



## Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

**Gayrimenkul**

Ofis ve AVM

**Değerleme**

Maltepe / İstanbul

**Raporu**

2024REV1158 / 20.02.2025



**Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.**

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No: 144/146 Çankaya/Ankara

**Sayın İlgili,**

Talebiniz doğrultusunda Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi'nde konumlu **"Küçükyalı AVM ve Ofis"**in pazar değerine yönelik **2024REV1158** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 48.958,41 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 214.598,47 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

**31.12.2024 TARİHİ İTİBARIYLA TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SAN. ve TİC. A.Ş.  
LEHİNE KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK DEĞERİ**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Rapor Tarihi</b>             | 20.02.2025  |
| <b>Değer Tarihi</b>             | 31.12.2024  |
| <b>Kur Bilgisi (30.12.2024)</b> | Alış: 1 EUR = 36,7429 TL Satış: 1 EUR = 36,8091 TL  |
| <b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b> | 11.241.735.000.-TL Onbirmilyarikiyüzkırbirmilyonyediyüzotuzbeşbin.-TL<br>305.405.000.-EUR Üçyüzbeşmilyondörtüyüzbeşbin.-EUR           |
| <b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b> | 13.490.082.000.-TL Onüçmilyardörtüyüzdoksanmilyonseksenikibin.-TL<br>366.486.000.-EUR Üçyüzaltmışaltımilyondörtüyüzseksenaltıbin.-EUR |

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 19.11.2024 tarih, 3203 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden,  
Volkan Kaan ÜSTÜNDAĞ

Ece KADIOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

|  |    |
|--|----|
| Yönetici Özeti.....                                  | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....              | 7  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                  | 10 |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 13 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                     | 20 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....               | 23 |
| SWOT Analizi.....                                    | 28 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....   | 30 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....  | 42 |
| Ekler .....  | 45 |

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

| DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER |   |                                       |
|--|---|---------------------------------------|
| RAPOR TÜRÜ                             | Standart  |                                       |
| MÜLKİYET DURUMU                        | Üst hakkı   |                                       |
| DEĞERLEMENİN AMACI                     | Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.                                    |                                       |
| ÖZEL VARSAYIMLAR                       | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.                          |                                       |
| KISITLAMALAR                           | Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır. |                                       |
| MÜŞTERİ TALEBİ                         | Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2024 tarihli değer takdiri yapılmıştır.                |                                       |
| ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER      |   |                                       |
| ADRES                                  | Aydınevler Mahallesi Site Yolu Sokak No:28 Maltepe/İstanbul   |                                       |
| TAPU KAYDI                             | İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/2 pafta, 15304 ada, 9 no.lu parsel           |                                       |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ                        | 48.958,41 m <sup>2</sup>  |                                       |
| İMAR DURUMU                            | Lejant: Ticaret TAKS: 0,25-0,60 KAKS: 1,75 H <sub>maks</sub> : Serbest                              |                                       |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM          | Ticaret   |                                       |
| YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER                |   |                                       |
| ANA TAŞINMAZ                           | Yapım yılı: 2018  |                                       |
|  | Yol kotu üstü kat sayısı: 8   | Yol kotu altı kat sayısı: 5           |
|  | Otopark Kapasitesi: 2.400 araç  | Asansör Kapasitesi: 12 şahıs asansörü |
| MEVCUT FONKSİYONLAR                    | Ofis, AVM   |                                       |
| İNŞAAT ALANI                           | Toplam İnşaat Alanı   | 214.598,47 m <sup>2</sup>             |
|  | Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı   | 119.114,07 m <sup>2</sup>             |
|  | Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı   | 56.995,51 m <sup>2</sup>              |
| SATILABİLİR ALAN                       | Toplam Satılabilir Alan   | 72.238 m <sup>2</sup>                 |
|  | Konut Satılabilir Alanı   | 63.022 m <sup>2</sup>                 |
|  | Ofis Satılabilir Alanı  | 9.216 m <sup>2</sup>                  |

| FİNANSAL GÖSTERGELER          |                             |                          |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| İNDİRGEME ORANI               | %22,50                      |                          |
| OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ        | 575 TL/m <sup>2</sup> /ay   |                          |
| AVM BİRİM KİRA DEĞERİ         | 1.525 TL/m <sup>2</sup> /ay |                          |
| DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER  |                             |                          |
| KULLANILAN YAKLAŞIM           | Gelir Yaklaşımı             |                          |
| RAPOR TARİHİ                  | 20.02.2025                  |                          |
| DEĞER TARİHİ                  | 31.12.2024                  |                          |
| KUR BİLGİSİ (30.12.2024)      | 1 EUR Alış = 36,7429 TL     | 1 EUR Satış = 36,8091 TL |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)      | 11.241.735.000.-TL          | 305.405.000.-EUR         |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)      | 13.490.082.000.-TL          | 366.486.000.-EUR         |
| FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME |                             |                          |
| AVM TOPLAM DEĞERİ             | 10.784.900.000.-TL          | 292.995.000.-EUR         |
| OFİS TOPLAM DEĞERİ            | 456.835.000.-TL             | 12.410.000.-EUR          |

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 20.02.2025 tarihinde, 2024REV1158 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/2 pafta, 15304 ada, 9 no.lu parsel üzerinde yer alan "Ofis ve AVM"nin 31.12.2024 tarihi itibarıyla Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine kira sözleşmesinden doğan hakkın pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Volkan Kaan ÜSTÜNDAĞ (Lisans NO: 919569) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 04.12.2024 tarihinde çalışmaya başlamış ve 20.02.2025 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3203 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3203 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/2 pafta, 15304 ada, 9 no.lu parsel üzerinde yer alan "Ofis ve AVM"nin 31.12.2024 tarihi itibarıyla Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine kira sözleşmesinden doğan hakkın pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 31.12.2024 tarihli değer takdir edilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



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

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar           | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 31.12.2023   | 2023REV1023    | Ece KADIOĞLU<br>Ozan KOLCUOĞLU | 8.050.280.000                |
| <b>Rapor 2</b> | 17.05.2024   | 2024REV373     | Ece KADIOĞLU<br>Ozan KOLCUOĞLU | 9.332.155.000                |
| <b>Rapor 3</b> | 23.07.2024   | 2024REV548     | Ece KADIOĞLU<br>Ozan KOLCUOĞLU | 10.238.005.000               |

## 1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

## 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No: 144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

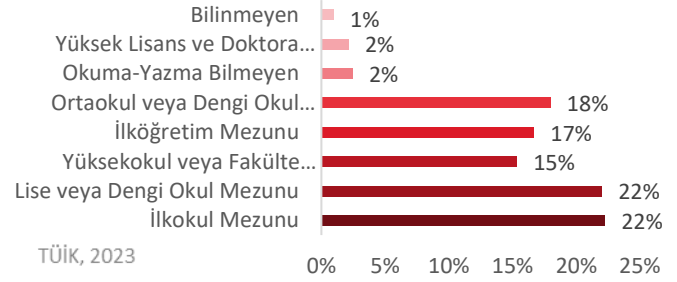
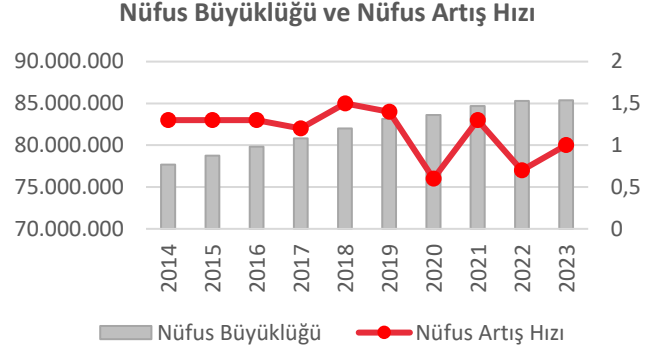
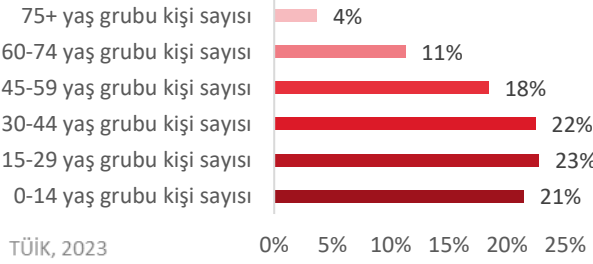
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

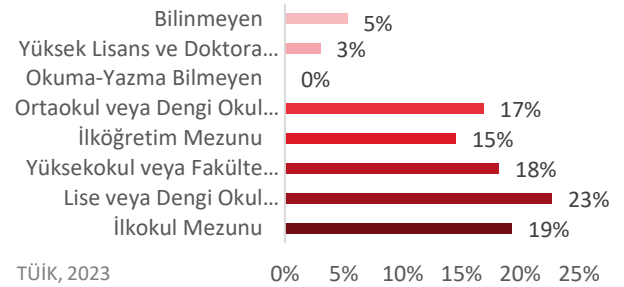
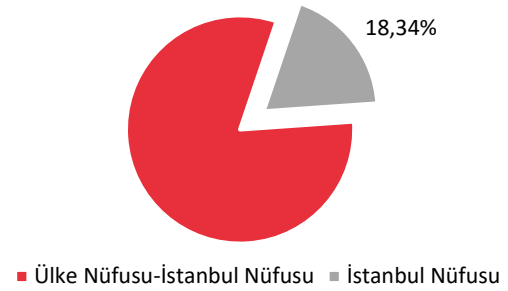
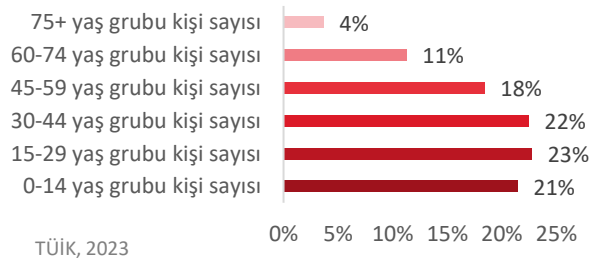
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



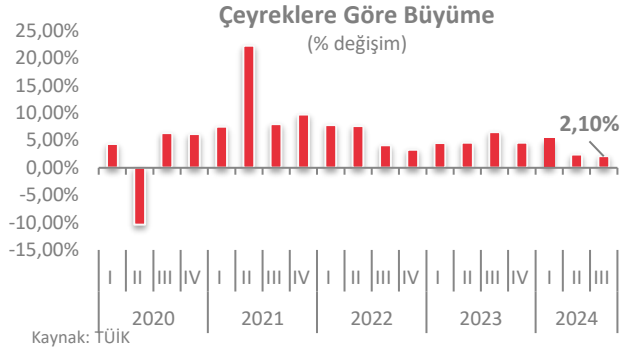
##### İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

