam değeri :

920.895.000,-TL + 3.157.800.000,-TL + 815.740.000,-TL = **4.894.435.000,-TL**

olarak belirlenmiştir.

18.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi)

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

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

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılı ve sonrası için öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Uç Değer :

Kapitalizasyon oranı % 7 olarak takdir edilmiştir.

Genel Giderler:

Otel ve işyeri brüt gelirleri toplamı üzerinden % 2 mertebesinde genel yönetim ve bakım/onarım maliyeti oluşacağı öngörülmüştür.

Otel Varsayımları

Oda sayısı:

Otel toplam 199 odalıdır.

Gelir Dağılımı:

Gelirlerin oda, yiyecek-içecek ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımının İNA tablosunda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Gider Oranları:

Oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Departman Giderleri / Toplam Gelir:

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranının % 15'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Franchise Gideri:

İsim hakkı gideri yapılan anlaşma gereği 2025 yılı için %7,5, 2026 yılı ve sonrası için %8 olacaktır.

Ortalama doluluk oranları:

Ortalama doluluk oranı 2024 yılı itibariyle ortalama % 55 mertebesinde gerçekleşmiş olup, 2025 yılında % 55, 2026 yılında % 60, 2027 yılında % 70, takip eden yıllarda ise % 75 olarak alınmıştır.

Ortalama oda fiyatları:

Konu otele benzer konumda ve nitelikte olan 4-5 yıldızlı otellere ilişkin bilgiler ve ortalama oda fiyatları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Otelin 5 yıldız standartlarında ve Hilton zincirinde olması ve güncel kapı fiyatları dikkate alınarak ortalama oda fiyatı 2025 yılı için günlük ortalama 9.000,-TL/oda mertebesinde öngörülmüştür. Oda gelirlerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı kabul edilmiştir.

Bölgedeki Benzer Otellerin Oda Fiyatları:

OTEL İSİMLERİ	Yıldız Sayısı	Oda Fiyatı (TL)
WestSide Residences by Rotana	5	5.400
Tryp By Wyndham İstanbul	5	3.400
Clarion Hotel İstanbul	5	2.900
La Quinta by Wyndham	5	3.000
Wyndham Grand İstanbul Europe	5	4.800
Pullman İstanbul Hotel & Conven	5	3.600
ORTALAMA		3.850

İşyeri Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan:

Açıklamalar bölümünde belirtildiği üzere proje bünyesindeki toplam iş yeri alanı (Kamu Eğlence alanları da gelir getiren mülk olmaları sebebiyle toplam işyeri alanına dahil edilmiştir) 12.503,53 m² dir.

Ortalama doluluk oranları:

2024 sonu itibariyle işyerlerinin 9.230,25 m² lik kısmı kiralanmış olup doluluk oranı yaklaşık % 74 mertebesinde. Doluluk oranı 2025 yılında % 75, 2026 ve takip eden yıllarda ise % 80 olarak öngörülmüştür.

Kira Gelirleri:

İşyerlerinin 2024 sonu itibariyle toplam kira geliri 6.492.346,48 TL dir. Buna göre aylık ortalama m² kira tutarı ~ 703 TL/m² dir. 2025 yılı ve takip eden yıllarda Kira gelirlerinin (mağaza kiralama sözleşme yenilemelerinin yıl içerisinde farklı dönemlerde olması dikkate alınarak) cari yıl tahmini enflasyon oranı kadar artacağı varsayılmıştır.

Konut Varsayımları

Toplam Satılabilir Alan:

Açıklamalar bölümünde belirtildiği üzere rapora konu toplam konut alanı 8.250,33 m² dir. (toplam 46 adet mesken).

Satış Süresi:

Konutların %10'unun 2025 yılında, %40'ının 2026 yılında, % 50'sinin ise 2027 yılında satılacağı öngörülmüştür.

Satış Değerleri:

Konutlar için ortalama birim satış değeri aşağıda belirtilen emsal bilgilerinden hareketle 2025 yılı için 83.500 TL/m² olarak belirlenmiş olup takip eden yıllarda bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Satılık Konut Emsalleri:

MALL OF İSTANBUL KONUT EMSALLERİ	BEYAN EDİLEN ALAN (m ²)	KAT	DAİRE TİPİ	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM SATIŞ (TL/m ²)
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
ORTALAMA					67.598

Rapor konusu konutlar daha yeni olup rezidans bünyesinde konumlu olmaları sebebiyle % 30 pozitif şerefiye uygulanmış ve % 5 pazarlık payı düşülerek m2 birim değeri 83.500,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 53'den itibaren yer alan indirgenmiş nakit akımları tablolarından da görüleceği üzere Mall Of İstanbul 2. Etabının toplam değeri **6.257.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Bu toplam değer fonksiyon bazında dağılımı ise aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur.

