



## Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

**Gayrimenkul**

Ofis ve Okul

**Değerleme**

Maltepe / İstanbul

**Raporu**

2024REV1165 / 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 "**Okul ve Ofis**"in toplam pazar değerine yönelik **2024REV1165** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 4 adet arsa üzerine inşa edilmiş ofis blokları, otopark ve okul binasından oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

31.12.2024 TARİHİ İTİBARIYLA BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM 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)	4.103.035.000.-TL	Dörtmilyaryüzüçmilyonotuzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	111.470.000.-EUR	Yüzonbirmilyondörtüzyetmişbin.-EUR
	4.923.642.000.-TL	Dörtmilyardokuzyüzyirmiüçmilyonaltıyüzkırkikibin-TL
	133.764.000.-EUR	Yüzotuzüçmilyonyediyüztmışdörtbin.-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.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	25
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	47
Ekler .....	50

**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 maksadıyla 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 İnönü Caddesi No:20 Ofispark Maltepe/İstanbul Aydınevler Mahallesi Siteler Yolu 28. Cadde No:13 Maltepe/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/3 pafta, 15313 ada, 7 no.lu parsel, 15288 ada, 8 no.lu parsel, 15287 ada, 9 no.lu parsel, 15293 ada, 10 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	11.553,80 m <sup>2</sup> (15313 ada 7 parsel) 17.061,91 m <sup>2</sup> (15288 ada 8 parsel) 6.257,49 m <sup>2</sup> (15287 ada 9 parsel) 601,78 m <sup>2</sup> (15293 ada 10 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret (9, 10 no.lu parseller) TAKS: 0,25-0,60 KAKS: 1,75 H <sub>maks</sub> : Serbest Lejant: Ticaret ve yeşil alan (8 no.lu parsel) TAKS: 0,25-0,60 KAKS: 1,75 H <sub>maks</sub> : Serbest Lejant: Özel Temel Eğitim Tesisi (7 no.lu parsel)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret (8, 9 ve 10 no.lu parsel) Özel Temel Eğitim Tesisi (7 no.lu parsel)
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis ve Okul
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı (7 no.lu parsel) 30.458,82 m <sup>2</sup> Toplam İnşaat Alanı (8 no.lu parsel) 68.380,33 m <sup>2</sup> Toplam İnşaat Alanı (9 no.lu parsel) 25.688,74 m <sup>2</sup>

FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,50	
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	565 TL/m <sup>2</sup> /ay	
OKUL BİRİM KİRA DEĞERİ	250 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 (28.06.2024)	1 EUR Alış = 36,7429 TL	1 EUR Satış = 36,8091 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.103.035.000.-TL	111.470.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.923.642.000.-TL	133.764.000.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME		
OFİS TOPLAM DEĞERİ	3.319.255.000.-TL	90.175.000.-EUR
OKUL TOPLAM DEĞERİ	783.775.000.-TL	21.295.000.-EUR

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

# **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, 2024REV1165 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye mahallesi, 22/3 pafta, 15313 ada, 7 parsel no.lu ve 11.596,31 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu, "5 Katlı Betonarme Okul Binası ve Arsası" nitelikli; 15288 ada 8 parsel no.lu, 17.064,90 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "A ve B Bloktan Oluşan 11 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli, 15287 ada 9 parsel no.lu, 6.258,43 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "7 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli, 15293 ada 10 parsel no.lu, 601,83 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" nitelikli tamamı "Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı" mülkiyetindeki gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihi itibarıyla Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine kira sözleşmesinden doğan hak üzerinden hesaplanan toplam 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 amacıyla 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 çalışmalara 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.

#### 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, 22/3 pafta, 15313 ada, 7 parsel no.lu ve 11.596,31 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu, "5 Katlı Betonarme Okul Binası ve Arsası" nitelikli; 15288 ada 8 parsel no.lu, 17.064,90 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "A ve B Bloktan Oluşan 11 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli, 15287 ada 9 parsel no.lu, 6.258,43 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "7 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli, 15293 ada 10 parsel no.lu, 601,83 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" nitelikli tamamı "Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı" mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.06.2024 tarihi itibarıyla Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm



Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine kira sözleşmesinden doğan hak üzerinden hesaplanan toplam 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 takdiri yapılmıştır.

### 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)
Rapor 2	31.12.2023	2023REV1030	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	2.812.135.000
Rapor 3	17.05.2024	2024REV380	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	3.173.130.000
Rapor 3	23.07.2024	2024REV574	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	3.404.815.000

### 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

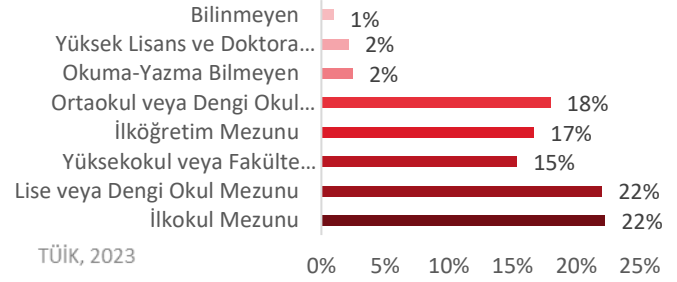
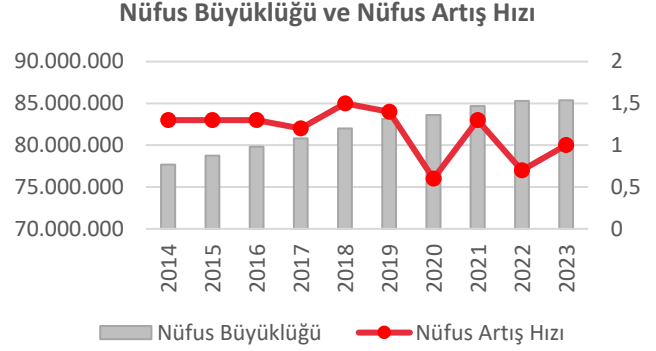
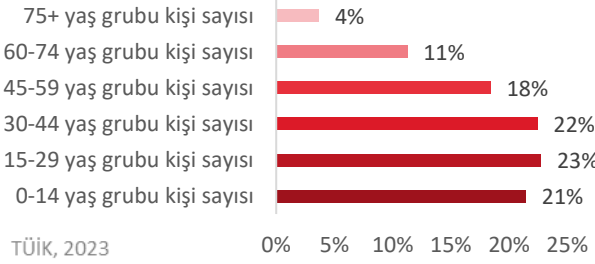
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

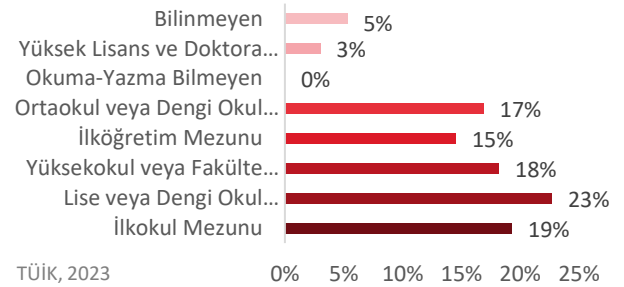
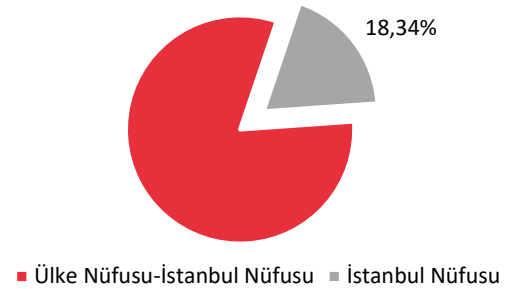
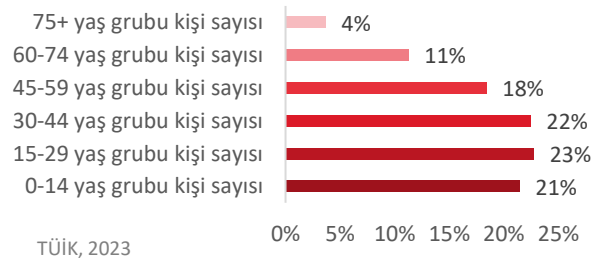
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) 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.



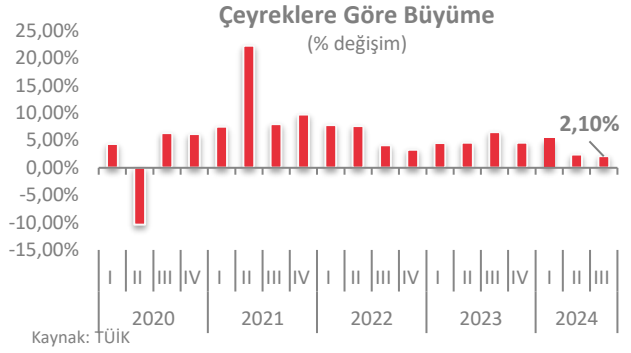
##### İstanbul

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.