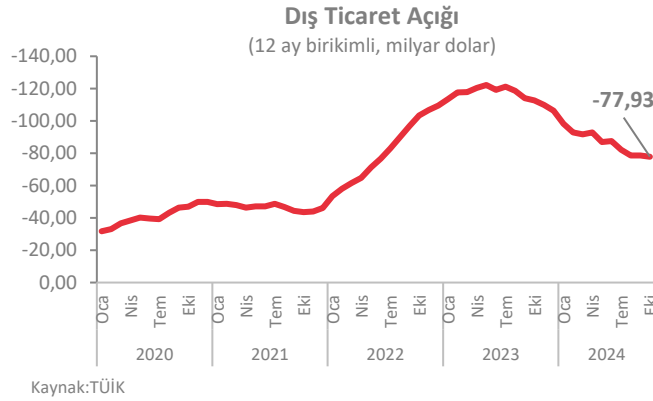
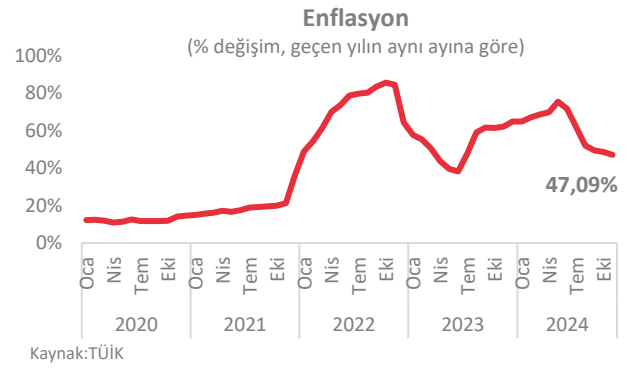


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,2 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %48,6'dan %47,1'e inmiştir. Hem hizmet hem de mal fiyatları aylık enflasyonunda yavaşlama görülürken çekirdek göstergelerin aylık enflasyonunda hızlı gerileme yaşanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %0,7 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %32,2'den %29,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE arasındaki makas 17,6 yüzde puan olarak gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %3,1 yükselerek 23,5 milyar dolar olurken ithalatta değişim görülmemiş, 29,4 milyar dolar olmuştur. 2023 Ekim'de %77,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %79,9'a çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 6,6 milyar dolardan 5,9 milyar dolara gerilemiştir. Veriler, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmaya karşın ihracatta yükselişe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise, çekirdek ithalattaki artışa rağmen enerji ve altın alt kalemlerindeki gerilemenin dengeleyici bir etki yaptığı görülmüştür.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

|                              |  |
|------------------------------|--|
| İli                          | İstanbul                               |
| İlçesi                       | Maltepe                                |
| Mahallesi                    | Aydınevler                             |
| Köyü                         | -                                      |
| Sokağı                       | -                                      |
| Mevki                        | -                                      |
| Ada No                       | 15304                                  |
| Parsel No                    | 9                                      |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Alışveriş Merkezi ve Ofisler ve Arsası |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 48.958,41 m <sup>2</sup>               |
| Malik / Hisse                | Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı – Tam |

*\*2575 ada, 2 no.lu parsel 27.05.2013 tarih, 12813 yevmiye numarası ile ifraz edilerek 48.933,32 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı 2575 ada 5 no.lu parsel, 12.110,44 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı 2575 ada 6 no.lu parsel, 1.818,40 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı 2575 ada 7 no.lu parsel oluşmuştur. 2575 ada, 2 no.lu parselin ifrazından oluşan 48.933,32 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 2575 ada 5 no.lu parsel ile yoldan ihdas edilen 25,09 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 2575 ada, 8 no.lu parselin tevhihiyle 48.958,41 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip değerlendirme konusu 15304 ada, 9 no.lu parsel oluşmuştur.*

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından temin edilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 23.07.2024 tarih, saat 13:30 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### **Beyanlar Hanesinde:**

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (19.03.2014 tarih, 6812 yevmiye no ile.)
- Diğer (Konusu: krokide A 153,09 m<sup>2</sup>'lik ve B 81,22 m<sup>2</sup>'lik gösterilen kısımda kat irtifaki tesisinde projesinde 3. bodrum katta ve haritasında gösterine kısım üzerinde 1 TL bedelle 49 yıllığına TEDAŞ lehine irtifak hakkı tesisinin kat irtifaki kurulduktan sonra ilgili bölüme taşınması) (19.06.2017 tarih, 15380 yevmiye no ile.)

##### **Şerhler Hanesinde:**

- 112.074.461,23 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (49 yıl süre ile 112.074.461,23 TL bedelle Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi lehine kira şerhi tesisi) (09.07.2015 tarih ve 19412 yevmiye no ile)

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

- Diğer İrtifak Hakkı: krokide C 200,86 m<sup>2</sup> ve D 20,68 m<sup>2</sup> ile gösterilen kısımlarda 1 TL bedelle 49 yıl süre ile TEDAŞ lehine irtifak hakkı (Başlama Tarihi: 19.06.2016, Bitiş Tarihi: 07.06.2066 – Süre: 49 Yıl) (19.06.2017 tarih, 15380 yevmiye no ile.)

### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu taşınmazın beyanlar hanesinde 19.03.2014 tarihli ve 6812 yevmiye no.lu “306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyan, parsel üzerinde bulunan eski yapıya aittir. Bu kaydın mal sahibi tarafından başvuru yapılarak terkin edilmesi gerekmekte olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin 19.06.2017 tarihli ve 15380 yevmiye no. ile “TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine krokide A 153,09 m<sup>2</sup>’lik ve B 81,22 m<sup>2</sup>’lik gösterilen kısımda kat irtifaki tesisinde projesinde 3. bodrum katta ve haritasında gösterine kısım üzerinde 1 TL bedelle 49 yıllığına TEDAŞ lehine irtifak hakkı tesisinin kat irtifakı kurulduktan sonra ilgili bölüme taşınması” beyanı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde 09.07.2015 tarih ve 19412 yevmiye no. ile “112.074.461,23.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi lehine kira şerhi tesisi.)” bulunmakta olup söz konusu kira şerhi taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazın hak ve mükellefiyetler hanesinde 19.06.2017 tarihli ve 15380 yevmiye no. ile “Krokide C 200,86 m<sup>2</sup> ve D 20,68 m<sup>2</sup> ile gösterilen kısımlarda 1 TL bedelle 49 yıl süre ile TEDAŞ lehine irtifak hakkı” kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

### **3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 23.07.2024 tarih, saat 13:30 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyeti, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği sebebiyle 30.11.2021 tarih ve 41001 yevmiye no ile tam hisseyle “Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı” lehine tescil edilmiştir.

### **3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölge, merkezi iş alanı niteliğinde olup ticaret ve hizmet sektörü ağırlıklı yapılaşmaların olduğu gözlemlenmekte olup taşınmazın güneyinde genellikle ayırık nizam 4 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 17.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı

**Plan Onay Tarihi:** 15.02.2008 onay ve 29.07.2009-13.09.2009-15.10.2010-06.12.2010-25.03.2011-22.06.2011-18.02.2012-16.06.2012-15.09.2012-16.02.2016 tasdik tarihli

**Lejandi:** Ticaret Alanı

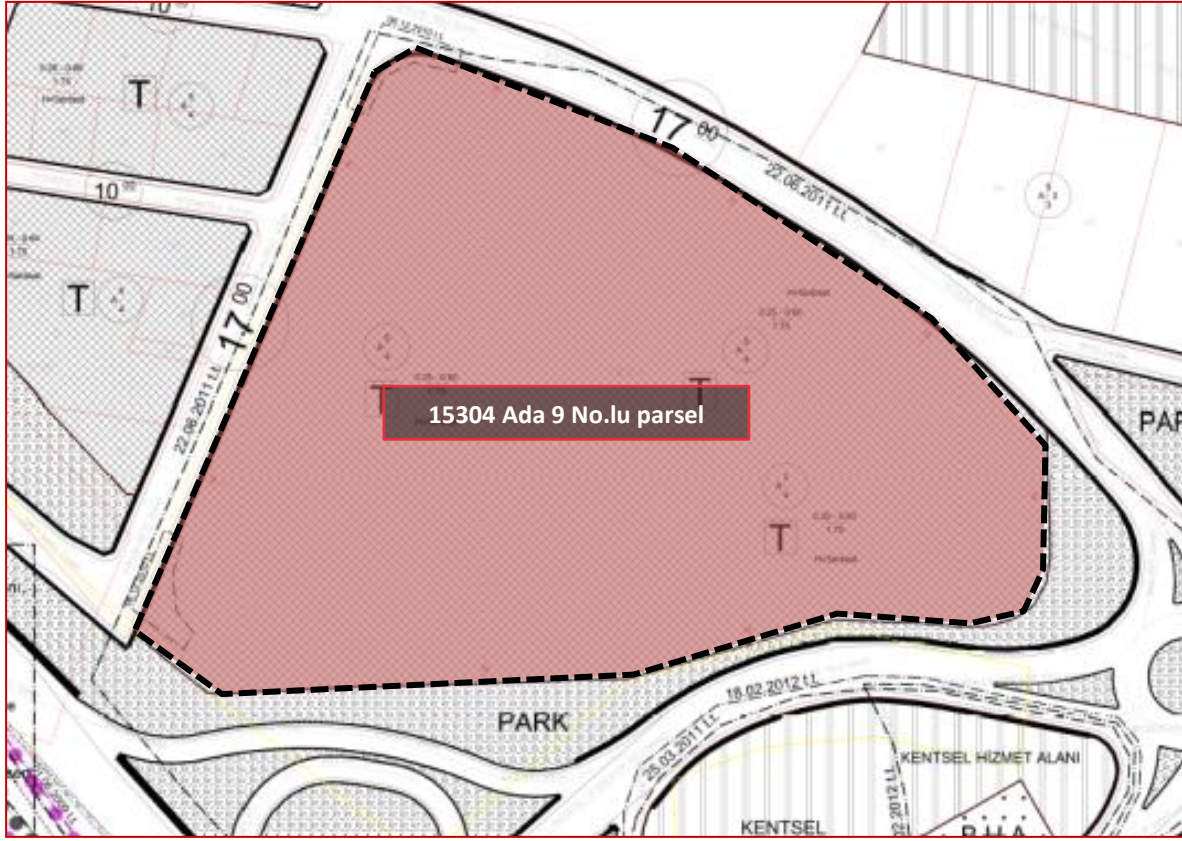
#### **Yapılaşma şartları;**

- TAKS: 0,25 – 0,60.
- Ayrık nizamlıdır.
- Net parsel üzerinden hesaplanmak üzere Emsal: 1,75.
- $H_{maks}$ : Serbest

#### **Plan Notları**

- İmar planında TAKS ve KAKS'a tabi alanlarda kamu kamu hizmet ve tesisleri, sosyal donatı için ayrılan alanların Belediye talebi üzerine, parsel sahibi tarafından kamuya terk edilmesi halinde brüt parsel alanının %40'ına kadar olan terk edilen kısımlar KAKS hesabına dahil edilemez. %40'ın üstünde kalan kısımlarda inşaat emsaline dahil edilir.
- Ticaret alanlarında büyük alışveriş merkezleri, mali kuruluşlar (finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, apart otel, sosyal ve kültürel kuruluşlar (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro vb.) turizm ve diğer hizmetler (meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler vb.) ile kirletici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilecektir.
- Bu alan içerisinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.
- Bina ortak alanları hariç (sığınak, ısıtma–soğutma, otopark, kapıcı dairesi) bodrum katlar emsal değerine dahil edilecektir.
- Ticaret alanları içinde; planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek koşulu ile “katlı otopark” yapılabilir.
- Bu alanlarda TAKS: 0,25 – 0,60; net parsel üzerinden hesaplamak üzere; Emsal: 1,75 olup  $H(\text{Yükseklik})=\text{serbesttir}$ .





