

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	2.06.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.06.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2025
RAPOR TARİHİ	7.07.2025
RAPOR NO	TRGYO-2503073
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 858 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE MALL OF İSTANBUL PROJESİNİN 2.ETABINDA YER ALAN OTEL VE RESİDENCE NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ZİYA GÖKALP MAHALLESİ, SÜLEYMAN DEMİREL BULVARI, 858 ADA, 1 PARSEL, MALL OF İSTANBUL 2. ETAP PROJESİ, HİLTON MALL OF İSTANBUL BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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-İpotek Beyanı
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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerlendirme 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-2503073 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			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)			

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

858 ADA 1 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAŞAKŞEHİR
Bucağı	: -
Mahallesi	: İKİTELLİ-2
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 858
Parsel No	: 1
Alanı	: 18.208,90 m ²
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: ARSA
Tapu Cinsi	: KAT İRTİFAKI
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 20.05.2025 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:

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

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

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

İrtifaklar Bölümü:

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

**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.*

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır.

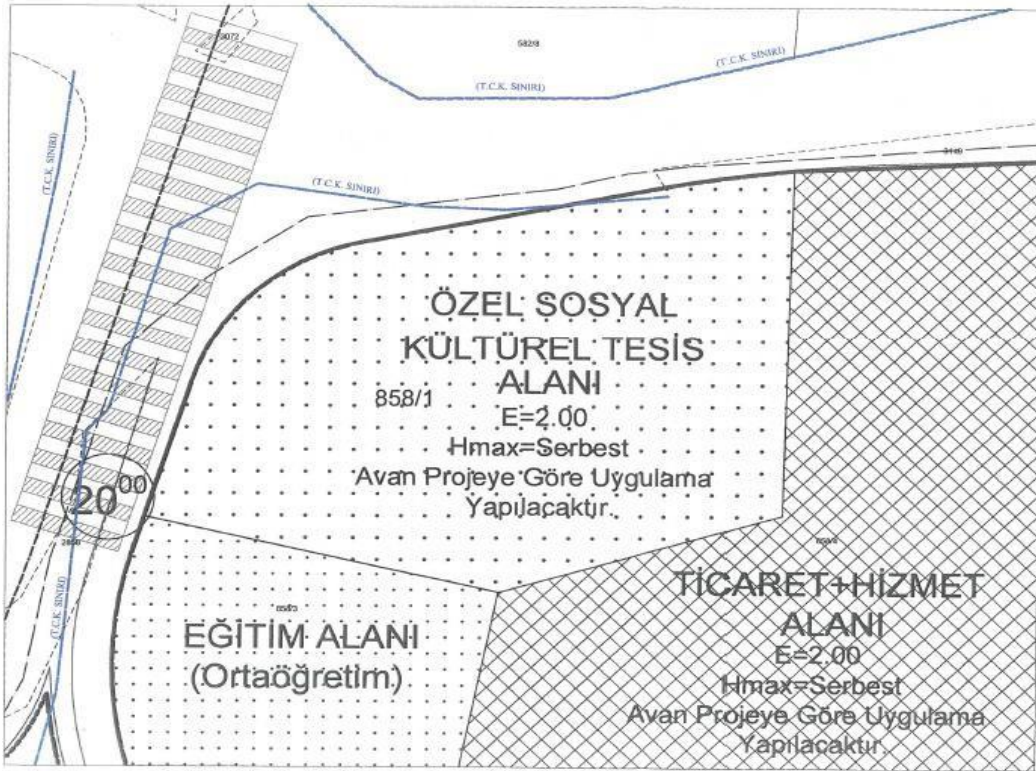
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

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 Gecekondur Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda Gecekondur Kanununun 5.,7., 19. ve geçici 9. Maddeleri uyarınca 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan yapma ve yaptırma yetkisi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' na aittir.



PLAN NOTLARI

1. Planlama alanı 2453-2769-2858-2859-2860-2881-2882-2883-2958-3149 parsellerini içermektedir.
2. Planlama alanınada ticaret+hizmet, eğitim, sosyal-kültürel tesis alanı, yol alanları ve raylı sistem metro hattı istasyonu yer almaktadır. Ticaret için e:2.00 ve hmax: serbest, özel sosyal kültürel tesis alanında e:2.00 ve hmax: serbest olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
3. Ticaret+hizmet alanlarında, ticaret ve amaçlı yapılar, iş merkezleri, büro, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel, motel vb. Gibi konaklama tesisleri ile rezidans (konut yapıları), sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler, gazino, lokanta, restoran, banka ve finans kurumları, yönetim binaları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmak koşulu ile özel eğitim ve sağlık tesisleri yapılabilir.
4. Özel sosyal-kültürel tesis alanında; sinema, tiyatro, eğlence merkezi, müze kütüphane, açık ve kapalı sergi salonları, sanat atölyeleri, oditoryum, çok amaçlı kültürel tesis salonları kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.
5. Planlama alanı sınırları içerisinde mimari proje ile bütünlük ve süreklilik sağlamak amacıyla ticaret+hizmet alanı ile özel sosyal-kültürel tesis alanı arasında, yer altında ve/veya yer üstünde fiziki bağlantı yapılabilir. Gerekirse emsal ve fonksiyon dağılım oranları aynı kalmak koşulu ile bu fonksiyonlara ait yapılar birlikte tek bir parsel üzerinde projelendirilebilir. Her durumda toplam inşaat alanı emsal değerini aşamaz.

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

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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ceylanlar Yapı Denetim Ltd. Şti.

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

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu 858 ada 1 parsel için iskan belgesi alınmış olup, kat mülkiyetine geçilmemiştir. Mevcut ruhsat, iskan ve projeler kapsamında değerlendirme çalışması yapılmış olup, projelerde değişiklik yapılması halinde rapor revize edilmelidir.

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 "Arsa" olarak kayıtlı 18.208,90 m² yüzölçümlü 858 ada 1 parseldir. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş, otel, residence, işyeri nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan Mall Of İstanbul projesinin 2.etabı yer almaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

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

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

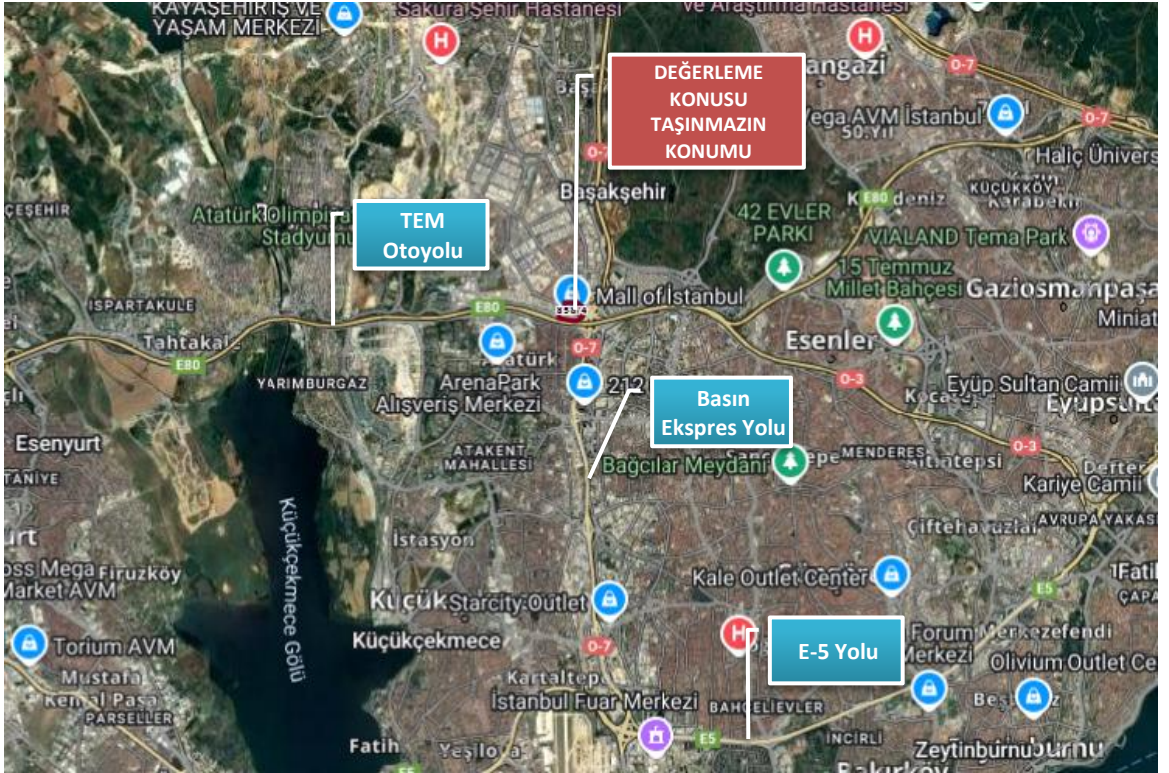




3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "Arsa" olarak kayıtlı 18.208,90 m² yüzölçümlü 858 ada 1 parseldir. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş, otel, residence, işyeri nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan Mall Of İstanbul projesinin 2.etabı yer almaktadır.

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

Mimari projesine göre kat taksimatı;

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

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

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

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

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

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

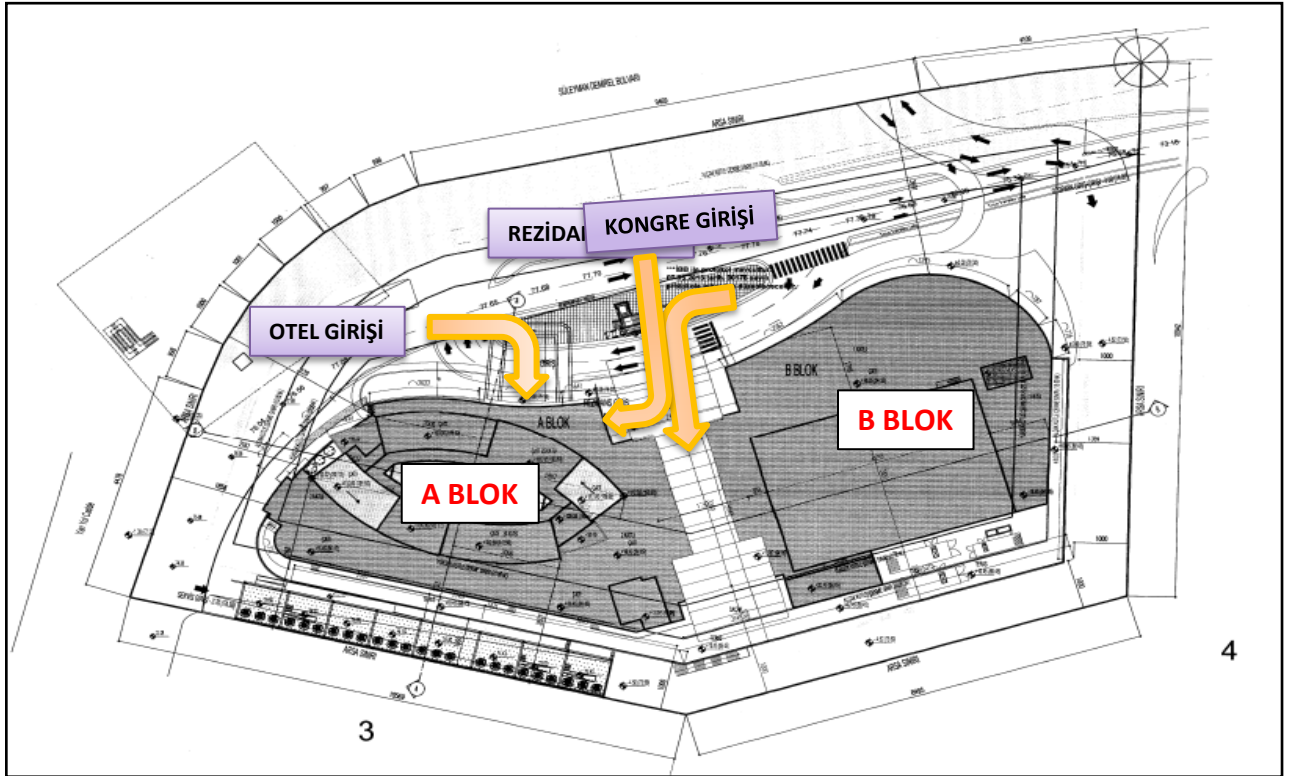
Ana taşınmaz, mimari projesine göre 2. normal kata kadar baza kütlesi, 2. normal kat ile 25. kat arasında ise kule bloğu şeklinde inşa edilmiştir. Vaziyet planı üzerinde taşınmaz A ve B blok olarak iki ayrı blok şeklinde tanımlanmıştır. A Blok: 1 bodrum kat, zemin kat ve 25 normal kattan oluşmaktadır.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

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

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

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

VAZİYET PLANI



REZİDANS NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

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

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

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

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

Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

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

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

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

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

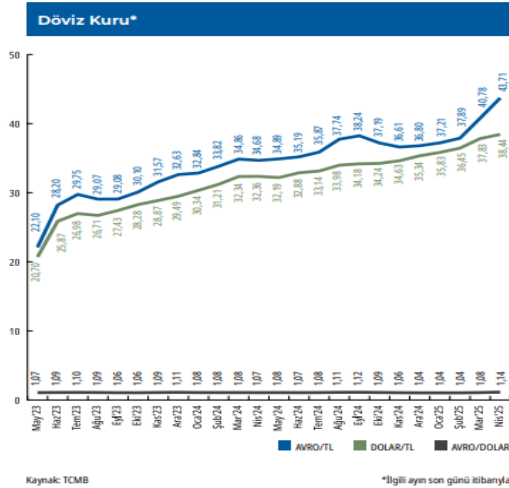
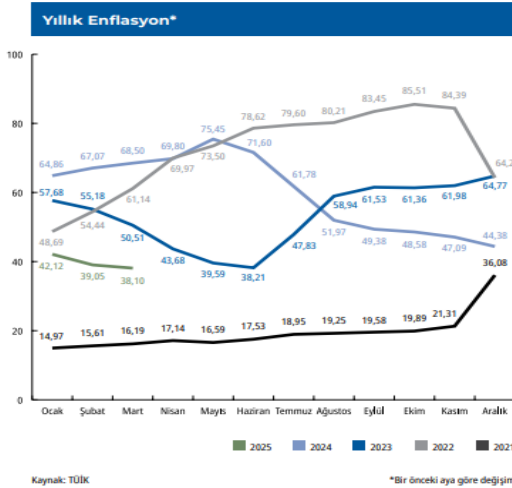
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.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)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
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	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.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. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

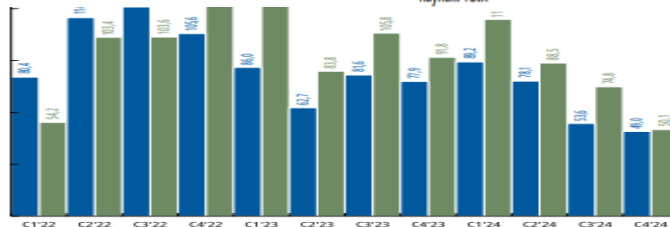
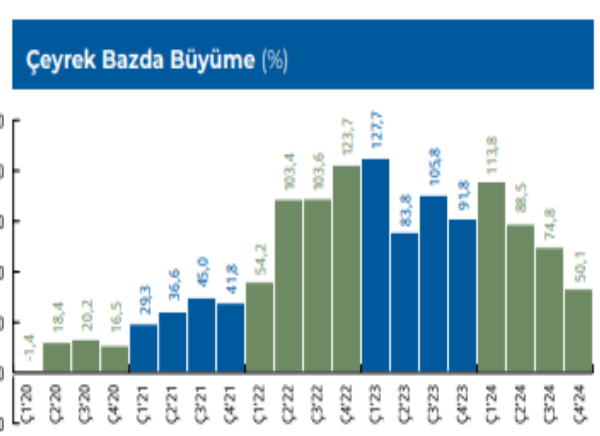
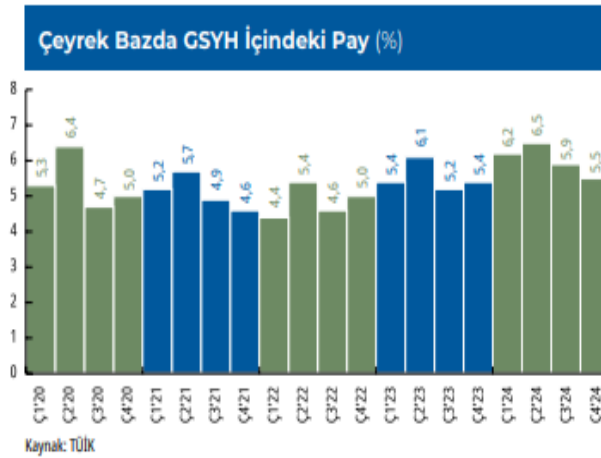
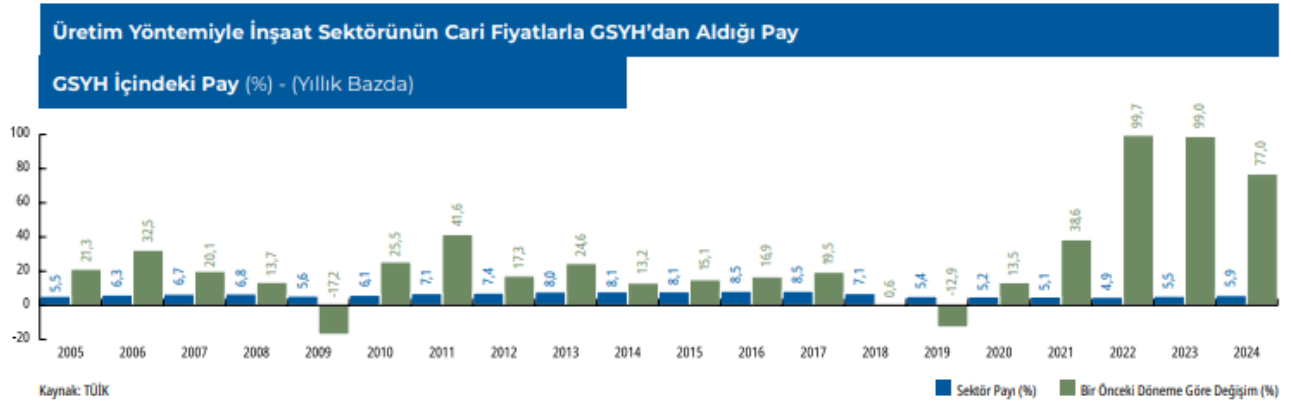
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 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 ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

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 fiyatlarını etkilediği 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 da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

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 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanımı izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %20,1 oranında artış kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %36,7 oranında gerileyerek 335.786 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek birinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

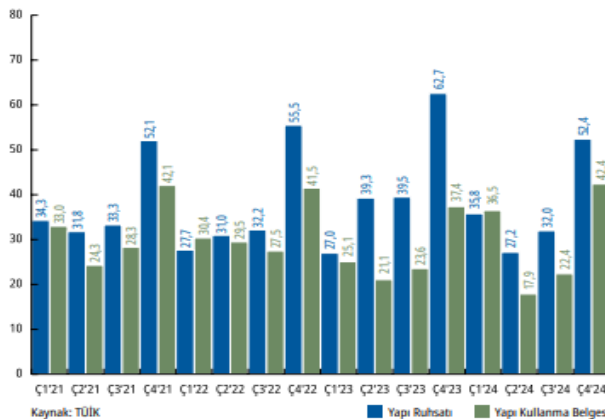
Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden sadece Ankara'da reel değişim negatif bölgeden çıkarak %0,4'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %28,6 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %33,7'ye yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -%3,2 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 37.740 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m², İzmir'de 41.743 TL/m², Ankara'da ise 33.272 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %13,2, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %23,8 oranında artışlar görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 99.876 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 235.910 adede ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2024 ortalaması olan %32,8'in gerisinde kalarak %29,7 olmuştur.

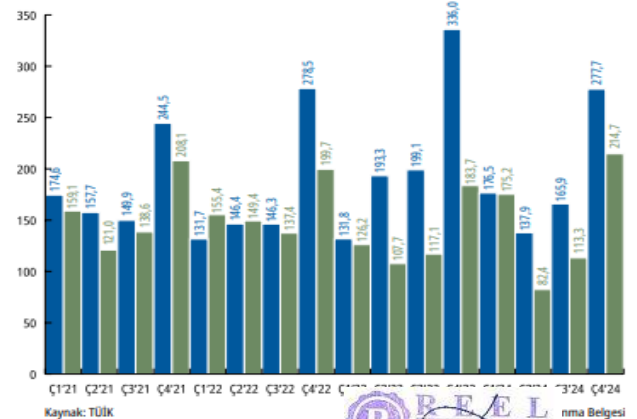
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde sınırlı bir gerilemenin dahi ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2024 yılının ilk çeyreğinde %41,7 iken 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0'a gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık %12,7 oranında bir artışla 284.057 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 779 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.785 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.468 adetle Antalya ikinci sırayı, 348 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

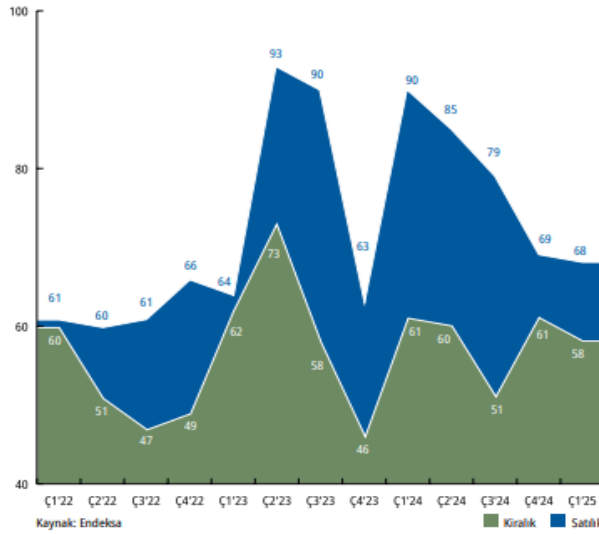
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



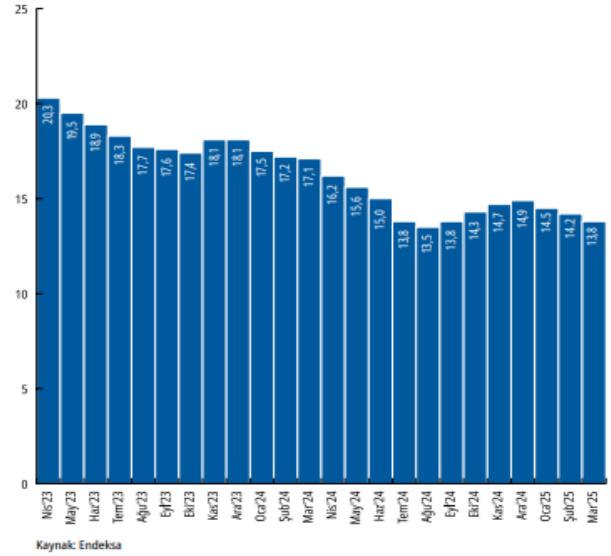
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)

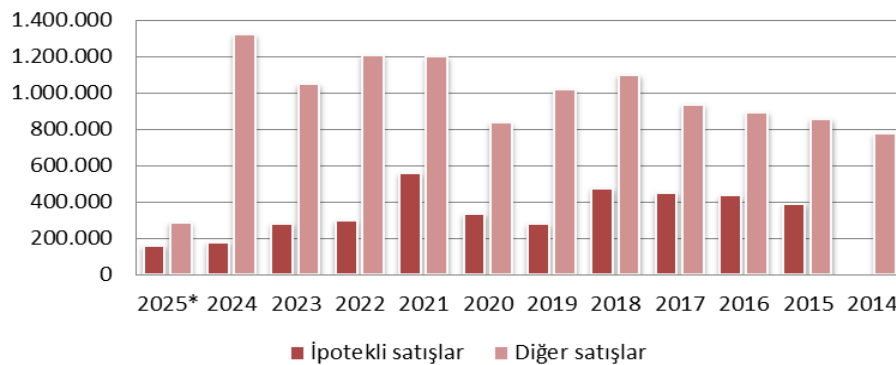


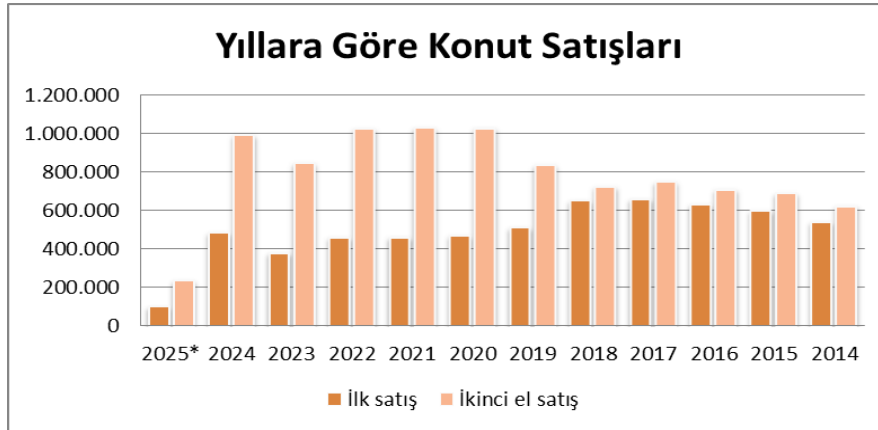
Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretilmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2024 Aralık ayını %36,93 ile tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,11 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında %40 seviyesinde seyretilmektedir. 2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 4,1 trilyon TL seviyesinde seyretilmiştir. 2024 yılı Mart ayında %27,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2025 itibarıyla 14,1 puan azalarak %13,2 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

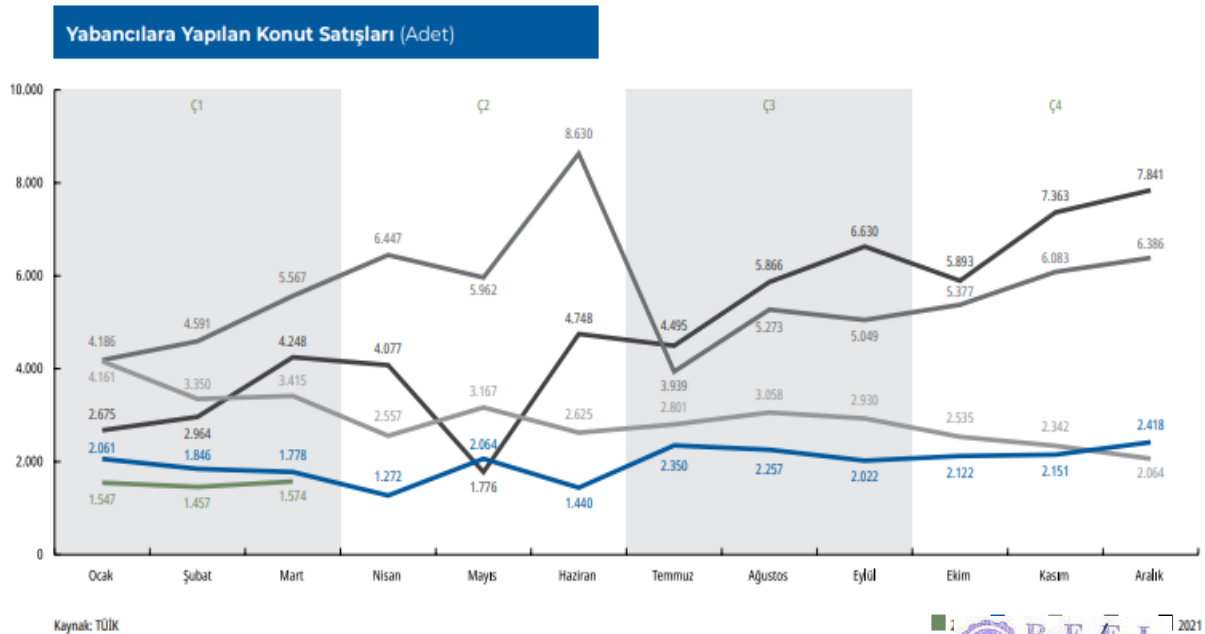
Yıllara Göre İpotekli Konut Satışları





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2025*	335.786	51.729	284.057	15,4%	335.786	99.876	235.910
2024	1.478.025	158.486	1.319.539	10,72%	1.478.025	484.461	993.564
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827

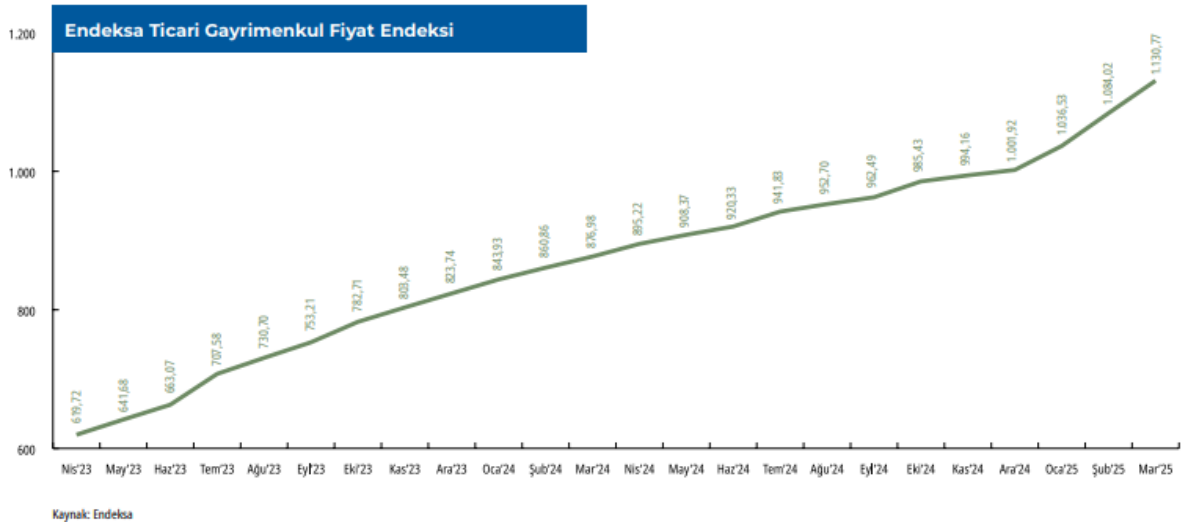
(Kaynak: TÜİK, 2025 1. Çeyrek. 2025 yılı verileri Ocak-Şubat-Mart dönemini kapsamaktadır.)



Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibariyle 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130



2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır.. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m²) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli ofis alanlarına yönelik yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. Bu dönemde İstanbul'daki birincil kiralalar dolar bazında yıllık %18,4 artarken, ülke genelinde bu oran %20,88'e ulaşmıştır. Mevcut ofis stoğunun talebi karşılamakta yetersiz kalması, fiyatlardaki artış baskısının önümüzdeki çeyreklerde de devam edebileceğine işaret etmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; boşluk oranlarının genel ortalamalarda azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2025 yılının ilk çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları % 7,06, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları % 5,12 seviyelerindedir. Nitelikli ofis arzının çok kısıtlı olması ve kira rakamlarındaki artışın talep kısmında da yavaşlamaya neden olduğunu gözlemliyoruz. Sıkı para politikalarının etkisi ile şirket cirolarının da olumsuz etkilenmesi ile nitelikli ofis arzının yok denecek kadar az olması ve yüksek kira rakamları ofis piyasasında durgunluğun oluşmasına neden olmaktadır. (Kaynak: Colliers, İstanbul Office Snapshot, 2025 1.Çeyrek)

Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan 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'ya, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

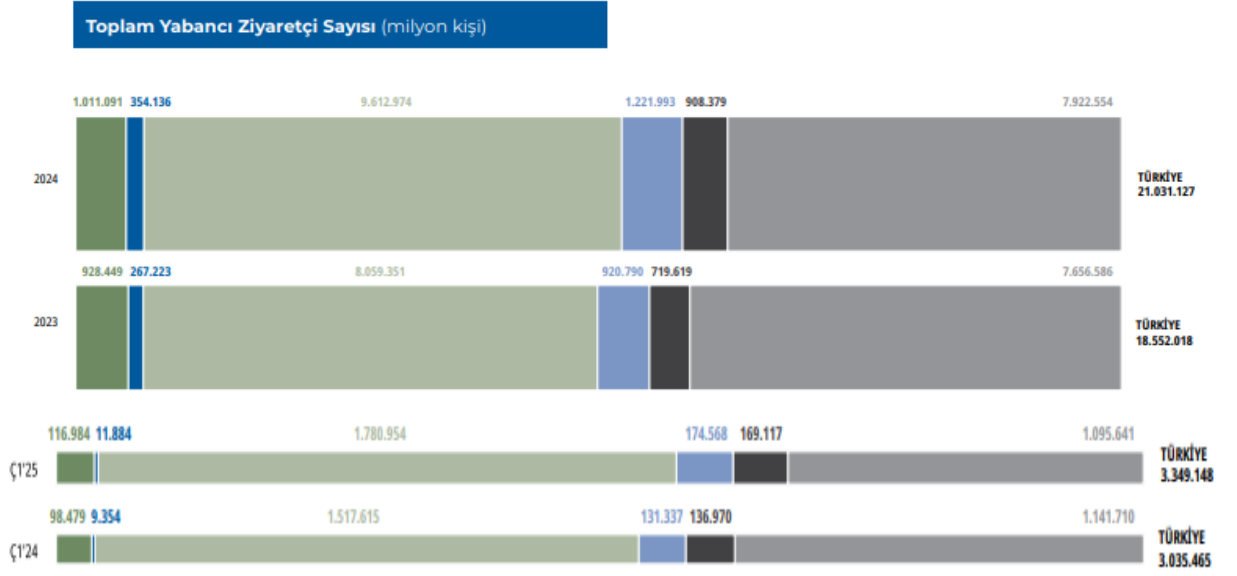
İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. 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 almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

2025 yılı birinci çeyreği itibariyle Türkiyen genelinde yatak doluluk oranı %31,6'dır. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ilk çeyreğinde 463.000 giriş ile İran birinci, 371.000 giriş ile Rusya ikinci, 330.000 giriş ile Almanya üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı %6 artmış, Rusya'dan gelen turist sayısında %14,4 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise neredeyse sabit kalmıştır (%0,2 düşüş). 2024 yılına bakıldığında ise 6,7 milyon kişi ile Rusya birinci, 6,6 milyon kişi ile Almanya ikinci, 4,4 milyon kişi ile Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır

2025 yılının birinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,6 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %52,8 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının birinci çeyreğine kıyasla %19,8 artış göstererek, 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 91,84 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 artış göstererek %59 seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %16,2 artışla 103,32 Euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %1,7 artarak %55,3'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %19,3 artarak 84 Euro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %1,7 artışla %53,2'ye çıkarken, oda fiyatı %22,3 artarak 98,2 Euro seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %28,1 oranında düşerek %12'ye gerilemiş, buna karşın oda fiyatı %51,3 artarak 114,15 Euro olmuştur.

Londra'da 2025 yılının birinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,4 düşüş göstererek %72,6 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %2,4 azalarak 183,33 EUR seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %1,4 artışla %82,2 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %2,2 artış göstererek 201,84 EUR seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Londra ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul ise üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Londra ikinci, İstanbul ise üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Londra %17,1, Dubai ise %13 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında ise Londra, İstanbul'un %107; Dubai ise %50 üzerinde konumlanmaktadır. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.

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

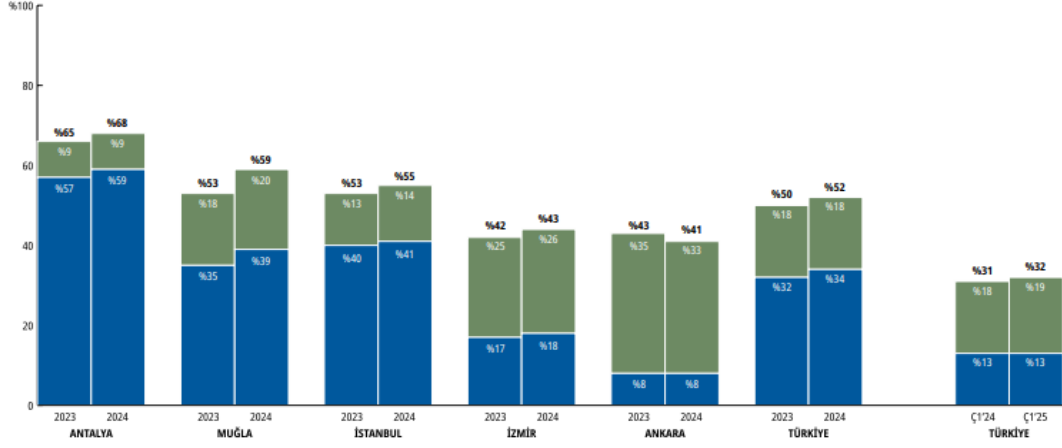
İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
DİĞER	10.604	292.625	337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

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

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.

■ Toplam ■ Yerli ■ Yabancı

*Ç1'25 Verileri Ocak - Şubat aylarını kapsamaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25
İSTANBUL	64,8	69,2	58,3	59,0	87,66	10,17	88,89	03,32
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,2		%25,7		%16,2	
ANKARA	56,3	58,4	54,4	55,3	50,61	76,80	70,14	83,68
ANKARA Değişim	%3,7		%1,7		%51,7		%19,3	
İZMİR	60,4	64,8	52,3	53,2	63,53	91,65	80,31	98,25
İZMİR Değişim	%7,3		%1,7		%44,3		%22,3	
BODRUM	40,7	41,1	16,7	12,0	384,46	515,58	75,46	114,15
BODRUM Değişim	%1,0		-%28,1		%34,1		%51,3	
TÜRKİYE	59,3	62,6	52,5	52,8	80,89	106,46	76,63	91,84
TÜRKİYE Değişim	%5,6		%0,6		%31,6		%19,8	

Kaynak: Costar

*Ç1'25 Verileri Ocak- Mart aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25
İSTANBUL	64,8	69,2	58,3	59,0	87,66	110,17	88,89	103,32
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,2		%25,7		%16,2	
LONDRA	79,9	81,0	72,9	72,6	228,41	228,07	187,76	183,33
LONDRA Değişim	%1,4		-%0,4		-%0,1		-%2,4	
DUBAİ	77,3	78,1	81,1	82,2	165,07	165,47	197,44	201,84
DUBAİ Değişim	%1,0		%1,4		%0,2		%2,2	

Kaynak: Costar

*Ç1'25 Verileri Ocak- Mart aylarını kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Aslan Brokers Gayrimenkul

Tel 0 (532) 283 56 73

İkitelli OSB Mahallesinde, Bedrettin Dalan Bulvarına cepheli konumda yer alan 3.000 m² yüzölçüme sahip arsa 375.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret imarlı ve Kaks: 2.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3000 .-M ²	375.000.000 .-TL	125.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

2 Remax Ekstra 1

Tel 0 (533) 558 85 86

Basın Ekspres Yoluna cepheli konumda yer almakta olan 162 ada 30, 31 ve 59 parseller toplam 1.050 m² yüzölçüme sahip arsa 180.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. 162 ada 30 ve 31 parseller sokak cepheli, 162 ada 59 parsel Basın Ekspres Yoluna cephelidir. Prestij Hizmet alanı imarlı ve Kaks:1.75 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1050 .-M ²	180.000.000 .-TL	171.429 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

3 Namli Gayrimenkul

Tel 0 (532) 528 19 80

Basın Ekspres Yoluna cepheli Halkalı Mahallesi'nde yer alan 6.036 parsel 2.025 m² yüzölçüme sahip arsa 182.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret+hizmet imarlı ve Kaks:1.75 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. Yapılaşma alanının tamamının "turizm tesis alanı" fonksiyonuna ayrılması durumunda Kaks:1.95'dir.

SATILIK	2025 .-M ²	400.000.000 .-TL	197.531 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

4 Redstone Platinum

Tel 0 (506) 181 77 88

Basın Ekspres Yoluna yakın konumda Mahmutbey MİA bölgesinde yer alan 1813 ada 21 parsel 6.051 m² yüzölçüme sahip arsa 383.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Merkezi İş Alanı imarlı ve Kaks:2.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	6051 .-M ²	383.000.000 .-TL	63.295 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Remax Piramit

Tel 0 (542) 690 59 58

Basın Ekspres Yoluna yakın konumda Mahmutbey MİA bölgesinde yer alan 2.115 m² yüzölçüme sahip arsa 182.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Merkezi İş Alanı imarlı ve Kaks:2.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2115 .-M ²	182.000.000 .-TL	86.052 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

6 Emlak Müzayede (19.06.2025 Açık Artırma Lotlu Liste)

Tel

İkitelli-2 Mahallesinde, yer alan 1337 ada 28 parsel 2.000 m² yüzölçüme sahip arsanın 1.253,15 m² TOKİ hissesi 93.159.171.-TL muhammen bedel ile satılıktır. Ticaret imarlı, Kaks: 1.50, 8 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1.253,15 .-M ²	93.159.171 .-TL	74.340 .-TL/M ²
----------------	---------------------------	-----------------	----------------------------

7 Emlak Müzayede (19.06.2025 Açık Artırma Lotlu Liste)

Tel

İkitelli-2 Mahallesinde, yer alan 1338 ada 7 parsel 2.721,79 m² yüzölçüme sahip arsanın 1.993,61 m² TOKİ hissesi 119.975.449,80.-TL muhammen bedel ile satılıktır. Ticaret imarlı, Kaks: 1.50, 10 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1.993,61 .-M ²	119.975.450 .-TL	60.180 .-TL/M ²
----------------	---------------------------	------------------	----------------------------

EMSAL KROKİSİ



TURİSTİK TESİS EMSALLERİ

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Ekstra 1

TEL 1 ; 0 533 558 85 86

Taşınmazın karşısında, TEM yoluna cepheli, 4 katlı yaklaşık 25 yıllık olduğu beyan edilen 3.300 m² kapalı alanlı plaza 225.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	3300 .-M ²	225.000.000 .-TL	68.182 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Ekspres

TEL 1 ; 0 532 430 34 25

Ağcılar 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 85.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1200 .-M ²	85.000.000 .-TL	70.833 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Aslan Brokers Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 283 56 73

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

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

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Bodurlar İnşaat & Emlak Laleli / Zeytinburnu

TEL 1 ; 0 555 802 56 16

Atatürk Havalimanına yakın konumda yer alan 5 katlı, yaklaşık 5 yıllık olduğu beyan edilen, iskanlı, 4 yıldızlı otel ruhsatlı 100 odalı 200 yatak kapasitesine sahip 1.500 m² alana sahip otel 480.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1500 .-M ²	480.000.000 .-TL	320.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Adil & Kılıç Emlak

TEL 1 ; 0 506 735 38 38

Atatürk Havalimanına yakın konumda yer alan 15 katlı, yaklaşık 20 yıllık olduğu beyan edilen, iskanlı, 5 yıldızlı otel ruhsatlı 300 odalı 618 yatak kapasitesine sahip 15.000 m² alana sahip otel 8.000.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	15000 .-M ²	8.000.000.000 .-TL	533.333 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------------	-----------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Piramit Emlak

TEL 1 ; 0 555 293 74 74

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

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

BÖLGEDEKİ OTELLERİN ANALİZİ	
OTEL BİLGİSİ	ORTALAMA ODA FİYATI (KİŞİ/GECE)
WestSide Residences by Rotana: 5 yıldızlı otel	5.546 TL
Wyndham Grand İstanbul Europe: 5 yıldızlı otel	5.980 TL
Clarion Hotel İstanbul : 5 yıldızlı otel	3.128 TL
Serenity Comfort Hotel: 5 yıldızlı otel	5.000 TL
Mövenpick Living İstanbul Hotel: 5 yıldızlı otel	4.800 TL
Elite World Grand İstanbul Basın Ekspres: 5 yıldızlı otel	4.564 TL

Değerleme yapılan Hilton Mall of İstanbul otelinde ortalama gecelik fiyat 9.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. 2025 Yılı değerlendirme tarihine kadar doluluk oranının % 63,00 olduğu bilgisi edinilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

* FUZUL AVRASYA KONAKLARI



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

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker Theta 0 (542) 728 06 79	2+1 5.kat	79m ²	6.875.000 TL	87.025 TL/m ²
Anka Gayrimenkul 0 (555) 997 18 43	2+1 5.kat	96m ²	7.100.000 TL	73.958 TL/m ²
Anka Gayrimenkul 0 (555) 997 18 43	3+1 8. kat	144m ²	11.350.000 TL	78.819 TL/m ²
Ortalama				79.934,36 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Altın Emlak Avrasya Konutlar Temsilciliği 0 (542) 728 06 79	1+1 1.kat	75m ²	35.000 TL	467 TL/m ²
Yeni Yapı Gayrimenkul 0 (532) 501 67 71	3+1 10.kat	174m ²	65.000 TL	374 TL/m ²
Ortalama				420,11 TL/m ²

* **AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE**



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

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Konsept 0 (532) 451 69 53	1+1 4.kat	70m ²	4.650.000 TL	66.429 TL/m ²
Bahçeşehir Emlak 0 (543) 689 38 59	2+1 3.kat	130m ²	8.250.000 TL	63.462 TL/m ²
Mete Gayrimenkul 0 (536) 515 10 95	4+1 14. kat	203m ²	14.750.000 TL	72.660 TL/m ²
Ortalama				67.516,74 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Başakşehir 0 (535) 456 39 38	3+1 24.kat	160m ²	50.000 TL	313 TL/m ²
Strawberry Real Estate 0 (538) 058 67 23	1+1 6.kat	75m ²	30.000 TL	400 TL/m ²
Ortalama				356,25 TL/m²

* **G ROTANA**



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

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ekspert Property 0 (543) 628 62 69	1+1 29.kat	78m ²	7.500.000 TL	96.154 TL/m ²
Tamlık Invest 0 (501) 135 36 40	1+1 26.kat	78m ²	10.000.000 TL	128.205 TL/m ²
Ortalama				112.179,49 TL/m²

* **NEF 36 BASIN EKSPRES**



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

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
TapuKur Esenler Emlak Konutları Şubesi 0 (553) 655 37 26	1+1 18.kat	72m ²	7.000.000 TL	97.222 TL/m ²
PrimePRO Real Estate Services 0 (532) 373 62 87	3+1 17. kat	120m ²	10.250.000 TL	85.417 TL/m ²
Ortalama				91.319,44 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Arcity Project 0 (534) 272 75 99	1+1 27.kat	72m ²	27.000 TL	375 TL/m ²
Karma & Platin Team 0 (551) 657 15 38	2+1 25.kat	125m ²	40.000 TL	320 TL/m ²
Ortalama				347,50 TL/m²

* **TOYA NEXT**



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

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Güney Emlak 0 (532) 526 01 30	3+1 30+üzeri	135m²	12.650.000 TL	93.704 TL/m²
TBS Vadistanbul 0 (542) 629 64 32	4+1 30+üzeri	220m²	16.500.000 TL	75.000 TL/m²
Ortalama				84.351,85 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m²)
Pera Gayrimenkul 0 (531) 089 59 59	2+1 10.kat	100m²	35.000 TL	350 TL/m²
Sura Gayrimenkul 0 (532) 762 83 49	2+1 30.kat	138m²	38.000 TL	275 TL/m²
Ortalama				312,68 TL/m²

* **POLAT TOWER**



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

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Nest Emlak 0 (539) 484 80 22	1+1 2. Kat	75m ²	5.600.000 TL	74.667 TL/m ²
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	1+1 5. Kat	100m ²	7.900.000 TL	79.000 TL/m ²
İstanbul Akarat Gayrimenkul 0 (531) 029 60 22	2+1 30+üzeri	125m ²	11.750.000 TL	94.000 TL/m ²
Ortalama				82.555,56 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	2+1 21.kat Eşyalı	125m ²	50.000 TL	400 TL/m ²
Ortalama				400,00 TL/m²

Mall Of İstanbul Satılık Konut Emsalleri

1 Aldalil Gayrimenkul

Tel 0 (532) 662 81 61

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 18. katta bulunan 2+1 planlı daire 115 m² olarak pazarlanmakta ve 15.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	115	.-M ²	15.000.000	.-TL	130.435	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

2 Elegant Gayrimenkul

Tel 0 (533) 774 88 84

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 13. katta bulunan 1+1 planlı daire 80 m² olarak ve eşyalı pazarlanmaktadır Taşınmaz için 9.550.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	80	.-M ²	9.550.000	.-TL	119.375	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	---------	---------------------

3 Efa Gayrimenkul

Tel 0 (532) 492 42 13

Mall of İstanbul Avm Residence etabında 26. katta bulunan 2+1 planlı daire 130 m2 olarak pazarlanmakta ve 10.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	130	.-M ²	10.200.000	.-TL	78.462	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

4 Tema New Gayrimenkul

Tel 0 (544) 608 09 08

Mall of İstanbul Avm Residence etabında 14. katta bulunan 1+1 planlı daire 83 m2 olarak pazarlanmakta ve 30.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	83	.-M ²	30.000	.-TL	361	.-TL/M ²
---------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

5 Turyap Halkalı Temsilciliği

Tel 0 (530) 906 40 44

Mall of İstanbul Avm Residence etabında 3. katta bulunan 1+0 planlı daire 90 m2 olarak pazarlanmakta ve 36.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	90	.-M ²	36.000	.-TL	400	.-TL/M ²
---------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

KONUT EMSALLERİ HARİTASI



Satılık-Kiralık Dükkan Emsalleri

1 İsthomes Gayrimenkul

Tel 0 (542) 205 21 05

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Basın Ekspres yoluna cephe zemin katta dükkan giriş alanı 500 m² + ofis katı 150 m² olmak üzere 650 m², alt kat depo alanı; 500 m², dükkan otopark alanı 235 m², toplam kullanım alanı 1.385 m² beyan edilmiştir. 98.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Aynı zamanda 500.000 TL kira bedeli ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1293	.-M ²	98.500.000	.-TL	76.179	.-TL/M ²
KİRALIK	1293	.-M ²	500.000	.-TL	387	.-TL/M ²

2 Remax Partner

Tel 0 (534) 587 29 61

Mavera Comfort projesinde zemin katta yer alan depolu ve ön kullanım alanı bulunan toplam 160 m² dükkan için 24.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	160	.-M ²	24.000.000	.-TL	150.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

3 Hulki Emlak

Tel 0 (534) 601 35 87

Nef 36 projesinde, 212 Avm karşısı metro çıkışında zemin katta yer alan dükkan için 45.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. 126 m² dükkan alanı, 126 m² tahsis alanı olmak üzere toplam kullanım alanı; 252 m² beyan edilmiştir. Tahsis alanı dükkan kapalı kullanım alanına dahil edilmiştir.

SATILIK	252	.-M ²	45.000.000	.-TL	178.571	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

4 Nish Real Estate

Tel 0 (533) 136 15 68

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

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

5 Coldwell Banker Yıldız Gayrimenkul

Tel 0 (544) 178 89 25

Mahmutbey Bölgesinde Altınbaş Üniversitesi karşısında Dilmenler Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 395 m² dükkan için 69.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. 280 m² dükkan alanı, 115 m² açık tahsis alanından oluştuğu beyan edilmiştir. Yaklaşık 4 yıllık Core Living projesinde köşe konumda yer almaktadır.

SATILIK	395	.-M ²	69.000.000	.-TL	174.684	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

6 Trendx Gayrimenkul

Tel 0 (532) 745 20 95

Mavera Comfort projesinde zemin katta yer alan depolu ve ön kullanım alanı bulunan toplam 135 m² dükkan için 85.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	135	.-M ²	85.000	.-TL	630	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

7 Remax Oluşum Gayrimenkul

Tel 0 (542) 425 21 60

Balance Güneşli projesinde zemin katta yer alan 300 m² dükkan için 150.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	300	.-M ²	150.000	.-TL	500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

8 Turk Citizen

Tel 0 (552) 644 64 89

Nef 36 projesinde zemin katta yer alan 216 m² dükkan için 120.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	216	.-M ²	120.000	.-TL	556	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

9 Remax Select

Tel 0 (532) 637 44 17

Toya Next projesinde zemin katta yer alan 350 m² dükkan için 180.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	350	.-M ²	180.000	.-TL	514	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

DÜKKAN EMSALLERİ HARİTASI



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 858 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		375.000.000 SATILIK BENZER 0%	180.000.000 SATILIK BENZER 0%	383.000.000 SATILIK BENZER 0%	182.000.000 SATILIK BENZER 0%	93.159.171 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	18.208,90	3.000 125.000 ÇOK KÜÇÜK -25%	1.050 171.429 ÇOK KÜÇÜK -25%	6.051 63.295 KÜÇÜK -20%	2.115 86.052 ÇOK KÜÇÜK -25%	1.253 74.340 ÇOK KÜÇÜK -25%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E:2.00 Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı	E=2.00 Ticaret İYİ -15%	E=1.75 Prestij Hizmet Alanı ORTA KÖTÜ 5%	E=2.00 Merkezi İş Alanı İYİ -15%	E=2.00 Merkezi İş Alanı İYİ -15%	E=1,50 Ticaret ORTA KÖTÜ 5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-40%	-40%	-45%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	64260	62.500	102.857	37.977	47.329	70.623

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

MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİ DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Arsa Payı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
858	1	16.637,68	64.260	1.069.137.316,80
MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİNİN YUVARLATILMIŞ ARSA PAYI DEĞERİ (.-TL)			1.069.000.000 TL	

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	G Rotana	NEF 36	Toya Next	Mall Of İstanbul	Mall Of İstanbul
SATIŞ FİYATI		7.500.000	7.000.000	12.650.000	15.000.000	9.550.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	120,00	78	72	135	115	80
BİRİM M² DEĞERİ		96.154	97.222	93.704	130.435	119.375
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	13	29.Kat	18.Kat	18.Kat	18.Kat	13.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	10%	15%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	0%	5%	-10%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	101.000	91.827	97.334	98.389	117.561	102.066

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 70.000.-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, 64.260.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

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

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

2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin ortalama birim m² değeri 10.795,34-TL/m²'dir.

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

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

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

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Binalar	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
Mall Of İstanbul 2.Etap	39.000,00	x	108.293,16	= 4.223.433.240
İnşaat Maliyeti				= 4.223.433.240
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 84.468.665
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 4.307.901.905
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)				= 129.237.057
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 4.437.138.962

(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	1.069.000.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	4.307.901.905 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	537.690.190 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	5.914.590.000 TL
(*)PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	5.914.000.000 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 %21,00 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 ayarlamaların 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 %3, dükkanlarda %3,5 ve otelde %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

Konutlar İçin;	Dükkanlar İçin;	Otel İçin;
% 21,00 Risksiz Oran	% 21,00 Risksiz Oran	% 21,00 Risksiz Oran
+ %3,00 Risk Primi	+ % 3,50 Risk Primi	+ %5,00 Risk Primi
= % 24,00 İskonto oranı	= % 24,50 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, detay mizan bilgileri , kurumlar vergisi beyannameleri vb. detay gelir bilgileri temin edilmiştir. Otel yıl boyu hizmet vermekte olup Turizm İşletme Belgesine göre 199 odalıdır.

Doluluk oranı 2024 yılı için % 57, 2025 in ilk yarısı için %63 olarak belirtilmiş olup hesaplamada ilk dönem doluluk oranı %65 alınmış, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.

Nakit akış tablosunda bölgesel genel bilgilerin (otel doluluk oranları , ortalama gecelik oda fiyatları) yanısıra gerçekleşen mizan bilgileri dikkate alınarak projeksiyon yapılmıştır. 12 ay 365 gün işletilmesi, dolu sezon boş sezon, grup ve şirket indirimleri dikkate alındığında ortalama oda fiyatının 9.000 TL olacağı kanaatine varılmıştır.Projeskiyon yılları için ilk yıl artış oranı %35 olarak kabul edilmiş, gelecek yıllarda enflasyona bağlı olarak düşeceği kabul edilmiştir.

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

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

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

Yenileme gideri mevcut inşaat maliyetinin %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 900.- 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 98.000.-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 MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	4.520.720.000 TL
TİCARİ BİRİMLERİNİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	1.788.310.000 TL
REZİDANS BİRİMLERİNİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	679.420.000 TL
MALL OF İSTANBUL 2. ETAP TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	6.988.450.000 TL
HİLTON MALL OF İSTANBUL OTELİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	4.521.170.000 TL
TİCARİ BİRİMLERİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	1.788.490.000 TL
REZİDANS BİRİMLERİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	679.490.000 TL
MALL OF İSTANBUL 2. ETAP TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	6.989.150.000 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 TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	5.914.000.000,00
MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİNİN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	5.914.590.000,00

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİNİN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	6.988.450.000,00
MALL OF İSTANBUL 2.ETAP PROJESİNİN TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	6.989.150.000,00

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

değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş, inşaat tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

858 ada 1 parsel üzerinde bulunan taşınmazlar yapı kullanma izin belgesi alınarak inşaat tamamlanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Kat mülkiyeti kurularak yasal sürecin tamamlanacağı düşünülmektedir.

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 "PROJELER" 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.

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

7 - SONUÇ

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

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

30.06.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

6.988.450.000 .-TL

(Altı Milyar Dokuz Yüz Seksen Sekiz Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

8.386.140.000 .-TL

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
6.988.450.000	8.386.140.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
6.989.150.000	8.386.980.000

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.