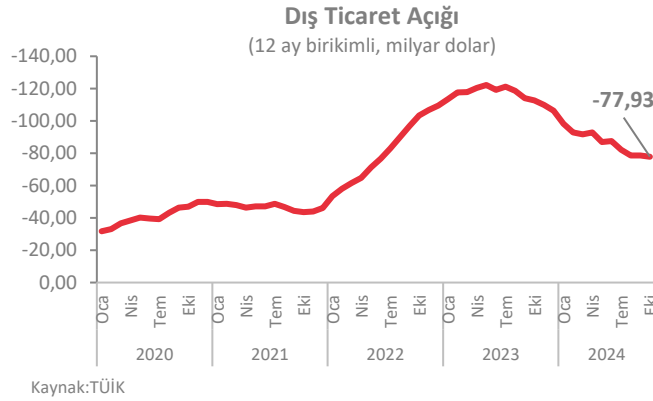
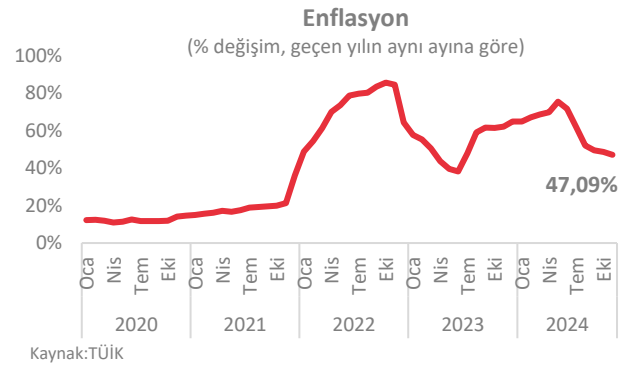


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	Maltepe	Maltepe	Maltepe	Maltepe
Mahallesi	Aydınevler	Aydınevler	Aydınevler	Aydınevler
Köyü	-	-	-	-
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	-	-	-	-
Ada No	15313	15288	15287	15293
Parsel No	7	8	9	10
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5 Katlı Betonarme Okul Binası ve Arsası	A ve B Bloktan Oluşan 11 Katlı Betonarme Bina ve	7 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü*	11.553,80 m <sup>2</sup>	17.061,92 m <sup>2</sup>	6.257,49 m <sup>2</sup>	601,78 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı - Tam	Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı - Tam	Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı - Tam	Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı - Tam

***\*Değerleme konusu arsaların mülkiyeti Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olup 22.06.2010 tarihli kira sözleşmesine göre gayrimenkuller, Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından 49 yıllığına kiralanmış ve konu sözleşme tapu kütüğüne şerh edilmiştir.***

#### 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 13:23, 13:24, 13:26 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### **Değerleme Konusu Taşınmazların Tamamının Üzerinde;**

##### **Şerhler Hanesinde;**

- 16.170.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine 49 yıllığına kira şerhi.) (Başlama tarihi 22.06.2010 – 49 yıl) (13.03.2014 tarih, 6243 yevmiye no ile.)

#### **15313 ada, 7 no.lu parsel üzerinde;**

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

- Diğer irtifak hakkı: İrtifak hakkının konusunu giriniz\* (19.02.2014 tarih, 4294 yevmiye no ile.)

***\* Konu taşınmazın üzerinde bulunan diğer irtifak hakkı açıklamasının sehven yazılmadığı düşünülmekte olup tarafımızca aynı gayrimenkuller için 31.12.2019 tarihinde hazırlanmış olan raporda kullanılan takyidat belgesinde "TEDAŞ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır." olarak belirtilmektedir.***

**15287 ada, 9 no.lu parsel üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

- Diğer irtifak hakkı: TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 130,30 m<sup>2</sup>'lik kısmın trafo yeri olarak yıllık 1,00 TL bedelle 49 yıllığına irtifak hakkı vardır. (09.12.2014 tarih, 29106 yevmiye no ile.)

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde 13.03.2014 tarih ve 6243 yevmiye no ile kayıtlı 16.170.000.-TL bedel karşılığında Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine 49 yıllığına kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. Söz konusu kira şerhi taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

15313 ada 7 no.lu parselin hak ve mükellefiyetler hanesinde 19.02.2014 tarihli ve 4294 yevmiye no.lu TEDAŞ lehine irtifak hakkı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulamasıdır. Taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

15287 ada 9 no.lu parselin hak ve mükellefiyetler hanesinde 09.12.2014 tarihli ve 29106 yevmiye no.lu TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 130,30 m<sup>2</sup>'lik kısmın trafo yeri olarak yıllık 1,00 TL bedelle 49 yıllığına irtifak hakkı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulamasıdır. Söz konusu kayıt taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

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

Söz konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidat kayıtları taşınmazların değerine engel teşkil etmemektedir.

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

Müşteri tarafından temin edilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 23.07.2024 tarih, saat 13:23, 13:24, 13:26 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği sebebiyle 30.11.2021 tarih ve 41001 yevmiye no ile tam hisseyle "Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı" mülkiyetine geçmiştir.

**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 taşınmazların bulunduğu bölge, merkezi iş alanı niteliğinde olup ticaret ve hizmet sektörü ağırlıklı yapılaşmaların olduğu gözlemlenmekte olup taşınmazların 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 taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsellerin 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, 29.07.2008-18.12.2009-07.11.2010-18.11.2012-16.02.2016 tasdik tarihli