### 3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parcel, 15.02.2008 onay, 29.07.2009-13.09.2009-15.10.2010-06.12.2010-25.03.2011-22.06.2011-18.02.2012-16.06.2012-15.09.2012-16.02.2016 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup son üç yıllık dönemde hukuki durumunda meydana gelen bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Maltepe Belediyesi'nde 17.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

| Yasal Belge                | Tarih      | No          | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                    |
|----------------------------|------------|-------------|------------------------|---------------|-----------------------------|
| Mimari Proje               | 03.02.2014 | 726         | 212.172,27             | Yeni Yapı     | Toptan ve perakende ticaret |
| Mimari Proje               | -          | -           | 215.552,36             | Tadilat       | Toptan ve perakende ticaret |
| Mimari Proje               | 24.01.2018 | -           | 214.598,47             | Tadilat       | Toptan ve perakende ticaret |
| Yapı Ruhsatı               | 24.10.2014 | 13-12       | 212.173                | Yeni Yapı     | Toptan ve perakende ticaret |
| Yapı Ruhsatı               | 09.02.2015 | 13-12       | 212.173                | Tadilat       | Toptan ve perakende ticaret |
| Yapı Ruhsatı               | -          | -           | 212.173                | Tadilat       | Toptan ve perakende ticaret |
| Yapı Ruhsatı               | 26.09.2017 | 2017-110-38 | 215.552,36             | Tadilat       | Toptan ve perakende ticaret |
| Yapı Ruhsatı               | 30.01.2018 | 2018/1-23   | 214.598,47             | Tadilat       | Toptan ve perakende ticaret |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 25.10.2017 | 2017/7-15   | 207.872,36             | Tadilat       | Toptan ve perakende ticaret |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 22.03.2018 | 2018/3-35   | 214.598,47             | Tadilat       | Toptan ve perakende ticaret |
| Yapı Kayıt Belgesi         | 04.12.2018 | 4FJC5KPB    | 68,00                  |               | Ticari alan                 |

| Yasal Belge        | Tarih      | No       | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                        |
|--------------------|------------|----------|------------------------|---------------|---------------------------------|
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | CB3GBJF3 | 64,00                  | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | 366LC56Z | 42,00                  | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | BSFNUCFE | 34,00                  | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | AMRGPKCN | 34,00                  | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | 16B6VPMS | 59,00                  | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | 5VBV9RU3 | 2.130,00               | Ticari alan   | (129 no.lu bağımsız bölüm için) |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | 2583847  | 497,00                 | Ticari alan   | (155 no.lu bağımsız bölüm için) |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | 26TFMU8U | 5,00                   | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | 1CBYJ9SF | 458,00                 | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | 8UA2ZKU5 | 5,00                   | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | 64CJ6T9G | 1.998,00               | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | 1LM88PT6 | 695,00                 | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | YTNKCM7  | 43,00                  | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | N3C6AUZR | 28,00                  | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | J1GCC38S | 35,00                  | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | 93DY8STU | 944,00                 | Ticari alan   | (17 no.lu bağımsız bölüm için)  |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | U6ALZB5V | 32,00                  | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | V363SV1L | 269,00                 | Ticari alan   |                                 |
| Yapı Kayıt Belgesi | 04.12.2018 | CHTL691L | 778,00                 | Ticari alan   | (86 no.lu bağımsız bölüm için)  |

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup taşınmazların yapı denetimi, Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Şube Müdürlüğü teknik personeli tarafından yapılmaktadır.

#### 3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

#### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 03.02.2014 tarih 726 no.lu, bila tarih bila no.lu, 24.01.2018 tarih bila no.lu "Onaylı Mimari Projeler" ile 24.10.2014 tarih 13-12 no.lu, 09.12.2015 tarih 13-12 no.lu, bila tarih bila no.lu, 26.09.2017 tarih 2017/ 110/38 no.lu, 30.01.2018 tarih 2018/1-23 nolu "Yapı Ruhsatları", 25.10.2017 tarih 2017/7-15 no.lu, 22.03.2018 tarih 2018/3-35 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ve 04.12.2018 tarihli "Yapı Kayıt Belgeleri" mevcuttur.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazın yasal belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Alışveriş merkezindeki toplam kiralabilir alan, mimari projesine göre 69.691 m<sup>2</sup> olup müşteriden temin edilen bilgilere göre bazı bağımsız bölüm alanlarında büyümeler yapılmış olup bu alanlara ilişkin yapı kayıt belgeleri temin edilmiştir. İskan belgesi ve yapı kayıt belgeleri ile birlikte yasal durumda toplam alan 72.238 m<sup>2</sup> olmuştur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tahsisinin de yapıldığı görülmüş olduğundan yasal süreçlerini tamamlamıştır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu “AVM” nitelikli gayrimenkul için 01.10.2017 tarih, S34841B17099F no.lu B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak 13.02.2013 tarihli 6711 sayılı sözleşme ile 49 yıl süreliğine “Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş.” lehine 49 yıllığına kira şerhi sözleşmesi bulunmaktadır. Müşteriden temin edilen 03.07.2014 tarihli 51128112-160.07.02/6711 sayılı Bakanlık Yazısı’na istinaden, taşınmazın işletmeye açılması için öngörülen ilk beş yıllık süre 13.02.2013 olarak belirlenmiş olup üst hakkı bitiş süresi 13.02.2062 tarihine kadar uzatılmıştır. Yasal sürecin tamamlanması için süre uzatımına ilişkin tapu tescil işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**



## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Aydınevler Mahallesi Site Yolu Sokak No:28 Maltepe / İstanbul

İstanbul'un Anadolu Yakası'nın hızla gelişen ilçeleri arasında yer alan Maltepe ilçesi, 1992 yılında Kartal'dan ayrılarak ilçe statüsü kazanmıştır. Son dönemde yapılan ulaşım yatırımlarına ek olarak ilçenin sahil bölümünde yapılan düzenlemeler sayesinde ilçenin çekim gücü artmıştır. Bölgede çok sayıda inşaatı devam eden ve inşaat tamamlanan konut, ofis ve karma kullanımlı proje bulunmaktadır.

Konu taşınmaz D-100 Karayolu Yanyolu'na cepheli olup bilinirlik ve erişilebilirlik açısından oldukça avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin D-100 Karayolu aksı üzerinde bulunan kısmında genellikle ticaret ve ofis fonksiyonlarının yoğunlaştığı, bu akstan iç kesimlere doğru gidildikçe konut yoğunluğunun arttığı görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar lokasyon olarak ticaret faaliyetlerinin yoğunlaştığı bölgeye yakın konumdadır.



Ulaşım açısından bakıldığında, 2012 yılı içinde faaliyete geçen Kadıköy-Tavşantepe Metro güzergahı bu bölgenin en önemli toplu taşınma alternatifidir. Ayrıca taşınmazlar 2013 yılında faaliyete geçen Küçükyalı Marmaray İstasyonu'na yaklaşık 6 km mesafede konumludur.



Taşınmazın yakın çevresinde; GSD Holding, İstanbul Ticaret Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu, Turkcell Genel Müdürlük, Multipan Yalıtım Sistemleri, Marmara Üniversitesi, Fiat, Acıbadem Sigorta yer almaktadır.



#### Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

| Yer              | Mesafe (km) |
|------------------|-------------|
| D-100 Karayolu   | ~0,20 km    |
| Küçükyağı Merkez | ~1,00 km    |
| Maltepe Merkez   | ~1,50 km    |
| Ataşehir Merkez  | ~4,00 km    |
| Kartal Merkez    | ~10,00 km   |
| Kadıköy Merkez   | ~10,00 km   |

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/2 pafta, 15304 ada, 9 parsel no.lu "Alışveriş Merkezi ve Ofisler ve Arsası" nitelikli 48.958,41 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı" mülkiyetindeki gayrimenkuldür. Değerleme konusu 2575 ada, 9 no.lu parsel, 2575 ada 2 no.lu parselin iftazından sonra oluşan 2575 ada, 5 no.lu parsel ile yoldan ihdas ile oluşan 2575 ada 8 no.lu parselin tevhidini ile oluşmuştur. Değerleme tarihi itibarı ile değerlendirme konusu parsel üzerinde faal durumda olan Hilltown AVM ve ofis bloğu yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaza giriş Kaptan Rifat Sokak ve Siteler Yolu'ndan yapılmaktadır. Söz konusu parsel düzgün bir geometrik yapıya sahip değildir ancak yerleşilebilir bir forma sahiptir. Değerleme konusu parsel, konumu itibarı ile erişilebilirliği yüksek bir durumdadır. Ayrıca, konu taşınmaz Maltepe, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Ataşehir gibi konut yoğunluğunun yüksek olduğu merkezlere yakın konumda bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın etrafında birçok iş yeri ve konut bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın batı tarafından kalan kısımda Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tarafından inşa edilmiş olan özel okul ve ofis projesi yer almaktadır. Söz konusu okul TED Koleji, ofis ise Bosch ve Turkcell tarafından kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz 49 yıllığına Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'ndan kiralanmak suretiyle kullanımdadır. Parsel üzerinde Hilltown AVM ve ofis projesi bulunmaktadır. Değerleme çalışması Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine mevcut kira sözleşmesinden doğan hak değerlendirilmesi olup çalışma kapsamında 24.01.2018 tarihli mimari projeye göre değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Ana taşınmaz, söz konusu onaylı mimari projesine göre, alışveriş merkezi ve ofis bloğu olarak projelendirilmiş olup fiziksel olarak bakıldığında ofis bloğu, AVM bloğunun üst kısmının üzerine inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz Maltepe Belediyesi'nde incelenen 24.01.2018 tarihli no.lu mimari projesine göre 5 bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 13 kattan ve 214.598,47 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmaktadır. AVM alanına girişler parselin güney cephesinden sağlanırken ofis alanlarına ise kuzey cephesinden giriş sağlanmaktadır.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazın yasal belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Alışveriş merkezindeki toplam kiralanabilir alan, mimari projesine göre 69.691 m<sup>2</sup> olup müşteriden temin edilen bilgilere ve yerinde yapılan incelemelere göre bazı dükkan alanlarına ortak alanlar dahil edilerek büyümeler yapılmış ve bu alanlara ilişkin yapı kayıt belgeleri temin edilmiştir. Söz konusu büyümeler toplam proje alanını değiştirmemiştir. İskan belgesi ve yapı kayıt belgeleri ile birlikte yasal durumda toplam kiralanabilir alan 72.238 m<sup>2</sup> olmuştur.

Onaylı mimari projeye göre, alışveriş merkezi bloğu, 2. bodrum kat + 1. bodrum kat zemin kat + 2 normal kat konumlanmış olup ofis bloğu, 2-6. katlar arasında ve çatı katında konumlanmaktadır. Taşınmazın 2, 3, 4 ve 5. bodrum katları kapalı otopark ve teknik hacim olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu Hilltown AVM, 2017 tarihi itibarı ile faaliyete geçmiş olup ofis bloğu ise 2018 tarihi itibarıyla Hilltown Ofis markasıyla faaliyete geçmiştir.

Değerleme konusu alışveriş merkezi mevcutta Hilltown AVM olarak faaliyette olup ofis kısmının ise tamamının kiralaması yapılmıştır.



| Bulunduğu Kat                      | Yasal Durum Fonksiyon | Yasal Durum Brüt Kapalı Alan (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|-----------------------|--|
| 5. Bodrum                          | Otopark               | 31.798,23                                      |
| 4. Bodrum                          | Otopark               | 31.222,08                                      |
| 3. Bodrum                          | Otopark               | 32.048,64                                      |
| 2. Bodrum                          | Otopark               | 298,22   |
| 2. Bodrum                          | AVM                   | 31.705,76                                      |
| 1. Bodrum                          | Otopark               | 117,23   |
| 1. Bodrum                          | AVM                   | 30.412,78                                      |
| Zemin                              | AVM+Ofis              | 27.369,59                                      |
| 1. Normal                          | AVM + Ofis            | 16.218,82                                      |
| 2. Normal                          | AVM + Ofis            | 3.929,32                                       |
| 3. Normal                          | Ofis                  | 2.049,91                                       |
| 4. Normal                          | Ofis                  | 1.894,39                                       |
| 5. Normal                          | Ofis                  | 1.894,39                                       |
| 6. Normal                          | Ofis                  | 1.894,39                                       |
| Çatı                               | Ofis                  | 1.744,70                                       |
| <b>Toplam Alan (m<sup>2</sup>)</b> |                       | <b>214.598,47</b>                              |

Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 231 adet bağımsız birimden oluşmaktadır. İskan edilen alanlar (alışveriş merkezi dükkan, ofis, sinema ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Alışveriş merkezinin bodrum katlarında bulunan depo alanları, kat bahçeleri, otopark alanları, teknik hacimler ve teraslar emsale dâhil olmadığından kiralanabilir alana dahil değildir.

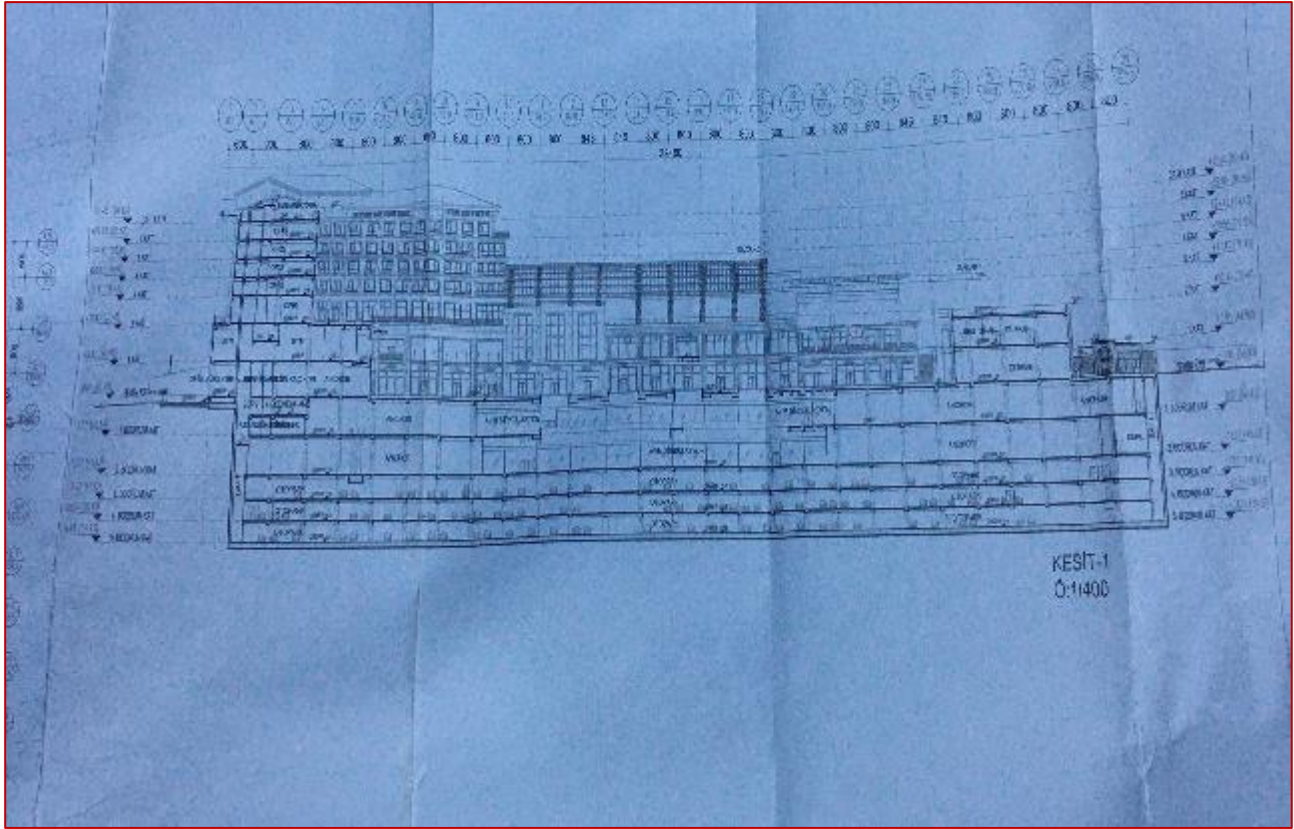
Aşağıdaki tabloda mahalinde yapılan incelemelere göre AVM'deki dükkan ve ofis adetleri kat bazında sunulmuştur.

| Onaylı Mimari Projeye Göre Kat Bazında Dükkan ve Ofis Adetleri |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Kat Adı  | Dükkan Adedi | Ofis Adedi   |
| Çatı Kat   | -            | 2            |
| 6. Normal Kat  | -            | 2            |
| 5. Normal Kat  | -            | 2            |
| 4. Normal Kat  | -            | 2            |
| 3. Normal Kat  | -            | 2            |
| 2. Normal Kat  |              | Sinema Alanı |
| 1. Normal Kat  | 24           |              |
| Zemin Kat  | 64           |              |
| 1. Bodrum Kat  | 49           |              |
| 2. Bodrum Kat  | 83           |              |
| <b>Toplam</b>  | <b>220</b>   | <b>10</b>    |

Mevcut duruma göre değerlendirme konusu AVM'de 207 adet mağaza, 12 sinema salonu, 43 adet kafe/restoran, ofis bloğunda ise 10 adet ofis alanı ve toplamda 2.400 araçlık otopark alanı bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın doğu cephesinde yaklaşık 2.700 m<sup>2</sup> alana kurulmuş olan açık hava çocuk oyun parkı yer almaktadır.

Dükkan sayısındaki farklılığın sebebi mimari projede oluşturulmuş dükkanların birleştirilerek ya da bölünerek kullanılması, otopark alanı ve sirkülasyon alanı olarak belirlenen bazı hacimlerin dükkan oluşturularak kiracıların kullanımına sunulması olarak belirlenmiştir. Bu farklılıklar istendiği takdirde basit tadilatla mimari projesiyle uyumlu hale dönüştürülebilir niteliktedir.

Değerlemeye konu alışveriş merkezinin konumlu olduğu 15304 ada 9 no.lu parselin Siteler Yolu'na yaklaşık 270 m, Küçükalyalı Aydınevler Yolu'na 150 m ve Kaptan Rifat Sokak'a yaklaşık 225 m cephesi bulunmaktadır.



### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>İnşaat Tarzı</b>                 | Kompozit (Karma)   |
| <b>İnşaat Nizamı</b>                | Ayrık nizam  |
| <b>Ana Gayrimenkulün Kat Adedi</b>  | 5 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat + çatı katı               |
| <b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>     | 214.598,47 m <sup>2</sup>  |
| <b>Yaşı</b>                         | ~7   |
| <b>Dış Cephe</b>                    | Dekoratif taş cephe kaplaması  |
| <b>Elektrik / Su / Kanalizasyon</b> | Şebeke   |
| <b>Isıtma Sistemi</b>               | Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri                        |
| <b>Havalandırma Sistemi</b>         | Mevcut   |
| <b>Asansör</b>                      | Mevcut   |
| <b>Jeneratör</b>                    | Mevcut   |
| <b>Yangın Merdiveni</b>             | Mevcut   |
| <b>Park Yeri</b>                    | Kapalı ve Açık Otopark   |
| <b>Diğer</b>                        | Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş |

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Kullanım Amacı</b> | AVM + Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)   |
| <b>Alanı</b>          | 214.598,47 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zemin</b>          | Dekoratif taş kaplama, ortak alanlarda seramik-granit – otopark alanında epoksi kaplama, ıslak hacimlerde fayans |
| <b>Duvar</b>          | Dekoratif taş kaplama  |
| <b>Tavan</b>          | Asma tavan   |
| <b>Aydınlatma</b>     | Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma  |

#### **5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazın yasal belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Alışveriş merkezindeki toplam kiralanabilir alan, tapu projesine göre 69.691 m<sup>2</sup> olup müşteriden temin edilen bilgilere göre bazı dükkan alanlarında büyümeler yapılmış olup bu alanlara ilişkin yapı kayıt belgeleri temin edilmiştir. İskan belgesi ve yapı kayıt belgeleri ile birlikte yasal durumda toplam alan 72.238 m<sup>2</sup> olmuştur.

Mevcut durumda mahalinde tespit edilen farklılıklar onaylı mimari projede yer alan bazı dükkanların birleştirilerek kullanılmasını içeriyor olup söz konusu aykırılıklar basit tadilat ile giderilebilir olarak değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda tespit edilen aykırılıkları onaylı mimari projede yer alan bazı dükkan alanlarının birleştirilerek kullanılıyor olmasından kaynaklı olup söz konusu aykırılıklar basit tadilat ile giderilebileceğinden 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazlar, D-100 Karayolu'na yakın konumlu olup bu aks üzerinden görünürlüğü yüksektir.
- Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölge, altyapı ve belediye hizmetleri açısından donanımlı bir durumdadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Küçükyalı Marmaray İstasyonu'na yaklaşık 6 km, Küçükyalı Kadıköy-Tavşantepe Metro hattında konumlu Küçükyalı İstasyonu'na yaklaşık 1 km mesafede yer almaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede günün belli saatlerinde yaya ve araç sirkülasyonu yoğun olup trafik açısından problem yaşanabilmektedir.

#### ✓ FIRSATLAR

- İstanbul Anadolu yakasında artan ulaşım projelerine istinaden taşınmazların konumlu olduğu Maltepe ilçesinin son yıllarda bilinirliği ve erişilebilirliği artmaktadır.
- Söz konusu taşınmaz, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından planlanan ve proje aşamasında olan Maltepe-Küçükyalı Transfer Merkezi'ne yakın konumludur.

#### ✘ TEHDİTLER

- Değerleme konusu proje alanının yakın çevresinde inşa edilen birçok nitelikli ofis projesi yer almaktadır. Bu durum, bölgedeki ofis stoğunu artırarak rekabet yaratmaktadır.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

##### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

##### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaya beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

#### 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

## Pazar Değeri

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

### 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyeti Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olup Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş lehine 49 yıl süre ile kira sözleşmesi bulunmaktadır. Çalışma kapsamında mülkiyete konu olmayan taşınmaz için Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş. lehine kalan kullanımdan doğan kira hakkının değeri takdir edilmiş olup değer takdirinde bir gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

#### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan indirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

#### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında boş arazi değeri takdir edilmemiş olup yalnızca proje değeri hesaplanmıştır.

#### İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.



Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %19,51

Risk primi: %2,99

İndirgeme oranı: %22,50 olarak hesaplanmıştır.

### **Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

#### **Varsayımlar;**

- Konu parselin imar durumu Ticaret Alanı,  $E=1,75$ ,  $H_{maks}$ : Serbest,  $Taks=0,25_{min}-0,60_{maks}$  olacak şekildedir. Buna göre toplam emsale dahil inşaat hakkı 105.265,02 m<sup>2</sup> dir.
- 24.01.2018 tarihli mimari projeye ait alansal verilere göre alanlar aşağıdaki gibidir;

| <b>Fonksiyonlar</b>           |            |
|-------------------------------|------------|
| <b>AVM Fonksiyonu</b>         | 63.022,00  |
| <b>Ofis Alanı</b>             | 9.216,00   |
| <b>Otopark ve Teknik Alan</b> | 145.107,47 |
| <b>Toplam</b>                 | 217.345,47 |

- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %19,51 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Konu çalışma 15304 ada 9 no.lu parsel üzerinde yer alan ofis ve AVM projesinin Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 49 yıllığına imzalanan 14.04.2010 tarihli, kira sözleşmesinden doğan hakkın değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmıştır. Çalışma kapsamında, müşteri tarafından temin edilen 03.07.2014 tarihli 51128112-160.07.02/6711 sayılı Bakanlık Yazısı'na istinaden, taşınmazın işletmeye açılması için öngörülen ilk beş yıllık süre 13.02.2013 olarak belirlenmiş olup üst hakkı bitiş süresi 13.02.2062 tarihine kadar uzatılmıştır. Yasal sürecin tamamlanması için süre uzatımına ilişkin tapu tescil işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir. İlgili yazı aşağıda sunulmuştur.
- Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı tarafından alınan komisyon kararına göre Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na, terk miktarı zorunlu bedelsiz terk miktarının üzerine çıkması durumunda 1 kereye mahsus olmak üzere 8.429.981 TL kamulaştırma bedeli ödeyecektir. Ancak değerlemeye konu taşınmazın tüm terkleri 27.05.2013 tarihinde gerçekleşmiş, terk miktarı zorunlu miktarın üzerine çıkmamış ve söz konusu bedeli ödeme zorunluluğu ortadan kalkmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ödemesi gereken herhangi bir bedel bulunmamaktadır.
- İlk yıl için ödenecek arsa bedeli toplam 78.487.720,60 TL olarak belirlenmiştir.
- Konu taşınmaz için yenileme maliyeti 10 yılda bir toplam cironun %10'u olarak öngörülmüştür.
- Altyapı maliyeti hesabı içinde; tali ve ana su kanallarının maliyeti, arazinin hafriyatı, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır.

➤ **AVM Projesi Varsayımları:**

- Değerleme konusu projenin gelir kalemleri incelenirken, AVM’de yer alacak dükkanların kiralanacağı kabul edilmiştir.
- Onaylı mimari projeye göre kiralanabilir alan 63.022 m<sup>2</sup>’dir.
- AVM’de gerçekleşen kira tabloları ile birlikte piyasa araştırmalarına istinaden değerlendirme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında ilk yıl ortalama paçal kira değeri 1.525 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak öngörülmüştür.
- AVM’nin ilk yıl doluluk oranının %98, ve ikinci yıl %99 olacağı varsayılmış olup ilerleyen yıllarda bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Hilltown Alışveriş Merkezi ortak alan gideri, müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler ve pazar araştırmalarımız doğrultusunda ilk yıl için 590 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak öngörülmüştür.
- Diğer gelir oranının toplam kira değerinin ilk yıl %10’u olacağı ve bu oranın ilerleyen yıllarda artarak %16 oranına ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.

| <b>AVM Fonksiyonu</b>                       |           |
|---|-----------|
| <b>Kiralanabilir Alan</b>                   | 63.022,00 |
| <b>Birim Kira Değeri</b>                    | 1.525,00  |
| <b>Fiyat Artış Oranı (1. yıl)</b>           | 22,75%    |
| <b>Fiyat Artış Oranı (2. yıl)</b>           | 17,00%    |
| <b>Fiyat Artış Oranı (3. yıl)</b>           | 14,50%    |
| <b>Fiyat Artış Oranı (4. yıl)</b>           | 12,50%    |
| <b>Fiyat Artış Oranı (5. yıl)</b>           | 11,25%    |
| <b>Fiyat Artış Oranı (6. yıl)</b>           | 11,25%    |
| <b>Fiyat Artış Oranı (7. yıl)</b>           | 11,25%    |
| <b>Fiyat Artış Oranı (8. yıl)</b>           | 11,25%    |
| <b>Fiyat Artış Oranı (9. yıl)</b>           | 11,25%    |
| <b>Fiyat Artış Oranı (10. yıl)</b>          | 11,25%    |
| <b>Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)</b> | 9,00%     |
| <b>Kiraclardan Toplanan Gelir Payı</b>      | 75,00%    |
| <b>Yenileme Maliyeti</b>                    | 1,00%     |

➤ **Ofis Projesi Varsayımları:**

- Ofis binasının ilk yıl doluluk oranının %100 olacağı ve bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Ofis binası işletme giderleri olan güvenlik, bakım-onarım, temizlik vb. giderleri ile yenileme maliyetinin, gelirin %10'u oranında işletmeciye ait olacağı varsayılmıştır.
- Ofis kira birim değerinin ilk yıl için 575 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı varsayılmıştır.

| <b>Ofis Fonksiyonu</b>               |          |
|--------------------------------------|----------|
| Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | 9.216,00 |
| Birim Kira Değeri                    | 575,00   |
| Fiyat Artış Oranı (1. yıl)           | 22,75%   |
| Fiyat Artış Oranı (2. yıl)           | 17,00%   |
| Fiyat Artış Oranı (3. yıl)           | 14,50%   |
| Fiyat Artış Oranı (4. yıl)           | 12,50%   |
| Fiyat Artış Oranı (5. yıl)           | 11,25%   |
| Fiyat Artış Oranı (6. yıl)           | 11,25%   |
| Fiyat Artış Oranı (7. yıl)           | 11,25%   |
| Fiyat Artış Oranı (8. yıl)           | 11,25%   |
| Fiyat Artış Oranı (9. yıl)           | 11,25%   |
| Fiyat Artış Oranı (10. yıl)          | 11,25%   |
| Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra) | 9,00%    |
| Yenileme Maliyeti Oranı              | 1,00%    |
| Yönetim Gideri Oranı                 | 10%      |

## ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

| Proje Nakit Akışı (TL)  |            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|---|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Yıllar  | 31.12.2024 | 31.12.2025           | 31.12.2026           | 31.12.2027           | 31.12.2028           | 31.12.2029           | 31.12.2030           | 31.12.2031           | 31.12.2032           |
| <b>AVM Fonksiyonu</b>   |            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )                       | 63.022     | 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               |
| Yıllık Doluluk Oranı  |            | 98%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  |
| Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)                         |            | 1.525,00             | 1.871,94             | 2.190,17             | 2.507,74             | 2.821,21             | 3.138,59             | 3.491,69             | 3.884,50             |
| Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri                               |            | 1.130.236.548        | 1.401.522.152        | 1.639.780.918        | 1.877.549.151        | 2.112.242.795        | 2.349.870.109        | 2.614.230.497        | 2.908.331.428        |
| Diğer Gelir Oranı (%)   |            | 10%                  | 13%                  | 16%                  | 16%                  | 16%                  | 16%                  | 16%                  | 16%                  |
| Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer) |            | 113.023.655          | 182.197.880          | 262.364.947          | 300.407.864          | 337.958.847          | 375.979.217          | 418.276.879          | 465.333.028          |
| <b>Toplam AVM Gelirleri</b>                                       | <b>0</b>   | <b>1.243.260.203</b> | <b>1.583.720.032</b> | <b>1.902.145.865</b> | <b>2.177.957.015</b> | <b>2.450.201.642</b> | <b>2.725.849.327</b> | <b>3.032.507.376</b> | <b>3.373.664.456</b> |
| Beklenen İşletme Gideri (TL/m <sup>2</sup> /ay)                   |            | 590,00               | 724,23               | 847,34               | 970,21               | 1.091,48             | 1.214,28             | 1.350,88             | 1.502,86             |
| <b>Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri</b>                      | <b>-</b>   | <b>446.195.760</b>   | <b>547.705.295</b>   | <b>640.815.196</b>   | <b>733.733.399</b>   | <b>825.450.074</b>   | <b>918.313.207</b>   | <b>1.021.623.443</b> | <b>1.136.556.080</b> |
| Kiracılardan Toplanan Giderler                                    | -          | 334.646.820          | 410.778.972          | 480.611.397          | 550.300.049          | 619.087.555          | 688.734.905          | 766.217.582          | 852.417.060          |
| İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri      |            | 111.548.940          | 136.926.324          | 160.203.799          | 183.433.350          | 206.362.518          | 229.578.302          | 255.405.861          | 284.139.020          |
| <b>Toplam AVM Giderleri</b>                                       | <b>-</b>   | <b>111.548.940</b>   | <b>136.926.324</b>   | <b>160.203.799</b>   | <b>183.433.350</b>   | <b>206.362.518</b>   | <b>229.578.302</b>   | <b>255.405.861</b>   | <b>284.139.020</b>   |
| <b>AVM Net Gelirleri</b>  | <b>-</b>   | <b>1.131.711.263</b> | <b>1.446.793.708</b> | <b>1.741.942.066</b> | <b>1.994.523.665</b> | <b>2.243.839.124</b> | <b>2.496.271.025</b> | <b>2.777.101.515</b> | <b>3.089.525.436</b> |
| <b>Proje Net Gelirleri</b>  | <b>-</b>   | <b>1.131.711.263</b> | <b>1.446.793.708</b> | <b>1.741.942.066</b> | <b>1.994.523.665</b> | <b>2.243.839.124</b> | <b>2.496.271.025</b> | <b>2.777.101.515</b> | <b>3.089.525.436</b> |
| <b>Yenileme Maliyeti (AVM)</b>                                    | <b>0</b>   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>Bina Sigorta Bedeli</b>  | <b>0</b>   | <b>8.793.292</b>     | 10.793.766,31        | 12.628.706,59        | 14.459.869,04        | 16.267.352,67        | 18.097.429,85        | 19.726.198,53        | 21.501.556,40        |
| <b>Yıllık Arsa Kirası Bedeli</b>                                  |            | <b>69.813.422</b>    | 85.695.975,33        | 100.264.291,13       | 114.802.613,35       | 129.152.940,02       | 143.682.645,77       | 156.614.083,89       | 170.709.351,44       |
| <b>Toplam Net AVM Gelirleri</b>                                   | <b>0</b>   | <b>1.053.104.549</b> | <b>1.350.303.966</b> | <b>1.629.049.068</b> | <b>1.865.261.183</b> | <b>2.098.418.831</b> | <b>2.334.490.949</b> | <b>2.600.761.233</b> | <b>2.897.314.528</b> |
| <b>Ofis Fonksiyonu</b>  |            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )                              | 9.216      | 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                |
| Doluluk Oranı   | -          | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 |
| Kiralanın Alan (m <sup>2</sup> )                                  |            | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         |
| Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )                            |            | 575,00               | 705,81               | 825,80               | 945,54               | 1.063,73             | 1.183,40             | 1.316,54             | 1.464,65             |
| Ofis Kira Geliri  |            | <b>63.590.400</b>    | <b>78.057.216</b>    | <b>91.326.943</b>    | <b>104.569.349</b>   | <b>117.640.518</b>   | <b>130.875.076</b>   | <b>145.598.522</b>   | <b>161.978.356</b>   |
| Ofis İşletme Giderleri (TL)                                       |            | <b>6.359.040</b>     | <b>7.805.722</b>     | <b>9.132.694</b>     | <b>10.456.935</b>    | <b>11.764.052</b>    | <b>13.087.508</b>    | <b>14.559.852</b>    | <b>16.197.836</b>    |
| <b>Toplam Ofis Gelirleri (TL)</b>                                 |            | <b>57.231.360</b>    | <b>70.251.494</b>    | <b>82.194.248</b>    | <b>94.112.414</b>    | <b>105.876.466</b>   | <b>117.787.569</b>   | <b>131.038.670</b>   | <b>145.780.521</b>   |
| Bina Sigortası (TL)   |            | 1.092.564            | 1.341.122,54         | 1.569.113,37         | 1.796.634,81         | 2.021.214,16         | 2.248.600,75         | 2.450.974,82         | 2.671.562,56         |
| Yenileme Maliyeti (TL)  |            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Yıllık Arsa Kira Bedeli (TL)                                      |            | 8.674.299            | 10.647.701,71        | 12.457.811,00        | 14.264.193,60        | 16.047.217,80        | 17.852.529,80        | 19.459.257,48        | 21.210.590,66        |
| <b>Toplam Net Ofis Gelirleri (TL)</b>                             | <b>0</b>   | <b>47.464.497</b>    | <b>58.262.670</b>    | <b>68.167.324</b>    | <b>78.051.586</b>    | <b>87.808.034</b>    | <b>97.686.438</b>    | <b>109.128.438</b>   | <b>121.898.367</b>   |
| <b>Proje Net Gelirleri</b>  | <b>0</b>   | <b>1.100.569.046</b> | <b>1.408.566.637</b> | <b>1.697.216.392</b> | <b>1.943.312.769</b> | <b>2.186.226.865</b> | <b>2.432.177.388</b> | <b>2.709.889.671</b> | <b>3.019.212.895</b> |

| 31.12.2033           | 31.12.2034           | 31.12.2035           | 31.12.2036           | 31.12.2037           | 31.12.2038           | 31.12.2039           | 31.12.2040           | 31.12.2041           | 31.12.2042           |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               | 63.022               |
| 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  |
| 4.321,51             | 4.807,68             | 5.348,54             | 5.829,91             | 6.354,60             | 6.926,52             | 7.549,90             | 8.229,39             | 8.970,04             | 9.777,34             |
| 3.235.518.713        | 3.599.514.568        | 4.004.459.957        | 4.364.861.353        | 4.757.698.875        | 5.185.891.774        | 5.652.622.034        | 6.161.358.017        | 6.715.880.238        | 7.320.309.460        |
| 16%                  | 16%                  | 16%                  | 16%                  | 16%                  | 16%                  | 16%                  | 16%                  | 16%                  | 16%                  |
| 517.682.994          | 575.922.331          | 640.713.593          | 698.377.817          | 761.231.820          | 829.742.684          | 904.419.525          | 985.817.283          | 1.074.540.838        | 1.171.249.514        |
| <b>3.753.201.707</b> | <b>4.175.436.899</b> | <b>4.645.173.550</b> | <b>5.063.239.170</b> | <b>5.518.930.695</b> | <b>6.015.634.458</b> | <b>6.557.041.559</b> | <b>7.147.175.299</b> | <b>7.790.421.076</b> | <b>8.491.558.973</b> |
| 1.671,93             | 1.860,02             | 2.069,27             | 2.255,51             | 2.458,50             | 2.679,77             | 2.920,95             | 3.183,83             | 3.470,38             | 3.782,71             |
| <b>1.264.418.639</b> | <b>1.406.665.736</b> | <b>1.564.915.632</b> | <b>1.705.758.038</b> | <b>1.859.276.262</b> | <b>2.026.611.125</b> | <b>2.209.006.127</b> | <b>2.407.816.678</b> | <b>2.624.520.179</b> | <b>2.860.726.995</b> |
| 948.313.980          | 1.054.999.302        | 1.173.686.724        | 1.279.318.529        | 1.394.457.196        | 1.519.958.344        | 1.656.754.595        | 1.805.862.509        | 1.968.390.134        | 2.145.545.246        |
| 316.104.660          | 351.666.434          | 391.228.908          | 426.439.510          | 464.819.065          | 506.652.781          | 552.251.532          | 601.954.170          | 656.130.045          | 715.181.749          |
| <b>316.104.660</b>   | <b>351.666.434</b>   | <b>391.228.908</b>   | <b>426.439.510</b>   | <b>464.819.065</b>   | <b>506.652.781</b>   | <b>552.251.532</b>   | <b>601.954.170</b>   | <b>656.130.045</b>   | <b>715.181.749</b>   |
| <b>3.437.097.047</b> | <b>3.823.770.465</b> | <b>4.253.944.643</b> | <b>4.636.799.660</b> | <b>5.054.111.630</b> | <b>5.508.981.677</b> | <b>6.004.790.027</b> | <b>6.545.221.130</b> | <b>7.134.291.032</b> | <b>7.776.377.224</b> |
| <b>3.437.097.047</b> | <b>3.823.770.465</b> | <b>4.253.944.643</b> | <b>4.636.799.660</b> | <b>5.054.111.630</b> | <b>5.508.981.677</b> | <b>6.004.790.027</b> | <b>6.545.221.130</b> | <b>7.134.291.032</b> | <b>7.776.377.224</b> |
| <b>382.377.047</b>   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 23.436.696,48        | 25.545.999,16        | 27.845.139,09        | 30.351.201,60        | 33.082.809,75        | 36.060.262,62        | 39.305.686,26        | 42.843.198,02        | 46.699.085,85        | 50.902.003,57        |
| 186.073.193,07       | 202.819.780,44       | 221.073.560,68       | 240.970.181,15       | 262.657.497,45       | 286.296.672,22       | 312.063.372,72       | 340.149.076,26       | 370.762.493,13       | 404.131.117,51       |
| <b>3.227.587.158</b> | <b>3.213.027.639</b> | <b>4.005.025.943</b> | <b>4.365.478.278</b> | <b>4.758.371.323</b> | <b>5.186.624.742</b> | <b>5.653.420.968</b> | <b>6.162.228.856</b> | <b>6.716.829.453</b> | <b>7.321.344.103</b> |
| 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                | 9.216                |
| 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 |
| <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>         |
| 1.629,42             | 1.812,73             | 2.016,66             | 2.198,16             | 2.396,00             | 2.611,64             | 2.846,68             | 3.102,89             | 3.382,15             | 3.686,54             |
| <b>180.200.921</b>   | <b>200.473.525</b>   | <b>223.026.797</b>   | <b>243.099.208</b>   | <b>264.978.137</b>   | <b>288.826.169</b>   | <b>314.820.525</b>   | <b>343.154.372</b>   | <b>374.038.265</b>   | <b>407.701.709</b>   |
| <b>18.020.092</b>    | <b>20.047.352</b>    | <b>22.302.680</b>    | <b>24.309.921</b>    | <b>26.497.814</b>    | <b>28.882.617</b>    | <b>31.482.052</b>    | <b>34.315.437</b>    | <b>37.403.827</b>    | <b>40.770.171</b>    |
| <b>162.180.829</b>   | <b>180.426.172</b>   | <b>200.724.117</b>   | <b>218.789.287</b>   | <b>238.480.323</b>   | <b>259.943.552</b>   | <b>283.338.472</b>   | <b>308.838.935</b>   | <b>336.634.439</b>   | <b>366.931.538</b>   |
| 2.912.003,19         | 3.174.083,47         | 3.459.750,99         | 3.771.128,57         | 4.110.530,15         | 4.480.477,86         | 4.883.720,87         | 5.323.255,74         | 5.802.348,76         | 6.324.560,15         |
| <b>18.042.617</b>    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 23.119.543,82        | 25.200.302,76        | 27.468.330,01        | 29.940.479,71        | 32.635.122,88        | 35.572.283,94        | 38.773.789,50        | 42.263.430,55        | 46.067.139,30        | 50.213.181,84        |
| <b>136.149.282</b>   | <b>134.009.169</b>   | <b>169.796.036</b>   | <b>185.077.679</b>   | <b>201.734.670</b>   | <b>219.890.791</b>   | <b>239.680.962</b>   | <b>261.252.248</b>   | <b>284.764.951</b>   | <b>310.393.796</b>   |
| <b>3.363.736.440</b> | <b>3.347.036.808</b> | <b>4.174.821.979</b> | <b>4.550.555.957</b> | <b>4.960.105.993</b> | <b>5.406.515.532</b> | <b>5.893.101.930</b> | <b>6.423.481.104</b> | <b>7.001.594.403</b> | <b>7.631.737.899</b> |

| 31.12.2043           | 31.12.2044            | 31.12.2045            | 31.12.2046            | 31.12.2047            | 31.12.2048            | 31.12.2049            | 31.12.2050            | 31.12.2051            | 31.12.2052            |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 63.022               | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                |
| 99%                  | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   |
| 10.657,30            | 11.616,46             | 12.661,94             | 13.801,52             | 15.043,65             | 16.397,58             | 17.873,36             | 19.481,97             | 21.235,34             | 23.146,52             |
| 7.979.137.311        | 8.697.259.669         | 9.480.013.039         | 10.333.214.213        | 11.263.203.492        | 12.276.891.806        | 13.381.812.069        | 14.586.175.155        | 15.898.930.919        | 17.329.834.702        |
| 16%                  | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   |
| 1.276.661.970        | 1.391.561.547         | 1.516.802.086         | 1.653.314.274         | 1.802.112.559         | 1.964.302.689         | 2.141.089.931         | 2.333.788.025         | 2.543.828.947         | 2.772.773.552         |
| <b>9.255.799.281</b> | <b>10.088.821.216</b> | <b>10.996.815.126</b> | <b>11.986.528.487</b> | <b>13.065.316.051</b> | <b>14.241.194.495</b> | <b>15.522.902.000</b> | <b>16.919.963.180</b> | <b>18.442.759.866</b> | <b>20.102.608.254</b> |
| 4.123,15             | 4.494,24              | 4.898,72              | 5.339,60              | 5.820,17              | 6.343,98              | 6.914,94              | 7.537,29              | 8.215,64              | 8.955,05              |
| <b>3.118.192.425</b> | <b>3.398.829.743</b>  | <b>3.704.724.420</b>  | <b>4.038.149.618</b>  | <b>4.401.583.083</b>  | <b>4.797.725.561</b>  | <b>5.229.520.861</b>  | <b>5.700.177.739</b>  | <b>6.213.193.735</b>  | <b>6.772.381.172</b>  |
| 2.338.644.319        | 2.549.122.307         | 2.778.543.315         | 3.028.612.213         | 3.301.187.313         | 3.598.294.171         | 3.922.140.646         | 4.275.133.304         | 4.659.895.302         | 5.079.285.879         |
| 779.548.106          | 849.707.436           | 926.181.105           | 1.009.537.404         | 1.100.395.771         | 1.199.431.390         | 1.307.380.215         | 1.425.044.435         | 1.553.298.434         | 1.693.095.293         |
| <b>779.548.106</b>   | <b>849.707.436</b>    | <b>926.181.105</b>    | <b>1.009.537.404</b>  | <b>1.100.395.771</b>  | <b>1.199.431.390</b>  | <b>1.307.380.215</b>  | <b>1.425.044.435</b>  | <b>1.553.298.434</b>  | <b>1.693.095.293</b>  |
| <b>8.476.251.175</b> | <b>9.239.113.780</b>  | <b>10.070.634.021</b> | <b>10.976.991.082</b> | <b>11.964.920.280</b> | <b>13.041.763.105</b> | <b>14.215.521.784</b> | <b>15.494.918.745</b> | <b>16.889.461.432</b> | <b>18.409.512.961</b> |
| <b>8.476.251.175</b> | <b>9.239.113.780</b>  | <b>10.070.634.021</b> | <b>10.976.991.082</b> | <b>11.964.920.280</b> | <b>13.041.763.105</b> | <b>14.215.521.784</b> | <b>15.494.918.745</b> | <b>16.889.461.432</b> | <b>18.409.512.961</b> |
| 55.483.183,89        | 60.476.670,45         | 65.919.570,79         | 71.852.332,16         | 78.319.042,05         | 85.367.755,83         | 93.050.853,86         | 101.425.430,71        | 110.553.719,47        | 120.503.554,22        |
| 440.502.918,09       | 480.148.180,71        | 523.361.516,98        | 570.464.053,51        | 621.805.818,32        | 677.768.341,97        | 738.767.492,75        | 805.256.567,09        | 877.729.658,13        | 956.725.327,37        |
| <b>7.980.265.073</b> | <b>8.698.488.929</b>  | <b>9.481.352.933</b>  | <b>10.334.674.697</b> | <b>11.264.795.419</b> | <b>12.278.627.007</b> | <b>13.383.703.438</b> | <b>14.588.236.747</b> | <b>15.901.178.054</b> | <b>17.332.284.079</b> |
| 9.216                | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 |
| 100%                 | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  |
| <b>9.216</b>         | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          |
| 4.018,33             | 4.379,98              | 4.774,17              | 5.203,85              | 5.672,20              | 6.182,69              | 6.739,14              | 7.345,66              | 8.006,77              | 8.727,38              |
| <b>444.394.863</b>   | <b>484.390.401</b>    | <b>527.985.537</b>    | <b>575.504.235</b>    | <b>627.299.616</b>    | <b>683.756.581</b>    | <b>745.294.674</b>    | <b>812.371.194</b>    | <b>885.484.602</b>    | <b>965.178.216</b>    |
| <b>44.439.486</b>    | <b>48.439.040</b>     | <b>52.798.554</b>     | <b>57.550.423</b>     | <b>62.729.962</b>     | <b>68.375.658</b>     | <b>74.529.467</b>     | <b>81.237.119</b>     | <b>88.548.460</b>     | <b>96.517.822</b>     |
| <b>399.955.377</b>   | <b>435.951.360</b>    | <b>475.186.983</b>    | <b>517.953.811</b>    | <b>564.569.654</b>    | <b>615.380.923</b>    | <b>670.765.206</b>    | <b>731.134.075</b>    | <b>796.936.142</b>    | <b>868.660.394</b>    |
| 6.893.770,56         | 7.514.209,91          | 8.190.488,81          | 8.927.632,80          | 9.731.119,75          | 10.606.920,53         | 11.561.543,38         | 12.602.082,28         | 13.736.269,69         | 14.972.533,96         |
| <b>43.595.136</b>    |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| 54.732.368,20        | 59.658.281,34         | 65.027.526,66         | 70.880.004,06         | 77.259.204,42         | 84.212.532,82         | 91.791.660,78         | 100.052.910,25        | 109.057.672,17        | 118.872.862,66        |
| <b>338.329.238</b>   | <b>325.183.733</b>    | <b>401.968.967</b>    | <b>438.146.175</b>    | <b>477.579.330</b>    | <b>520.561.470</b>    | <b>567.412.002</b>    | <b>618.479.082</b>    | <b>674.142.200</b>    | <b>734.814.998</b>    |
| <b>8.318.594.310</b> | <b>9.023.672.662</b>  | <b>9.883.321.900</b>  | <b>10.772.820.871</b> | <b>11.742.374.750</b> | <b>12.799.188.477</b> | <b>13.951.115.440</b> | <b>15.206.715.830</b> | <b>16.575.320.254</b> | <b>18.067.099.077</b> |

| 31.12.2053            | 31.12.2054            | 31.12.2055            | 31.12.2056            | 31.12.2057            | 31.12.2058            | 31.12.2059            | 31.12.2060            | 31.12.2061            | 13.02.2062           |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022                | 63.022               |
| 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                   | 99%                  |
| 25.229,71             | 27.500,39             | 29.975,42             | 32.673,21             | 35.613,80             | 38.819,04             | 42.312,75             | 46.120,90             | 50.271,78             | 54.796,24            |
| 18.889.519.825        | 20.589.576.609        | 22.442.638.504        | 24.462.475.969        | 26.664.098.806        | 29.063.867.699        | 31.679.615.792        | 34.530.781.213        | 37.638.551.522        | 4.945.602.551        |
| 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                   | 16%                  |
| 3.022.323.172         | 3.294.332.257         | 3.590.822.161         | 3.913.996.155         | 4.266.255.809         | 4.650.218.832         | 5.068.738.527         | 5.524.924.994         | 6.022.168.244         | 791.296.408          |
| <b>21.911.842.997</b> | <b>23.883.908.866</b> | <b>26.033.460.664</b> | <b>28.376.472.124</b> | <b>30.930.354.615</b> | <b>33.714.086.531</b> | <b>36.748.354.318</b> | <b>40.055.706.207</b> | <b>43.660.719.766</b> | <b>5.736.898.959</b> |
| 9.761,00              | 10.639,49             | 11.597,05             | 12.640,78             | 13.778,45             | 15.018,51             | 16.370,18             | 17.843,50             | 19.449,41             | 21.199,86            |
| <b>7.381.895.477</b>  | <b>8.046.266.070</b>  | <b>8.770.430.016</b>  | <b>9.559.768.718</b>  | <b>10.420.147.902</b> | <b>11.357.961.214</b> | <b>12.380.177.723</b> | <b>13.494.393.718</b> | <b>14.708.889.153</b> | <b>1.932.707.736</b> |
| 5.536.421.608         | 6.034.699.553         | 6.577.822.512         | 7.169.826.538         | 7.815.110.927         | 8.518.470.910         | 9.285.133.292         | 10.120.795.288        | 11.031.666.864        | 1.449.530.802        |
| 1.845.473.869         | 2.011.566.518         | 2.192.607.504         | 2.389.942.179         | 2.605.036.976         | 2.839.490.303         | 3.095.044.431         | 3.373.598.429         | 3.677.222.288         | 483.176.934          |
| <b>1.845.473.869</b>  | <b>2.011.566.518</b>  | <b>2.192.607.504</b>  | <b>2.389.942.179</b>  | <b>2.605.036.976</b>  | <b>2.839.490.303</b>  | <b>3.095.044.431</b>  | <b>3.373.598.429</b>  | <b>3.677.222.288</b>  | <b>483.176.934</b>   |
| <b>20.066.369.127</b> | <b>21.872.342.349</b> | <b>23.840.853.160</b> | <b>25.986.529.945</b> | <b>28.325.317.640</b> | <b>30.874.596.227</b> | <b>33.653.309.888</b> | <b>36.682.107.778</b> | <b>39.983.497.478</b> | <b>5.253.722.025</b> |
| <b>20.066.369.127</b> | <b>21.872.342.349</b> | <b>23.840.853.160</b> | <b>25.986.529.945</b> | <b>28.325.317.640</b> | <b>30.874.596.227</b> | <b>33.653.309.888</b> | <b>36.682.107.778</b> | <b>39.983.497.478</b> | <b>5.253.722.025</b> |
| <b>2.187.234.235</b>  |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                      |
| 131.348.874,10        | 143.170.272,77        | 156.055.597,32        | 170.100.601,08        | 185.409.655,18        | 202.096.524,14        | 220.285.211,32        | 240.110.880,34        | 261.720.859,57        | 34.389.403,90        |
| 1.042.830.606,83      | 1.136.685.361,44      | 1.238.987.043,97      | 1.350.495.877,93      | 1.472.040.506,94      | 1.604.524.152,57      | 1.748.931.326,30      | 1.906.335.145,67      | 2.077.905.308,78      | 273.031.064,68       |
| <b>18.892.189.646</b> | <b>18.405.252.480</b> | <b>22.445.810.519</b> | <b>24.465.933.466</b> | <b>26.667.867.478</b> | <b>29.067.975.551</b> | <b>31.684.093.350</b> | <b>34.535.661.752</b> | <b>37.643.871.309</b> | <b>4.946.301.556</b> |
| 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                 | 9.216                |
| 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                  | 100%                 |
| <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>          | <b>9.216</b>         |
| 9.512,84              | 10.369,00             | 11.302,21             | 12.319,41             | 13.428,15             | 14.636,69             | 15.953,99             | 17.389,85             | 18.954,93             | 20.660,88            |
| <b>1.052.044.256</b>  | <b>1.146.728.239</b>  | <b>1.249.933.780</b>  | <b>1.362.427.820</b>  | <b>1.485.046.324</b>  | <b>1.618.700.493</b>  | <b>1.764.383.538</b>  | <b>1.923.178.056</b>  | <b>2.096.264.081</b>  | <b>275.443.357</b>   |
| <b>105.204.426</b>    | <b>114.672.824</b>    | <b>124.993.378</b>    | <b>136.242.782</b>    | <b>148.504.632</b>    | <b>161.870.049</b>    | <b>176.438.354</b>    | <b>192.317.806</b>    | <b>209.626.408</b>    | <b>27.544.336</b>    |
| <b>946.839.830</b>    | <b>1.032.055.415</b>  | <b>1.124.940.402</b>  | <b>1.226.185.038</b>  | <b>1.336.541.692</b>  | <b>1.456.830.444</b>  | <b>1.587.945.184</b>  | <b>1.730.860.250</b>  | <b>1.886.637.673</b>  | <b>247.899.021</b>   |
| 16.320.062,01         | 17.788.867,59         | 19.389.865,68         | 21.134.953,59         | 23.037.099,41         | 25.110.438,36         | 27.370.377,81         | 29.833.711,81         | 32.518.745,88         | 4.272.874,12         |
|                       | 103.205.541,47        |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                      |
| 129.571.420,30        | 141.232.848,13        | 153.943.804,46        | 167.798.746,87        | 182.900.634,08        | 199.361.691,15        | 217.304.243,35        | 236.861.625,26        | 258.179.171,53        | 33.924.035,80        |
| <b>800.948.348</b>    | <b>769.828.157</b>    | <b>951.606.732</b>    | <b>1.037.251.338</b>  | <b>1.130.603.958</b>  | <b>1.232.358.314</b>  | <b>1.343.270.563</b>  | <b>1.464.164.913</b>  | <b>1.595.939.755</b>  | <b>209.702.111</b>   |
| <b>19.693.137.994</b> | <b>19.175.080.637</b> | <b>23.397.417.251</b> | <b>25.503.184.803</b> | <b>27.798.471.436</b> | <b>30.300.333.865</b> | <b>33.027.363.913</b> | <b>35.999.826.665</b> | <b>39.239.811.065</b> | <b>5.156.003.668</b> |

**Değerleme Tablosu**

|  |                       |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                       | 19,51%                | 19,51%                | 19,51%                |
| Risk Primi                                 | 2,49%                 | 2,99%                 | 3,49%                 |
| İndirgeme Oranı                            | 22,00%                | 22,50%                | 23,00%                |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>           | <b>11.685.940.568</b> | <b>11.241.735.994</b> | <b>10.826.328.042</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>  | <b>11.685.940.000</b> | <b>11.241.735.000</b> | <b>10.826.330.000</b> |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>          | <b>317.474.227</b>    | <b>305.406.435</b>    | <b>294.120.966</b>    |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b> | <b>317.475.000</b>    | <b>305.405.000</b>    | <b>294.120.000</b>    |

**AVM Toplam Değeri;**

| <b>Değerleme Tablosu</b>                  |                       |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                      | 19,51%                | 19,51%                | 19,51%                |
| Risk Primi                                | 2,49%                 | 2,99%                 | 3,49%                 |
| İndirgeme Oranı                           | 22,00%                | 22,50%                | 23,00%                |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          | <b>11.211.149.222</b> | <b>10.784.901.578</b> | <b>10.386.286.445</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> | <b>11.211.150.000</b> | <b>10.784.900.000</b> | <b>10.386.285.000</b> |

**Ofis Toplam Değeri;**

| <b>Değerleme Tablosu</b>                  |                    |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                      | 19,51%             | 19,51%             | 19,51%             |
| Risk Primi                                | 2,49%              | 2,99%              | 3,49%              |
| İndirgeme Oranı                           | 22,00%             | 22,50%             | 23,00%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          | <b>474.791.346</b> | <b>456.834.415</b> | <b>440.041.597</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> | <b>474.790.000</b> | <b>456.835.000</b> | <b>440.040.000</b> |

**7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Ticaret**” amaçlı kullanımıdır.



## 7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

| KDV ORANLARI   |                       |     |
|--|-----------------------|-----|
| <b>İş Yeri Teslimlerinde</b>   |                       | 20% |
| <b>Arsa/Arazi Teslimlerinde</b>  |                       | 10% |
| <b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b> |                       |     |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>                 |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısmı İçin               |                       | 20% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *              |                       | 10% |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>               |                       | 10% |
| <b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>  |                       |     |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>                 |                       | 20% |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>            |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda               |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda      | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                                       | 500 - 999 TL ise      | 10% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri          | 1.000 TL ve üzeri     | 20% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda            | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                                       | 1.000-2.000 TL ise    | 10% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri          | 2.000 TL üzeri        | 20% |

\* **16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.**

\*\* **lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

\*\*\* **Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.**

## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın beyanlar hanesinde 19.03.2014 tarihli ve 6812 yevmiye no.lu "306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmakta olup söz konusu beyanın parsel üzerinde bulunan eski yapıya ait olup mal sahibi tarafından başvuru yapılarak ilgili kaydın terkin edilmesi gerekmektedir. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine ve devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmaza ilişkin 19.06.2017 tarihli ve 15380 yevmiye no. ile "TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine krokide A 153,09 m<sup>2</sup>'lik ve B 81,22 m<sup>2</sup>'lik gösterilen kısımda kat irtifaki tesisinde projesinde 3. bodrum katta ve haritasında gösterine kısım üzerinde 1 TL bedelle 49 yıllığına TEDAŞ lehine irtifak hakkı tesisinin kat irtifakı kurulduktan sonra ilgili bölüme taşınması" beyanı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde 09.07.2015 tarih ve 19412 yevmiye no. ile "112.074.461,23.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi lehine kira şerhi tesisi.)" bulunmakta olup söz konusu kira şerhi taşınmazın devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazın hak ve mükellefiyetler hanesinde 19.06.2017 tarihli ve 15380 yevmiye no. ile "Krokide C 200,86 m<sup>2</sup> ve D 20,68 m<sup>2</sup> ile gösterilen kısımlarda 1 TL bedelle 49 yıl süre ile TEDAŞ lehine irtifak hakkı" kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

#### 8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesine yönelik herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Alışveriş Merkezi ve Ofisler ve Arsası" niteliğindedir.

### 8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik 13.02.2013 tarihli 6711 sayılı sözleşme ile 49 yıl süreliğine "Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş." lehine 49 yıllığına kira şerhi sözleşmesi bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, müşteriden temin edilen 03.07.2014 tarihli 51128112-160.07.02/6711 sayılı Bakanlık Yazısı'na istinaden, taşınmazın işletmeye açılması için öngörülen ilk beş yıllık süre 13.02.2013 olarak belirlenmiş olup üst hakkı bitiş süresi 13.02.2062 tarihine kadar uzatılmıştır. Yasal sürecin tamamlanması için süre uzatımına ilişkin tapu tescil işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir.

### 8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında taşınmazın kira sözleşmesine konu olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım        | TL             | EUR         |
|-----------------|----------------|-------------|
| Gelir Yaklaşımı | 11.241.735.000 | 305.405.000 |

Gelir yaklaşımında taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak mevcutta ofis ve AVM olarak kullanımda olan taşınmazın mevcut kira sözleşmeleri ile yapılan pazar araştırmalarımız dikkate alınmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak taşınmaza gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

| 31.12.2024 TARİHİ İTİBARIYLA TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SAN. ve TİC. A.Ş. LEHİNE KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK DEĞERİ |                          |   |
|--|--------------------------|---|
| Rapor Tarihi   | 20.02.2025               |   |
| Değer Tarihi   | 31.12.2024               |   |
| Kur Bilgisi (30.12.2024)   | Alış: 1 EUR = 36,7429 TL | Satış: 1 EUR = 36,8091 TL                           |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)   | 11.241.735.000.-TL       | Onbirmilyarikiyüzkırkbirmilyonyediyüzotuzbeşbin.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)   | 305.405.000.-EUR         | Üçyüzbeşmilyondörtüyüzbeşbin.-EUR                   |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)   | 13.490.082.000.-TL       | Onüçmilyardörtüyüzdoksanmilyonseksenikibin.-TL      |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)   | 366.486.000.-EUR         | Üçyüzaltmışaltımilyondörtüyüzseksenaltıbin.-EUR     |

Değerlemeye Yardım Eden,  
Volkan Kaan ÜSTÜNDAĞ

Ece KADIOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## BÖLÜM 9

### EKLER

## Bölüm 9

### Ekler

|   |   |
|---|---|
| 1 | Sektör Raporu                               |
| 2 | Tapu Belgesi                                |
| 3 | Takyidat Belgesi                            |
| 4 | İmar Durumu                                 |
| 5 | Yapı Ruhsatları                             |
| 6 | Yapı Kullanma İzin Belgesi                  |
| 7 | Fotoğraflar                                 |
| 8 | Özgeçmişler                                 |
| 9 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |