# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

| RAPOR BİLGİLERİ | |
|---|---|
| **SÖZLEŞME TARİHİ** | 3.11.2025 |
| **DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ** | 11.11.2025 |
| **DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** | 31.12.2025 |
| **RAPOR TARİHİ** | 8.01.2026 |
| **RAPOR NO** | TRGYO-2510218 |
| **KULLANIM AMACI** | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| **GİZLİLİK DERECESİ** | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ. |
| **DEĞERLEME KONUSU** | İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 858 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE MALL OF İSTANBUL PROJESİNİN 2.ETABINDA YER ALAN OTEL VE RESİDENCE NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| **DEĞERLEME ADRESİ** | ZİYA GÖKALP MAHALLESİ, SÜLEYMAN DEMİREL BULVARI, 858 ADA, 1 PARSEL, MALL OF İSTANBUL 2. ETAP PROJESİ,<br>HİLTON MALL OF İSTANBUL BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL |
| **RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR** | Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409558)<br>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)<br>Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |
| **RAPORUN KAPSAMI** | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

# YÖNETİCİ ÖZETİ

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

| ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER | |
|---|---|
| ADRES | ZİYA GÖKALP MAHALLESİ, SÜLEYMAN DEMİREL BULVARI, 858 ADA, 1 PARSEL, MALL OF İSTANBUL 2. ETAP PROJESİ, HİLTON MALL OF İSTANBUL BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL |
| TAPU KAYDI | İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ-2 MAHALLESİ, 858 ADA 1 PARSEL |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ | 18.208,90 m² |
| İMAR DURUMU | KAKS:2.00 Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM | Otel - Dükkan - Konut |

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

| FİNANSAL GÖSTERGELER | |
|---|---|
| İNDİRGEMEORANI | %26 - %25,5 - %25 |
| OTEL ORTALAMA YATAK FİYATI | 7.500,00 TL/Gece |
| **DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER** | |
| KULLANILAN YAKLAŞIM | GELİR YAKLAŞIMI |
| DEĞER TARİHİ | 8.01.2026 |
| TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 7.569.560.000 TL |
| TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 9.083.472.000 TL |

# İÇİNDEKİLER

**İçindekiler**
**Ekler**

**1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

**2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

**3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

**4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

**5 - Değerleme Yöntemleri**
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

**6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

**7 - Sonuç**
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

# EKLER

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

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

# 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

## 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

## 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

## 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

## 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor TRGYO-2510218 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

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

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

| 858 ADA 1 PARSEL | | |
|---|---|---|
| İli | : | İSTANBUL |
| İlçesi | : | BAŞAKŞEHİR |
| Bucağı | : | - |
| Mahallesi | : | İKİTELLİ-2 |
| Köyü | : | - |
| Sokağı | : | - |
| Mevkii | : | - |
| Pafta No | : | - |
| Ada No | : | 858 |
| Parsel No | : | 1 |
| Alanı | : | 18.208,90 m² |
| Hisse oranı | : | TAM |
| Vasfı | : | Otuzbir katlı betonarme otel, kamu eğlence binaları, mesken, ofis, işyeri ve arsası |
| Tapu Cinsi | : | KAT MÜLKİYETİ |
| Sahibi | : | TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| B.B.No | : | Ektedir |
| Niteliği | : | Ektedir |
| Katı | : | Ektedir |
| Arsa Payı | : | Ektedir |
| Yevmiye No | : | 32665 |
| Cilt No | : | 585-586-587 |
| Sayfa No | : | Ektedir |
| Tapu Tarihi | : | 4.12.2019 |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.12.2025 tarihinde, ilgili firma tarafından Web Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.
Müşteri tarafından iletilen takbis belgeleri ve listeler incelenmiştir. Takyidatların değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde müşterek olduğu ve liste olarak iletilen bağımsız bölümler üzerinde başkaca takyidat olmadığına dair beyan yazısı ayrıca eklerde sunulmuştur.

**Beyanlar Bölümü:**
* Kat mülkiyetibe geçmiştir. (18.122025 tarih 58478 yevmiye)
* Yönetim Planı Değişikliği: 03.12.2020 (08.12.2020 tarih ve 35516 yevmiye no ile)
* Diğer (Konusu: cins değişikliği) Tarih: -01.06.2020 Sayı:-375011(02.06.2020 tarih ve 12482 yevmiye no ile)
* Küçükçekmece 1.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 02/04/2021 tarih 2019/311 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05.04.2021 tarih ve 12286 yevmiye no ile)

**İrtifaklar Bölümü:**
* (A) ile gösterilen 2456,45 m2'lik kısımda; yol olarak kullanılmak üzere ve imar planına göre İstanbul belediyesi lehine 1 parsel aleyhine daimi irtifak hakki 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 hakki tesis edilmiştir.(02.11.2022 tarih ve 44504 yevmiye no ile)

**80, 85, 91 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;**
*İntifa hakkı vardır. TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TRN OTEL İŞLETMECİLİĞİ VE YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ Şişli - 29-04-2024 15:26 - 10636
**Eklenti Bölümü:**
**54 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;**
Depo KAT BAHÇESİ Başakşehir - 04-12-2019 15:08 - 32665
**10 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;**
Depo SPA (LOB,RESTORAN, MUTFAK, TERAS, EXECUTİVE, LOUNGE) DEPOLER Başakşehir - 04-12-2019 15:08 - 32665

**Davalıdır şerhi hususunda Torunlar GYO A.Ş. 'den sunulan beyan yazısına göre, Mall of İstanbul arsası eski hak sahiplerinin TOKİ ve Torunlar GYO'na karşı tapu iptali davası açtığı, halihazırda herhangi bir tedbir olmaksızın davanın devam ettiği öğrenilmiş olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.*
** TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. lehine intifa hakkı 11. ve 1.2 normal kattaki konutlar için olup, 08.07.2024 tarihli Turizm Amaçlı Konut İzin Belgesi kapsamında konulduğu anlaşılmaktadır. Taşınmazın devrine veya değerine etkisi bulunmamaktadır.*
*Taşınmazlar üzerindeki beyan ve şerhler incelendiğinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

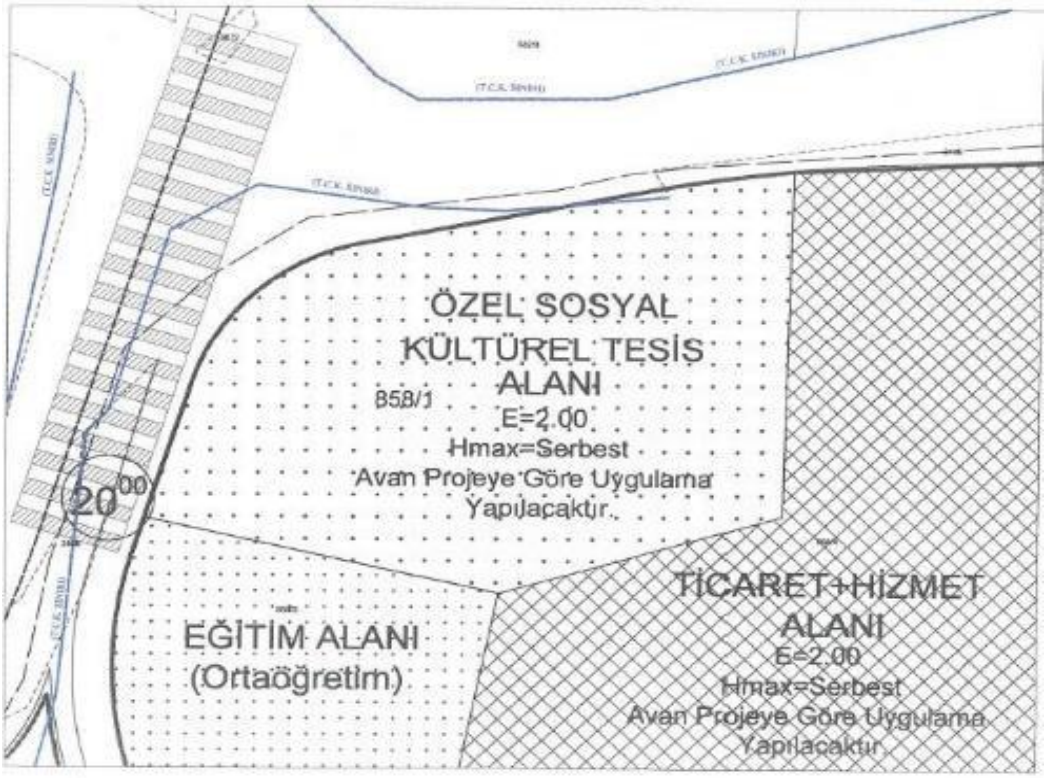
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 28.08.2008 tarihli 1/1000 Ölçekli 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.
Hmax: Serbest, Emsal: 2,00
858 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaz 08.05.2007 tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "İstanbul- Küçükçekmece Tepeüstü Bölgesi Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda Gecekondu Kanununun 5.,7., 19. ve geçici 9. Maddeleri uyarınca 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan yapma ve yaptırma yetkisi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' na aittir.