**Lejandı:** Özel Temel Eğitim Tesisi (7 No.lu Parsel), Ticaret Alanı (8, 9 ve 10 No.lu Parseller)

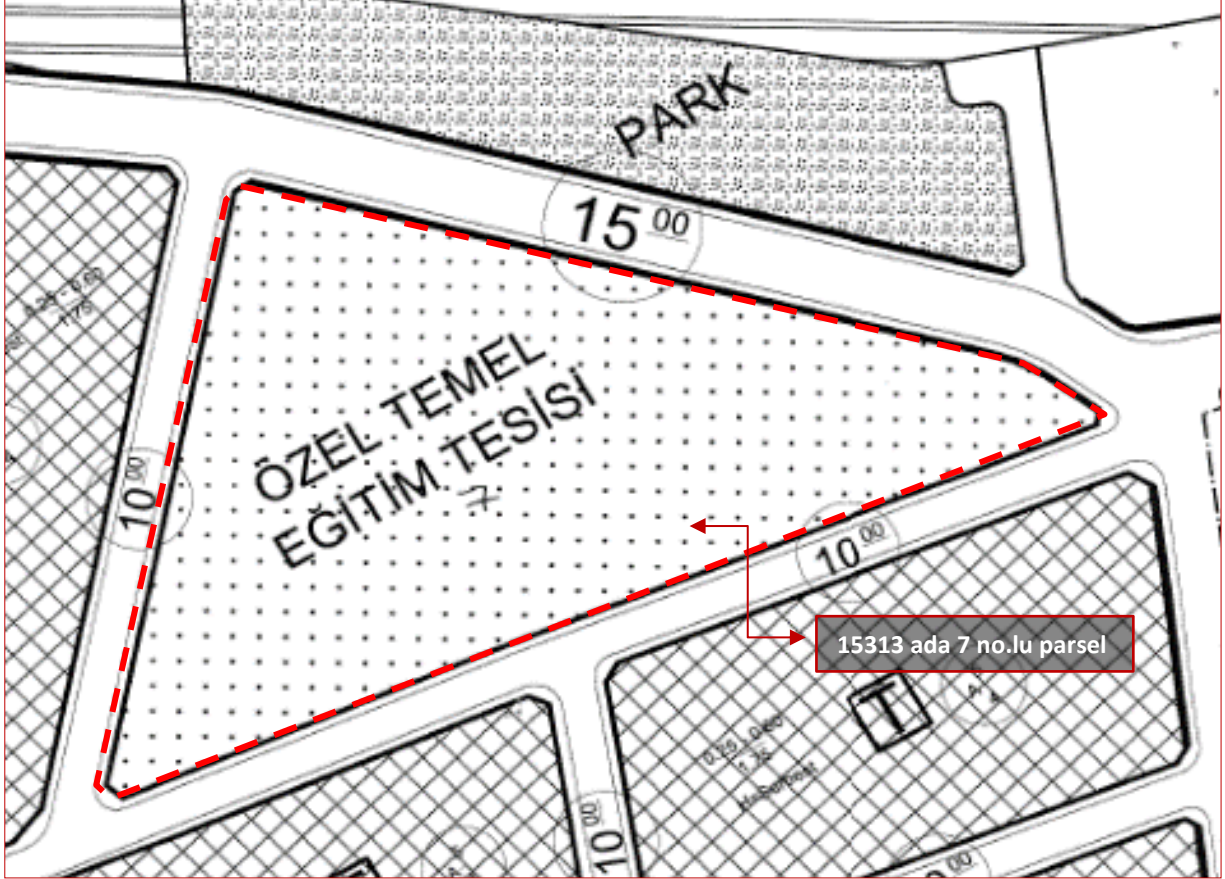
**Ticaret Alanı Yapılaşma Koşulları;**

- TAKS: 0,25 – 0,60

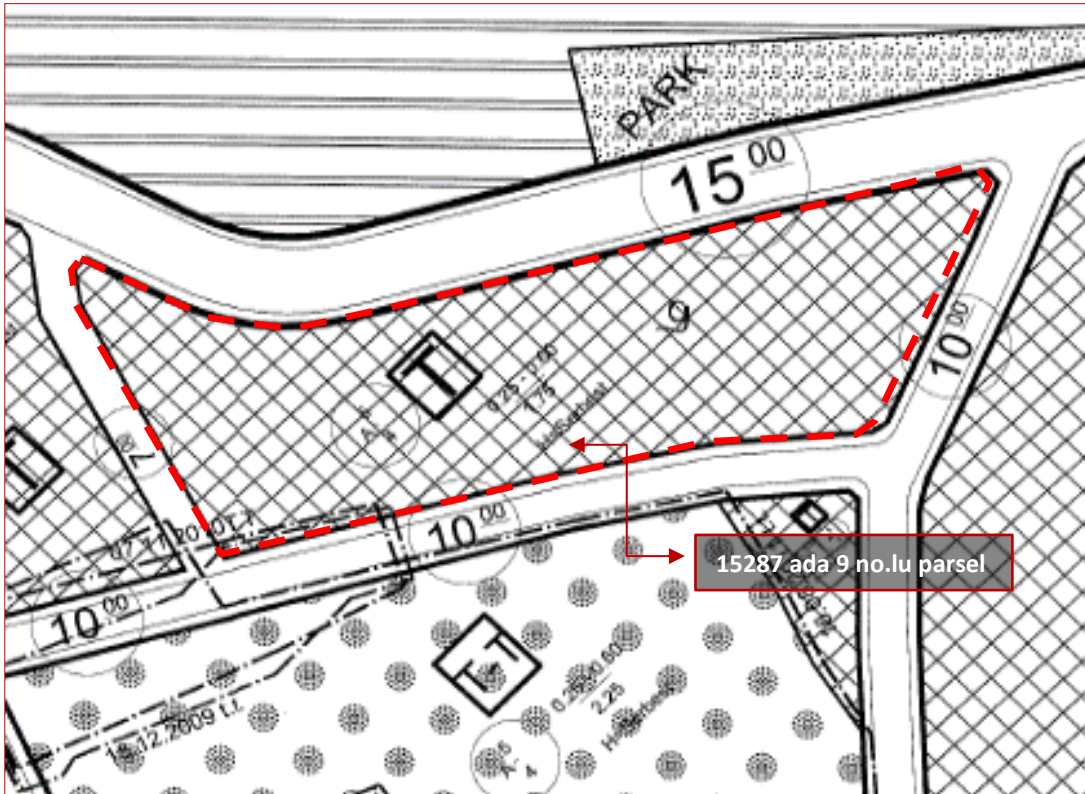
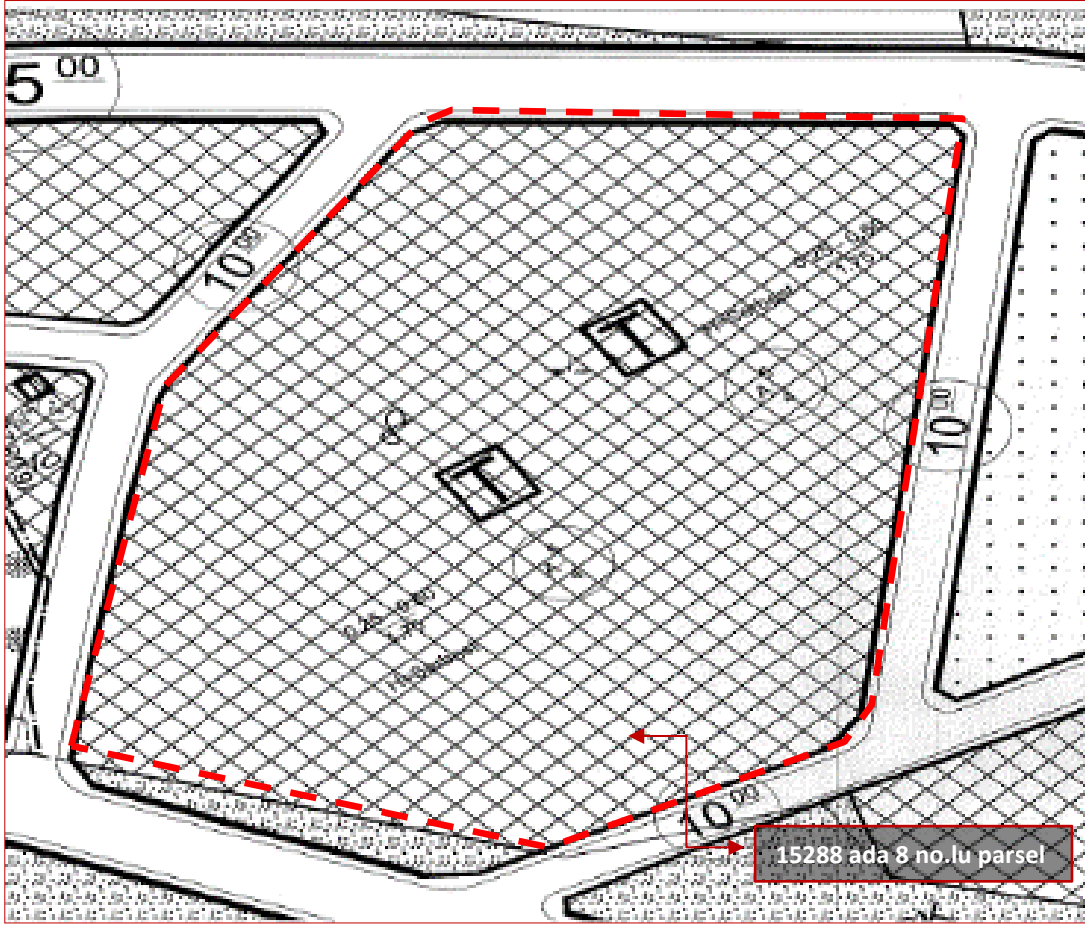
- Ayrık nizamlıdır.
- Net parsel üzerinden hesaplanmak üzere Emsal: 1,75
- H<sub>maks</sub>: Serbest

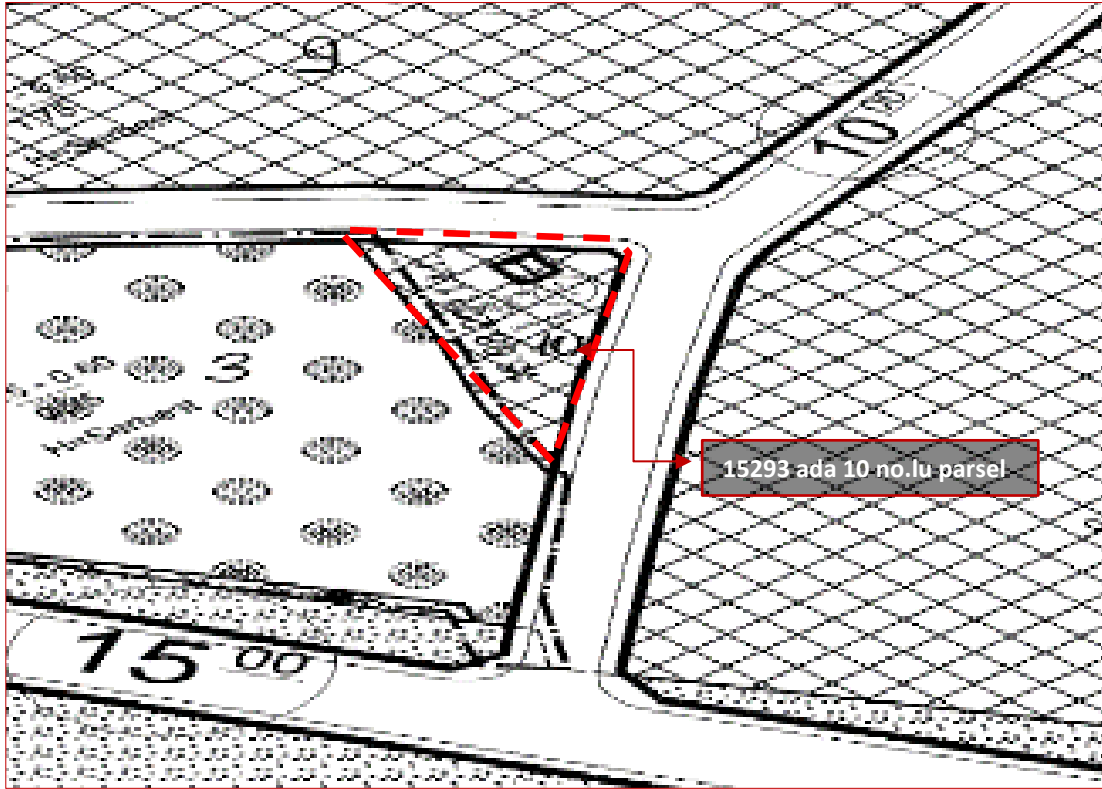
#### Özel Temel Eğitim Tesisi Yapılaşma Koşulları;

- Özel Eğitim Tesis Alanı: içerisinde bulunduğu yapı adasının, emsalli bölgelerde, emsal değerini, diğer bölgelerde çevre yapılaşma değerlerini geçmemek ve ilgili yönetmelikteki standartlara uygun olmak koşulu ile "Ticaret" alanları ve "Ticaret+Konut" alanları içerisinde yapılabilir.