Fonksiyon Adı	Takdir Olunan Değeri (TL)
Otel	4.183.000.000
Residence	579.000.000
Kamu Eğlence Alanları	1.495.000.000
İşyerleri	
Toplam	6.257.000.000

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	199
Sezonluk Oda Sayısı	72.635
Gelir Dağılımı (2025 ve sonrası)	
Oda	75%
Yiyecek – İçecek	15%
Kira	0%
Diğer	10%
Gider Oranları (2025 ve sonrası)	
Oda	30,0%
Yiyecek – İçecek	50,0%
Kira	0%
Diğer	50%
Franchise Gideri/Toplam Gelir (2025 ve sonrası)	%7,5-%8
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2025 ve sonrası)	15%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	55%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	9.000	11.700	14.040	16.146	17.761	19.537	21.490	23.210	25.066	27.072

İşyeri Varsayımları

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	12.503,53
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)	703
Doluluk Oranı	75%

Residence Varsayımları

Toplam Satılabilir Alan (m2)	8.250,33
Ortalama m2 Satış Değeri (TL)	83.500
Satış Gerçekleşme Oranı (%)	10%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı	36,0%	26,0%	21,0%	16,0%	16,0%	16,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
1 / İskonto Faktörü	1,17	1,53	1,88	2,23	2,59	3,00	3,46	3,94	4,49	5,12
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%									

Otel Gelirleri	479.391.000	679.863.600	951.809.040	1.172.764.710	1.290.041.181	1.419.045.299	1.560.949.829	1.685.825.815	1.820.691.881	1.966.347.231
----------------	-------------	-------------	-------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Oda Satışından Gelen Gelir	359.543.250	509.897.700	713.856.780	879.573.533	967.530.886	1.064.283.974	1.170.712.372	1.264.369.361	1.365.518.910	1.474.760.423
Yiyecek İçecek Gelirleri	71.908.650	101.979.540	142.771.356	175.914.707	193.506.177	212.856.795	234.142.474	252.873.872	273.103.782	294.952.085
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	47.939.100	67.986.360	95.180.904	117.276.471	129.004.118	141.904.530	156.094.983	168.582.582	182.069.188	196.634.723

Otel Giderleri	275.649.825	394.320.888	552.049.243	680.203.532	748.223.885	823.046.273	905.350.901	977.778.973	1.056.001.291	1.140.481.394
----------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---------------	---------------

Oda Giderleri	107.862.975	152.969.310	214.157.034	263.872.060	290.259.266	319.285.192	351.213.712	379.310.808	409.655.673	442.428.127
Yiyecek İçecek Giderleri	35.954.325	50.989.770	71.385.678	87.957.353	96.753.089	106.428.397	117.071.237	126.436.936	136.551.891	147.476.042
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	23.969.550	33.993.180	47.590.452	58.638.236	64.502.059	70.952.265	78.047.491	84.291.291	91.034.594	98.317.362
Franchise Gideri	35.954.325	54.389.088	76.144.723	93.821.177	103.203.294	113.523.624	124.875.986	134.866.065	145.655.350	157.307.778
Departman Giderleri	71.908.650	101.979.540	142.771.356	175.914.707	193.506.177	212.856.795	234.142.474	252.873.872	273.103.782	294.952.085

Otel Nakit Akımı	203.741.175	285.542.712	399.759.797	492.561.178	541.817.296	595.999.026	655.598.928	708.046.842	764.690.590	825.865.837
------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

İşyeri Geliri	102.842.785	131.638.764	151.384.579	166.523.037	183.175.341	201.492.875	217.612.305	235.021.289	253.822.992	274.128.831
---------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Residence Satış Geliri	68.890.256	358.229.329	537.343.993	0	0	0	0			
------------------------	------------	-------------	-------------	---	---	---	---	--	--	--

Genel Bakım Onarım Giderleri	11.644.676	16.230.047	22.063.872	26.785.755	29.464.330	32.410.763	35.571.243	38.416.942	41.490.297	44.809.521
------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Serbest Nakit Akımı	363.829.539	759.180.758	1.066.424.496	632.298.460	695.528.306	765.081.137	837.639.990	904.651.189	977.023.284	1.055.185.147
---------------------	-------------	-------------	---------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---------------