**PLAN NOTLARI**

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

4. Özel sosyal-kültürel tesis alanında; sinema, tiyatro, eğlence merkezi, müze kütüphane, açık ve kapalı sergi salonları, sanat atölyeleri, oditoryum, çok amaçlı kültürel tesis salonları kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.
5. Planlama alanı sınırları içerisinde mimari proje ile bütünlük ve süreklilik sağlamak amacıyla ticaret+hizmet alanı ile özel sosyal-kültürel tesis alanı arasında, yer altında ve/veya yer üstünde fiziki bağlantı yapılabilir. Gerekirse emsal ve fonksiyon dağılım oranları aynı kalmak koşulu ile bu fonksiyonlara ait yapılar birlikte tek bir parsel üzerinde projelendirilebilir. Her durumda toplam inşaat alanı emsal değerini aşamaz.

4. Özel sosyal-kültürel tesis alanında; sinema, tiyatro, eğlence merkezi, müze kütüphane, açık ve kapalı sergi salonları, sanat atölyeleri, oditoryum, çok amaçlı kültürel tesis salonları kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.
5. Planlama alanı sınırları içerisinde mimari proje ile bütünlük ve süreklilik sağlamak amacıyla ticaret+hizmet alanı ile özel sosyal-kültürel tesis alanı arasında, yer altında ve/veya yer üstünde fiziki bağlantı yapılabilir. Gerekirse emsal ve fonksiyon dağılım oranları aynı kalmak koşulu ile bu fonksiyonlara ait yapılar birlikte tek bir parsel üzerinde projelendirilebilir. Her durumda toplam inşaat alanı emsal değerini aşamaz.

6. Onama sınırı içinde kalan parsellerdeki imar sınırları içerisinde kalmak koşulu ile tesis içi kullanımlara yönelik otopark giriş-çıkışı ve bu otoparklar ile diğer alanların ihtiyacı olan servis yolları, yaya yolları, yaya-araç rampaları, yaya üstgeçidleri yapılabilir.
7. Belirlenen metro istasyonu ve güzergâhı hazırlanacak uygulama projesine göre uygulanacaktır.
8. Metro istasyonuna yönelik olarak planlama alanı içerisindeki parsel alanları içerisinde yaya-giriş çıkışlarına yönelik düzenlemeler yapılabilir. Otoparklar ve diğer tesis yapıları ile metro istasyonu ve giriş-çıkışları arasında yaya bağlantıları zemin altında veya üstünde oluşturulabilir.
9. Diğer hususlarda 13/02/2008 t.t'li 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli küçükçekmece ikitelli ayazma gecekondu dönüşüm ve kentsel yenileme alanı plan notları geçerlidir.

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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

**Ceylanlar Yapı Denetim Ltd. Şti.**
Fatih mah. Doğan Araslı Bulvarı No:123 Büro No:61-62 Esenyurt/İSTANBUL

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

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

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

## 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1 - Tanımı

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

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Mall of İstanbul, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, Başakşehir ilçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, TEM Otoyolu'na (E-80) cepheli konumuyla önemli bir noktada bulunmaktadır. Aynı zamanda Mahmutbey gişelerine ve Basın Ekspres Yolu bağlantısına olan yakınlığı, ticari ve lojistik açıdan erişilebilirliğini artırmaktadır.
Bölge, son yıllarda konut, ofis ve karma projelerle hızlı bir gelişim göstermekte olup, Mall of İstanbul'un bulunduğu çevre; perakende, eğlence, konaklama fonksiyonlarının bir araya geldiği, modern ve çok amaçlı kullanım alanlarıyla ön plana çıkan bir kentsel merkez niteliğindedir. Ayrıca İstanbul Havalimanı'na giden ana arterlere olan bağlantısı sayesinde hem yerli hem de yabancı ziyaretçiler açısından cazip bir lokasyon teşkil etmektedir.

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

Atatürk Olimpiyat Stadyumu
İkitelli Sanayi Sitesi
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN KONUMU
ISTOÇ
Kanuni Sultan Süleyman EAH
212 Outlet AVM
Arena Park AVM

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN KONUMU
Süleyman Demirel Blv
Avrupa Otoyolu
Mall of Istanbul
Cinetech
Mall of Istanbul Residence Office Block D
Centro WestSide by Rotana Hotel

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Mall of İstanbul, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, Başakşehir ilçesine bağlı İkitelli Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, TEM Otoyolu (E-80) üzerinde merkezi ve erişilebilir bir konuma sahiptir.
Toplu ulaşım olanakları açısından değerlendirildiğinde, M3 (Başakşehir-Kirazlı) metro hattı üzerinde yer alan İkitelli Sanayi ve Masko istasyonlarına yürüme mesafesinde bulunması, ziyaretçilerin özel araç dışında da kolayca ulaşım sağlayabilmesine imkân tanımaktadır. Ayrıca İstanbul Havalimanı'na ulaşımı sağlayan ana arterler ve TEM bağlantıları üzerinden gelen servis ve toplu taşıma hatları, alışveriş merkezinin hem yerli hem yabancı ziyaretçiler için cazibesini artırmaktadır.

### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

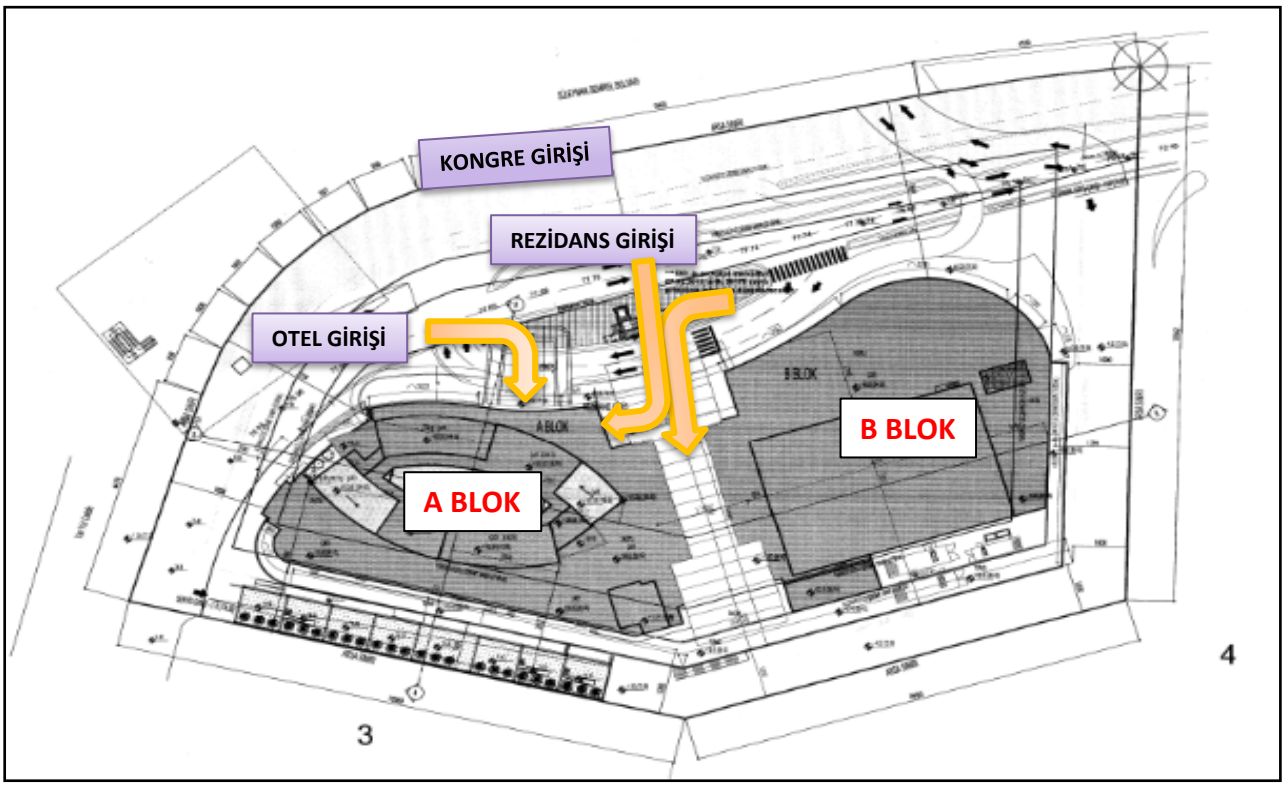
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "otuzbir katlı betonarme otel, kamu eğlence binaları, mesken, ofis, işyeri ve arsası" olarak kayıtlı 18.208,90 m² yüzölçümlü 858 ada 1 parseldir Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş, otel, residence, işyeri nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan Mall Of İstanbul projesinin 2.etabı yer almaktadır.
Proje yapı kullanma izin belgesi ve projesine göre; 5 bodrum kat, zemin, 25 normal kat olmak üzere 31 katlıdır. 1 adet otel, 34 adet ofis ve işyeri, 100 adet residence, 36 adet kamu eğlence binaları, 8 adet ulaşım ve iletişim nitelikli olmak üzere toplam 179 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje ortak alanlar dahil toplam inşaat alanı 112.090,32 m² dir.