\* Yukarıdaki haritada 6 no.lu parselin ifraz işleminden sonra oluşan değerleme konusu 7, 8, 9, 10 no.lu parseller belirtilmiştir.

## **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 kirlenici 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(Yükseklik)=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**

Değerlemeye konu parseller, 15.02.2008 onay, 29.07.2008-18.12.2009-07.11.2010-18.11.2012-16.02.2016 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup son üç yıllık dönemde taşınmazların 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 taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

**Değerleme konusu 15293 ada, 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.**

#### **15313 ada, 7 no.lu parsel:**

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	14.08.2012	-	30.458,82	Yeni Yapı	Okul binası
Yapı Ruhsatı	12.07.2013	7-1	20.867,00	Yeni Yapı	Okul binası
Yapı Kullanma İzin Belgesi	28.05.2014	5-16	20.867,00	Yeni Yapı	Okul binası

**\* Değerleme konusu taşınmazlardan 7 no.lu parsel üzerinde bulunan okul binasına ait mimari proje ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki alan farkı, okul bünyesindeki spor salonu, toplantı salonu ve minhaların inşaat alanına dahil edilmemesinden kaynaklanmaktadır.**

**15288 ada, 8 no.lu parsel:**

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	26.03.2013	2013/13865	66.722,24	Yeni Yapı	Ofis projesi
Mimari Proje	28.01.2016	-	68.380,33	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	12.04.2013	3-46	66.723	Yeni Yapı	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	24.06.2014	-	66.723	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	02.12.2014	14-33	66.723	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	09.02.2015	1-36	68.369,59	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	17.06.2015	2015/6-8	25.689	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	17.06.2015	2015/6-7	68.369,59	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	30.06.2015	2015/5-32	68.369,59	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	30.03.2016	2016/6-17	68.380,33	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.12.2014	8-27	66.723	Yeni Yapı	Okul binası
Yapı Kullanma İzin Belgesi	23.02.2015	2-12	68.369,59	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	02.07.2015	2015/5-35	68.369,69	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.05.2016	2016/3-45	68.380,33	Tadilat	Ofis projesi

**15287 ada 9 no.lu parsel:**

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	12.06.2012	-	-	Yeni Yapı	Ofis projesi
Mimari Proje	09.08.2012	-	-	Tadilat	Ofis projesi
Mimari Proje	07.06.2013	2503	25.679	Tadilat	Ofis projesi
Mimari Proje	28.01.2016	-	25.688,74	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	13.09.2012	7-23	26.370	Yeni Yapı	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	30.03.2016	2016/03-16	25.679	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	27.05.2016	2016/344	25.688,74	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.12.2014	8-27	66.723	Yeni Yapı	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.05.2015	8-33	25.679	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	30.06.2016	2015/5-32	25.688,74	Tadilat	Ofis projesi

**Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar 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 15313 ada 7 no.lu parseline ilişkin; 14.08.2013 tarihli "Mimari Proje", 12.07.2013 tarih, 7-1 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 28.05.2014 tarih, 5-16 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tahsisli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Yapılan incelemeye göre 15288 ada 8 no.lu parsele ilişkin; 26.03.2013 tarih 2013/13865 no.lu, 28.01.2016 tarih bila no.lu "Onaylı Mimari Projeler" ile 12.04.2013 tarih 3/46 no.lu, 24.06.2014 tarih bila no.lu, 02.12.2014 tarih 14/33 no.lu, 09.02.2015 tarih 1/36 no.lu, 17.06.2015 tarih 2015/6-8 nolu, 17.06.2015 tarih 2015/6-7 no.lu, 30.06.2015 tarih 2015/5-32 no.lu, 30.03.2016 tarih 6-17 no.lu "Yapı Ruhsatları", 09.12.2014 tarih 8/27 no.lu, 23.02.2015 tarih 2/12 no.lu, 02.07.2015 tarih 2015/5-35 no.lu, 22.05.2016 tarih 2016/3-45 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tahsisli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Yapılan incelemeye göre 15287 ada 9 no.lu parsele ilişkin; 12.06.2012 tarih bila no.lu, 09.08.2012 tarih bila no.lu, 07.06.2013 tarih 2503 no.lu, 28.01.2016 tarih bila no.lu "Onaylı Mimari Projeler" ile 13.09.2012 tarih 7/23 no.lu, 30.03.2016 tarih 2016/3-16 no.lu, 27.05.2016 tarih 2016/344 no.lu "Yapı Ruhsatları", 09.12.2014 tarih 8/27 no.lu, 22.05.2015 tarih 8/33 no.lu, 30.06.2016 tarih 2015/5-32 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tahsisli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

Değerleme konusu 15313 ada 7 no.lu parsele ilişkin belediye arşiv dosyasında, "Okul" nitelikli gayrimenkul için düzenlenmiş 26.11.2013 tarih, S34BE6E8463C4 no.lu B sınıfı enerji verimlilik sertifikası, 15288 ada 8 no.lu parsele ilişkin "Ofis" nitelikli gayrimenkul için 04.08.2014 tarih, S34298611409C no.lu B sınıfı enerji verimlilik sertifikası, 15287 ada 9 no.lu parsele ilişkin "Ofis" nitelikli gayrimenkul için 04.08.2014 tarih, S34CAE7CD9565 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 gayrimenkullere yönelik olarak 13.03.2014 tarihli 6243 sayılı sözleşme ile 49 yıl süreliğine Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine 49 yıllığına kira şerhi sözleşmesi bulunmaktadır.

### **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 taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkullerin açık adresi:** Aydınevler Mahallesi İnönü Caddesi No:20 Ofispark Maltepe / İstanbul, Aydınevler Mahallesi Siteler Yolu 28. Cadde No:13 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 taşınmazlar 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 konumdadır.

Taşınmazların yakın çevresinde; GSD Holding, İstanbul Ticaret Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu, Hilltown AVM, Multipan Yalıtım Sistemleri, Marmara Üniversitesi, Fiat, Acıbadem Sigorta gibi yapılar yer almaktadır.



**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe (km)
D-100 Karayolu	~0,20 km
Küçükyağlı Merkez	~1,00 km
Maltepe Merkez	~1,50 km
Ataşehir Merkez	~4,00 km
Kadıköy Merkez	~10,00 km
Kartal 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 taşınmazlar; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/3 pafta, 15313 ada, 7 parsel numaralı ve 11.596,31 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu olan, "Özel Temel Eğitim Tesis" nitelikli; 15288 ada, 8 parsel numaralı ve 17.064,90 m<sup>2</sup>; 15287 ada, 9 parsel numaralı ve 6.258,43 m<sup>2</sup>; 15293 ada, 10 parsel numaralı ve 601,83 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" nitelikli, tamamı Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu 7 no.lu parsel üzerinde Eylül 2014'te faaliyete geçen TED Rönesans Koleji bulunmaktadır. 8 ve 9 no.lu taşınmazlar üzerinde ise toplam 3 bloktan oluşan ofis binaları bulunmakta olup mevcut durumda söz konusu 2 bloğun tamamında 2 adet kurumsal kiracı, diğer blokta ise ofis kiracıları ve müşteri tarafından kullanılan ofisler bulunmaktadır. 10 no.lu parsel üzerinde ise herhangi bir yapı bulunmamakta olup bu parsel mevcut durumda otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

Söz konusu taşınmazlara giriş Site Yolu Sokağı'ndan yapılmaktadır. Konu arsalar belirli bir geometrik yapıya sahip değildir. Söz konusu parseller, konumu itibari ile erişilebilirliği yüksek bir durumdadır. Ayrıca, konu taşınmazlar Maltepe, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Ataşehir gibi konut yoğunluğunun yüksek olduğu merkezlere yakın konumda bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmazların etrafında birçok iş yeri ve konut bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, 121 ada 6 no.lu parselin ifrazı sonucunda oluşmuştur. İfraz sonucunda, 7 no.lu parselin "Özel Temel Eğitim Tesis" alanında, 8, 9, 10 no.lu parsellerin "Ticaret Alanı"nda, 11 ve 12 no.lu parsellerin "Askeri" alanda kaldığı görülmektedir. Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme kapsamına 7, 8, 9 ve 10 no.lu parseller dahil edilmiştir. Söz konusu parseller, Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır.

Değerleme çalışmasında Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. için mevcut kira sözleşmesinden doğan hak değerlemesi olduğundan, taşınmazlara gelir yaklaşımı ile değer takdir edilirken üzerinde yapı bulunan 7, 8 ve 9 no.lu parseller dikkate alınmıştır. 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bu parsel diğer parsellerle birlikte otopark alanı olarak kullanımdadır.

#### **7 no.lu parsel (Özel İlköğretim Okulu)**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan okul; 1 adet bodrum kat, zemin kat, 5 adet normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Söz konusu yapı TED Koleji olarak Eylül 2014'te eğitime başlamıştır.