Uç Değer										16.279.999.413
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	311.981.256	497.302.922	565.754.444	283.138.095	268.493.021	254.605.451	242.401.993	229.643.993	217.557.467	206.107.074
---------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Uç Değerin Bugünkü Değeri										3.179.937.716
---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------

31/12/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	6.257.000.000
31/12/2024 İtibarı İle Otelin Değeri (TL)	4.183.000.000
31/12/2024 İtibarı İle Toplam İşyeri Değeri (TL)	1.495.000.000
31/12/2024 İtibarı İle Toplam Residence Değeri (TL)	579.000.000



MOI 2. ETAP - OTEL

(TL)

Otel Varsayımları

Toplam Oda Sayısı	199
Sezonluk Oda Sayısı	72.635
Gelir Dağılımı (2025 ve sonrası)	
Oda	75%
Yiyecek – İçecek	15%
Kira	0%
Diğer	10%
Gider Oranları (2025 ve sonrası)	
Oda	30,0%
Yiyecek – İçecek	50,0%
Kira	0%
Diğer	50%
Franchise Gideri/Toplam Gelir (2025 ve sonrası)	%7,5-%8
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2025 ve sonrası)	15%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	55%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	9.000	11.700	14.040	16.146	17.761	19.537	21.490	23.210	25.066	27.072
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%
İskonto Oranı	36,0%	26,0%	21,0%	16,0%	16,0%	16,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
1 / İskonto Faktörü	1,17	1,53	1,88	2,23	2,59	3,00	3,46	3,94	4,49	5,12
Etkin Vergi Oranı (Nakit Odenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%									
Otel Gelirleri	479.391.000	679.863.600	951.809.040	1.172.764.710	1.290.041.181	1.419.045.299	1.560.949.829	1.685.825.815	1.820.691.881	1.966.347.231
Oda Satışından Gelen Gelir	359.543.250	509.897.700	713.856.780	879.573.533	967.530.886	1.064.283.974	1.170.712.372	1.264.369.361	1.365.518.910	1.474.760.423
Yiyecek İçecek Gelirleri	71.908.650	101.979.540	142.771.356	175.914.707	193.506.177	212.856.795	234.142.474	252.873.872	273.103.782	294.952.085
Kira Gelirleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	47.939.100	67.986.360	95.180.904	117.276.471	129.004.118	141.904.530	156.094.983	168.582.582	182.069.188	196.634.723
Otel Giderleri	275.649.825	394.320.888	552.049.243	680.203.532	748.223.885	823.046.273	905.350.901	977.778.973	1.056.001.291	1.140.481.394
Oda Giderleri	107.862.975	152.969.310	214.157.034	263.872.060	290.259.266	319.285.192	351.213.712	379.310.808	409.655.673	442.428.127
Yiyecek İçecek Giderleri	35.954.325	50.989.770	71.385.678	87.957.353	96.753.089	106.428.397	117.071.237	126.436.936	136.551.891	147.476.042
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	23.969.550	33.993.180	47.590.452	58.638.236	64.502.059	70.952.265	78.047.491	84.291.291	91.034.594	98.317.362
Franchise Gideri	35.954.325	54.389.088	76.144.723	93.821.177	103.203.294	113.523.624	124.875.986	134.866.065	145.655.350	157.307.778
Departman Giderleri	71.908.650	101.979.540	142.771.356	175.914.707	193.506.177	212.856.795	234.142.474	252.873.872	273.103.782	294.952.085
Otel Nakit Akımı	203.741.175	285.542.712	399.759.797	492.561.178	541.817.296	595.999.026	655.598.928	708.046.842	764.690.590	825.865.837
Genel Bakım Onarım Giderleri	9.587.820	13.597.272	19.036.181	23.455.294	25.800.824	28.380.906	31.218.997	33.716.516	36.413.838	39.326.945
Serbest Nakit Akımı	194.153.355	271.945.440	380.723.616	469.105.884	516.016.472	567.618.120	624.379.932	674.330.326	728.276.752	786.538.892
Uç Değer										12.135.171.483
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	166.485.128	178.138.422	201.979.679	210.061.790	199.196.525	188.893.256	180.687.338	171.177.478	162.168.137	153.632.972
Uç Değerin Bugünkü Değeri										2.370.337.278
31/12/2024 İtibarı İle Otelin Değer (TL)	4.183.000.000									



2024/465



MOİ 2. ETAP - İŞYERİ

(TL)

İşyeri Varsayımları	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	12.503,53										
Aylık m2 Kira Bedeli (TL)	703	914	1.097	1.261	1.387	1.526	1.679	1.813	1.958	2.115	2.284
Doluluk Oranı	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	
İskonto Oranı	36,0%	26,0%	21,0%	16,0%	16,0%	16,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	
1 / İskonto Faktörü	1,17	1,53	1,88	2,23	2,59	3,00	3,46	3,94	4,49	5,12	
Etkin Vergi Oranı (Nakit Odenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)							0%				
İşyeri Geliri	102.842.785	131.638.764	151.384.579	166.523.037	183.175.341	201.492.875	217.612.305	235.021.289	253.822.992	274.128.831	
Genel Bakım Onarım Giderleri	2.056.856	2.632.775	3.027.692	3.330.461	3.663.507	4.029.857	4.352.246	4.700.426	5.076.460	5.482.577	
Serbest Nakit Akımı	100.785.929	129.005.989	148.356.887	163.192.576	179.511.834	197.463.017	213.260.058	230.320.863	248.746.532	268.646.255	
Uç Değer										4.144.827.930	
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	86.423.221	84.505.639	78.705.589	73.076.305	69.296.496	65.712.195	61.714.655	58.466.515	55.389.330	52.474.102	
Uç Değerin Bugünkü Değeri										809.600.438	
31/12/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	1.495.000.000										

MOI 2. ETAP - RESIDENCE

(TL)

Residence Varsayımları

		2025	2026	2027	2028
Toplam Satılabilir Alan (m2)	8.250,33				
Ortalama m2 Satış değeri (TL)		83.500	108.550	130.260	-
Satış Gerçekleşme Oranı (%)		10%	40%	50%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini		30%	20%	15%	10%
--------------------------------	--	-----	-----	-----	-----

İskonto Oranı		36,0%	26,0%	21,0%	16,0%
1 / İskonto Faktörü		1,17	1,53	1,88	2,23

Etkin Vergi Oranı (Nakit Odenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)		0%			
--	--	----	--	--	--

Residence Satış Geliri

68.890.256 358.229.329 537.343.993 0

Serbest Nakit Akımı

68.890.256 358.229.329 537.343.993 0

Uç Değer

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri

59.072.907 234.658.861 285.069.175 0

Uç Değerin Bugünkü Değeri

31/12/2024 İtibarı İle Toplam Residence Değeri (TL) **579.000.000**

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere taşınmazın toplam değeri için kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

MALL OF İSTANBUL 2.ETABI İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	4.894.435.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNA YÖNTEMİ)	6.257.000.000

Ancak taşınmazın nihai değeri için büyük bölümü sürekli gelir getirici ticari bir işletme (otel+işyerleri) olması dikkate alınarak gelir indirgeme yöntemiyle belirlenen değer (6.257.000.000 TL) alınması uygun görülmüştür.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

İşyerlerinin 2024 yılsonu itibariyle ortalama m² birim kira bedeli 703 TL/m² dir.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, ipotek veya not bulunmamakta olup ana taşınmaz üzerindeki notlar gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

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

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

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

Taşınmazlar tamamlanmış, kat irtifakı kurulmuş, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kullanılmaya başlanmıştır. Bu sebeple boş arazi değeri hesaplanmamış, bugünkü değerlerinin tespitinde ikame maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Taşınmazın müşterek ya da bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Mall Of İstanbul 2. Etabının yapı kullanma izin belgesi alınmış olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

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

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

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

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

Mall Of İstanbul 2. Etabında henüz kat mülkiyetine geçilmediğinden, taşınmazın GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve otel, işyerleri ve residence konutlardan oluşan Mall Of İstanbul 2.Etabının yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, konumuna, kullanım fonksiyonuna; mimari ve inşai özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa rayiç araştırmalarına göre arsa payı dahil toplam değeri için,

6.257.000.000,-TL (Altı milyarikiyüzelliyedimilyon Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%20) değeri ise 7.508.400.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" 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
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Turizm İzin Belgeleri
- Enerji Kimlik Belgesi
- Takbis Belgeleri
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)

e-imzalıdır

e-imzalıdır