Mimari projesine göre kat taksimatı;
5.bodrum ve 4.bodrum katında otopark alanı, ortak alanlar, 4 adet rezidans trafo nitelikli bağımsız bölümler,
3., 2., 1. bodrum katlar, zemin, 3., 4.,..-10. katlarda otele ait alanlar,
1.bodrum katta 14 adet işyeri, 2 adet kiosk, 6 adet atm nitelikli bağımsız bölümler,
Zemin katta 12 adet işyeri, 1 adet çok amaçlı kültürel tesis salonu nitelikli bağımsız bölümler,
1. ve 2. katta 35 adet çok amaçlı kültürel tesis salonu nitelikli bağımsız bölümler,
11.,12.,... 25. katta 100 adet rezidans nitelikli bağımsız bölümler olmak üzere toplam 179 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
Ana taşınmaz, mimari projesine göre 2. normal kata kadar baza kütlesi, 2. normal kat ile 25. kat arasında ise kule bloğu şeklinde inşa edilmiştir. Vaziyet planı üzerinde taşınmaz A ve B blok olarak iki ayrı blok şeklinde tanımlanmıştır. A Blok: 1 bodrum kat, zemin kat ve 25 normal kattan oluşmaktadır. B Blok: 5 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Tapu kayıtlarında bağımsız bölümlerin blok tanımlaması belirtilmemiştir. Ancak, bağımsız bölüm numaralarının ardışık olarak verilmiş olması nedeniyle, mimari projeye göre hangi bağımsız bölümün hangi blokta yer aldığı anlaşılabilmektedir.
Ana taşınmazın otel, residence ve kongre girişi olmak üzere 3 adet ayrı girişi bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz ve Mall Of İstanbul AVM arasında MOİ Cadde olarak tanımlanmış alışveriş caddesi oluşturulmuş olup dükkanların bir kısmını değerleme konusu taşınmazlar, bir kısmı da Mall Of İstanbul AVM'ne ait dükkanlardır.

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

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

***VAZİYET PLANI***




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

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

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

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

**Site ve Binaların Genel Özellikleri**

| | | |
|---|---|---|
| Yapı Tarzı | : | Betonarme |
| Yapı Nizamı | : | Ayrık Nizam |
| Yapı Sınıfı | : | 5-C |
| Elektrik | : | Şebeke |
| Su | : | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | : | Merkezi Sistem |
| Kanalizasyon | : | Şebeke |
| Su Deposu | : | Mevcut |
| Havalandırma | : | Merkezi |
| Asansör | : | Mevcut |
| Jeneratör | : | Mevcut |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut |
| Çatı Tipi | : | Teras |
| Dış Cephe | : | Giydirme Cephe |
| Park Yeri | : | Mevcut |
| Güvenlik | : | Mevcut |
| Manzarası | : | Şehir Manzaralı |
| Cephesi | : | TEM Yolu ve Bulvar Cepheli |

Deprem Bölgesi: 1.Derece [ ] 2.Derece [X] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

**3.4.2 - İç Mekan Özellikleri**

***** Otel kısmı "Hilton Mall of Istanbul" olarak kullanılmakta olup 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
* Restoran, barlar ve dükkanlar kullanım fonksiyonlarına uygun olarak tefriş edilmiştir.
* Restoran ve barlarda tavanlarda ses yayın tesisatı, duman detektörleri, sprinkler ve havalandırma sistemleri bulunmaktadır.
* Dış ve iç kapı doğramaları ahşaptan, pencere doğramaları ise alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.
* Konaklama odalarının zeminleri halı ve traverten kaplı, duvarları saten boyalı ve duvar kâğıdı kaplı, tavanları alçı asma tavandır.

* Odalarda havalandırma, sprinkler ve yangın ihbar sistemleri bulunmaktadır.
* Odalardaki banyo hacimlerinin zeminleri seramik kaplı, duvarları seramik kaplı, tavanları led spot aydınlatmalı alçıpan asma tavandır. İçerisinde hilton lavabo, ankastre klozet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.
* Kat koridorlarının zeminleri halı kaplı, duvarları boya ve ahşap kaplı, tavanları alçıpan asma tavandır.
* Toplantı odalarında zeminler halı, duvarlar duvar kâğıdı ve ahşap kaplı olup tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavandır

* Genel mekânlar ve personel alanlarında zeminler mermer, seramik, halı veya laminat parke kaplı, duvarlar saten boya, plastik boya veya ahşap lambri, tavanlar plastik boya veya alçı ve metal asma tavandır.
* Oda kapılarında kartlı geçiş sistemi bulunmaktadır.

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

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

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

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

# 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

## 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

### 4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.
İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

**Harita 1 - İstanbul'un Konumu**

### 4.1.2 - Başakşehir İlçesi

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

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve Demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım Ispartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. Başakşehir Belediyesi tarafından Halkalı Tren İstasyonu ile Bahçeşehir arasında geçici süre ile mekik tren seferi yapılması için TCDD'ye başvuruda bulunulmuş ve kabul edilmiştir. İnşaatı devam eden hat Marmaray hattına bağlanacak olup, Bahçeşehir ve Ispartakule bölgesini rahatlatacağı düşünülmektedir.7 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 (Kirazlı - Başakşehir-Metrokent) Metro Hattı ile 5. Etap Metrokent'e ve 29 Mayıs 2021 tarihinde resmi açılışı yapılan M9 Bahariye - Olimpiyat Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu'na ve Mall of İstanbul'a kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hatlar sayesinde Başakşehir'den Pendik'e ve Gebze'ye kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir. Ayrıca Başakşehir Belediyesi tarafından Güvercintepe bölgesinde yaşayan vatandaşların Olimpiyat metro istasyonuna rahat ve hızlı ulaşması amacıyla yaya viyadüğü yapımına başlanmıştır.
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Başakşehir ilçesinin Toplam Nüfusu 520.467 kişidir.

**Harita 2 - Başakşehir'in Konumu**

### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

**Türkiye Ekonomik Görünüm**

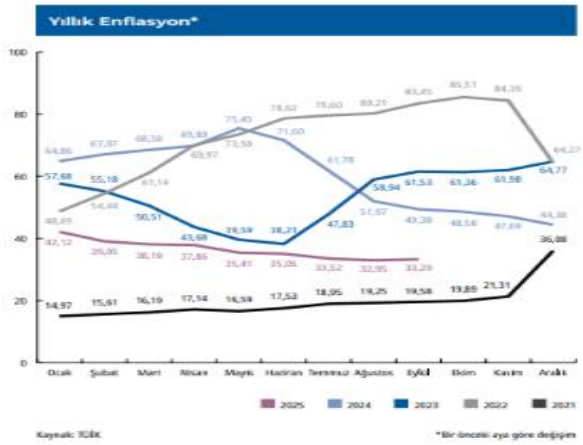
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler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

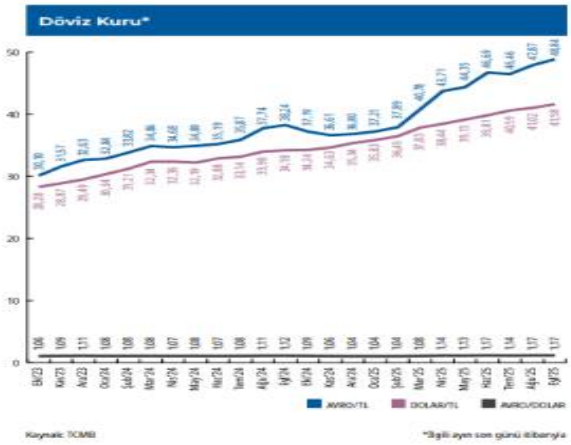
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.
Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

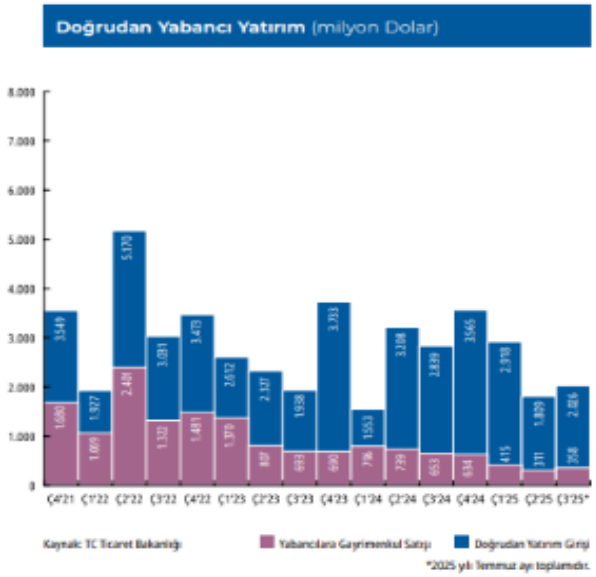
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

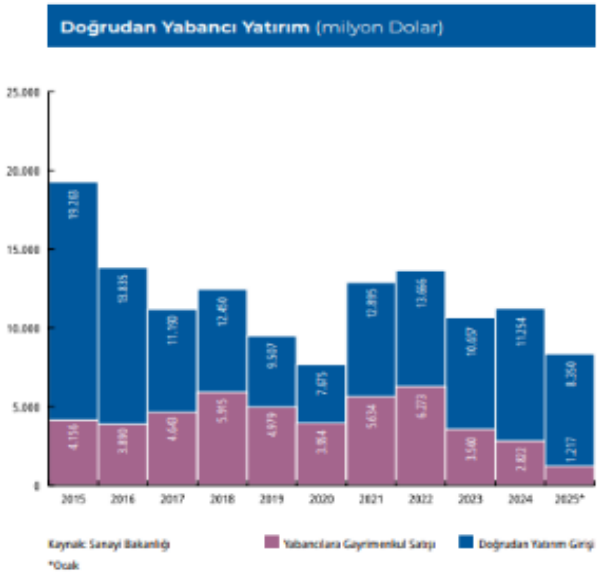
| Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | GSYH (milyon TL) | Kişi Başı Gelir (TL) | GSYH (milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir (Dolar) | Büyüme (%) | Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL) |
| 2020 | 5.048.567 | 60.541 | 717.092 | 8.599 | 1,90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