Söz konusu yapının onaylı mimari projesine göre brüt inşaat alanı 30.458,82 m<sup>2</sup>'dir. Ancak zemin kat, 1. ve 2. normal katlarda yer alan kapalı spor salonu, beden eğitimi alanı ve anaokulu hacimlerinin yüksek tavanlı olmasından dolayı katlarda boşluklar bulunmaktadır. Katlardaki toplam boşluk alanı 3.714,85 m<sup>2</sup> alana sahip olup boşluklar düşüldüğünde taşınmazın brüt inşaat alanı 26.743,97 m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.

Söz konusu yapının mimari projesine göre;

**1.bodrum katta;** sığınak, kapalı spor salonu, soyunma odaları, yemekhane, mutfak, yangın ve su deposu, pompa odası, sistem ve UPS odası, kantin, teknik hacim, 6 adet derslik, idari odalar

**Zemin katta;** Çok amaçlı salon, fuaye, 12 adet derslik, toplantı salonu, teknik hacimler, rehberlik odası, WC'ler, rezerv salon, jimnastik salonu, Fen-Mat Atölyesi, yemek salonu, teknik odalar

**1.katta;**

9 adet derslik, beden eğitimi salonu, bando odası, kulüp odaları, aynalı salon, WC'ler, zümre odaları ve kütüphane

**2. katta;**

Basketbol Sahası, 11 adet derslik, idari odalar, etkinlik alanı, ilköğretim tören alanı, amfi, toplantı odası, yedek derslik, WC'ler, rehberlik salonu, sağlık odası

**3. katta;**

16 adet derslik, WC'ler, zümre odası

**4. katta;**

14 derslik, WC'ler, 2 adet seminer odası, kütüphane

**5. katta;**

İlköğretim teras, oyun alanı, tenis kortu, kütüphane, müzik dersliği, güzel sanatlar dersliği, yönetim ofisleri ve arşiv odaları

**6. katta (Çatı Katı);**

Teknik hacimler yer almaktadır.

Okul Binası-Kat Adı (m <sup>2</sup> )	Brüt İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Boşluk Alanları (m <sup>2</sup> )	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )
1.Bodrum Kat	4.642,25		4.642,25
Zemin Kat	5.987,68	1.122,44	4.865,24
1.Normal Kat	6.301,05	2.153,77	4.147,28
2.Normal Kat	5.988,57	438,64	5.549,93
3.Normal Kat	2.303,85		2.303,85
4. Normal Kat	2.254,60		2.254,60
5. Normal Kat	2.274,80		2.274,80
Çatı Katı	706,02		706,02
<b>Toplam İnşaat alanı</b>	<b>30.458,82</b>	<b>3.714,85</b>	<b>26.743,97</b>

**8 no.lu parsel (Ofis):**

Söz konusu yapı için 30.03.2016 tarihinde, toplam 68.380,33 m<sup>2</sup> alan için alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır. Mimari projeye göre ise toplam brüt inşaat alanı 68.380,33 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu yapı A ve B Bloklar'dan oluşmakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla, her iki blok da tamamlanmış ve %100 dolulukla iki kurumsal kiracıya kiralanmış durumdadır.

**4. bodrum katta;** otopark, sığınak, teknik hacimler

**3. bodrum katta;** otopark, sığınak, teknik hacimler, temizlik odası, personel soyunma odaları

**2. bodrum katta;** otopark, ofis, konferans salonu, 4 adet toplantı salonu, spor salonu, doktor odası, revir, teknik alanlar, WC'ler

**1. bodrum katta;** otopark, ofis, teknik hacimler

**Zemin Kat;** A Blok'ta, kafeterya, bekleme alanı, sergi salonu, ofis alanı, WC'ler. B Blok'ta; Kafeterya, lobi, ofis alanı, güvenlik odası, WC'ler

**1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu normal katlarda;** Her iki blokta ofis alanı, kat bahçesi, teras ve WC'ler

**8. normal katta;** A Blok'ta ofis alanı, kat bahçesi, teras ve WC'ler. B Blok'ta ofis, mekanik oda, teknik hacimler

**9 normal katta;** A Blok'ta ofis alanı, kafeterya, mutfak, depo, bulaşık yıkama, kat bahçesi, teras ve WC'ler

**10. normal katta;** A Blok'ta ofis alanı, ısı merkezi, teknik hacimler

Katlar	Mimari Proje Kat Alanı
4. Bodrum Kat	9.524,81
3. Bodrum Kat	8.930,84
2. Bodrum Kat	8.101,50
1. Bodrum Kat	4.289,48
Zemin Kat	6.482,34
1. Normal Kat	3.185,21
2. Normal Kat	3.458,60
3. Normal Kat	3.458,60
4. Normal Kat	3.458,60
5. Normal Kat	3.458,60
6. Normal Kat	3.458,60
7. Normal Kat	3.458,60
8. Normal Kat	3.557,28
9. Normal Kat	1.728,61
10. Normal Kat	1.828,66
<b>Toplam</b>	<b>68.380,33</b>

**9 no.lu parsel (Ofis):**

Söz konusu yapı için 16.03.2016 tarihinde 25.688,74 m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu yapı tamamlanmış ve %100 dolulukla kiralanmış durumdadır.

**3. bodrum katta;** Otopark, ısı merkezi, su depoları, personel soyunma odaları, elektrik odası

**2.bodrum katta;** Otopark, sığınak, mekanik oda, personel soyunma odaları

**1. bodrum katta;** Sosyal tesis, spor alanı, WC'ler, güvenlik, otopark

**Zemin katta;** Lobi, ofis, cafe, WC'ler, tesisat hacimleri

**1., 2., 3., 4. ve 5. normal katlarda;** ofis, WC, tesisat alanları, kat bahçeleri ve teras

**6. katta;**

Teknik hacimler yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın her bir katına ait inşaat alanı dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

9 No.lu Parsel	
Kat Adı	Brüt İnşaat Alanı
3. Bodrum Kat	3.256,40
2. Bodrum Kat	3.197,74
1. Bodrum Kat	3.200,96
Zemin Kat	3.213,10
1. Normal Kat	2.489,52
2. Normal Kat	2.590,18
3. Normal Kat	2.126,42
4. Normal Kat	2.155,62
5. Normal Kat	1.691,88
6. Normal Kat	1.766,94
<b>TOPLAM</b>	<b>25.688,74</b>

10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bu parsel diğer parsellerle birlikte kullanımdadır.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

### Ofis Blokları;

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	4 adet bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat (A ve B Blok) 3 adet bodrum + zemin kat + 6 normal kat (C Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	68.380,33 m <sup>2</sup> (A ve B Blok) 25.688,74 m <sup>2</sup> (C Blok)
Yaşı	~11
Dış Cephe	Alüminyum cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

### Okul Bloğu;

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	26.743,97 m <sup>2</sup>
Yaşı	~11
Dış Cephe	Alüminyum cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

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

### Ofis Blokları;

Kullanım Amacı	Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	53.567,36 m <sup>2</sup> (Ofis bölümleri)
Zemin	Platformlu kaplama, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Dekoratif duvar kağıdı ve dekoratif sıva
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

### Okul Bloğu;

Kullanım Amacı	Okul (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	26.743,97 m <sup>2</sup> (Toplam kat brütü)
Zemin	Kismen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	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 onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

#### **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 taşınmazlar üzerinde yer alan gayrimenkullerin yasal ve mevcut durumda herhangi bir aykırılığı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmamaktadır.

## **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 durumdur.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Küçükalyalı Marmaray İstasyonu'na yaklaşık 6 km, Küçükalyalı Kadıköy-Tavşantepe Metro hattında konumlu Küçükalyalı İstasyonu'na yaklaşık 1 km mesafede yer almaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların 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 taşınmazlar, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından planlanan ve proje aşamasında olan Maltepe-Küçükalyalı Transfer Merkezi'ne yakın konumludur.

#### \* TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- 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 esas ve değerlendirme 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 belirlemede 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 yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 gayrimenkullerin mülkiyeti Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olup Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş. lehine 49 yıllığına kira sözleşmesi bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş lehine kira sözleşmesinden doğan hakkın değeri, bir gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır.

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.

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda okul niteliğindeki gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

## Okul Emsalleri / Kiralık

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Varol Gayrimenkul 0 (533) 617 74 49	Atlantis Emlak 0 (535) 464 71 70	ReyMorris Çekmeköy 0 (552) 186 06 36	Sahibinden 0 (216) 345 47 16	Remax Joker 0 (533) 686 64 64
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Kira Fiyatı (TL/ay)		290.000	2.250.000	275.000	5.500.000	1.300.000
Alanı (m <sup>2</sup> )		1.010	7.864	900	16.994	4.000
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)		287	286	306	324	325
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-10%	-15%	-15%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Benzer
		15%	15%	20%	0%	10%
Kullanım Alanı		Çok Daha Küçük	Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Küçük	Daha Küçük
		-20%	-15%	-20%	-10%	-15%
Bina Yaşı		20	8	15	15	0
		6%	-2%	3%	3%	-8%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)		262	238	267	270	255

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmaza benzer nitelikteki okulların kira bedellerinin; kullanım alanına, bulunduğu lokasyona, inşai niteliğine, iç mekan özelliklerine, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir okulun birim kira değerinin ortalama 245-255-TL/ay/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi



## Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan İndirgenmiş 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 indirilmesi 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 indirmek 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 zimnen 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

### 7, 8, 9, 10 No.lu Parseller İle İlgili Varsayımlar:

Söz konusu parsellerin tamamı, Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Konu parsellerin mülkiyeti Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olup 49 yıl süre ile kiralanmak suretiyle kullanım hakkı Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş.'ye aittir. Taşınmazların mülkiyete konu olmaması sebebiyle çalışma kapsamında gelir indirgeme yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi

uygulanmıştır. Okul ve ofise ilişkin gelir ve gider kalemleri nakit akışına yansıtılırken mevcut kira sözleşmeleri ile yapılan pazar araştırmalarımız dikkate alınmıştır. Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ödenecek arsa kirası da nakit akışında gider kalemlerine yansıtılmıştır.

### Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Söz konusu projede 7 no.lu parsel üzerinde kiralanmış durumda olan okul binası ile 8 ve 9 no.lu parseller üzerinde ofis blokları bulunmakta olup 10 no.lu parsel ise mevcut durumda boş vaziyettedir.
- 8 ve 9 no.lu parselde konumlu ofis olarak kullanılan A, B ve C Bloklar'ın yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup kiralanabilir alanların tamamının kiracısı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu projenin gelir kalemleri incelenirken, okul binasının ve ofislerin tamamının kiralanacağı varsayılmıştır.
- 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 gayrimenkullerin yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 7, 8 ve 9 no.lu parseller için mimari projeye göre değerlendirme yapılırken; müşteri talebi doğrultusunda 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir inşaat faaliyeti yapılması düşünülmeyen için bu parsel hesaplamalara dahil edilmemiştir.
- Projede yer alan A, B ve C Blok'lar olarak nitelenen ofis bloklarının mevcut durum ve ilgili mimari projesine göre toplam kiralanabilir alanın 53.567,36 m<sup>2</sup>'dir.

### Toplam Kiralanabilir Ofis Alanı;

8 ve 9 No.lu Parsel		
Kiralanabilir Alan		
Kat Adı	A ve B Blok	C Blok
4. Bodrum Kat	-	-
3. Bodrum Kat	-	-
2. Bodrum Kat	-	-
1. Bodrum Kat	-	-
Zemin Kat	6.482,34	3.213,10
1. Normal Kat	3.185,21	2.489,52
2. Normal Kat	3.458,60	2.590,18
3. Normal Kat	3.458,60	2.126,42
4. Normal Kat	3.458,60	2.155,62
5. Normal Kat	3.458,60	1.691,88
6. Normal Kat	3.458,60	1.766,94
7. Normal Kat	3.458,60	-
8. Normal Kat	3.557,28	-
9. Normal Kat	1.728,61	-
10. Normal Kat	1.828,66	-
<b>Toplam</b>	<b>37.533,70</b>	<b>16.033,66</b>
<b>Toplam Kiralanabilir Alan</b>	<b>53.567,36</b>	

- Ofis binasının doluluk oranı ilk yıl için %100 olarak kabul edilmiş olup ilerleyen yıllarda da bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Ofis kira birim değerinin ilk yıl için 565 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı ve bu değer aşağıda belirtilen kira artış oranında artacağı öngörülmüştür.

OFİS KİRA	2024
Toplam Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	53.567,36
Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	565,00
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. yıl sonrası)	9,00%

- İlk yıl için ödenecek arsa kira bedeli toplam 10.588.613 TL olup söz konusu bedel, ofis alanı için, üzerine inşa edildiği parsellerin yüz ölçümünün toplam parsel alanına oranına göre paylaştırılmıştır. Ofis payına düşen arsa kira bedeli 7.131.863,13 TL olup okul payına düşen arsa kira bedeli ise 3.456.749,95 TL olarak hesaplanmıştır. Bu bedellerin yıllar bazında enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- İlk yıl bina sigorta bedeli ofis için 6.645.475 TL, okul için ise 3.221.002 TL olarak hesaplanmıştır.
- Proje kapsamında 7 no.lu parsel üzerinde yer alan okul binası toplam 8 kattan oluşmakta olup 26.743,97 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

7 No.lu Parsel	
OKUL BİNASI-KAT ADI (m <sup>2</sup> )	KAT ALANI (m <sup>2</sup> )
1.Bodrum Kat	4.642,25
Zemin Kat	4.865,24
1.Normal Kat	4.147,28
2.Normal Kat	5.549,93
3.Normal Kat	2.303,85
4. Normal Kat	2.254,60
5. Normal Kat	2.274,80
Çatı Katı	706,02
<b>Toplam Kiralanabilir Alan</b>	<b>26.743,97</b>

- Okul binası kira bedelinin, Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. arasında imzalanan 01.03.2014 tarihli sözleşmeye ve piyasa araştırmalarımıza istinaden ilk yıl için 250 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı ve aşağıda belirtilen kira artış oranlarında artacağı öngörülmüştür. Okul sözleşme bitim tarihi olan 2028 yılından itibaren kiranın 472,77 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı varsayılmıştır.



OKUL KİRA	2024
Toplam Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	26.743,97
Yıllara Göre Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	250,00
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. yıl sonrası)	9,00%

- Okul yenileme maliyetinin toplam gelirlerin %10'u oranında ve her 10. yıl sonunda toplu olarak yapılacağı varsayılmıştır.
- Okul doluluk oranının %100 oranında olacağı varsayılmıştır.

Okul Binası-Kat Adı (m <sup>2</sup> )	Brüt İnşaat Alanı	Boşluk Alanları	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )
1. Bodrum Kat	4.642,25		4.642,25
Zemin Kat	5.987,68	1.122,44	4.865,24
1. Normal Kat	6.301,05	2.153,77	4.147,28
2. Normal Kat	5.988,57	438,64	5.549,93
3. Normal Kat	2.303,85		2.303,85
4. Normal Kat	2.254,60		2.254,60
5. Normal Kat	2.274,80		2.274,80
Çatı Katı	706,02		706,02
<b>Toplam Ofis İnşaat Alanı</b>	<b>30.458,82</b>	<b>3.714,85</b>	<b>26.743,97</b>

## ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

PROJE NAKİT AKIŞI										
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	31.12.2033
<b>Okul Fonksiyonu</b>										
Kiralanabilir Alan	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97
Birim Kira Bedeli		300,00	378,00	448,88	597,51	675,18	752,83	839,41	935,94	1.043,57
Yıllık Okul Kira Değeri	0	96.278.292	121.310.648	144.056.394	191.757.068	216.685.487	241.604.318	269.388.814	300.368.528	334.910.909
Okul Doluluk Oranı	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Okul Kira Geliri	0	96.278.292	121.310.648	144.056.394	191.757.068	216.685.487	241.604.318	269.388.814	300.368.528	334.910.909
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>0</b>	<b>96.278.292</b>	<b>121.310.648</b>	<b>144.056.394</b>	<b>191.757.068</b>	<b>216.685.487</b>	<b>241.604.318</b>	<b>269.388.814</b>	<b>300.368.528</b>	<b>334.910.909</b>
Bina Yenileme Gideri	0									
Arsa Kira Gideri	0	-3.172.573	-3.997.442,10	-4.746.962,50	-5.494.609,09	-6.208.908,27	-6.922.932,73	-7.719.069,99	-8.606.763,04	-9.596.540,79
Bina Sigorta Bedeli	0	-2.647.308	-3.335.608,55	-3.961.035,16	-4.584.898,20	-5.180.934,96	-5.776.742,48	-6.441.067,87	-7.181.790,67	-8.007.696,60
<b>Toplam Giderler</b>	<b>0</b>	<b>-5.819.881</b>	<b>-7.333.051</b>	<b>-8.707.998</b>	<b>-10.079.507</b>	<b>-11.389.843</b>	<b>-12.699.675</b>	<b>-14.160.138</b>	<b>-15.788.554</b>	<b>-17.604.237</b>
<b>Toplam Net Nakit Akışı (TL)</b>	<b>0</b>	<b>90.458.411</b>	<b>113.977.597</b>	<b>135.348.397</b>	<b>181.677.561</b>	<b>205.295.644</b>	<b>228.904.643</b>	<b>255.228.677</b>	<b>284.579.974</b>	<b>317.306.671</b>
<b>Ofis Fonksiyonu</b>										
Kiralanabilir Alan	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36
Birim Kira Bedeli		395,00	497,70	591,02	684,10	773,04	861,94	961,06	1.071,58	1.194,81
Ofis Kira Geliri		253.909.286	319.925.701	379.911.770	439.747.874	496.915.097	554.060.333	617.777.272	688.821.658	768.036.148
Ofis Doluluk Oranı		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ofis Kira Geliri		253.909.286	319.925.701	379.911.770	439.747.874	496.915.097	554.060.333	617.777.272	688.821.658	768.036.148
<b>Toplam Gelirler</b>		<b>253.909.286</b>	<b>319.925.701</b>	<b>379.911.770</b>	<b>439.747.874</b>	<b>496.915.097</b>	<b>554.060.333</b>	<b>617.777.272</b>	<b>688.821.658</b>	<b>768.036.148</b>
Bina Yenileme Gideri	0									
Arsa Kira Gideri		-6.545.558	-8.247.403,00	-9.793.791,07	-11.336.313,16	-12.810.033,87	-14.283.187,77	-15.925.754,36	-17.757.216,11	-19.799.295,97
Bina Sigorta Bedeli		-5.461.847	-6.881.927,82	-8.172.289,28	-9.459.424,84	-10.689.150,07	-11.918.402,33	-13.289.018,60	-14.817.255,74	-16.521.240,15
<b>Toplam Giderler</b>	<b>0</b>	<b>-12.007.405</b>	<b>-15.129.331</b>	<b>-17.966.080</b>	<b>-20.795.738</b>	<b>-23.499.184</b>	<b>-26.201.590</b>	<b>-29.214.773</b>	<b>-32.574.472</b>	<b>-36.320.536</b>
<b>Toplam Net Nakit Akışı (TL)</b>	<b>0</b>	<b>241.901.881</b>	<b>304.796.370</b>	<b>361.945.689</b>	<b>418.952.136</b>	<b>473.415.913</b>	<b>527.858.743</b>	<b>588.562.499</b>	<b>656.247.186</b>	<b>731.715.612</b>
<b>Okul+Ofis Toplam Giderler</b>	<b>0</b>	<b>-17.827.287</b>	<b>-22.462.381</b>	<b>-26.674.078</b>	<b>-30.875.245</b>	<b>-34.889.027</b>	<b>-38.901.265</b>	<b>-43.374.911</b>	<b>-48.363.026</b>	<b>-53.924.774</b>
<b>Okul+Ofis Toplam Gelirler</b>	<b>0</b>	<b>350.187.578</b>	<b>441.236.349</b>	<b>523.968.164</b>	<b>631.504.942</b>	<b>713.600.584</b>	<b>795.664.651</b>	<b>887.166.086</b>	<b>989.190.186</b>	<b>1.102.947.057</b>
<b>Toplam Net Nakit Akışı (TL)</b>	<b>0</b>	<b>332.360.292</b>	<b>418.773.967</b>	<b>497.294.086</b>	<b>600.629.696</b>	<b>678.711.557</b>	<b>756.763.386</b>	<b>843.791.175</b>	<b>940.827.160</b>	<b>1.049.022.284</b>

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	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046
26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97
1.163,58	1.297,39	1.394,70	1.499,30	1.611,75	1.732,63	1.862,58	2.002,27	2.152,44	2.313,87	2.487,41	2.673,97	2.874,52
373.425.663	416.369.615	447.597.336	481.167.136	517.254.671	556.048.771	597.752.429	642.583.861	690.777.651	742.585.975	798.279.923	858.150.917	922.512.236
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
373.425.663	416.369.615	447.597.336	481.167.136	517.254.671	556.048.771	597.752.429	642.583.861	690.777.651	742.585.975	798.279.923	858.150.917	922.512.236
<b>373.425.663</b>	<b>416.369.615</b>	<b>447.597.336</b>	<b>481.167.136</b>	<b>517.254.671</b>	<b>556.048.771</b>	<b>597.752.429</b>	<b>642.583.861</b>	<b>690.777.651</b>	<b>742.585.975</b>	<b>798.279.923</b>	<b>858.150.917</b>	<b>922.512.236</b>
<b>-37.342.566</b>										<b>-79.827.992</b>		
-10.700.142,98	-11.930.659,42	-12.825.458,88	-13.787.368,29	-14.821.420,92	-15.933.027,48	-17.128.004,55	-18.412.604,89	-19.793.550,25	-21.278.066,52	-22.873.921,51	-24.589.465,62	-26.433.675,55
-8.928.581,71	-9.955.368,60	-10.702.021,25	-11.504.672,84	-12.367.523,31	-13.295.087,55	-14.292.219,12	-15.364.135,56	-16.516.445,72	-17.755.179,15	-19.086.817,59	-20.518.328,91	-22.057.203,57
<b>-56.971.291</b>	<b>-21.886.028</b>	<b>-23.527.480</b>	<b>-25.292.041</b>	<b>-27.188.944</b>	<b>-29.228.115</b>	<b>-31.420.224</b>	<b>-33.776.740</b>	<b>-36.309.996</b>	<b>-39.033.246</b>	<b>-121.788.731</b>	<b>-45.107.795</b>	<b>-48.490.879</b>
<b>316.454.372</b>	<b>394.483.587</b>	<b>424.069.856</b>	<b>455.875.095</b>	<b>490.065.727</b>	<b>526.820.656</b>	<b>566.332.205</b>	<b>608.807.121</b>	<b>654.467.655</b>	<b>703.552.729</b>	<b>676.491.191</b>	<b>813.043.123</b>	<b>874.021.357</b>
53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36
1.332,22	1.485,42	1.596,83	1.716,59	1.845,34	1.983,74	2.132,52	2.292,45	2.464,39	2.649,22	2.847,91	3.061,50	3.291,11
856.360.306	954.841.741	1.026.454.871	1.103.438.987	1.186.196.911	1.275.161.679	1.370.798.805	1.473.608.715	1.584.129.369	1.702.939.071	1.830.659.502	1.967.958.964	2.115.555.887
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
856.360.306	954.841.741	1.026.454.871	1.103.438.987	1.186.196.911	1.275.161.679	1.370.798.805	1.473.608.715	1.584.129.369	1.702.939.071	1.830.659.502	1.967.958.964	2.115.555.887
<b>856.360.306</b>	<b>954.841.741</b>	<b>1.026.454.871</b>	<b>1.103.438.987</b>	<b>1.186.196.911</b>	<b>1.275.161.679</b>	<b>1.370.798.805</b>	<b>1.473.608.715</b>	<b>1.584.129.369</b>	<b>1.702.939.071</b>	<b>1.830.659.502</b>	<b>1.967.958.964</b>	<b>2.115.555.887</b>
<b>-85.636.031</b>										<b>-183.065.950</b>		
-22.076.215,00	-24.614.979,73	-26.461.103,21	-28.445.685,95	-30.579.112,39	-32.872.545,82	-35.337.986,76	-37.988.335,77	-40.837.460,95	-43.900.270,52	-47.192.790,81	-50.732.250,12	-54.537.168,88
-18.421.182,77	-20.539.618,79	-22.080.090,19	-23.736.096,96	-25.516.304,23	-27.430.027,05	-29.487.279,08	-31.698.825,01	-34.076.236,88	-36.631.954,65	-39.379.351,25	-42.332.802,59	-45.507.762,79
<b>-126.133.428</b>	<b>-45.154.599</b>	<b>-48.541.193</b>	<b>-52.181.783</b>	<b>-56.095.417</b>	<b>-60.302.573</b>	<b>-64.825.266</b>	<b>-69.687.161</b>	<b>-74.913.698</b>	<b>-80.532.225</b>	<b>-269.638.092</b>	<b>-93.065.053</b>	<b>-100.044.932</b>
<b>730.226.877</b>	<b>909.687.142</b>	<b>977.913.678</b>	<b>1.051.257.204</b>	<b>1.130.101.494</b>	<b>1.214.859.106</b>	<b>1.305.973.539</b>	<b>1.403.921.554</b>	<b>1.509.215.671</b>	<b>1.622.406.846</b>	<b>1.561.021.409</b>	<b>1.874.893.912</b>	<b>2.015.510.955</b>
<b>-183.104.719</b>	<b>-67.040.627</b>	<b>-72.068.674</b>	<b>-77.473.824</b>	<b>-83.284.361</b>	<b>-89.530.688</b>	<b>-96.245.490</b>	<b>-103.463.901</b>	<b>-111.223.694</b>	<b>-119.565.471</b>	<b>-391.426.824</b>	<b>-138.172.847</b>	<b>-148.535.811</b>
<b>1.229.785.969</b>	<b>1.371.211.355</b>	<b>1.474.052.207</b>	<b>1.584.606.122</b>	<b>1.703.451.581</b>	<b>1.831.210.450</b>	<b>1.968.551.234</b>	<b>2.116.192.576</b>	<b>2.274.907.020</b>	<b>2.445.525.046</b>	<b>2.628.939.425</b>	<b>2.826.109.881</b>	<b>3.038.068.123</b>
<b>1.046.681.249</b>	<b>1.304.170.729</b>	<b>1.401.983.533</b>	<b>1.507.132.298</b>	<b>1.620.167.221</b>	<b>1.741.679.762</b>	<b>1.872.305.744</b>	<b>2.012.728.675</b>	<b>2.163.683.326</b>	<b>2.325.959.575</b>	<b>2.237.512.601</b>	<b>2.687.937.034</b>	<b>2.889.532.312</b>

31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	22.06.2059
26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97
2.836,10	3.091,35	3.369,57	3.672,83	4.003,38	4.363,69	4.756,42	5.184,50	5.651,10	6.159,70	6.714,08	7.318,34	7.976,99
910.182.406	992.098.823	1.081.387.717	1.178.712.611	1.284.796.746	1.400.428.454	1.526.467.014	1.663.849.046	1.813.595.460	1.976.819.051	2.154.732.766	2.348.658.715	1.213.387.873
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
910.182.406	992.098.823	1.081.387.717	1.178.712.611	1.284.796.746	1.400.428.454	1.526.467.014	1.663.849.046	1.813.595.460	1.976.819.051	2.154.732.766	2.348.658.715	1.213.387.873
<b>910.182.406</b>	<b>992.098.823</b>	<b>1.081.387.717</b>	<b>1.178.712.611</b>	<b>1.284.796.746</b>	<b>1.400.428.454</b>	<b>1.526.467.014</b>	<b>1.663.849.046</b>	<b>1.813.595.460</b>	<b>1.976.819.051</b>	<b>2.154.732.766</b>	<b>2.348.658.715</b>	<b>1.213.387.873</b>
								<b>-166.384.905</b>				
-34.099.768,50	-37.168.747,67	-40.513.934,96	-44.160.189,10	-48.134.606,12	-52.466.720,67	-57.188.725,53	-62.335.710,83	-67.945.924,81	-74.061.058,04	-80.726.553,26	-87.991.943,06	-45.459.289,59
-31.774.189,50	-34.633.866,55	-37.750.914,54	-41.148.496,85	-44.851.861,56	-48.888.529,11	-53.288.496,72	-58.084.461,43	-63.312.062,96	-69.010.148,63	-75.221.062,00	-81.990.957,58	-42.358.999,65
<b>-65.873.958</b>	<b>-71.802.614</b>	<b>-78.264.849</b>	<b>-85.308.686</b>	<b>-92.986.468</b>	<b>-101.355.250</b>	<b>-110.477.222</b>	<b>-286.805.077</b>	<b>-131.257.988</b>	<b>-143.071.207</b>	<b>-155.947.615</b>	<b>-169.982.901</b>	<b>-87.818.289</b>
<b>844.308.448</b>	<b>920.296.209</b>	<b>1.003.122.867</b>	<b>1.093.403.925</b>	<b>1.191.810.279</b>	<b>1.299.073.204</b>	<b>1.415.989.792</b>	<b>1.377.043.969</b>	<b>1.682.337.472</b>	<b>1.833.747.844</b>	<b>1.998.785.150</b>	<b>2.178.675.814</b>	<b>1.125.569.584</b>
53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36
5.573,55	6.075,17	6.621,93	7.217,91	7.867,52	8.575,60	9.347,40	10.188,67	11.105,65	12.105,16	13.194,62	14.382,14	15.676,53
3.582.724.404	3.905.169.601	4.256.634.865	4.639.732.002	5.057.307.883	5.512.465.592	6.008.587.495	6.549.360.370	7.138.802.803	7.781.295.055	8.481.611.610	9.244.956.655	4.776.223.223
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.582.724.404	3.905.169.601	4.256.634.865	4.639.732.002	5.057.307.883	5.512.465.592	6.008.587.495	6.549.360.370	7.138.802.803	7.781.295.055	8.481.611.610	9.244.956.655	4.776.223.223
<b>3.582.724.404</b>	<b>3.905.169.601</b>	<b>4.256.634.865</b>	<b>4.639.732.002</b>	<b>5.057.307.883</b>	<b>5.512.465.592</b>	<b>6.008.587.495</b>	<b>6.549.360.370</b>	<b>7.138.802.803</b>	<b>7.781.295.055</b>	<b>8.481.611.610</b>	<b>9.244.956.655</b>	<b>4.776.223.223</b>
								<b>-654.936.037</b>				
-70.353.622,61	-76.685.448,64	-83.587.139,02	-91.109.981,53	-99.309.879,87	-108.247.769,05	-117.990.068,27	-128.609.174,41	-140.184.000,11	-152.800.560,12	-166.552.610,53	-181.542.345,48	-93.790.246,81
-65.555.557,55	-71.455.557,73	-77.886.557,92	-84.896.348,14	-92.537.019,47	-100.865.351,22	-109.943.232,83	-119.838.123,78	-130.623.554,93	-142.379.674,87	-155.193.845,61	-80.177.817,72	-87.393.821,31
<b>-135.909.180</b>	<b>-148.141.006</b>	<b>-161.473.697</b>	<b>-176.006.330</b>	<b>-191.846.899</b>	<b>-209.113.120</b>	<b>-227.933.301</b>	<b>-903.383.335</b>	<b>-270.807.555</b>	<b>-295.180.235</b>	<b>-321.746.456</b>	<b>-261.720.163</b>	<b>-181.184.068</b>
<b>3.446.815.224</b>	<b>3.757.028.594</b>	<b>4.095.161.168</b>	<b>4.463.725.673</b>	<b>4.865.460.983</b>	<b>5.303.352.472</b>	<b>5.780.654.194</b>	<b>5.645.977.035</b>	<b>6.867.995.248</b>	<b>7.486.114.820</b>	<b>8.159.865.154</b>	<b>8.983.236.492</b>	<b>4.595.039.155</b>
<b>-201.783.138</b>	<b>-219.943.621</b>	<b>-239.738.546</b>	<b>-261.315.016</b>	<b>-284.833.367</b>	<b>-310.468.370</b>	<b>-338.410.523</b>	<b>-1.190.188.412</b>	<b>-402.065.543</b>	<b>-438.251.442</b>	<b>-477.694.071</b>	<b>-431.703.064</b>	<b>-269.002.357</b>
4.492.906.810	4.897.268.423	5.338.022.581	5.818.444.614	6.342.104.629	6.912.894.046	7.535.054.510	8.213.209.416	8.952.398.263	9.758.114.107	10.636.344.376	11.593.615.370	5.989.611.097
4.291.123.672	4.677.324.803	5.098.284.035	5.557.129.598	6.057.271.262	6.602.425.675	7.196.643.986	7.023.021.003	8.550.332.720	9.319.862.665	10.158.650.305	11.161.912.306	5.720.608.739

**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>4.261.576.828</b>	<b>4.103.033.286</b>	<b>3.954.477.522</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>4.261.575.000</b>	<b>4.103.035.000</b>	<b>3.954.480.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>115.983.682</b>	<b>111.467.906</b>	<b>107.625.624</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>115.985.000</b>	<b>111.470.000</b>	<b>107.625.000</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>3.446.808.144</b>	<b>3.319.257.029</b>	<b>3.199.732.054</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>3.446.810.000</b>	<b>3.319.255.000</b>	<b>3.199.730.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>93.808.821</b>	<b>90.174.903</b>	<b>87.084.363</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>93.810.000</b>	<b>90.175.000</b>	<b>87.085.000</b>

**Okul 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>814.768.684</b>	<b>783.776.257</b>	<b>754.745.468</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>814.770.000</b>	<b>783.775.000</b>	<b>754.745.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>22.174.861</b>	<b>21.293.002</b>	<b>20.541.260</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>22.175.000</b>	<b>21.295.000</b>	<b>20.540.000</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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların 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 taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**		
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 taşınmazların 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

Söz konusu taşınmazlar üzerinde 13.03.2014 tarih ve 6243 yevmiye no ile kayıtlı “16.170.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine 49 yıllığına kira şerhi.)” bulunmaktadır. Söz konusu kira şerhinin taşınmazların değerine ve devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

15313 ada 7 no.lu parselin hak ve mükellefiyetler hanesinde 19.02.2014 tarihli ve 4294 yevmiye no.lu TEDAŞ lehine irtifak hakkı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulamasıdır. Söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine ve devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

15287 ada 9 no.lu parselin hak ve mükellefiyetler hanesinde 09.12.2014 tarihli ve 29106 yevmiye no.lu TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 130,30 m<sup>2</sup>’lik kısmın trafo yeri olarak yıllık 1,00 TL bedelle 49 yıllığına irtifak hakkı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulamasıdır. Söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine ve devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 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 taşınmazların raporun 8.4 başlığı altında da belirtilen takyidat kayıtları haricinde de devredilebilmelerine 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 taşınmazlardan 15313 ada 7 no.lu parsel “5 Katlı Betonarme Okul Binası ve Arsası”, 15288 ada 8 no.lu parsel “A ve B Bloktan Oluşan 11 Katlı Betonarme Bina ve Arsası”, 15287 ada 9 no.lu parsel “7 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” ve 15293 ada 10 no.lu parsel “Arsa” 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 gayrimenkullere yönelik olarak 13.03.2014 tarihli 6243 sayılı sözleşme ile 49 yıl süreliğine “Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş.” lehine 49 yıllığına kira şerhi sözleşmesi bulunmaktadır.



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

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

Yaklaşım	TL	EUR
Gelir Yaklaşımı	4.103.035.000	111.470.000

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak taşınmazlara gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM 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)	4.103.035.000.-TL	Dörtmilyaryüzüçmilyonotuzbeşbin-TL
	111.470.000.-EUR	Yüzonbirmilyondörtüzyüzetmişbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.923.642.000.-TL	Dörtmilyardokuzyüzyirmiüçmilyonaltıyüzkırkikibin-TL
	133.764.000.-EUR	Yüzotuzüçmilyonyediyüzaltmışdörtbin.-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	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri