

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MALL OF İSTANBUL RESİDENCE VE OTEL
ETABI
Başakşehir/ İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2020/4568

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.1.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	12
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	12
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.1.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	15
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	15
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	16
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	16
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	16
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	16
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	16
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	17
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	17
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	17
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	19
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	20
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	21

6.3.	BÖLGE ANALİZİ	22
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	22
6.3.2.	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ	23
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	23
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	24
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	28
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	28
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	29
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	29
8.2.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	29
8.2.1.	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	29
8.2.2.	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	31
8.2.3.	ULAŞILAN SONUÇ	32
8.3.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	40
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	40
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	40
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	40
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	41
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	41
11.BÖLÜM	PORTFÖYE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	42

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Torunlar GYO
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 27 Kasım 2020
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2020
Rapor Tarihi	: 07 Ocak 2021
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 590 - 2020/4568
Değerleme Konusu	: Ziya Gökalp Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, 858 ada
Gayrimenkulün Adresi	: 1 parsel, Mall Of İstanbul 2. Etap – Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 858 ada, 1 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İmar Durumu	: 858 ada, 1 parsel "Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı" (Emsal: 2,00) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Residence ve Otel Projesinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

MALL OF İSTANBUL RESİDENCE VE OTEL ETABI İÇİN TAKDİR EDİLEN	
OTEL PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	280.350.000,-TL
OFİS-İŞYERİ PAZAR DEĞERİ(KDV HARİÇ)	238.000.000,-TL
KONUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	218.650.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	737.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	832.489.500,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-İmzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859)	<i>e-İmzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-İmzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rüzgarlıbahçe Mah., Özalp Çıkmaı No: 4, 34805 Beykoz/İstanbul
TELEFON NO	: (0216) 425 03 28 / (0216) 425 20 07
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 20.09.1996
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı Sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğ'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

4.1.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1/1

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Başakşehir

MAHALLESİ : İkitelli-2

ADA : 858

PARSEL : 1

ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa

YÜZ ÖLÇÜMÜ : 18.208,90 m²

YEVMIYE NO : 32665

CİLT NO : 585-586-587

TAPU TARİHİ : 4.12.2019

BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	SAHİFE NO
1	1. BODRUM	İŞYERİ	29608	1820890	296,08	57820
2	1. BODRUM	İŞYERİ	27007	1820890	270,07	57821
3	1. BODRUM	İŞYERİ	52018	1820890	520,18	57822
4	1. BODRUM	İŞYERİ	24593	1820890	245,93	57823
5	1. BODRUM	İŞYERİ	3468	1820890	34,68	57824
6	1. BODRUM	İŞYERİ	30481	1820890	304,81	57825
7	1. BODRUM	İŞYERİ	3471	1820890	34,71	57826
8	1. BODRUM	İŞYERİ	3671	1820890	36,71	57827
9	1. BODRUM	İŞYERİ	3352	1820890	33,52	57828
10	3.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN KAT+ 3 İLA 10. KATLAR	OTEL	613487	1820890	6.134,87	57829
11	1. BODRUM	İŞYERİ	6730	1820890	67,3	57830
12	1. BODRUM	İŞYERİ	2545	1820890	25,45	57831
13	1. BODRUM	İŞYERİ	4863	1820890	48,63	57832
14	1. BODRUM	İŞYERİ	3566	1820890	35,66	57833
15	1. BODRUM	İŞYERİ	5898	1820890	58,98	57834
16	1. BODRUM	KİOSK	181	1820890	1,81	57835
17	1. BODRUM	KİOSK	181	1820890	1,81	57836
18	1. BODRUM	ATM	43	1820890	0,43	57837
19	1. BODRUM	ATM	43	1820890	0,43	57838
20	1. BODRUM	ATM	43	1820890	0,43	57839

21	1. BODRUM	ATM	43	1820890	0,43	57840
22	1. BODRUM	ATM	43	1820890	0,43	57841
23	1. BODRUM	ATM	43	1820890	0,43	57842
24	ZEMİN KAT	İŞYERİ	3940	1820890	39,4	57843
25	ZEMİN KAT	İŞYERİ	3684	1820890	36,84	57844
26	ZEMİN KAT	İŞYERİ	3707	1820890	37,07	57845
27	ZEMİN KAT	İŞYERİ	3499	1820890	34,99	57846
28	ZEMİN KAT	İŞYERİ	4731	1820890	47,31	57847
29	ZEMİN KAT	İŞYERİ	62956	1820890	629,56	57848
30	ZEMİN KAT	İŞYERİ	6754	1820890	67,54	57849
31	ZEMİN KAT	İŞYERİ	9070	1820890	90,7	57850
32	ZEMİN KAT	İŞYERİ	12116	1820890	121,16	57851
33	ZEMİN KAT	İŞYERİ	8975	1820890	89,75	57852
34	ZEMİN KAT	İŞYERİ	6626	1820890	66,26	57853
35	ZEMİN KAT	İŞYERİ	3772	1820890	37,72	57854
36	ZEMİN KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	14679	1820890	146,79	57855
37	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2429	1820890	24,29	57856
38	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2358	1820890	23,58	57857
39	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	6242	1820890	62,42	57858
40	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3009	1820890	30,09	57859
41	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3998	1820890	39,98	57860
42	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3988	1820890	39,88	57861
43	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	5231	1820890	52,31	57862
44	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3960	1820890	39,6	57863
45	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3975	1820890	39,75	57864
46	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3676	1820890	36,76	57865
47	1.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	96168	1820890	961,68	57866
48	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	1540	1820890	15,4	57867
49	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	1624	1820890	16,24	57868
50	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2614	1820890	26,14	57869
51	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2734	1820890	27,34	57870
52	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2645	1820890	26,45	57871
53	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	5284	1820890	52,84	57872
54	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3054	1820890	30,54	57873
55	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	10220	1820890	102,2	57874
56	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4311	1820890	43,11	57875
57	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2500	1820890	25	57876
58	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2020	1820890	20,2	57877
59	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4023	1820890	40,23	57878
60	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3856	1820890	38,56	57879
61	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4209	1820890	42,09	57880
62	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4334	1820890	43,34	57881
63	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	3938	1820890	39,38	57882
64	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4293	1820890	42,93	57883
65	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2075	1820890	20,75	57884
66	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2073	1820890	20,73	57885
67	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	5371	1820890	53,71	57886



68	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4162	1820890	41,62	57887
69	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2194	1820890	21,94	57888
70	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	2073	1820890	20,73	57889
71	2.KAT	ÇOK AMAÇLI KÜLTÜREL TESİS SALONU	4345	1820890	43,45	57890
72	11.KAT	REZİDANS	3119	1820890	31,19	57891
73	11.KAT	REZİDANS	3906	1820890	39,06	57892
74	11.KAT	REZİDANS	4056	1820890	40,56	57893
75	11.KAT	REZİDANS	4163	1820890	41,63	57894
76	11.KAT	REZİDANS	4224	1820890	42,24	57895
77	11.KAT	REZİDANS	4067	1820890	40,67	57896
78	11.KAT	REZİDANS	10566	1820890	105,66	57897
79	11.KAT	REZİDANS	2922	1820890	29,22	57898
80	11.KAT	REZİDANS	4192	1820890	41,92	57899
81	11.KAT	REZİDANS	4062	1820890	40,62	57900
82	12.KAT	REZİDANS	3119	1820890	31,19	57901
83	12.KAT	REZİDANS	3906	1820890	39,06	57902
84	12.KAT	REZİDANS	4056	1820890	40,56	57903
85	12.KAT	REZİDANS	4163	1820890	41,63	57904
86	12.KAT	REZİDANS	4224	1820890	42,24	57905
87	12.KAT	REZİDANS	4067	1820890	40,67	57906
88	12.KAT	REZİDANS	10566	1820890	105,66	57907
89	12.KAT	REZİDANS	2922	1820890	29,22	57908
90	12.KAT	REZİDANS	4192	1820890	41,92	57909
91	12.KAT	REZİDANS	4062	1820890	40,62	57910
92	13.KAT	REZİDANS	6760	1820890	67,6	57911
93	13.KAT	REZİDANS	6939	1820890	69,39	57912
94	13.KAT	REZİDANS	2758	1820890	27,58	57913
95	13.KAT	REZİDANS	3923	1820890	39,23	57914
96	13.KAT	REZİDANS	10115	1820890	101,15	57915
97	13.KAT	REZİDANS	7119	1820890	71,19	57916
98	13.KAT	REZİDANS	7081	1820890	70,81	57917
99	14.KAT	REZİDANS	6645	1820890	66,45	57918
100	14.KAT	REZİDANS	6820	1820890	68,2	57919
101	14.KAT	REZİDANS	2690	1820890	26,9	57920
102	14.KAT	REZİDANS	4004	1820890	40,04	57921
103	14.KAT	REZİDANS	9995	1820890	99,95	57922
104	14.KAT	REZİDANS	7011	1820890	70,11	57923
105	14.KAT	REZİDANS	5243	1820890	52,43	57924
106	15.KAT	REZİDANS	6645	1820890	66,45	57925
107	15.KAT	REZİDANS	6820	1820890	68,2	57926
108	15.KAT	REZİDANS	2715	1820890	27,15	57927
109	15.KAT	REZİDANS	4004	1820890	40,04	57928
110	15.KAT	REZİDANS	8876	1820890	88,76	57929
111	15.KAT	REZİDANS	7011	1820890	70,11	57930
112	15.KAT	REZİDANS	5238	1820890	52,38	57931
113	16.KAT	REZİDANS	6645	1820890	66,45	57932
114	16.KAT	REZİDANS	6820	1820890	68,2	57933



115	16.KAT	REZİDANS	2715	1820890	27,15	57934
116	16.KAT	REZİDANS	4004	1820890	40,04	57935
117	16.KAT	REZİDANS	8876	1820890	88,76	57936
118	16.KAT	REZİDANS	7011	1820890	70,11	57937
119	16.KAT	REZİDANS	5238	1820890	52,38	57938
120	17.KAT	REZİDANS	6645	1820890	66,45	57939
121	17.KAT	REZİDANS	6820	1820890	68,2	57940
122	17.KAT	REZİDANS	2715	1820890	27,15	57941
123	17.KAT	REZİDANS	4004	1820890	40,04	57942
124	17.KAT	REZİDANS	8876	1820890	88,76	57943
125	17.KAT	REZİDANS	7011	1820890	70,11	57944
126	17.KAT	REZİDANS	5238	1820890	52,38	57945
127	18.KAT	REZİDANS	6645	1820890	66,45	57946
128	18.KAT	REZİDANS	6820	1820890	68,2	57947
129	18.KAT	REZİDANS	2715	1820890	27,15	57948
130	18.KAT	REZİDANS	4004	1820890	40,04	57949
131	18.KAT	REZİDANS	8876	1820890	88,76	57950
132	18.KAT	REZİDANS	7011	1820890	70,11	57951
133	18.KAT	REZİDANS	5237	1820890	52,37	57952
134	19.KAT	REZİDANS	8913	1820890	89,13	57953
135	19.KAT	REZİDANS	7011	1820890	70,11	57954
136	19.KAT	REZİDANS	4175	1820890	41,75	57955
137	19.KAT	REZİDANS	8876	1820890	88,76	57956
138	19.KAT	REZİDANS	7012	1820890	70,12	57957
139	19.KAT	REZİDANS	5241	1820890	52,41	57958
140	20.KAT	REZİDANS	8913	1820890	89,13	57959
141	20.KAT	REZİDANS	7011	1820890	70,11	57960
142	20.KAT	REZİDANS	4175	1820890	41,75	57961
143	20.KAT	REZİDANS	8876	1820890	88,76	57962
144	20.KAT	REZİDANS	7012	1820890	70,12	57963
145	20.KAT	REZİDANS	5241	1820890	52,41	57964
146	21.KAT	REZİDANS	9068	1820890	90,68	57965
147	21.KAT	REZİDANS	7126	1820890	71,26	57966
148	21.KAT	REZİDANS	4295	1820890	42,95	57967
149	21.KAT	REZİDANS	9033	1820890	90,33	57968
150	21.KAT	REZİDANS	7121	1820890	71,21	57969
151	21.KAT	REZİDANS	5277	1820890	52,77	57970
152	22.KAT	REZİDANS	9071	1820890	90,71	57971
153	22.KAT	REZİDANS	7126	1820890	71,26	57972
154	22.KAT	REZİDANS	4295	1820890	42,95	57973
155	22.KAT	REZİDANS	9033	1820890	90,33	57974
156	22.KAT	REZİDANS	7121	1820890	71,21	57975
157	22.KAT	REZİDANS	5276	1820890	52,76	57976
158	23.KAT	REZİDANS	9071	1820890	90,71	57977
159	23.KAT	REZİDANS	7122	1820890	71,22	57978
160	23.KAT	REZİDANS	4228	1820890	42,28	57979
161	23.KAT	REZİDANS	8825	1820890	88,25	57980



162	23.KAT	REZİDANS	6967	1820890	69,67	57981
163	23.KAT	REZİDANS	5227	1820890	52,27	57982
164	24.KAT	REZİDANS	9071	1820890	90,71	57983
165	24.KAT	REZİDANS	7122	1820890	71,22	57984
166	24.KAT	REZİDANS	4175	1820890	41,75	57985
167	24.KAT	REZİDANS	8825	1820890	88,25	57986
168	24.KAT	REZİDANS	6967	1820890	69,67	57987
169	24.KAT	REZİDANS	5226	1820890	52,26	57988
170	25.KAT	REZİDANS	21818	1820890	218,18	57989
171	25.KAT	REZİDANS	22964	1820890	229,64	57990
172	4.BODRUM	REZİDANS TRAFİ	561	1820890	5,61	57991
173	4.BODRUM	REZİDANS TRAFİ	148	1820890	1,48	57992
174	4.BODRUM	REZİDANS TRAFİ	230	1820890	2,3	57993
175	4.BODRUM	REZİDANS TRAFİ	561	1820890	5,61	57994
176	2.BODRUM	OTEL TRAFİ	315	1820890	3,15	57995
177	2.BODRUM	OTEL TRAFİ	1319	1820890	13,19	57996
178	2.BODRUM	OTEL TRAFİ	270	1820890	2,7	57997
179	2.BODRUM	OTEL TRAFİ	273	1820890	2,73	57998

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden alınan 30.12.2020 tarihli resmi yazıda 1 ila 179 nolu bağımsız bölümlerin tamamının Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı olduğu, her bir bağımsız bölümün kaydında aşağıdaki takyidatın müşterek olarak bulunduğu belirtilmektedir. Resmi yazı eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı. 18.11.2019 (04.12.2019 tarih ve 32665 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde: (Değerlemeye konu 1 ila 179 nolu bağımsız bölümlerin tamamı üzerinde:

- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 375.000.000,-TL bedelli 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (05.09.2019 tarih ve 12221 yevmiye no ile)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı ve ipotek şerhi bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı imar kanunu gereği konulmuş bir beyan olup alım satımını engellememektedir.

Taşınmazların satışı söz konusu olduğunda ise ipoteğin terkin edilmesi gerekebilecektir.

Takyidat incelemeleri itibarıyla taşınmazların devrine engel herhangi bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ



Gayrimenkulün üzerinde ipotek harici kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek ise proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup ilgili bankanın bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

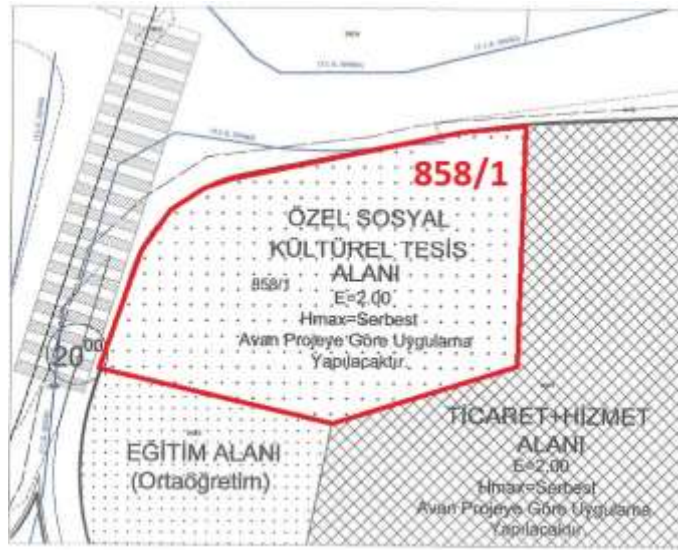
Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel, 29.08.2008 tasdik tarihli Küçükçekmece İlçesi, İkitelli Tepeüstü Mevkii, 2453-2769-2858-2859-2860-2881-2882-2883-2958-3149 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında “ Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı” olarak belirlenen kısımda kaldığı ve yapılaşma şartlarının; ayrık nizam, Kaks: 2,00, Hmaks: serbest şeklinde olduğu ve avan projeye göre uygulama yapılacağı şifahen öğrenilmiştir.

Taşınmazların yer aldığı plana ilişkin plan notları;

- Planlama Alanı 2453 – 2769 – 2858 - 2859 – 2860 - 2881 – 2882 – 2883 – 2958 – 3149 parsellerini içermektedir.
- Planlama alanında Ticaret + Hizmet, Eğitim, Sosyal – Kültürel Tesis Alanı, Yol Alanları ve Raylı Sistem Metro Hattı İstasyonu yer almaktadır. Ticaret için E:2.00 ve Hmaks: serbest, özel sosyal kültürel tesis alanında E:2.00 ve Hmaks: serbest olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Ticaret + Hizmet alanlarında, ticaret ve amaçlı yapılar, iş merkezleri, büro, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar alışveriş merkezleri, otel, motel, vb. gibi konaklama tesisleri ile rezidans (konut yapıları), sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi

salonu gibi kültürel tesisler, gazino, lokanta, restoran, banka ve finans kurumları, yönetim binaları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmak koşulu ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri yapılabilir.

- Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı'nda; sinema, tiyatro, eğlence merkezi, müze, kütüphane, açık ve kapalı sergi salonları, sanat atölyeleri, oditoryum, çok amaçlı kültürel tesis salonları, kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.
- Planlama alanı sınırları içerisinde mimari proje ile bütünlük ve süreklilik sağlamak amacıyla Ticaret + Hizmet Alanı ile Özel Sosyal - Kültürel Tesis Alanı arasında, yer altında ve/veya yer üstünde fiziki bağlantı yapılabilir. Gerekirse emsal ve fonksiyon dağılım oranları aynı kalmak koşulu ile bu fonksiyonlara ait yapılar birlikte tek bir parsel üzerinde projelendirilebilir. Her durumda toplam inşaat alanı emsal değerini aşamaz.
- Metro istasyonuna yönelik olarak planlama alanı içerisindeki parsel alanları içerisinde yaya giriş çıkışlarına yönelik düzenlemeler yapılabilir. Otoparklar ve diğer tesis yapıları ile metro istasyonu ve giriş çıkışları arasında yaya bağlantıları zemin altında veya üstünde oluşturulabilir.
- Diğer hususlarda 13.02.2008 T.T'li 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Küçükçekmece İkitelli Ayazma Gecekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı plan notları geçerlidir.



4.3.1. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu öğrenilmiştir. Konu gayrimenkul üzerinde otel ve ofis kullanımlı ticari gayrimenkul geliştirmek üzere bitişik olduğu 858 ada 4 parselden (Mall Of İstanbul Projesi'nin yer aldığı parselden) fonksiyon aktarımı yapıldığı anlaşılmaktadır. Parsel üzerinde devam etmekte olan proje imar koşullarına uygun planlanmıştır. Bu sebeple konu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.



4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü incelenen taşınmazlara ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 18.12.2014 tarih ve 00475 sayılı yeni yapı ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 01.09.2015 tarih ve 00625 sayılı tadilat ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 30.06.2016 tarih ve 0578 sayılı tadilat ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 07.10.2016 tarih ve 0786 sayılı isim değişikliği ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 17.02.2017 tarih ve 0147 sayılı tadilat ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 25.06.2018 tarih ve 480 sayılı yenileme ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 02.10.2019 tarih ve 350 sayılı tadilat ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 11.10.2019 tarih ve 354 sayılı tadilat ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 01.11.2019 tarih ve 1913731 sayılı kat irtifakına esas mimari projesi (Başakşehir Tapu Müdürlüğü ve Başakşehir Belediyesi),

Taşınmazların yer aldığı yapıya ait ruhsat ve proje bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BELGE ADI	TARİH	NO	VERİLİŞ NEDENİ	KAT ADEDİ	ÜNİTE SAYISI	İNŞAAT ALANI (m²)	YAPI SINIFI
Yapı ruhsatı	18.12.2014	475	Yeni Yapı	30	129	108.656,02	VC
Yapı ruhsatı	1.09.2015	625	Tadilat	30	125	108.186	VC
Yapı ruhsatı	30.06.2016	578	Tadilat	30	163	109.671,74	VC
Yapı ruhsatı	7.10.2016	786	İsim Değişikliği	30	163	109.671,74	VC
Yapı ruhsatı	17.02.2017	147	Tadilat	31	186	112.435,90	VC
Yapı ruhsatı	25.06.2018	480	Yenileme	31	186	112.435,90	VC
Yapı ruhsatı	2.10.2019	350	Tadilat	31	179	112.090,32	VC
Yapı ruhsatı	11.10.2019	354	Tadilat	31	179	112.090,32	VC
Mimari Proje	1.11.2019	1913731	Kat İrtifakı	31	179	112.090,32	VC

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

Müşteriden temin edilen bilgi ve beyanlar doğrultusunda taşınmazlar ile ilgili herhangi bir dava bulunmamaktadır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

Vergi No: 2090518199, Ticaret Sicil No:735000

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmakta olup enerji performansı B Sınıfı olarak belirlenmiştir.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Mall Of İstanbul 2. Etap Projesi için düzenlenmiş tadilat ruhsatları ve ruhsat eki onaylı mimari projesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı için gerekli tüm izinler alınmıştır. Tamamlanmak üzere olan inşaat işleri sonrası iskan alınması gerekmektedir.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

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

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.



5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Tem Otoyolu yan yolu ve Süleyman Demirel Bulvarı arasında yer alan 858 ada 1 nolu parsel üzerinde konumlu, Mall Of İstanbul 2. Etap Projesi bünyesinde yer alan, içerisinde otel, rezidans ve ticari alanların yer aldığı 179 adet bağımsız bölümdür.



Üst gelir düzeyine sahip ailelerin mesken yeri olarak tercih ettiği ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir projede konumlu olan taşınmazların yakın çevresinde, ticari nitelikli binalar, Ağaoğlu My World Sitesi, Halkalı Toplu Konutları, Masko ve İstoç gibi iş hacminin büyük olduğu merkezler ve organize sanayi siteleri bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için, Atatürk Bulvarı üzerinde Küçükçekmece istikametinden Başakşehir istikametine doğru ilerlerken yolun sağ tarafındaki saptan çıkılarak Süleyman Demirel Bulvarı'na girilir. Bulvarın sonundan 'U' dönüşü yapılarak değerlendirme konusu taşınmazların da konumlu olduğu Mall Of İstanbul 2. Etap girişine ulaşılır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Atatürk Olimpiyat Stadyumuna 4 km, TEM Otoyolu Mahmutbey Gişelerine 300 m, E-5 Karayoluna 8 km, 4,5 km, mesafededir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Tem Otoyolu yan yolu ve Süleyman Demirel Bulvarı arsındaki kısımda yer alan, 18.208,90 m² alana sahip 858 ada 1 parsel üzerinde Mall Of İstanbul 2. Etap Karma Kullanım (otel+residence+işyeri alanları) Projesi bünyesinde yer alan 179 adet bağımsız bölümdür.



- Değerlemeye konu 858 Ada 1 parsel üzerinde yer alan Mall Of İstanbul 2. Etap Projesi, Başakşehir Belediyesinde incelenen imar arşiv dosyasında yer alan en son tadilat ruhsatına göre 5 bodrum, zemin ve 25 normal kat olmak üzere 31 katlı; otel, konut, ofis ve iş yeri, kamu eğlence binaları, ulaşım ve iletişim kullanım amaçlarına hizmet edecek toplam 112.090,32 m² alanlıdır. En son alınan 11.10.2019 tarihli tadilat yapı ruhsatına göre projedeki alan dağılımı aşağıda tabloda verilmiştir.

Ruhsat Belgesine Göre Kullanım Amacı	Alan (m²)
Mesken	14.044,75
Otel	15.052,13
Kamu Eğlence Binaları	5.187,42
Ofis ve İşyeri	7.316,11
Ulaşım ve İletişim	226,37
Ortak Alan	70.263,54
Toplam	112.090,32

- 5. ve 4.bodrum katlarda otopark alanları ve diğer ortak alanlar; 3. ila 1. bodrum katlar, zemin kat ve 3 ila 10. normal katlarda otele ait alanlar, yine 1.bodrum katta iş yeri alanları; zemin katta iş yeri ve sergi alanları-sanat atölyesi alanları; 11 ila 25.normal katlarda rezidans, zemin, 1-2. normal katlarda çok amaçlı kültürel tesis salonları ve iş yeri alanları yer almaktadır. Ayrıca 2. normal kat seviyesine kadar devam eden yapı kitlesi bu kattan sonra parselin batı tarafında kule bloğu şeklinde inşa edilmiştir.
- Otel ve residence girişleri, ayrı ayrı Süleyman Demirel Bulvarı (kuzey) cephesinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Otopark girişi’de Süleyman Demirel Bulvarı üzerinden parselin doğusuna doğru kuzey cepheden sağlanmaktadır. Servis girişi ise, parselin batısından Yan Yol Caddesi’nden sağlanmaktadır. İBB ile protokol mevcut olup parsel içine doğrudan metro çıkışı projelendirilmiş ve yapı içinde bu çıkışın inşa edildiği görülmüştür. Bu metro çıkışı 858 ada 1 parsel içinde yer almakta olup Mall Of İstanbul Projesi’nin diğer etaplarıyla bağlantısı sağlanacaktır.
- Mall Of İstanbul 2. Etap Projesinde kat irtifakına esas mimari projesinde yapılan incelemelerde toplam 206 adet otel odası, 34 adet iş yeri/afis, 100 adet rezidans, 36 adet kamu ve eğlence alanları, 931 kişi kapasiteli 22 adet toplantı salonu, 1.110 kişi kapasiteye sahip balo salonu ve 1 adet büyük sergi salonu tasarlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemeler ve yetkililerden alınan bilgilere göre toplam oda sayısını halihazırda 175 ve toplantı salonlarının toplam 14 adet olduğu bilgisi alınmıştır.
- Projenin tüm etapları tamamlanmış olup, iş yerleri aktif olmayıp, konutlar boş durumdadır.
- Projenin otel etabı “Hilton Otel” tarafından kullanılmaktadır. Otel bünyesinde 175 adet oda, 14 adet toplantı salonu (toplantı, fuaye, sergi, balo) spa, hamam, sauna, spor salonu, kapalı havuz, kuaför olanakları mevcuttur. Zemin katta restoran ve bar hizmeti olup, odalarda mini bar mevcuttur.



- Ülkemiz ve Dünyanın içerisinde bulunduğu Covid-19 salgını nedeni ile otel doluluk oranlarında düşüklük olduğu, halihazırda otel doluluk oranının %35-40 civarında olduğu bilgisi alınmıştır.
- Otel bölümünde kaliteli kentsel tasarım ve dekorasyon örnekleri görülmektedir. Otel girişi, lobi ve ortak alanlarda zeminler parlak granit kaplama, duvarlar kısmen saten boyalı, kısmen dekoratif ahşap kaplama, kısmen dekoratif ayna kaplamalar şeklinde olup, tavanlarda spot aydınlatmalı asma tavan uygulamaları mevcuttur. Kat holleri halı fleks kaplama, duvarlar kısmen saten boyalı, kısmen dekoratif ahşap kaplama, kısmen dekoratif ayna kaplamalar şeklinde olup, tavanlarda spot aydınlatmalı asma tavan uygulamaları mevcuttur.
- Odalarda zeminler giriş kısımlarında seramik, oda bölümlerinde laminant parke kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlarda spot aydınlatmalı asma tavan uygulamaları mevcuttur. Oda kapları ahşap, pencereler PVC doğramadır.
- Konutlarda salon ve odalarda zeminler laminant parke kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlarda spot aydınlatmalı asma tavan uygulamaları mevcuttur. Antre ve mutfak zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlarda spot aydınlatmalı asma tavan uygulamaları mevcuttur. Banyo ve WC hacimlerinde duvarlar ve zeminler seramik kaplama, tavanlarda spot aydınlatmalı asma tavan uygulamaları mevcuttur. Mutfak dolapları laminant kaplama, tezgah ise policordur. Banyo hacimlerinde dolaplı lavabo, klozet ve duşa kabin bulunmaktadır. Daire kapıları çelik, pencereler PVC doğramadır.
- Bodrum katta kapalı otoparklarda zemini epoksi kaplamadır
- Merkezi ısıtma ve soğutma yapılmaktadır.
- Otomasyona bağlı yangın alarmı ve söndürme sistemleri mevcuttur.
- Jeneratör, su deposu ve trafo mevcuttur.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- (a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,



(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazların lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

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

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

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli



yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanmanın başlayacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde stabil kaldığı ve sonrasında ise daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,

- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.



Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

Başakşehir, 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 2018 verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 427.835'dir. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüp, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

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

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

07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı – Başakşehir Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Halkalı'ya kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

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

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

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı ve çeşitliliği,
- Ana arterlere yakın konumda yer alması,



- TEM Otoyolu cephele olması nedeni ile reklam kabiliyetinin iyi olması,
- Talep gören bölgede yer alması,
- Çeşitli müşteri potansiyeline sahip olması,
- Yakın çevresinde konut ve ticari arzın yüksek seviyede olması,
- Tamamlanmış alt yapı.
- Bölgenin merkezi konumu ve otel yoğunluğuna rağmen yeterli yatak kapasitesinin olmaması,
- Gelişen ekonomisi ile genel olarak Türkiye'nin ve özel olarak ülke içindeki en büyük finans merkezi olan İstanbul'un uluslararası yatırımcılar tarafından bölgesel aktivitelerini yürütebilecekleri bir merkez olarak tercih edilmesi.

Olumsuz etkenler:

- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile Otel'lere talebin azalmış olması (geçici etken)
- Bulunduğu bölgenin çevresinde özellikle iş giriş çıkış saatlerinde trafik yoğunluğunun bulunması,
- İstanbul genelinde otel sayısının artmakta olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

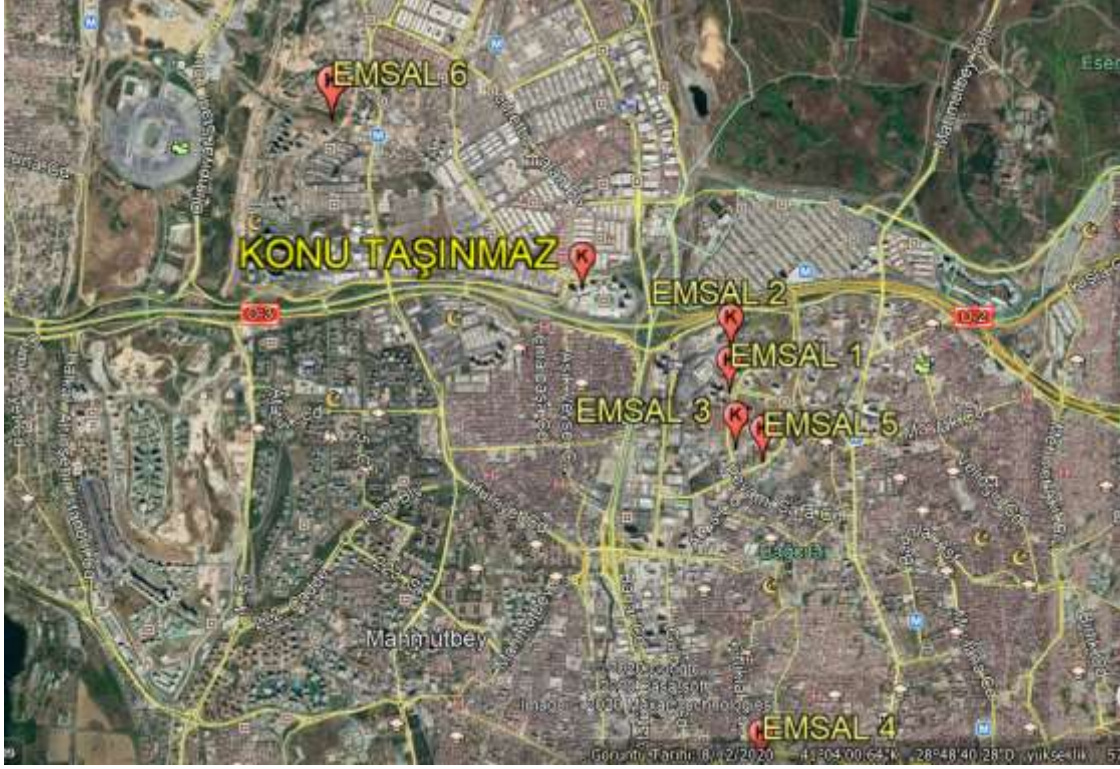
Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri:

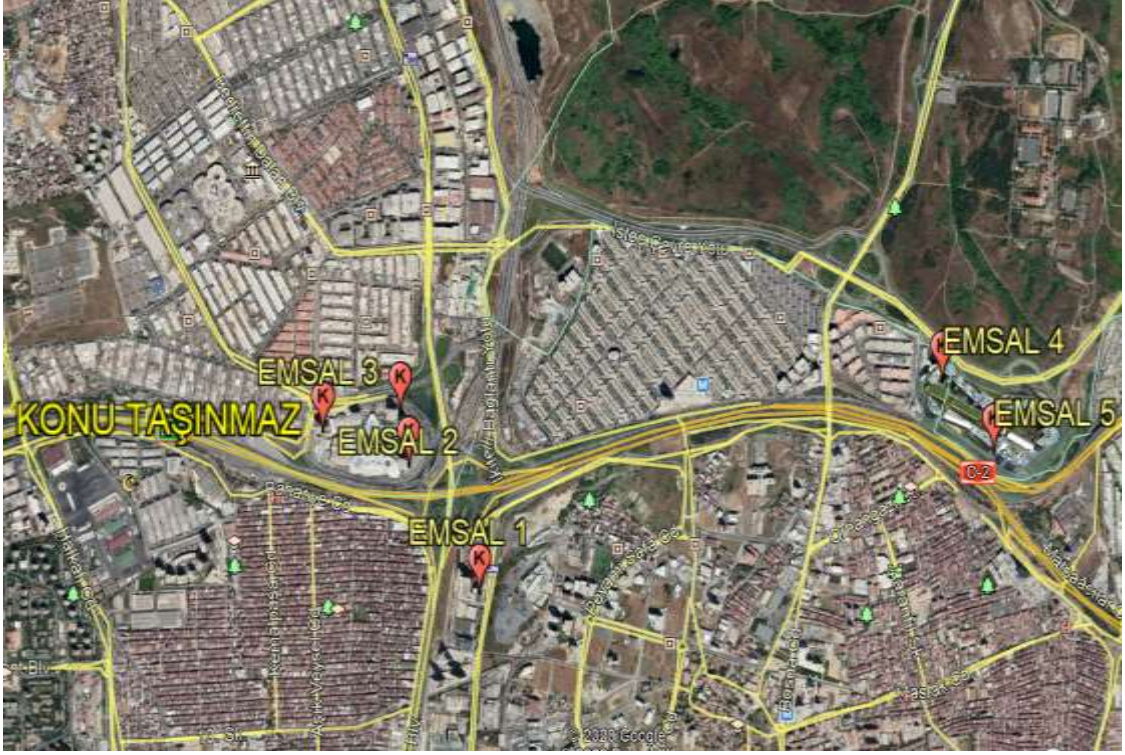
1. Mahmutbey bölgesinde İstoç Ticaret Merkezi karşısında, taşınmaza 3 km mesafede konumlu, Köprü ve Dilmenler Caddesi kesişiminde yer alan 25.135 m² alana sahip, Ticaret+Hizmet+Konut alanında kalan, emsal: 2,00 olan arsa 458.000.000,-TL bedelle satılıktır.(18.222,-TL) (Emlak Ofisi / 0 532 448 11 18)
2. Mahmutbey bölgesinde Mahmutbey Stadyumuna yakın, Hacı Bostan Caddesi üzerinde yer alan 2.541 m² alana sahip, Ticaret alanında kalan, emsal: 2,00 olan arsa 44.750.000,-TL bedelle satılıktır.(17.611,-TL) (Emlak Ofisi / 0 532 283 17 62)
3. Mahmutbey bölgesinde 212 AVM arka tarafında Küçük Halkalı Caddesi üzerinde yer alan, 4.393 m² alana sahip, MİA alanında kalan, emsal: 2,00 olan arsa 48.850.000,-TL bedelle satılıktır.(11.120,-TL) (Emlak Ofisi / 0 553 600 38 79)
4. Bağcılar Günüşli mevkiinde Koçman Caddesi üzerinde yer alan, 11.500 m² alana sahip, MİA alanında kalan, emsal: 2,07 olan arsa 190.000.000,-TL bedelle satılıktır.(16.522,-TL) (Emlak Ofisi / 0 532 698 34 91)

5. Mahmutbey bölgesinde Ordu Caddesi üzerinde yer alan, 4.100 m² alana sahip, MİA alanında kalan, emsal: 3,00 olan arsa 85.000.000,-TL bedelle satılıktır.(20.732,-TL) (Emlak Ofisi / 0 532 528 19 80)
6. Başakşehir İkitelli bölgesinde Hasbahçe Sokak üzerinde yer alan, 7.800 m² alana sahip, Ticaret alanında kalan, emsal: 2,00 olan arsa 75.000.000,-TL bedelle satılıktır.(9.615,-TL) (Emlak Ofisi / 0 533 959 12 13)



Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut/Residence Emsalleri;

1. Taşınmazlar ile aynı bölgede Gül Ekspres Projesi bünyesinde yer alan, 20. katta konumlu, 2+1 kullanımlı brüt 90 m² kullanım alanlı daire 900.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 533 095 09 93)
2. Taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 1. Etapta yer alan, 20. katta konumlu, 2+1 kullanımlı brüt 130 m² kullanım alanlı daire 1.450.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 531 937 44 34)
3. Taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 1. Etapta yer alan, 14. katta konumlu, 3+1 kullanımlı brüt 184 m² kullanım alanlı daire 2.200.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 532 393 83 57)
4. Taşınmazlar ile aynı bölgede Batı Şehir Projesi bünyesinde yer alan, 13. katta konumlu, 2+1 kullanımlı brüt 144 m² kullanım alanlı daire 1.250.000,-TL bedelle satılıktır. (Sahibinden / 0 546 251 30 32)
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede Batı Şehir Projesi bünyesinde yer alan, 1. katta konumlu, 2+1 kullanımlı brüt 90 m² kullanım alanlı daire 850.000,-TL bedelle satılıktır. (Sahibinden / 0 532 263 96 30)



Bölgede Konumlu Olan Kiralık İşyeri Emsalleri;

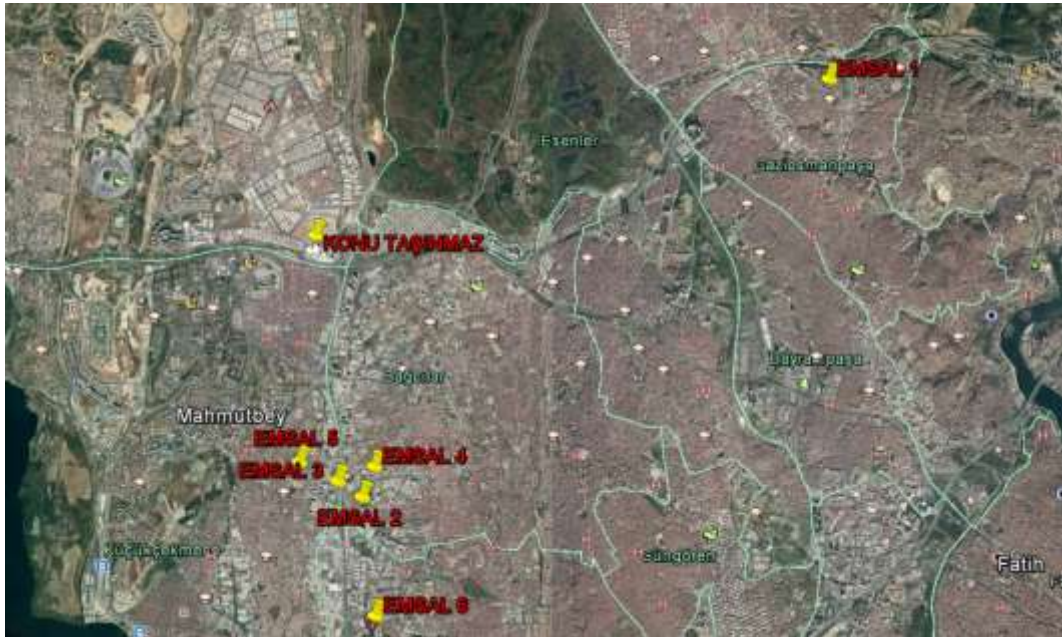
1. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Batı Şehir Sitesinde yer alan, zemin katta konumlu, 140 m² kullanım alanlı natamam dükkan 12.000,-TL/ay bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 532 763 24 32)
2. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, Avm girişinin de yer aldığı Pera Caddesi üzerinde 167 m² kullanım alanlı natamam dükkan 25.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 535 350 88 80)



3. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 125 m² kullanım alanlı natamam dükkan 15.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 535 350 88 80)
4. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, Avm girişinin de yer aldığı Pera Caddesi üzerinde 184 m² kullanım alanlı natamam dükkan 25.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 535 350 88 80)
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Batı Şehir Sitesinde yer alan, zemin katta konumlu, 250 m² kullanım alanlı dükkan 21.000,-TL/ay bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 530 082 59 72)

Bölgedeki Otel Konaklama Ücretleri:

1. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 5 yıldızlı Radisson Residences Avrupa TEM Otelinde, 9,2 puanlı otel bünyesinde gecelik konaklama fiyatı 812 TL'dir.
2. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 5 yıldızlı, Elite World Europe Oteli'nde, 8,9 puanlı otel bünyesinde gecelik konaklama fiyatı 646 TL'dir.
3. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 5 yıldızlı, Wyndham Grand İstanbul Europe Oteli'nde, 9,0 puanlı otel bünyesinde gecelik konaklama fiyatı 687 TL'dir.
4. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 5 yıldızlı, Retaj Royale İstanbul Oteli'nde, 7,6 puanlı otel bünyesinde gecelik konaklama fiyatı 500 TL'dir.
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 5 yıldızlı, Serenety Suites İstanbul Oteli'nde, 7,6 puanlı otel bünyesinde gecelik konaklama fiyatı 514 TL'dir.
6. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 5 yıldızlı, İstanbul Gönen Oteli'nde, 8,0 puanlı otel bünyesinde gecelik konaklama fiyatı 645 TL'dir.



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmazlar ile benzer karma konseptli proje özelliklerine sahip satılık ve ya kiralık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler² dikkate alınmıştır.

- a. Parselin değeri
- b. Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.2.1. PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parselin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

² Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazların toplam değerinin oluşumuna ışk tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Parselin pazar değerinin tespitine ilişkin karşılaştırma analizi aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Yüzölçümü (m ²)	25.135	2.541	4.393	11.500	4.100	7.800
İstenen Fiyat (TL)	458.000.000	44.750.000	48.850.000	190.000.000	85.000.000	75.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	366.400.000	35.800.000	39.080.000	152.000.000	68.000.000	60.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	14.577	14.089	8.896	13.217	16.585	7.692
Konum Düzeltmesi (%)	-20%	0%	10%	0%	0%	30%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	-10%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	-20%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-30%	-25%	-15%	-25%	-45%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	10.205	10.565	7.560	9.915	9.120	8.075
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	9.475					

Buna göre parselin m² birim değeri için 9.475,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. Parselin değeri ise aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	DEĞER (TL)
858/1	18.208,90	9.475	172.530.000

Parsel üzerinde yer alan konut birimlerinin ortalama satış değerinin tespitine ilişkin karşılaştırma analizi aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	90	130	184	144	90
İstenen Fiyat (TL)	900.000	1.450.000	2.200.000	1.250.000	850.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	800.000	1.300.000	1.850.000	1.050.000	750.000
Birim Değer (TL/m ²)	8.889	10.000	10.054	7.292	8.333
Konum Düzeltmesi (%)	-5%	0%	0%	-10%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%



İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-10%	0%	0%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-15%	0%	0%	-20%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	10.457,65	10.000,00	10.054,00	9.115,00	10.416,25
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	10.009				

Parsel üzerinde yer alan dükkan birimlerinin ortalama kira değerinin tespitine ilişkin karşılaştırma analizi aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	140	167	125	184	250
İstenen Fiyat (TL)	12.000	25.000	15.000	25.000	21.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.000	17.500	10.000	20.000	17.000
Birim Değer (TL/m ²)	64	105	80	109	68
Konum Düzeltmesi (%)	-15%	30%	0%	30%	-15%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-15%	30%	0%	30%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	75	81	80	84	80
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	80				

Parsel üzerinde yer alan otel birimlerinin ortalama gecelik fiyatının tespiti için bölgedeki benzer otellerin gecelik fiyatının ortalaması alınmıştır.

OTEL İSİMLERİ	Yıldız Sayısı	Oda Fiyatı (TL)
Radisson Residences Avrupa Tem İstanbul	5	812
Elite World Europe Hotel	5	646
Wyndham Grand İstanbul Europe	5	687
Retaj Royale İstanbul	5	500
Serenety Suites İstanbul	5	514
İstanbul Gönen Otel	5	645
ORTALAMA		634

8.2.2. İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan otel, rezidans ve ticari alanlardan oluşan karma proje konseptine sahip bir yapı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-C olan yapıların m² birim bedeli 3.250,-TL'dir. Ancak mevcut yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu

kanaatıyla bina inşaat giderleri rapora konu taşınmazların yer aldığı yapının durumu da dikkate alınarak bu ekstra maliyetler tabloda ek maliyetler başlığı altında maliyet tablosuna eklenmiş, bu kalemlerin oluşturduğu toplam inşaat maliyeti dikkate alınarak diğer proje giderleri yine aşağıdaki tablodaki oran ve kalemlerin yüzdesel dağılımı şeklinde maliyete ilave edilmiştir.

2020 yılında tamamlanan yapı ile ilgili olarak maliyet analizi yapılırken herhangi bir amortisman oranı hesaplanmamıştır. Tüm bu kabullerden hareketle taşınmazlar için hesaplanan yatırım maliyeti aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	DEĞER (TL)
858 ada 1 parsel üzerinde yer alan rezidans, otel ve ticari ünitelerden oluşan karma yapı	18.208,90	9475	172.530.000
FONKSİYON	ALAN (m ²)	2020 YILI 5A SINIFI M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
Rezidans, otel ve ticari ünitelerden oluşan yapı	112.090,12	3.250	364.292.890
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	13.420.572
Proje Yönetim Giderleri	3,50%		18.788.801
Yapı Denetim Giderleri	3,00%		16.104.687
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%		8.052.343
Müteahhit Ücreti	10,00%		53.682.289
Ek Maliyetler	20,00%	-	72.858.578
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			547.200.160
NIHAİ İNŞAİ DEĞER			719.730.000

8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu pasellerin m² birim değerleri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 7.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre 858 ada 1 nolu parsel üzerinde yer alan yapı ile ilgili olarak arsa payı değeri ile inşai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL	PARSEL DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATITIM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
858/1	172.530.000	547.200.160	719.730.000

8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık

tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışma 858 ada 1 parsel bünyesindeki yapı için indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır. Otel ve diğer kira getirisi sağlayan unsurların gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir. Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar: Gelir Dağılımı (2021 yılı ve sonrası):

Rapor tarihi itibarıyla, 2021 yılı içindeki dönemde ve sonrası için konu taşınmazın gelir dağılımı aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

- Mall Of İstanbul 2. Etap bünyesindeki kiralanabilir alanı mimari proje üzerinden 112.090,12 m² olarak hesaplanmıştır.
- Yapı ruhsatındaki emsale dahil konut alanı brüt 14.044,75 m² olarak tasarlanmıştır. Bu alanın %30 mertebesinde arttırılmasıyla satışa esas alan hesaplanmıştır. Buna



göre satışa esas konut birimlerinin alanı brüt 18.258 m² alanlı olarak dikkate alınmıştır.

- Yapı ruhsatındaki emsale dahil işyeri - ofis alanı brüt 7.316,11 m² olarak, kamu eğlence binalar ise brüt 5.187,42 m² olarak tasarlanmıştır. Bu alanların toplamının %50 mertebesinde artırılmasıyla satışa esas alan hesaplanmıştır. Buna göre satışa esas işyeri-ofis birimlerinin alanı brüt 18.755 m² alanlı olarak dikkate alınmıştır.

Konut Birimlerinin Gelirleri:

- Konut birimlerinin 2021'de %30'u, 2022'de %35'i, 2023'te %25'i, 2024'te %10'u olmak üzere yaklaşık 4 yıl içerisinde satılacağı, satış bedellerinin tablodaki oranla artacağı öngörülmüştür.

Ofis- İşyeri Birimlerinin Gelirleri:

- Ofis işyeri birimlerinin 2021 yılı için m² birim kira bedelinin ortalama 80,-TL/m² olacağı öngörülmüş, her yıl %10 mertebesinde artış göstereceği öngörülmüştür.

Otel Gelirleri:

- Otel gelirlerinin yaklaşık %60'ının oda kiralamasından, %35'inin yiyecek içecek satışından, %5'ininse diğer gelirlerden sağlanacağı öngörülmüştür.
- Otelde yer alan oda sayısı 206 adet tasarlanmıştır.
- Benzer konumda ve benzer nitelikteki 5 yıldızlı otellerin gecelik oda fiyatlarından hareketle oda başına ortalama fiyatın 634,-TL olacağı öngörülmüştür.
- Otelin otopark bölümlerinden gelir elde edilmeyeceği varsayılmıştır.
- Gelirlere, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Ortalama Doluluk Oranları (Otel ve işyeri-ofis Birimleri için):

- Otelin doluluk oranının dünyada yaşanan Covid-19 salgını nedeniyle 2020 yılında %35-40 mertebesinde olduğu, salgının etkilerinin devam etmesi nedeniyle 2021 yılında yaklaşık %50 civarında olacağı, 2022 yılı içerisinde tüm dünyada salgının etkilerinin daha da azalmasıyla yaklaşık %65 civarında gerçekleşeceği, diğer yıllar için ise yaklaşık %85 mertebesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- İşyeri-Ofis birimlerinin 2021 yılının temmuz ayına kadar doluluk oranının %50 mertebesinde, 2022 yılında %75 mertebesinde, 2023 yılında %80 mertebesinde, 2024 yılı ve sonraki yıllar için ise %95 mertebesinde olacağı öngörülmüştür.

Gider Oranları (2021 yılı ve sonrası) :

Oda, yiyecek içecek, kira ve diğer giderlerin yüzdesel dağılımı İNA tablosunda verilmiştir. Otel giderlerinin ise odalar için %25, yiyecek-içecek için %35, diğer giderler için %40 mertebesinde olacağı öngörülmüştür.

Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:



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 2018-2020 yılı ortalama Eurobond (USD) tahvilinin net faizi yaklaşık ortalama %13 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 7 olarak kabul edilmiştir.

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

$\% 13$ Risksiz Getiri Oran + $\% 7$ Risk Primi = $\% 20$ İskonto oranı.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 20 olarak kabul edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı:

Otel birimi için kapitalizasyon oranı %10 ; İşyeri – Ofis birimleri için kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır.

Reel Uç Büyüme Oranı:

Reel uç büyüme oranı 0 olarak alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları aşağıdaki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın bugünkü finansal değeri (737.014.011) **737.000.000 TL** olarak bulunmuştur. Tablolar fonksiyonlar için ayrı ayrı ve konsolide olarak aşağıda sunulmuştur.

MALL OF İSTANBUL 2. ETAP PROJESİ İNDIRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

		1.01.2021	1.07.2021	1.07.2022	1.07.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	1.07.2031	
OTEL	Toplam Oda Sayısı	206												
	Yıllık Oda Sayısı	75.190												
	Ortalama Oda Fiyatı (2020 yılı için)	634												
	Geziri Dağılımı													
	Oda	80%												
	Yiyecek - İçecek	16%												
	Diğer	4%												
	Gider Oranları													
	Oda	25%												
	Yiyecek - İçecek	35%												
Diğer	40%													
İkam Hakkı Gideri	8%													
Operasyon Giderileri/Toplam Gelir	15%													
İŞYERİ	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	18.755												
	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	80,00												
KONUT	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	58.258												
	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	18.000,00												
VARSAYIMLAR	Kapitalizasyon Oranı (Otel)	10,00%												
	Kapitalizasyon Oranı (İşyeri)	7,00%												
	Reel Üç Bilyeme Oranı	0,00%												
	Risksiz Getiri Oranı	13,00%												
	Risk Primi	7,00%												
	Nominal İskonto Oranı	20,00%												
Yıllık Fiyat Artış Miktarı (%)	Biz. Tabii													
		52%	56%	60%	65%	69%	73%	77%	81%	85%	89%	93%	97%	
Otel Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	-	52%	56%	60%	65%	69%	73%	77%	81%	85%	89%	93%	97%	
Ortalama Oda Ücreti (TL)	634	666	719	776	839	908	978	1.058	1.141	1.232	1.331	1.437	1.551	
Otel Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	5%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	
Ofis-İşyeri Doluluk Oranı	-	52%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
Ofis-İşyeri Birim Kira Değeri (TL/m ²)	80	92	108	122	134	147	162	178	196	216	237	261	287	
Ofis-İşyeri Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
Konut Birim Satış Değeri	18.000	12.500	18.625	19.531	24.414	29.297	35.190	42.188	50.628	60.750	72.900	87.480	104.950	
Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	30%	35%	25%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Kümülatif Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	32%	65%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Konut Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	25%	25%	25%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Otel Gelirleri	41.711.653	58.563.168	77.843.954	89.325.038	96.472.813	104.189.774	112.524.956	121.526.952	131.240.108	141.748.037	153.088.989	165.288.989	178.353.978	
Oda Satışından Gelen Gelir	25.026.982	35.137.896	46.796.373	53.595.583	57.883.208	62.513.884	67.514.973	72.916.171	78.749.465	85.049.422	91.853.378	99.183.378	107.053.378	
Yiyecek İçecek Gelirleri	14.599.078	20.497.108	27.245.304	31.264.078	33.785.204	36.466.421	39.383.734	42.534.433	45.937.180	49.612.163	53.581.136	57.851.136	62.421.136	
Diğer Gelirler	2.085.583	2.928.158	3.892.198	4.466.297	4.823.601	5.289.489	5.826.248	6.435.348	7.118.348	7.882.455	8.738.555	9.688.555	10.733.555	
Otel Giderleri	26.960.186	29.427.988	39.116.687	44.886.264	48.477.188	52.355.361	56.543.790	61.067.293	65.952.677	71.228.891	76.927.202	83.026.513	89.525.824	
Oda Giderleri	6.258.748	8.784.474	11.876.593	13.398.891	14.478.802	15.626.498	16.878.743	18.229.943	19.687.368	21.262.358	22.963.344	24.793.344	26.763.344	
Yiyecek İçecek Giderleri	5.109.677	7.173.887	9.535.884	10.942.427	11.817.622	12.763.247	13.784.307	14.887.052	16.078.016	17.364.257	18.753.398	20.244.539	21.845.680	
Diğer Giderler	834.233	1.171.263	1.566.870	1.788.519	1.929.440	2.083.795	2.258.498	2.436.539	2.624.962	2.834.561	3.065.779	3.329.779	3.617.779	
İkam Hakkı Gideri	2.502.699	3.513.790	4.670.637	5.359.956	5.788.321	6.251.396	6.751.497	7.291.617	7.874.946	8.504.942	9.185.336	9.916.336	10.701.336	
Departman Giderleri	6.258.748	8.784.474	11.876.593	13.398.891	14.478.802	15.626.498	16.878.743	18.229.943	19.687.368	21.262.358	22.963.344	24.793.344	26.763.344	
Ofis-İşyeri Kira Gelirleri	0	18.352.780	17.858.611	21.986.448	28.615.287	31.475.818	34.624.498	38.088.948	41.891.642	46.085.287	50.893.727	56.353.190	62.525.190	
Konut Satış Gelirleri	0	68.467.580	89.848.438	89.150.391	44.575.195	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ofis-İşyeri Genel Bakım-Onarım Gideri	0	318.583	535.755	657.193	858.459	944.304	1.038.735	1.142.688	1.258.869	1.382.598	1.528.812	1.672.883	1.828.883	
Otel Genel Bakım-Onarım Giderleri	0	2.085.583	2.928.158	3.892.198	4.466.297	4.823.601	5.289.489	5.826.248	6.435.348	7.118.348	7.882.455	8.738.555	9.688.555	
Otel Nakit Akımı	0	18.665.964	26.287.014	34.835.170	39.973.357	43.171.226	46.624.824	50.354.918	54.383.311	58.733.876	63.432.694	68.507.399	73.953.399	
Ofis-İşyeri Nakit Akımı	0	16.842.177	17.322.756	21.249.247	27.756.828	30.632.612	33.885.763	36.944.339	40.638.773	44.702.650	49.172.915	54.086.287	59.453.287	
Konut Nakit Akımı	0	68.467.580	89.848.438	89.150.391	44.575.195	0	0	0	0	0	0	0	0	
Proje Nakit Akımı	0	97.175.642	143.378.287	145.234.807	112.305.381	73.793.737	80.216.887	87.299.257	95.922.884	103.436.626	112.665.609	122.597.516	133.288.516	
Üç Değer													1.457.796.338	
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	97.175.642	143.378.287	145.234.807	112.305.381	73.793.737	80.216.887	87.299.257	95.922.884	103.436.626	112.665.609	122.597.516	133.288.516	
Toplam Bugünkü Değer (TL)		737.014.011												

MOİ 2. ETAP - OTEL - İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

MOİ 2. ETAP - OTEL - İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU													
		1.01.2021	1.07.2021	1.07.2022	1.07.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	1.07.2031
OTEL	Toplam Oda Sayısı	206											
	Yıllık Oda Sayısı	75.190											
	Ortalama Oda Fiyatı (2020 yılı için)	634											
	Gelir Dağılımı												
	Oda	60%											
	Yiyecek – İçecek	35%											
	Diğer	5%											
	Gider Oranları	0%											
	Oda	25%											
	Yiyecek – İçecek	35%											
	Diğer	40%											
	İsim Hakkı Gideri	6%											
	Operasyon Giderleri/Toplam Gelir	15%											
	VARSAYIMLAR	Kapitalizasyon Oranı	10,00%										
Reel Uç Büyüme Oranı		0,00%											
Risksiz Getiri Oranı		13,00%											
Risk Primi		7,00%											
Nominal İskonto Oranı		20,00%											
Yıllık Fiyat Artış Miktarı (%)		Bkz. Tablo											
		1.01.2021	1.07.2021	1.07.2022	1.07.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	1.07.2031
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	-	50%	65%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Otel Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	5%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	634	666	719	776	839	906	978	1.056	1.141	1.232	1.331	1.437	
Otel Gelirleri	0	41.711.653	58.563.160	77.843.954	89.325.938	96.472.013	104.189.774	112.524.956	121.526.952	131.249.108	141.749.037	153.088.960	
Oda Satışından Gelen Gelir	0	25.026.992	35.137.896	46.706.373	53.595.563	57.883.208	62.513.864	67.514.973	72.916.171	78.749.465	85.049.422	91.853.376	
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	14.599.078	20.497.106	27.245.384	31.264.078	33.765.204	36.466.421	39.383.734	42.534.433	45.937.188	49.612.163	53.581.136	
Diğer Gelirler	0	2.085.583	2.928.158	3.892.198	4.466.297	4.823.601	5.209.489	5.626.248	6.076.348	6.562.455	7.087.452	7.654.448	
Otel Giderleri	0	20.960.105	29.427.988	39.116.587	44.886.284	48.477.186	52.355.361	56.543.790	61.067.293	65.952.677	71.228.891	76.927.202	
Oda Giderleri	0	6.256.748	8.784.474	11.676.593	13.398.891	14.470.802	15.628.466	16.878.743	18.229.043	19.687.366	21.262.356	22.963.344	
Yiyecek İçecek Giderleri	0	5.109.677	7.173.987	9.535.884	10.942.427	11.817.822	12.763.247	13.784.307	14.887.052	16.078.016	17.364.257	18.753.398	
Diğer Giderler	0	834.233	1.171.263	1.556.879	1.786.519	1.929.440	2.083.795	2.250.499	2.430.539	2.624.982	2.834.981	3.061.779	
İsim Hakkı Gideri	0	2.502.699	3.513.790	4.670.637	5.359.556	5.788.321	6.251.386	6.751.497	7.291.617	7.874.946	8.504.942	9.185.338	
Departman Giderleri	0	6.256.748	8.784.474	11.676.593	13.398.891	14.470.802	15.628.466	16.878.743	18.229.043	19.687.366	21.262.356	22.963.344	
Otel Nakit Akımı	0	20.751.547	29.135.172	38.727.367	44.439.654	47.994.826	51.834.412	55.981.165	60.459.659	65.296.431	70.520.146	76.161.757	
Bakım-Onatım Giderleri	0	2.085.583	2.928.158	3.892.198	4.466.297	4.823.601	5.209.489	5.626.248	6.076.348	6.562.455	7.087.452	7.654.448	
Otel Nakit Akımı	0	18.665.964	26.207.014	34.835.170	39.973.357	43.171.226	46.624.924	50.354.918	54.383.311	58.733.976	63.432.694	68.507.309	
Uç Değer													685.073.095
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	18.665.964	26.207.014	34.835.170	39.973.357	43.171.226	46.624.924	50.354.918	54.383.311	58.733.976	63.432.694	68.507.309	753.580.404
Toplam Bugünkü Değer (TL)	280.356.852												



MOİ 2. ETAP - OFİS-İŞYERİ - İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU													
TEMEL BİLGİLER	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	18.755											
	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	80											
	Yıllık Artış Oranı (%)	Bkz. Tablo											
VARSAYIMLAR	Kapitalizasyon Oranı	7,00%											
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%											
	Risksiz Getiri Oranı	13,00%											
	Risk Primi	7,00%											
	Nominal İskonto Oranı	20,00%											
	Yıllık Fiyat Artış Miktarı (%)	Bkz. Tablo											
		1.01.2021	1.07.2021	1.07.2022	1.07.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	1.07.2031
Ofis-İşyeri Doluluk Oranı	-	50%	75%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Ofis-İşyeri Birim Kira Değeri (TL/m ²)	80,00	92,00	105,80	121,67	133,84	147,22	161,94	178,14	195,95	215,55	237,10	260,81	260,81
Ofis-İşyeri Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Ofis-İşyeri Kira Gelirleri	0	10.352.760	17.858.511	21.906.440	28.615.287	31.476.816	34.624.498	38.086.948	41.895.642	46.085.207	50.693.727	55.763.100	55.763.100
Ofis-İşyeri Genel Bakım-Onarım Gider	0	310.583	535.755	657.193	858.459	944.304	1.038.735	1.142.608	1.256.869	1.382.556	1.520.812	1.672.893	1.672.893
Ofis-İşyeri Nakit Akımı	0	10.042.177	17.322.756	21.249.247	27.756.829	30.532.512	33.585.763	36.944.339	40.638.773	44.702.650	49.172.915	54.090.207	54.090.207
Uç Değer													772.717.243
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	10.042.177	17.322.756	21.249.247	27.756.829	30.532.512	33.585.763	36.944.339	40.638.773	44.702.650	49.172.915	826.807.450	826.807.450
Toplam Bugünkü Değer (TL)	237.981.766												

MOİ 2. ETAP - KONUT - İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU						
TEMEL BİLGİLER	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	18.258				
	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	10.000				
	Yıllık Artış Oranı (%)	Bkz. Tablo				
VARSAYIMLAR	Kapitalizasyon Oranı	10,00%				
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%				
	Risksiz Getiri Oranı	13,00%				
	Risk Primi	7,00%				
	Nominal İskonto Oranı	20,00%				
	Yıllık Fiyat Artış Miktarı (%)	Bkz. Tablo				
		1.01.2021	1.07.2021	1.07.2022	1.07.2023	1.07.2024
Konut Birim Satış Değeri	10.000	12.500	15.625	19.531	24.414	
Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	30%	35%	25%	10%	
Kümülatif Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	30%	65%	90%	100%	
Konut Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	25%	25%	25%	25%	
Konut Satış Gelirleri	0	68.467.500	99.848.438	89.150.391	44.575.195	
Toplam Bugünkü Değer (TL)	218.675.393					

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet Yaklaşımı	719.730.000
Gelir İndirgeme	737.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	737.000.000

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında bir miktar fark bulunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

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

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin

çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Buna göre, Gelir Yaklaşımı gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımamasından hareketle nihai değer olarak mevcut pazarda büyük kısmının kira ya da işletme getirisi sağlayacak olmasından hareketle otel ve diğer unsurları için ise gelir yaklaşımı ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **737.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Proje otel, konut ve ofis-işyeri bölümlerinden oluşmakta olup bölümlere ilişkin gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar ve hesaplamalar rapor içeriğinde belirtilmiştir.

8.4.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.



8.4.5. KİRA DEĞER ANALİZİ

İNA tablosunda da görüleceği üzere proje bünyesindeki ofis-işyeri nitelikli gayrimenkuller için 2021 yılı için azami kira geliri 92,-TL/m² birim değer üzerinden aylık 1.725.460,-TL ve yıllık 20.705.520,-TL mertebesinde hesaplanmış olup %50 doluluk oranı ile 2021 yılı kira geliri 10.352.760 TL olarak hesaplanmıştır. Otel işletilmekte olup herhangi bir kira ilişkisi bulunmamaktadır. Konutlar ise satışa konu olduklarından kira analizi yapılmamıştır.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, kullanım fonksiyonlarına, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

858 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN PROJE İÇİN TAKDİR EDİLEN	
OTEL PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	280.350.000,-TL
OFİS-İŞYERİ PAZAR DEĞERİ(KDV HARİÇ)	238.000.000,-TL
KONUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	218.650.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	737.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	832.489.500,-TL

Proje bünyesindeki ofis ve işyerleri için 2021 yılı kira geliri %50 doluluk oranı itibarıyla yıllık toplam 10.352.760,-TL olarak hesap edilmiştir.

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-İmzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı reidence nitelikli gayrimenkuller için %1, diğer gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2021
(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2020)

11.BÖLÜM PORTFÖYE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "PROJE" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

e-imzalıdır.

Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