Kaynak: TÜİK




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

**Gayrimenkul Sektörü:**

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

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

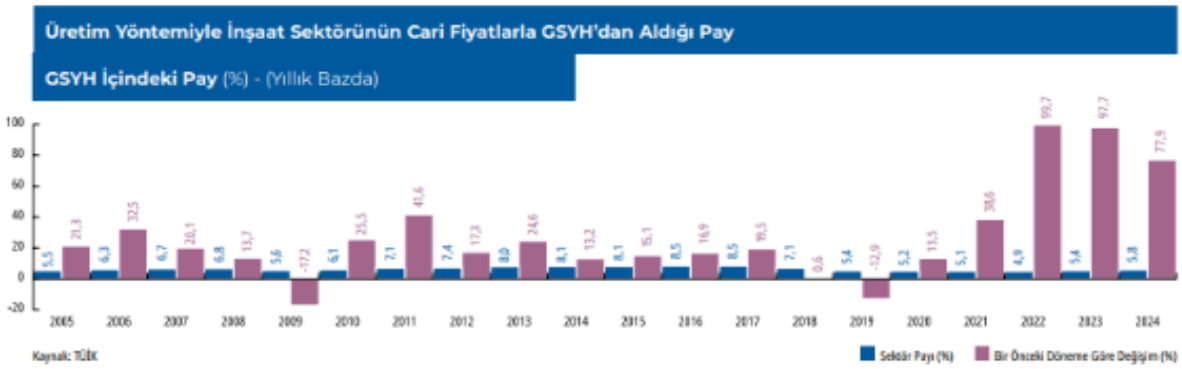
Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme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

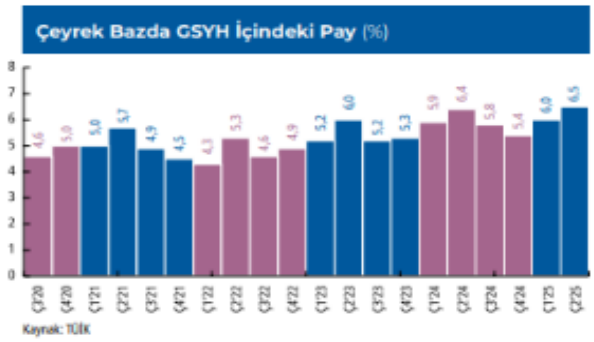
Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir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

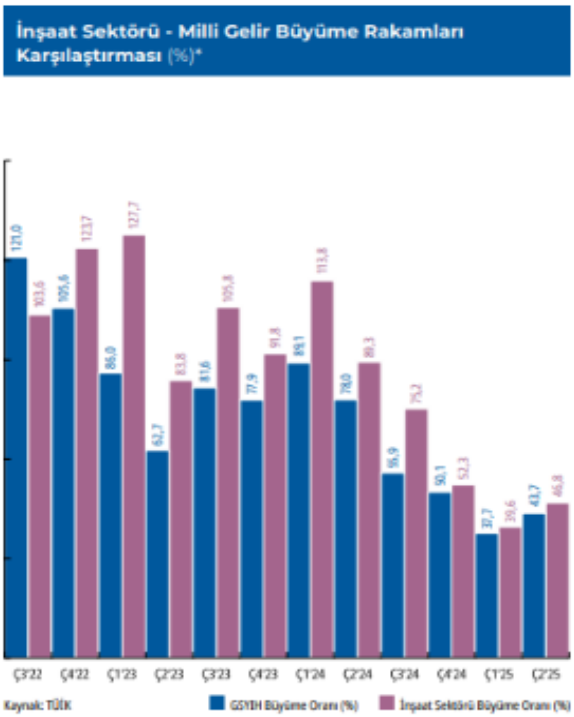
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

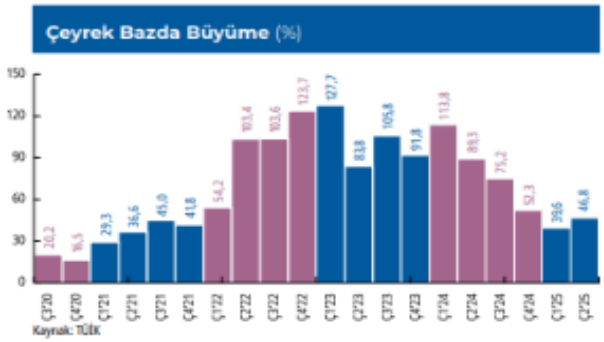
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: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

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






***Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler***

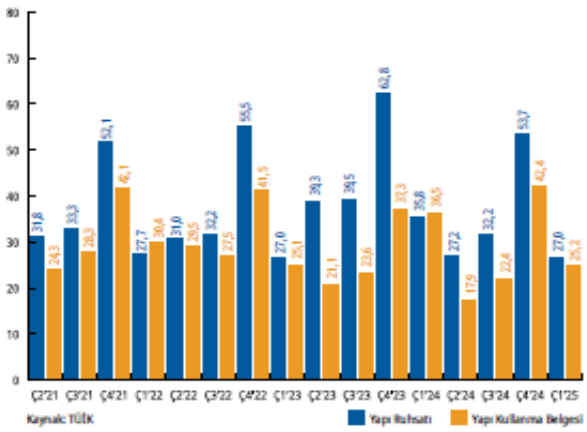
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

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

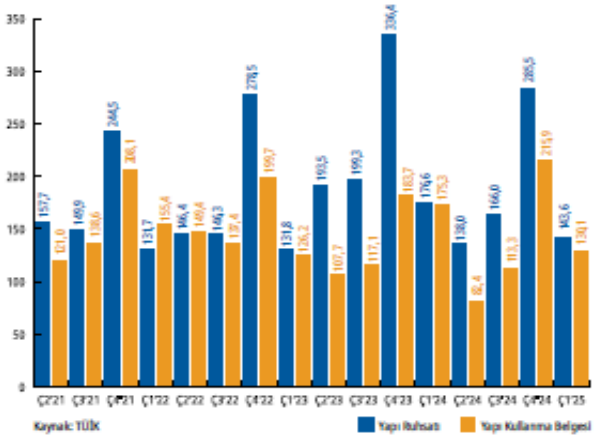
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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

**Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları**
Yüzölçümü (milyon m²)




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




**İnşaat Maliyet Endeksi**
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

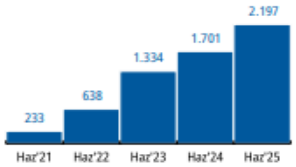
Kaynak: TÜİK

**İnşaat Maliyet Endeksi**
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

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




Kaynak: Endeksa

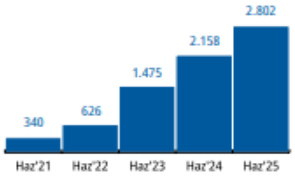
Endeks Değeri: Haziran 2025
**2.197**

Aylık Nominal Değişim (%)
**%3**

Yıllık Nominal Değişim (%)
**%29**

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
**%2.097**

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




Kaynak: Endeksa

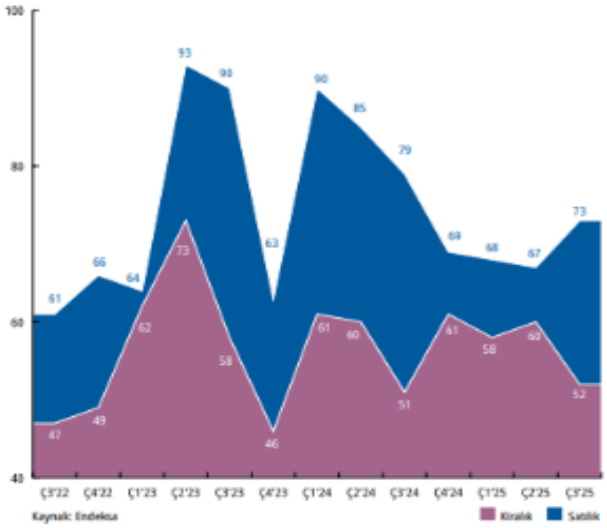
Endeks Değeri: Mart 2025
**2.802**

Aylık Nominal Değişim (%)
**%0**

Yıllık Nominal Değişim (%)
**%30**

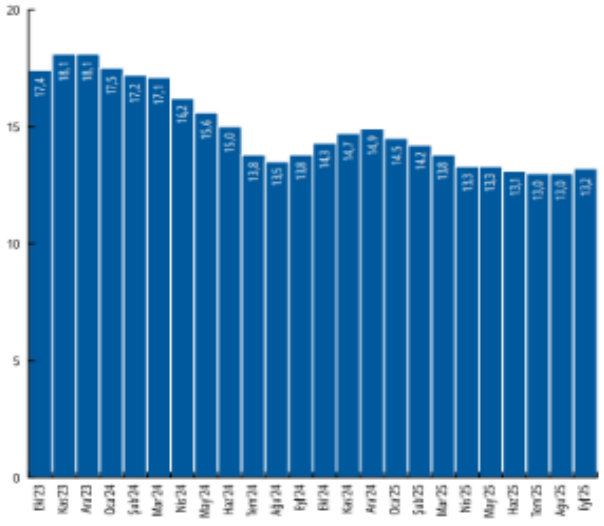
Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
**%2.702**

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




Kaynak: Endeksa

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



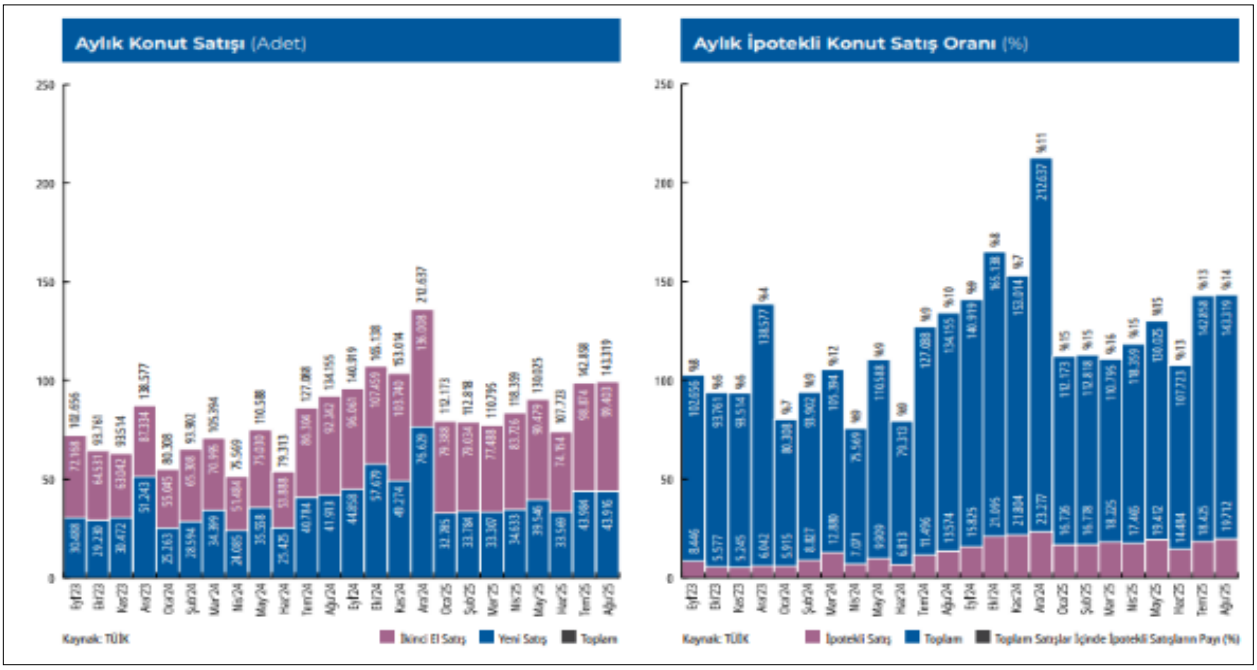

Kaynak: Endeksa

**Çeyrek Bazda Konut Satışı** (Adet)

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

Kaynak: TÜİK

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




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

***Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler***

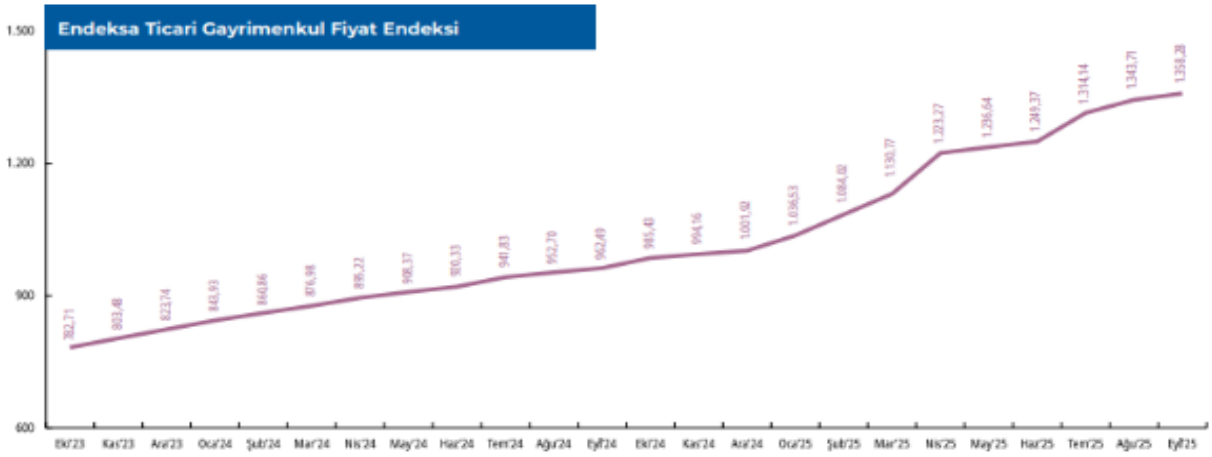
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiraları ABD$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.
Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir.

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

**Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller**

| | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) |
|---|---|---|---|
| İstanbul | 68.451 | 77.195 | 82.145 |
| İzmir | 58.369 | 68.197 | 67.429 |
| Bursa | 45.136 | 52.488 | 46.808 |
| Ankara | 48.155 | 50.549 | 62.731 |
| Antalya | 58.562 | 64.383 | 70.887 |
| Kocaeli | 46.800 | 49.519 | 47.425 |
| Adana | 38.091 | 47.425 | 39.592 |

Kaynak: Endeksa




Kaynak: Endeksa

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

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

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

**BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI – EYLÜL 2025**

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

**BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI – EYLÜL 2025**

| ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %) | 2025 | 2025 | 2024 | 10 YIL | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 3. Ç. | 2. Ç. | 3. Ç. | YÜKSEK | DÜŞÜK |
| İstanbul | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.50 | 5.80 |
| İzmir | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.50 | 7.50 |
| Ankara | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.50 | 7.00 |
| **ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)** | **2025** | **2025** | **2024** | **10 YIL** | |
| | **3. Ç.** | **2. Ç.** | **3. Ç.** | **YÜKSEK** | **ÇEYREK** |
| Türkiye | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 7.00 |

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

*(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)*

## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

| | Ç1'25 | | | Ç2'25 | | | Ç3'25 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Avrupa Yakası** | **Stok** (bin m²) | **Boşluk Oranı** (%) | **Birincil Kira** (USD/m²/ay) | **Stok** (bin m²) | **Boşluk Oranı** (%) | **Birincil Kira** (USD/m²/ay) | **Stok** (bin m²) | **Boşluk Oranı** (%) | **Birincil Kira** (USD/m²/ay) |
| Levent-Etiler | 920 | 8,99 | 45 | 920,9 | 8,07 | 46 | 920,9 | 7,53 | 50 |
| Maslak | 927 | 11,88 | 32 | 927,0 | 14,54 | 32 | 927,0 | 14,68 | 32 |
| Z.Kuyu-Şişli Hattı | 529 | 3,94 | 32 | 529,3 | 5,18 | 32 | 529,3 | 5,05 | 32 |
| Taksim ve Çevresi | 248 | 12,49 | 20 | 248,1 | 12,03 | 20 | 248,1 | 9,96 | 20 |
| Kağıthane | 308 | 18,38 | 20 | 308,7 | 19,79 | 21 | 308,7 | 20,00 | 24 |
| Beşiktaş* | 105 | 24,01 | 35 | 105,1 | 25,13 | 35 | 105,1 | 19,59 | 35 |
| Batı İstanbul** | 837 | 4,36 | 12 | 837,6 | 4,12 | 12 | 837,6 | 4,00 | 15 |
| Cendere-Seyrantepe | 363 | 15,03 | 23 | 363,3 | 15,03 | 24 | 363,3 | 13,20 | 30 |
| | **Ç1'25** | | | **Ç2'25** | | | **Ç3'25** | | |
| **Anadolu Yakası** | **Stok** (bin m²) | **Boşluk Oranı** (%) | **Birincil Kira** (USD/m²/ay) | **Stok** (bin m²) | **Boşluk Oranı** (%) | **Birincil Kira** (USD/m²/ay) | **Stok** (bin m²) | **Boşluk Oranı** (%) | **Birincil Kira** (USD/m²/ay) |
| Kavacık | 93 | 6,40 | 21 | 93,4 | 6,40 | 18 | 93,4 | 6,40 | 18 |
| Ümraniye | 745 | 5,24 | 25 | 745,2 | 5,15 | 25 | 745,2 | 5,39 | 28 |
| Altunizade | 134 | 23,20 | 24 | 134,7 | 23,20 | 24 | 134,7 | 24,10 | 25 |
| Kozyatağı | 786 | 13,11 | 28 | 786,8 | 13,16 | 32 | 786,8 | 12,43 | 35 |
| Doğu İstanbul*** | 634 | 15,81 | 15 | 634,8 | 13,60 | 15 | 634,8 | 13,00 | 17 |
| Finans Merkezi**** | 537 | 0,00 | 35 | 537,8 | 0,00 | 35 | 578,6 | 7,05 | 35 |

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.
**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.
***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.
****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

## Kiralama İşlemleri

| | Ç1'25 | Ç2'25 | Ç3'25 |
|---|---|---|---|
| **Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi** (bin m²) | 67.089 | 38.410 | 21.167 |
| **[Prime] Birincil Kira** (USD/m²/ay)* | 45 | 46 | 50 |
| **[Prime] Birincil Getiri Oranı** (%) | 7,25 | 7,25 | 7,25 |
| **Toplam Stok** (milyon, m²) | 7,18 | 7,18 | 7,21 |
| **Boşluk Oranı** (%) | 9,83 | 9,98 | 10,08 |
| **Gelecek Arz** (İnşaat halinde, bin m²) | 1,149 | 1,149 | 1,100 |
| **Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku** (bin, m²) | 2.702 | 2.702 | 2.702 |

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

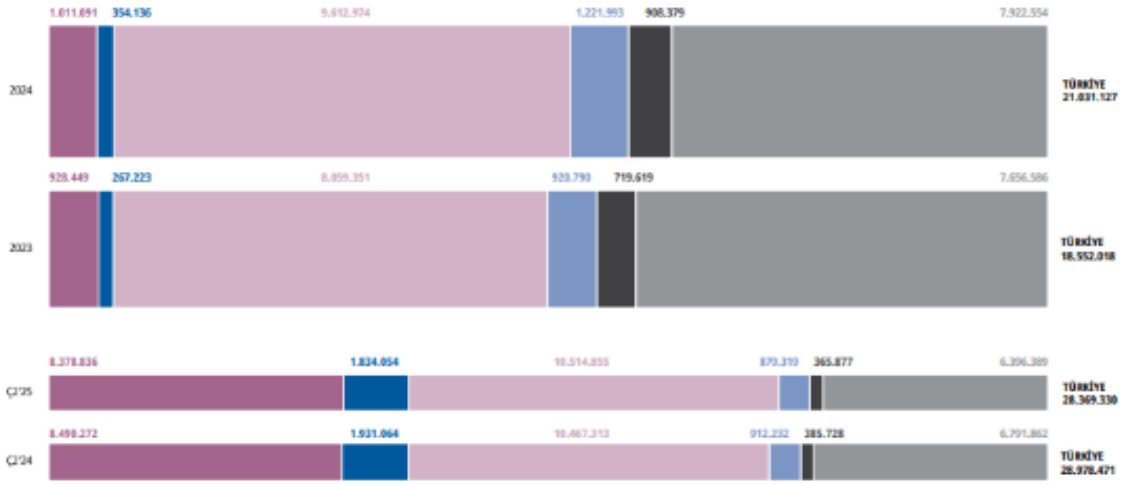
***Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler***

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

2025 yılının ikinci çeyreğinde OcakTemmuz ayları arasında Türkiye'yi 16,4 milyon yabancı turist ziyaret etmiştir ve kişi başı harcama 981 ABD doları olarak kaydedilmiştir.
2025 yılı ikinci çeyreği itibariyle Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %66'dır. 2024 yılında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul'du. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranlarıysa sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.
Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 3.6 milyon giriş ile Rusya Federasyonu'nun birinci, 3.4 milyon giriş ile Almanya'nın ikinci, 2.4 milyon giriş ile İngiltere'nin üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %1, Almanya'dan gelen turist sayısı %2,8, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,5 oranında düşmüştür. 2024 yılında 6.7 milyon kişiyle Rusya birinci, 6.6 milyon kişiyle Almanya ikinci, 4.4 milyon kişiyle İngiltere üçüncü sırada yer almıştı.

2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,2 düşüş göstermiş olup, Türkiye genelinde %59,7 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 düşüş göstererek %64,3 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %1,8 düşüşle 128,6 Avro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %7,0 artarak %59,8'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %0,4 düşerek 93 Avro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %12,9 artışla %68,1'e çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,5 düşerek 109.1 Avro seviyesine inmiştir. Bodrum için ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır.
New York'ta 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 artış göstererek %77,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %0,7 artarak 229,55 Avro seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,6 artışla %79,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %3,6 artış göstererek 176,43 Avro seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından New York ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında da sıralama yine New York birinci, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü şeklinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

## Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)




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

Antalya | Muğla | İstanbul | İzmir | Ankara | Diğer

## İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

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

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

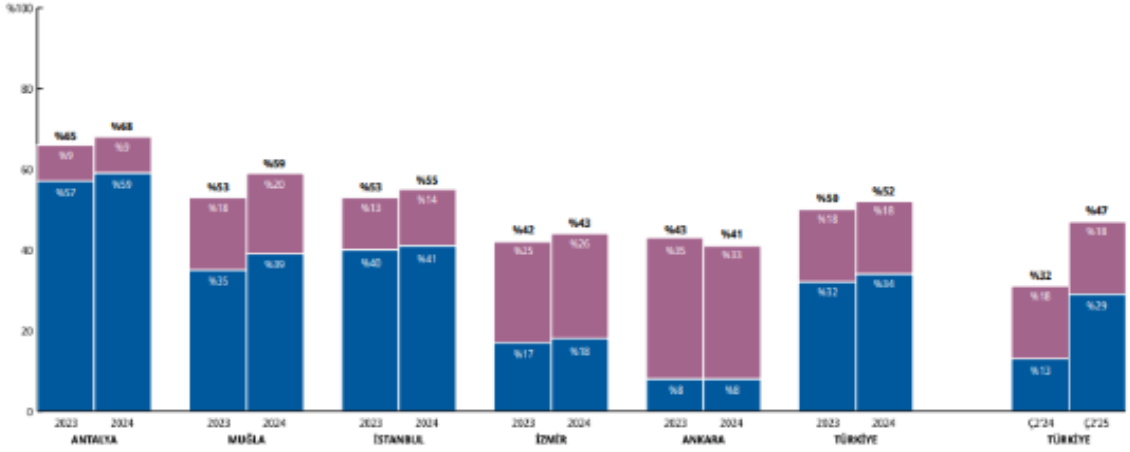
*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.

## Toplam Turist ve Harcamalar

| | Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi) | Kişi Başı Harcama (USD) |
|---|---|---|
| Ç1'23 | 8.181.566 | 1.019 |
| Ç2'23 | 13.995.495 | 951 |
| Ç3'23 | 22.428.234 | 996 |
| Ç4'23 | 12.472.145 | 954 |
| 2023 TOPLAM | **57.077.440** | **979** |
| Ç1'24 | 9.010.090 | 975 |
| Ç2'24 | 16.097.884 | 924 |
| Ç3'24 | 23.206.579 | 1.001 |
| Ç4'24 | 13.917.894 | 981 |
| 2024 TOPLAM | **62.232.447** | **972** |
| Ç1'25 | 9.121.152 | 1.022 |
| Ç2'25 | 16.412.168 | 981 |

Kaynak: TÜİK

## Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)




Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı
Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

*Ç2'25 verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

## Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

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

Kaynak: Costar

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

## İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri

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

Kaynak: Costar

*Ç2'25 Verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

## 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

## 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

# 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

## 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

## 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

## 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

### 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

**Arsa Emsalleri**

**1 Aslan Brokers Gayrimenkul**

Tel 0 (532) 283 56 73

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 3000 .-M² | 430.000.000 .-TL | 143.333 .-TL/M² |

**2 İMA Gayrimenkul**

Tel 0 (532) 571 25 69

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 9324 .-M² | 693.500.000 .-TL | 74.378 .-TL/M² |

**3 Remax Piramit Emlak**

Tel 0 (542) 690 59 58

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 2025 .-M² | 430.000.000 .-TL | 212.346 .-TL/M² |

**4 Dilekoğlu Emlak**

Tel 0 (212) 651 37 37

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 3560 .-M² | 285.000.000 .-TL | 80.056 .-TL/M² |

**5 Namlı Emlak**

Tel 0 (212) 445 19 35

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 2115 .-M² | 211.000.000 .-TL | 99.764 .-TL/M² |

**6 Sulyapı Emlak**

Tel 0 (532) 232 81 88

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 5.500,00 .-M² | 450.000.000 .-TL | 81.818 .-TL/M² |

**7 Aslan Brokers Gayrimenkul**

Tel 0 (532) 283 56 73

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 6.130,00 .-M² | 781.000.000 .-TL | 127.406 .-TL/M² |

**EMSAL KROKİSİ**

**TURİSTİK TESİS EMSALLERİ**

**1 - Beyan Eden Kişi, Kurum** **Karadağ Emlak**
TEL 1 ; 0 532 724 96 85

Bağcılar Mahmutbey'de Basın Ekspres manzaralı kaba inşaatı tamamlanmış , 5 yıldızlı 160 odalı 450 yatak yatak kapasitesine sahip 1.950 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 16.500 m² alana sahip otel 700.000.000 TL bedelle satılıktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 16500 .-M² | 700.000.000 .-TL | 42.424 .-TL/M² |

**2 - Beyan Eden Kişi, Kurum** **Remax Ekspress**
TEL 1 ; 0 532 430 34 25

Bağcılar Güneşli'de kirazlı caddesi yürüyüş yolu üzerinde 2006 yapımlı iskanlı, 3 yıldızlı otel ruhsatlı 27 oda 36 yatak kapasitesine sahip 1.200 m² alana sahip otel 110.000.000 TL bedelle satılıktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 1200 .-M² | 110.000.000 .-TL | 91.667 .-TL/M² |

**3 - Beyan Eden Kişi, Kurum** **Aslan Brokers Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 532 283 56 73

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 1250 .-M² | 130.000.000 .-TL | 104.000 .-TL/M² |

**4 - Beyan Eden Kişi, Kurum** **Aslan Brokers Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 532 283 56 73

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 11775 .-M² | 900.000.000 .-TL | 76.433 .-TL/M² |

**5 - Beyan Eden Kişi, Kurum** **Aslan Brokers Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 532 283 56 73

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 1350 .-M² | 90.000.000 .-TL | 66.667 .-TL/M² |

**6 - Beyan Eden Kişi, Kurum** **Piramit Emlak**
TEL 1 ; 0 555 293 74 74

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 13000 .-M² | 1.170.000.000 .-TL | 90.000 .-TL/M² |

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

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

## Satılık Konut Emsalleri

### * FUZUL AVRASYA KONAKLARI

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

**KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR**

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

## * AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE

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

**KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR**

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Caas Emlak<br>0 (532) 544 71 25 | 1+1<br>12.kat | 64m² | 4.650.000 TL | 72.656 TL/m² |
| Mete Emlak<br>0 (543) 689 38 59 | 3+1<br>17.kat | 156m² | 10.500.000 TL | 67.308 TL/m² |
| Mete Gayrimenkul<br>0 (536) 515 10 95 | 4+1<br>16. kat | 203m² | 15.500.000 TL | 76.355 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **72.106,21 TL/m²** |
| **Kiralık** | **Daire Tipi** | **Alanı** | **Aylık Kira Değeri (TL)** | **Kira Birim Değeri (TL/m²)** |
| Fast Emlak<br>0 (532) 304 40 94 | 3+1<br>8.kat | 159m² | 55.000 TL | 346 TL/m² |
| Coldwell Banker Emlak<br>0 (212) 671 97 98 | 1+1<br>8.kat | 75m² | 34.000 TL | 453 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **399,62 TL/m²** |

## * G ROTANA

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

**KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR**

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Property Turkey<br>0 (541) 910 38 34 | 1+1<br>26.kat | 78m² | 8.000.000 TL | 102.564 TL/m² |
| Vizyon Real Estate Emlak<br>0 (212) 280 37 10 | 1+1<br>19.kat | 78m² | 11.715.000 TL | 150.192 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **126.378,21 TL/m²** |

## * NEF 36 BASIN EKSPRES

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

**KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR**

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Anka Emlak<br>0 (536) 327 07 57 | 1+1<br>4.kat | 60m² | 5.950.000 TL | 99.167 TL/m² |
| PrimePRO Real Estate Services<br>0 (532) 373 62 87 | 3+1<br>17. kat | 120m² | 10.500.000 TL | 87.500 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **93.333,33 TL/m²** |
| **Kiralık** | **Daire Tipi** | **Alanı** | **Aylık Kira Değeri (TL)** | **Kira Birim Değeri (TL/m²)** |
| Yusur Group Emlak<br>0 (539) 710 66 37 | 1+1<br>23.kat | 72m² | 32.000 TL | 444 TL/m² |
| Stock Emlak<br>0 (212) 801 19 00 | 2+1<br>17.kat | 105m² | 45.000 TL | 429 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **436,51 TL/m²** |

* **TOYA NEXT**

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

**KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR**

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Güney Emlak<br>0 (532) 526 01 30 | 3+1<br>30+üzeri | 135m² | 12.650.000 TL | 93.704 TL/m² |
| TBS Vadistanbul<br>0 (542) 629 64 32 | 4+1<br>30+üzeri | 220m² | 17.800.000 TL | 80.909 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **87.306,40 TL/m²** |
| **Kiralık** | **Daire Tipi** | **Alanı** | **Aylık Kira Değeri (TL)** | **Kira Birim Değeri (TL/m²)** |
| Piramit Emlak<br>0 (539) 547 15 01 | 2+1<br>10.kat | 60m² | 30.000 TL | 500 TL/m² |
| Julia Gayrimenkul<br>0 (532) 066 69 47 | 2+1<br>30.kat Eşyalı | 120m² | 45.000 TL | 375 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **437,50 TL/m²** |

* **POLAT TOWER**

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

**KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR**

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

**Mall Of İstanbul Satılık Konut Emsalleri**

**1 Realty Galaxy Emlak**

Tel 0 (212) 854 06 44

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 110 | .-M² | 13.000.000 | .-TL | 118.182 | .-TL/M² |

**2 Cayan Group Emlak**

Tel 0 (212) 809 25 09

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 124 | .-M² | 12.850.000 | .-TL | 103.629 | .-TL/M² |

**3 Tema New Gayrimenkul**

Tel 0 (532) 169 58 02

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 129 | .-M² | 11.000.000 | .-TL | 85.271 | .-TL/M² |

**4 Aldalil Gayrimenkul Mall Of İstanbul**

Tel 0 (212) 909 94 08

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 83 | .-M² | 35.000 | .-TL | 422 | .-TL/M² |

**5 Aldalil Gayrimenkul Mall Of İstanbul**

Tel 0 (212) 909 94 08

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 90 | .-M² | 40.000 | .-TL | 444 | .-TL/M² |

**KONUT EMSALLERİ HARİTASI**

## Satılık-Kiralık Dükkan Emsalleri

### 1 Alkent Gayrimenkul

Tel 0 (212) 886 65 64

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 3450 | .-M² | 850.000.000 | .-TL | 246.377 | .-TL/M² |

### 2 Cayres Gayrimenkul

Tel 0 (212) 806 45 88

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 210 | .-M² | 41.200.000 | .-TL | 196.190 | .-TL/M² |

### 3 Hulki Emlak

Tel 0 (534) 601 35 87

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 252 | .-M² | 42.500.000 | .-TL | 168.651 | .-TL/M² |

### 4 Nish Real Estate

Tel 0 (533) 136 15 68

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 131 | .-M² | 16.750.000 | .-TL | 127.863 | .-TL/M² |

### 5 IMES Group Gayrimenkul

Tel 0 (530) 521 34 19

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 227 | .-M² | 62.500.000 | .-TL | 275.330 | .-TL/M² |

**6 Turyap Bahçeşehir Gayrimenkul**

Tel 0 (212) 777 30 20

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 1140 | .-M² | 130.000.000 | .-TL | 114.035 | .-TL/M² |

**7 Remax Oluşum Gayrimenkul**

Tel 0 (542) 425 21 60

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 300 | .-M² | 200.000 | .-TL | 667 | .-TL/M² |

**8 Geçen Emlak**

Tel 0 (212) 487 87 25

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 110 | .-M² | 100.000 | .-TL | 909 | .-TL/M² |

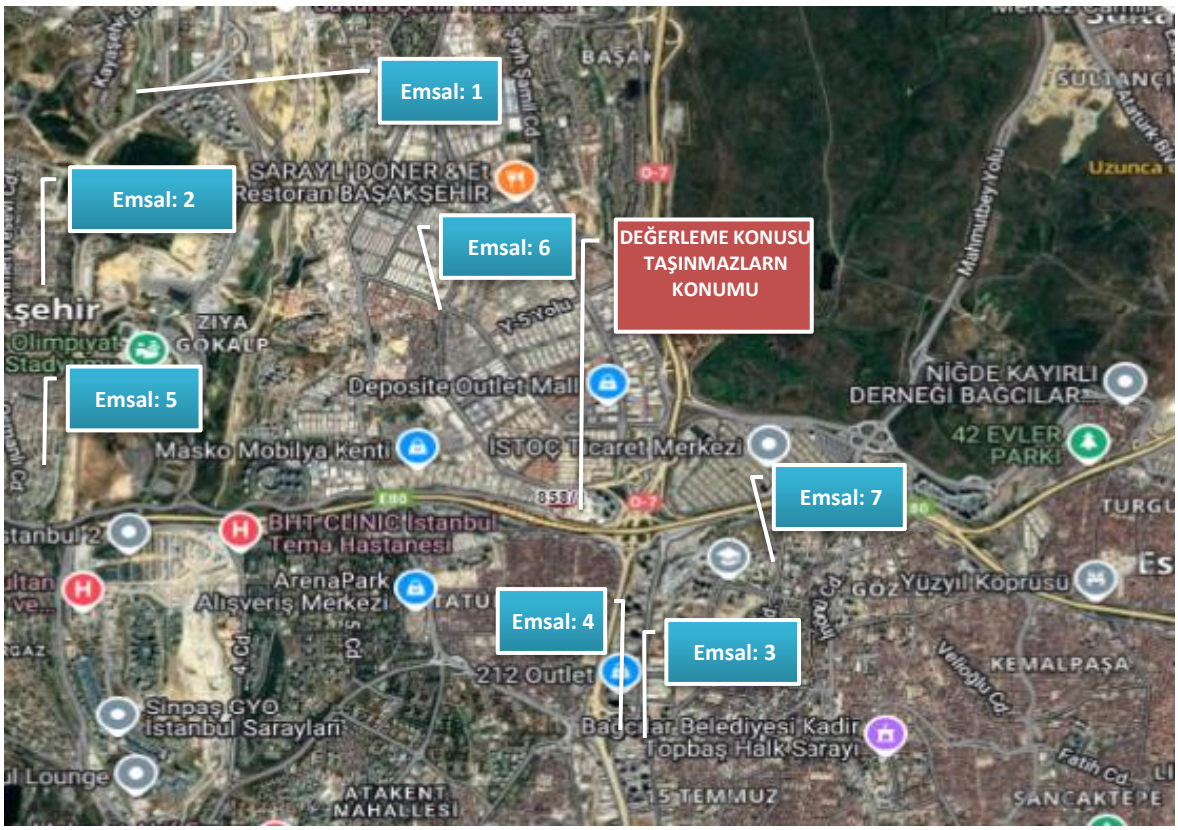
**9 Remax Select**

Tel 0 (532) 637 44 17

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 265 | .-M² | 150.000 | .-TL | 566 | .-TL/M² |

**DÜKKAN EMSALLERİ HARİTASI**




### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 858 ADA 1 PARSEL) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (1) | EMSAL (2) | EMSAL (3) | EMSAL (6) | EMSAL (7) |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN DÜZELTMESİ | | 430.000.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 693.500.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 430.000.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 450.000.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 781.000.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M² DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | 18.208,90 | 3.000<br>143.333<br>ÇOK KÜÇÜK<br>-25% | 9.324<br>74.378<br>ORTA KÜÇÜK<br>-10% | 2.025<br>212.346<br>ÇOK KÜÇÜK<br>-25% | 5.500<br>81.818<br>ORTA KÜÇÜK<br>-10% | 6.130<br>127.406<br>ORTA KÜÇÜK<br>-10% |
| NİTELİĞİ<br>NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME | ARSA | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% |
| İMAR DURUMU<br>IMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME | E:2.00 Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı | E=2.00 Ticaret<br>İYİ<br>-15% | E=1 Ticaret<br>ÇOK KÖTÜ<br>25% | E=1.75 Ticaret Hizmet<br>İYİ<br>-15% | E=2.00 Merkezi İş Alanı<br>İYİ<br>-15% | E=2.00 Merkezi İş Alanı<br>İYİ<br>-15% |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ<br>10% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | KÖTÜ<br>20% | BENZER<br>0% |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -20% | -20% | -20% | -10% | -20% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | -50% | -5% | -60% | -15% | -45% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **73380** | **71.667** | **70.659** | **84.938** | **69.545** | **70.073** |

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

| MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİ DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ TABLOSU | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ada No** | **Parsel No** | **Arsa Payı (m²)** | **Birim m² Değeri** | **Parselin Değeri (.-TL)** |
| **858** | **1** | **16.637,68** | **73.380** | **1.220.872.958,40** |
| **MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİNİN YUVARLATILMIŞ ARSA PAYI DEĞERİ (.-TL)** | | **1.221.000.000 TL** | | |

| SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | G Rotana | NEF 36 | Toya Next | Mall Of İstanbul | Mall Of İstanbul |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN DÜZELTMESİ | | 8.000.000<br>SATILIK<br>0% | 5.950.000<br>SATILIK<br>0% | 12.650.000<br>SATILIK<br>0% | 13.000.000<br>SATILIK<br>0% | 12.850.000<br>SATILIK<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M² DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | 120,00 | 78<br>102.564<br>ORTA KÜÇÜK<br>-10% | 60<br>99.167<br>ORTA KÜÇÜK<br>-10% | 135<br>93.704<br>BENZER<br>0% | 110<br>118.182<br>BENZER<br>0% | 124<br>103.629<br>BENZER<br>0% |
| NİTELİĞİ<br>NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | KONUT<br>BENZER<br>0% | KONUT<br>BENZER<br>0% | KONUT<br>BENZER<br>0% | KONUT<br>BENZER<br>0% | KONUT<br>BENZER<br>0% |
| KAT<br>KATA İLİŞKİN DÜZELTME | 13 | 26.Kat<br>İYİ<br>-15% | 4.Kat<br>ORTA KÖTÜ<br>10% | 18.Kat<br>ORTA İYİ<br>-5% | 17.Kat<br>BENZER<br>0% | 19.Kat<br>ORTA KÖTÜ<br>5% |
| MANZARA<br>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ<br>10% | ORTA KÖTÜ<br>10% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÖTÜ<br>15% | ORTA KÖTÜ<br>10% | KÖTÜ<br>15% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | -5% | 15% | 5% | -5% | 1% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **105.000** | **97.949** | **114.156** | **98.389** | **112.426** | **104.147** |

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 80.000.-TL/m² ile 120.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir.

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

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa payı birim değerinin, 73.380.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

858 ada 1 parselde yer alan Mall Of İstanbul 2.etap projesinin mevcut toplam brüt inşaat alanı 108.293,16 m² dir. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VC' dir.
2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VC yapı sınıfına ait birim maliyet 39.500.-TL/m²'dir.
2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin ortalama birim m² değeri 10.795,34-TL/m²'dir.
Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Mevcut yapının inşaat kalitesi, yıpranma payı, tadilat durumu vb. özellikleri dikkate alınarak kiralanabilir alan ve ortak alanlar için ayrı ayrı birim m² değeri öngörülmüştür.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 'i olacağı varsayılmıştır.
Proje, ruhsat, mimari ve mühendislik bedeli toplam inşaat maliyetinin %3'ü oranında olacağı varsayılmıştır.
Proje Geliştirme Maliyetinin, bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, toplam arsa+bina maliyetininin %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

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

**Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet**

| Binalar | Yapı Birim Maliyeti (TL) | | İnşaat Alanı (m²) | | Öngörülen Maliyet (TL) |
|---|---|---|---|---|---|
| Mall Of İstanbul 2.Etap | 42.000,00 | x | 108.293,16 | = | 4.548.312.720 |
| | | | **İnşaat Maliyeti** | = | 4.548.312.720 |
| | | | Çevre düzeni, peyzaj (%2) | = | 90.966.254 |
| | | | **Projenin Toplam İnşaat Maliyeti** (A) | = | 4.639.278.974 |
| | | | Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C) | = | 139.178.369 |
| | | | **Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet** (A+B+C) | = | **4.778.457.344** |

(Toplam inşaat alanından satılan dairelerin inşaat alanı çıkartılmıştır.)

| Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımına Göre Mall Of İstanbul 2.Etabın Toplam Değeri | |
|---|---|
| MALL OF İSTANBUL 2.ETAP ARSA PAYI DEĞERİ | 1.221.000.000 TL |
| PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET | 4.639.278.974 TL |
| PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ | 586.027.897 TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ | 6.446.310.000 TL |

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

**İskonto Oranının Hesaplanması**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

**Risksiz Getiri Oranı**

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

**Risk Primi**

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.
Söz konusu taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi konutlarda %2, dükkanlarda %2,5 ve otelde %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için gelir yöntemi kullanılmıştır. Tesis için nakit akım tablosunda 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır. Otel işletmesinden yıllık gelir gider tabloları temin edilmiştir. Otel yıl boyu hizmet vermekte olup Turizm İşletme Belgesine göre 199 odalıdır. Doluluk oranı 2024 yılı için % 57, 2025ortalama doluluk oranı %70 belirtilmiş, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.
Nakit akış tablosunda bölgesel genel bilgilerin ( otel doluluk oranları , ortalama gecelik oda fiyatları) yanısıra gerçekleşen veriler de dikkate alınarak projeksiyon yapılmıştır. 12 ay 365 gün işletilmesi, dolu sezon boş sezon, grup ve şirket indirimleri dikkate alındığında ortalama oda fiyatının 7.500 TL olacağı kanaatine varılmıştır.Projeskiyon yılları için ilk yıl artış oranı %35 olarak kabul edilmiş, gelecek yıllarda enflasyona bağlı olarak düşeceği kabul edilmiştir.

Ekstra harcama olarak nitelendirilen konferans salonu ve diğer gelirlerin oluşturduğu diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı varsayılmıştır.
Otel içinde yer alan restaurant, yeme–içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Ekstra yiyecek içeçek gelirlerin konaklama gelirlerinin %15'i oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.
Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %50 olacağı öngörülmüş ve yıllar itibariyle bu değerde sabit kalacağı varsayılmıştır.
Yenileme gideri yıllık gelirin %1'i oranında olacağı kabul edilmiş,vergi ve sigorta giderleri tarafımıza iletilmemiş olup, gelirlerin %0,5'i oranında olacağı öngörülmüştür.
Otelin devam eden 10 yıl sonunda oluşan artık değer, tesisin kendisini % 7,00 kapitalizasyon oranı ile amorti edeceği öngörüsü ile belirtilenmiştir.

Değerleme konusu 34 adet ofis/işyeri nitelikli taşınmaz ve 36 adet kamu eğlence binaları nitelikli bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanı 12.503,53 m² dir. Kiralanabilir alanın 9.230,25 m² sinin mevcutta kiralandığı bilgisi edinilmiştir. 2025 yılı için yıllık kira birim m² değerinin 1.000.-TL/m² olacağı öngörülmüş, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı kabul edilmiştir.

Stoklarda yer alan 46 adet rezidans nitelikli bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 8.250,33 m² dir. Rezidans dairelerinin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 105.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- | Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre; | |
|---|---|
| MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİNİN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ (.-TL) | 6.446.310.000,00 |

- | Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre | |
|---|---|
| MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİNİN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL) | 7.569.560.000,00 |

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin
değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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

### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

### 6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

### 6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Gelir indirgeme yaklaşımında dükkanlar için gerçekleşen kira değeri öngörülmüştür.

### 6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

### 6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

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

Taşınmazlar üzerinde "davalıdır" şerhi bulunmaktadır. Davalıdır şerhi hususunda Torunlar GYO A.Ş. 'den sunulan beyan yazısına göre, Mall of İstanbul arsası eski hak sahiplerinin TOKİ ve Torunlar GYO'na karşı tapu iptali davası açtığı, halihazırda herhangi bir tedbir olmaksızın davanın devam ettiği öğrenilmiş olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.
TRN Otel İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. lehine intifa hakkı 11. ve 1.2 normal kattaki konutlar için olup, 08.07.2024 tarihli Turizm Amaçlı Konut İzin Belgesi kapsamında konulduğu anlaşılmaktadır. Taşınmazın devrine veya değerine etkisi bulunmamaktadır.
Taşınmazlar üzerindeki beyan ve şerhler incelendiğinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu mülkiyeti TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET.' ne ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; **858 Ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki Mall Of İstanbul 2. Etapta Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların**

31.12.2025 **tarihli toplam değeri için ;**

**7.569.560.000 .-TL**

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

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**9.083.472.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

| Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|---|---|---|
| **Gizem GEREGÜL EVLEK** | **Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ** | **Berrin KURTULUŞ SEVER** |
| Lisans No: 409558 | Lisans No: 405453 | Lisans No: 401732 |

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