Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul	**Ofis ve AVM**
Değerleme	**Maltepe / İstanbul**
Raporu	**2023REV1023 / 31.12.2023**

ECE KADIOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali ECE KADIOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 29/03/2024 18:37

OZAN KOLCUOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 29/03/2024 18:52

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 **2023REV1023** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 48.958,41 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 214.598,47 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

31.12.2023 TARİHİ İTİBARİYLE TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SAN. ve TİC. A.Ş. LEHİNE KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.050.280.000-TL	Sekizmilyarellimilyonikiyüzseksenbin-TL
	246.695.000.-EUR	İkiyüzkırkaltımilyonaltıyüzdoksanbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.660.336.000-TL	Dokuzmilyaraltıyüzaltmışmilyonüçyüzotuzaltıbin-TL
	296.034.000.-EUR	İkiyüzdoksanaltımilyonotuzdörtbin.-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 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans No: 403562	**Lisans No: 402293**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Üst hakkı			
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 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 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret	TAKS: 0,25-0,60	KAKS: 1,75	H_{maks}: 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 m²		
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	119.114,07 m²		
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	56.995,51 m²		
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	72.238 m²		
	AVM Satılabilir Alanı	63.022 m²		
	Ofis Satılabilir Alanı	9.216 m²		

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,00	
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	290 TL/m²/ay	
AVM BİRİM KİRA DEĞERİ	860 TL/m²/ay	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.050.280.000.-TL	246.695.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.660.336.000.-TL	296.034.000.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME		
AVM TOPLAM DEĞERİ	7.776.112.500-TL	238.295.000.-EUR
OFİS TOPLAM DEĞERİ	274.170.000-TL	8.400.000.-EUR

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1023 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 31.12.2023 tarihi itibariyle Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine kira sözleşmesinden doğan hakkın pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme 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 değerleme raporunun hazırlanmasına Sedat KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında kapsamında; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/2 pafta, 15304 ada, 9 no.lu parsel üzerinde yer alan "Ofis ve AVM"nin 31.12.2023 tarihi itibariyle 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

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 1	14.07.2017	2017REV502	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	1.405.230.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REV926	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	1.467.620.000
Rapor 3	24.10.2023	2023REV605	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	7.093.195.000

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 değerleme 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 değerlemesi" 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

1.11 Müşteri Bilgileri

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

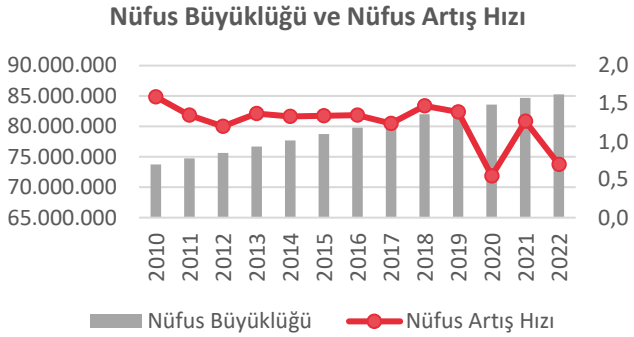
Demografik ve Ekonomik Veriler

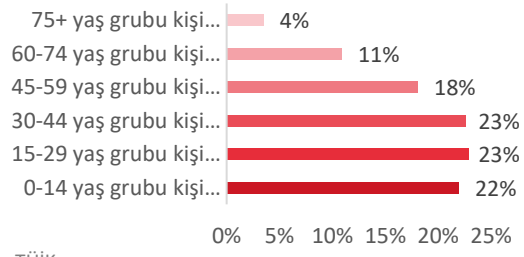
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

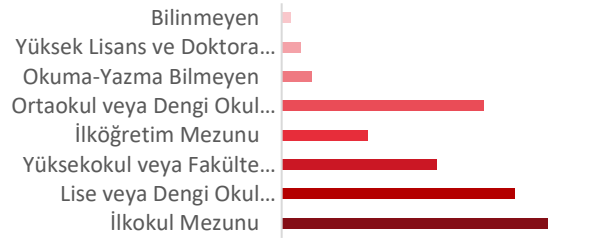
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1'ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9'unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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





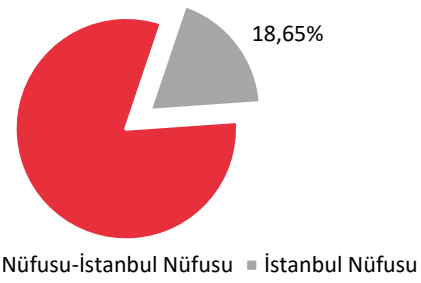
TÜİK,

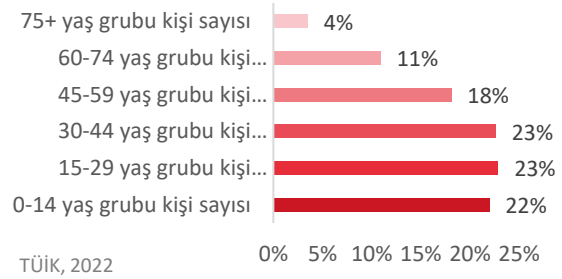


TÜİK

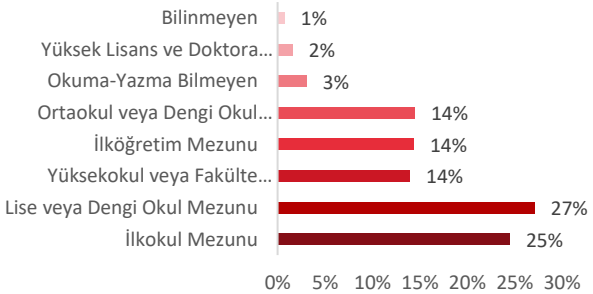
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.





TÜİK, 2022

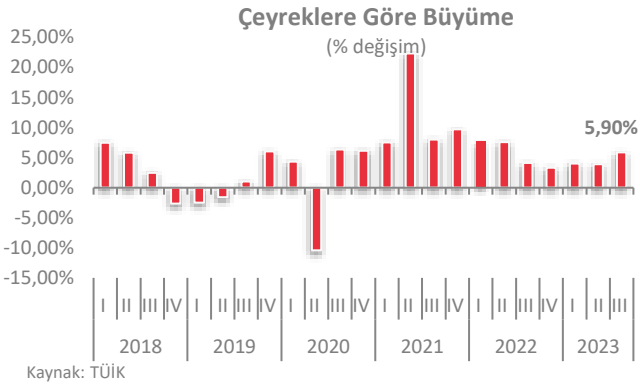


TÜİK

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

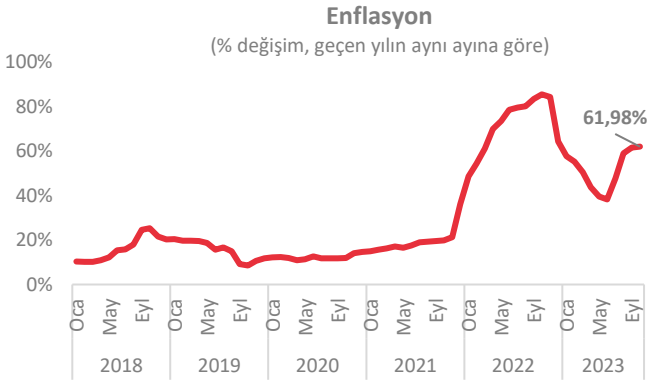
2.2 Ekonomik Veriler[1]

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

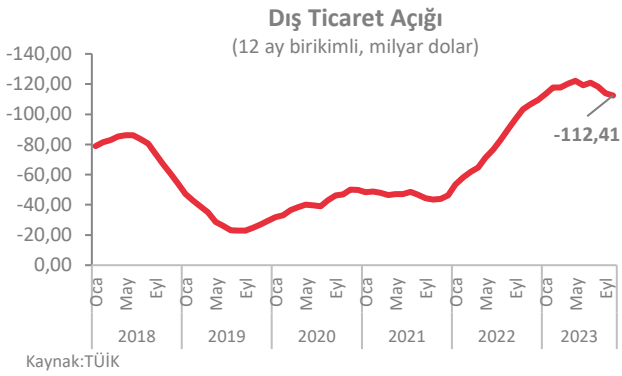


Kaynak: TÜİK

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

[1] *TSKB A.Ş.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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^2
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^2 yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı 2575 ada 5 no.lu parsel, 12.110,44 m^2 yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı 2575 ada 6 no.lu parsel, 1.818,40 m^2 yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı 2575 ada 7 no.lu parsel oluşmuştur. 2575 ada, 2 no.lu parselin ifrazından oluşan 48.933,32 m^2 yüz ölçümüne sahip 2575 ada 5 no.lu parsel ile yoldan ihdas edilen 25,09 m^2 yüz ölçümüne sahip 2575 ada, 8 no.lu parselin tevhidiyle 48.958,41 m^2 yüz ölçümüne sahip değerleme 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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.10.2023 tarih, saat 10:12 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme 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 m²'lik ve B 81,22 m²'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) (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 m² ve D 20,68 m² ile gösterilen kısımlarda 1 TL bedelle 49 yıl süre ile TEDAŞ lehine irtifak hakkı (Başlama Tarih: 19.06.2016, Bitiş Tarih: 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 m²'lik ve B 81,22 m²'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 m² ve D 20,68 m² 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 20.10.2023 tarih, saat 10:12 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme 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, değerleme 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 ağılıklı yapılaşmaların olduğu gözlemlenmekte olup taşınmazın güneyinde genellikle ayrık nizam 4 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

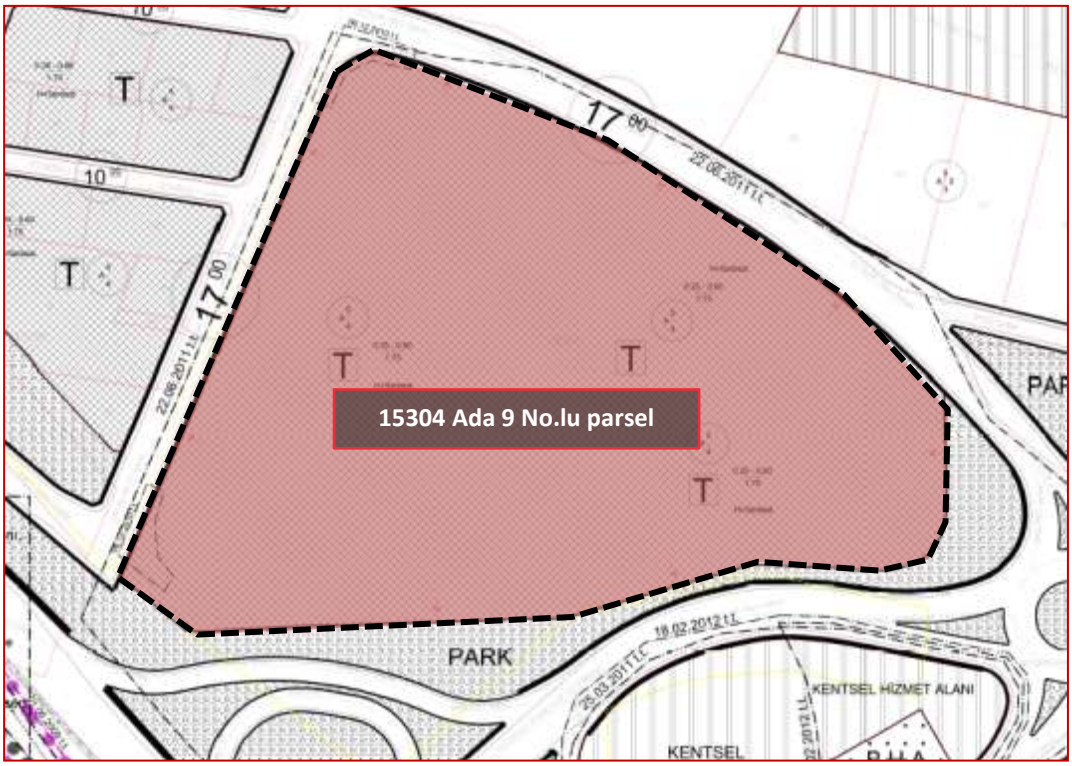
Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,25 – 0,60.
- Ayrık nizamlıdır.
- Net parsel üzerinden hesaplanmak üzere Emsal: 1,75.
- H_{max}: 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 edillir.
- 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 içersinde 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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 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 tarihli1/1.000 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 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	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
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	CB3GBJF3	64,00		Ticari alan

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
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	AMRGPCKN	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	YTNYKCM7	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 kiralanabilir alan, mimari projesine göre 69.691 m² 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^2 olmuştur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tahsisinin de yapıldığı görülmüş olduğundan yasal süreçlerini tamamlamıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

.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 ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin 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 ilçesinden ayrılarak ilçe olmuştur. Maltepe ilçesi 18 mahalleye sahiptir. 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.

Maltepe semti, özellikle 1999 depreminden sonra konut yapılaşmasının arttığı ve talep görmeye devam ettiği bir bölgedir. Kartal semtine yakın olması talep sebeplerinden biri olarak gösterilebilir. Kartal Kentsel Dönüşüm projesi, Kartal ile birlikte Maltepe gibi komşu ilçeleri de olumlu yönde etkilemiştir.

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 gidikdikçe konut yoğunluğunun arttığı görülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz lokasyon olarak ticaret bölgesine yakın konumdadır.

Ulaşım açısından bakıldığında, 2012 yılı içinde faaliyete geçen Kadıköy-Tavşantepe metro güzergahı bu bölgenin en önemli toplu taşınma alternatifidir.

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 Merkezlere Uzaklıklar;

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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^2 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 tevhidi ile oluşmuştur. Değerleme tarihi itibari ile değerleme konusu parsel üzerinde faal durumda olan Hilltown AVM ve ofis bloğu yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaza giriş Kaptan Rıfat Sokak ve Siteler Yolu'ndan yapılmaktadır. Söz konusu parsel düzgün bir geometrik yapıya sahip değildir ancak yerleşilebilir bir forma sahiptir. Değerleme konusu parsel, konumu itibari 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 değerlemesi olup çalışma kapsamında 24.01.2018 tarihli mimari projeye göre değerleme 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^2 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^2 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^2 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 faliyette olup ofis kısmının ise tamamının kiralaması yapılmıştır.

Bulunduğu Kat	Yasal Durum Fonksiyon	Yasal Durum Brüt Kapalı Alan (m²)
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
Toplam Alan (m²)		**214.598,47**

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.

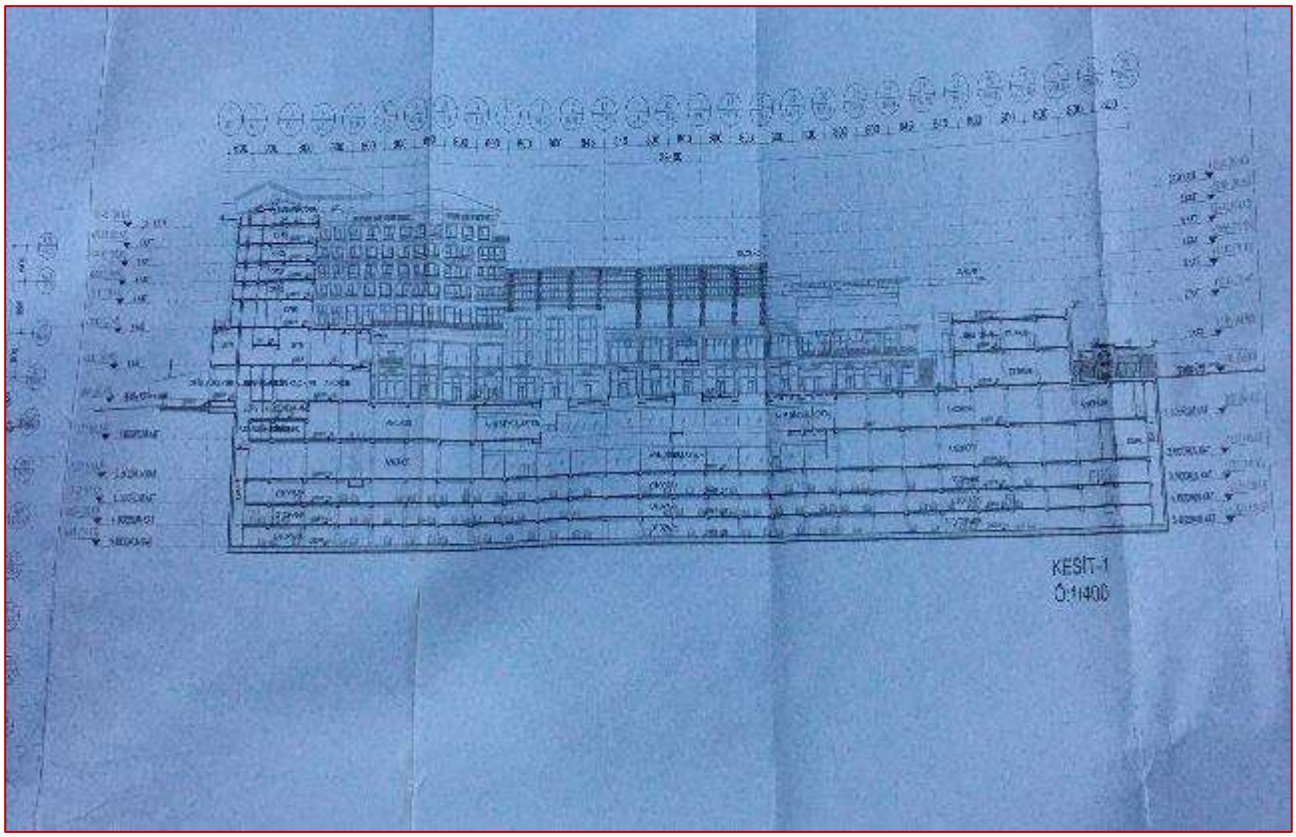
Aşağıdaki tabloda mahalinde yapılan incelemelere göre AVM'deki dükkan ve ofis adetleri kat bazında sunulmuştur.

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	
Toplam	**220**	**10**

Mevcut duruma göre değerleme 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 m² 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, Küçükyalı Aydınevler Yolu'na 150 m ve Kaptan Rıfat Sokak'a yaklaşık 225 m cephesi bulunmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	5 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	214.598,47 m²
Yaşı	~6
Dış Cephe	Dekoratif taş 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 ve Açık Otopark
Diğer	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 taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	AVM + Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	214.598,47 m²
Zemin	Dekoratif taş kaplama, ortak alanlarda seramik-granit – otopark alanında epoksi kaplama, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Dekoratif taş kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle 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 m² 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^2 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmaz, İstanbul'un konut yoğunluğu yüksek ilçelerinden biri olan Maltepe ilçesinde yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, altyapı ve belediye hizmetleri açısından donanımlı bir durumdadır.
- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaza metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

- 2012 yılı içinde faaliyete geçen Kadıköy-Kartal Metro güzergahı ve sonrasında yapılan eklemelerle 2016 yılında faliyete geçen Kadıköy-Tavşantepe Metro güzergahı, taşınmaza yakın konumdadır.
- 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 değerin, değerleme 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 esası 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 değerin, 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, değerin 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 belirlemesinde 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme 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 değerleme 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 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi 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 değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerleme 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: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Varsayımlar;

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

Fonksiyonlar	
AVM Fonksiyonu	63.022,00
Ofis Alanı	9.216,00
Otopark ve Teknik Alan	142.360,47
Toplam	214.598,47

- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 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.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- 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 itibariyle, Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ödemesi gereken herhangi bir bedel bulunmamaktadır.
- 2024 yılı için ödenecek arsa bedeli toplam 40.623.411 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, elektirik altyapısı, atık-içme 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 m²'dir.
- AVM'de gerçekleşen kira tabloları ile birlikte piyasa araştırmalarına istinaden değerleme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında 2024 yılı ortalama paçal kira değeri 860 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- AVM'nin 2024 yılı doluluk oranının %98 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 2024 yılı için 450 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- Diğer gelir oranının toplam kira değerinin ilk yıl %10'u olacağı ve bu oranın ilerleyen yıllarda artarak %18 oranına ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	63.022,00
İşletme Gideri (TL)	450,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	7,50%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	90,00%
Yenileme Maliyeti	1,00%

➢ **Ofis Projesi Varsayımları:**

- Ofis binasının 22024 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 2024 yılı için 290,00 TL/m² olacağı varsayılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ofis Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan (m^2)	9.216,00
Birim Kira Değeri	290
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	7,50%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,00%
Yönetim Gideri Oranı	10%

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Proje Nakit Akışı (TL)										
Yıllar	**31/12/2023**	**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**
AVM Fonksiyonu										
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022
Yıllık Doluluk Oranı		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)		860,00	1.156,70	1.422,74	1.689,50	1.930,26	2.166,72	2.432,14	2.730,08	3.064,51
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		637.379.299	857.275.157	1.054.448.444	1.252.157.527	1.430.589.974	1.605.837.246	1.802.552.309	2.023.364.967	2.271.227.175
Kira İndirimi Sonrası Toplam Gelirler (TL)		637.379.299	857.275.157	1.054.448.444	1.252.157.527	1.430.589.974	1.605.837.246	1.802.552.309	2.023.364.967	2.271.227.175
Diğer Gelir Oranı (%)		10%	15%	15%	15%	18%	18%	18%	18%	18%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)		63.737.930	128.591.274	158.167.267	187.823.629	257.506.195	289.050.704	324.459.416	364.205.694	408.820.892
Toplam AVM Gelirleri	**0**	**701.117.229**	**985.866.431**	**1.212.615.710**	**1.439.981.156**	**1.688.096.170**	**1.894.887.951**	**2.127.011.725**	**2.387.570.661**	**2.680.048.067**
Beklenen İşletme Gideri (TL/m²/ay)		450,00	605,25	744,46	884,04	1.010,02	1.133,75	1.272,63	1.428,53	1.603,52
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	340.318.800	457.728.786	563.006.407	668.570.108	763.841.348	857.411.914	962.444.873	1.080.344.370	1.212.686.555
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	306.286.920	411.955.907	506.705.766	601.713.097	687.457.214	771.670.722	866.200.386	972.309.933	1.091.417.900
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	34.031.880	45.772.879	56.300.641	66.857.011	76.384.135	85.741.191	96.244.487	108.034.437	121.268.656
Toplam AVM Giderleri	**-**	**34.031.880**	**45.772.879**	**56.300.641**	**66.857.011**	**76.384.135**	**85.741.191**	**96.244.487**	**108.034.437**	**121.268.656**
AVM Net Gelirleri	**-**	**667.085.349**	**940.093.552**	**1.156.315.069**	**1.373.124.145**	**1.611.712.035**	**1.809.146.759**	**2.030.767.237**	**2.279.536.224**	**2.558.779.411**
Proje Net Gelirleri	**-**	**667.085.349**	**940.093.552**	**1.156.315.069**	**1.373.124.145**	**1.611.712.035**	**1.809.146.759**	**2.030.767.237**	**2.279.536.224**	**2.558.779.411**
Yenileme Maliyeti (AVM)	**0**									
Bina Sigorta Bedeli	**0**	**6.177.303**	8.308.471,96	10.219.420,51	12.135.561,86	13.864.879,42	15.563.327,15	17.469.834,72	19.609.889,48	22.012.100,94
Yıllık Arsa Kirası Bedeli		**36.133.797**	48.599.956,84	59.777.946,91	70.986.311,96	81.101.861,41	91.036.839,43	102.188.852,26	114.706.986,67	128.758.592,53
Toplam Net AVM Gelirleri	**0**	**624.774.250**	**883.185.124**	**1.086.317.702**	**1.290.002.271**	**1.516.745.294**	**1.702.546.593**	**1.911.108.550**	**2.145.219.348**	**2.408.008.718**
Ofis Fonksiyonu										
Kiralanabilir Alan (m²)	9.216	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%	100%
Kiralanan Alan (m²)		**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**
Birim Kira Değeri (TL/m²)		290,00	390,05	479,76	569,72	650,90	730,64	820,14	920,61	1.033,38
Ofis Kira Geliri		**32.071.680**	**43.136.410**	**53.057.784**	**63.006.118**	**71.984.490**	**80.802.590**	**90.700.907**	**101.811.769**	**114.283.710**
Ofis İşletme Giderleri (TL)		**3.207.168**	**4.313.641**	**5.305.778**	**6.300.612**	**7.198.449**	**8.080.259**	**9.070.091**	**10.181.177**	**11.428.371**
Toplam Ofis Gelirleri (TL)		**28.864.512**	**38.822.769**	**47.752.005**	**56.705.506**	**64.786.041**	**72.722.331**	**81.630.817**	**91.630.592**	**102.855.339**
Bina Sigortası (TL)		**767.528**	1.032.325,39	1.269.760,23	1.507.840,27	1.722.707,51	1.933.739,18	2.170.622,23	2.436.523,45	2.734.997,58
Yenileme Maliyeti (TL)										
Yıllık Arsa Kira Bedeli (TL)		**4.489.614**	6.038.531,47	7.427.393,70	8.820.030,02	10.076.884,30	11.311.302,63	12.696.937,20	14.252.312,01	15.998.220,23
Toplam Net Ofis Gelirleri (TL)	**0**	**23.607.369**	**31.751.912**	**39.054.851**	**46.377.636**	**52.986.449**	**59.477.289**	**66.763.257**	**74.941.756**	**84.122.121**
Proje Net Gelirleri	**0**	**648.381.619**	**914.937.035**	**1.125.372.554**	**1.336.379.907**	**1.569.731.743**	**1.762.023.882**	**1.977.871.808**	**2.220.161.104**	**2.492.130.839**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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	31/12/2043
63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022
98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
3.439,91	3.861,30	4.150,90	4.462,22	4.796,88	5.156,65	5.543,40	5.959,15	6.406,09	6.886,55	7.403,04
2.549.452.504	2.861.760.436	3.076.392.469	3.307.121.904	3.555.156.047	3.821.792.750	4.108.427.206	4.416.559.247	4.747.801.190	5.103.886.279	5.486.677.750
2.549.452.504	2.861.760.436	3.076.392.469	3.307.121.904	3.555.156.047	3.821.792.750	4.108.427.206	4.416.559.247	4.747.801.190	5.103.886.279	5.486.677.750
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
458.901.451	515.116.878	553.750.644	595.281.943	639.928.088	687.922.695	739.516.897	794.980.664	854.604.214	918.699.530	987.601.995
3.008.353.955	**3.376.877.314**	**3.630.143.113**	**3.902.403.846**	**4.195.084.135**	**4.509.715.445**	**4.847.944.103**	**5.211.539.911**	**5.602.405.404**	**6.022.585.810**	**6.474.279.746**
1.799,95	2.020,45	2.171,98	2.334,88	2.510,00	2.698,25	2.900,62	3.118,16	3.352,02	3.603,43	3.873,68
1.361.240.658	1.527.992.639	1.642.592.087	1.765.786.493	1.898.220.480	2.040.587.016	2.193.631.043	2.358.153.371	2.535.014.874	2.725.140.989	2.929.526.563
1.225.116.593	1.375.193.375	1.478.332.878	1.589.207.844	1.708.398.432	1.836.528.315	1.974.267.938	2.122.338.034	2.281.513.386	2.452.626.890	2.636.573.907
136.124.066	152.799.264	164.259.209	176.578.649	189.822.048	204.058.702	219.363.104	235.815.337	253.501.487	272.514.099	292.952.656
136.124.066	**152.799.264**	**164.259.209**	**176.578.649**	**189.822.048**	**204.058.702**	**219.363.104**	**235.815.337**	**253.501.487**	**272.514.099**	**292.952.656**
2.872.229.889	**3.224.078.050**	**3.465.883.904**	**3.725.825.197**	**4.005.262.087**	**4.305.656.743**	**4.628.580.999**	**4.975.724.574**	**5.348.903.917**	**5.750.071.711**	**6.181.327.089**
2.872.229.889	**3.224.078.050**	**3.465.883.904**	**3.725.825.197**	**4.005.262.087**	**4.305.656.743**	**4.628.580.999**	**4.975.724.574**	**5.348.903.917**	**5.750.071.711**	**6.181.327.089**
287.222.989										
24.708.583,30	27.735.384,76	29.815.538,62	32.051.704,01	34.455.581,81	37.039.750,45	39.817.731,73	42.804.061,61	46.014.366,23	49.465.443,70	53.175.351,98
144.531.520,12	162.236.631,33	174.404.378,68	187.484.707,08	201.546.060,12	216.662.014,62	232.911.665,72	250.380.040,65	269.158.543,70	289.345.434,48	311.046.342,06
2.415.766.797	**3.034.106.034**	**3.261.663.987**	**3.506.288.786**	**3.769.260.445**	**4.051.954.978**	**4.355.851.602**	**4.682.540.472**	**5.033.731.007**	**5.411.260.833**	**5.817.105.395**
9.216	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%	100%
9.216	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**
1.159,97	1.302,07	1.399,72	1.504,70	1.617,55	1.738,87	1.869,29	2.009,48	2.160,19	2.322,21	2.496,37
128.283.465	**143.998.189**	**154.798.053**	**166.407.907**	**178.888.500**	**192.305.138**	**206.728.023**	**222.232.625**	**238.900.072**	**256.817.577**	**276.078.896**
12.828.346	**14.399.819**	**15.479.805**	**16.640.791**	**17.888.850**	**19.230.514**	**20.672.802**	**22.223.263**	**23.890.007**	**25.681.758**	**27.607.890**
115.455.118	**129.598.370**	**139.318.248**	**149.767.117**	**160.999.650**	**173.074.624**	**186.055.221**	**200.009.363**	**215.010.065**	**231.135.820**	**248.471.006**
3.070.034,78	3.446.114,04	3.704.572,59	3.982.415,54	4.281.096,70	4.602.178,96	4.947.342,38	5.318.393,06	5.717.272,54	6.146.067,98	6.607.023,07
11.545.512										**24.847.101**
17.958.002,21	20.157.857,48	21.669.696,79	23.294.924,05	25.042.043,35	26.920.196,60	28.939.211,35	31.109.652,20	33.442.876,12	35.951.091,82	38.647.423,71
82.881.569	**105.994.399**	**113.943.979**	**122.489.777**	**131.676.510**	**141.552.249**	**152.168.667**	**163.581.317**	**175.849.916**	**189.038.660**	**178.369.459**
2.498.648.366	**3.140.100.433**	**3.375.607.966**	**3.628.778.563**	**3.900.936.955**	**4.193.507.227**	**4.508.020.269**	**4.846.121.789**	**5.209.580.923**	**5.600.299.493**	**5.995.474.854**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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	31/12/2053
63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022
98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
7.958,27	8.555,14	9.196,77	9.886,53	10.628,02	11.425,12	12.282,00	13.203,15	14.193,39	15.257,89
5.898.178.582	6.340.541.975	6.816.082.624	7.327.288.820	7.876.835.482	8.467.598.143	9.102.668.004	9.785.368.104	10.519.270.712	11.308.216.015
5.898.178.582	6.340.541.975	6.816.082.624	7.327.288.820	7.876.835.482	8.467.598.143	9.102.668.004	9.785.368.104	10.519.270.712	11.308.216.015
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
1.061.672.145	1.141.297.556	1.226.894.872	1.318.911.988	1.417.830.387	1.524.167.666	1.638.480.241	1.761.366.259	1.893.468.728	2.035.478.883
6.959.850.726	**7.481.839.531**	**8.042.977.496**	**8.646.200.808**	**9.294.665.869**	**9.991.765.809**	**10.741.148.244**	**11.546.734.363**	**12.412.739.440**	**13.343.694.898**
4.164,21	4.476,52	4.812,26	5.173,18	5.561,17	5.978,26	6.426,63	6.908,63	7.426,77	7.983,78
3.149.241.056	3.385.434.135	3.639.341.695	3.912.292.322	4.205.714.246	4.521.142.815	4.860.228.526	5.224.745.665	5.616.601.590	6.037.846.710
2.834.316.950	3.046.890.721	3.275.407.526	3.521.063.090	3.785.142.822	4.069.028.533	4.374.205.673	4.702.271.099	5.054.941.431	5.434.062.039
314.924.106	338.543.413	363.934.170	391.229.232	420.571.425	452.114.281	486.022.853	522.474.567	561.660.159	603.784.671
314.924.106	**338.543.413**	**363.934.170**	**391.229.232**	**420.571.425**	**452.114.281**	**486.022.853**	**522.474.567**	**561.660.159**	**603.784.671**
6.644.926.621	**7.143.296.117**	**7.679.043.326**	**8.254.971.576**	**8.874.094.444**	**9.539.651.527**	**10.255.125.392**	**11.024.259.796**	**11.851.079.281**	**12.739.910.227**
6.644.926.621	**7.143.296.117**	**7.679.043.326**	**8.254.971.576**	**8.874.094.444**	**9.539.651.527**	**10.255.125.392**	**11.024.259.796**	**11.851.079.281**	**12.739.910.227**
									1.273.991.023
57.163.503,38	61.450.766,13	66.059.573,59	71.014.041,61	76.340.094,73	82.065.601,83	88.220.521,97	94.837.061,12	101.949.840,70	109.596.078,76
334.374.817,72	359.452.929,05	386.411.898,72	415.392.791,13	446.547.250,46	480.038.294,25	516.041.166,32	554.744.253,79	596.350.072,82	641.076.328,29
6.253.388.300	**6.722.392.422**	**7.226.571.854**	**7.768.564.743**	**8.351.207.099**	**8.977.547.631**	**9.650.863.703**	**10.374.678.481**	**11.152.779.367**	**10.715.246.797**
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%
9.216	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**
2.683,60	2.884,87	3.101,24	3.333,83	3.583,87	3.852,66	4.141,61	4.452,23	4.786,14	5.145,10
296.784.813	**319.043.674**	**342.971.949**	**368.694.846**	**396.346.959**	**426.072.981**	**458.028.455**	**492.380.589**	**529.309.133**	**569.007.318**
29.678.481	**31.904.367**	**34.297.195**	**36.869.485**	**39.634.696**	**42.607.298**	**45.802.845**	**49.238.059**	**52.930.913**	**56.900.732**
267.106.332	**287.139.306**	**308.674.754**	**331.825.361**	**356.712.263**	**383.465.683**	**412.225.609**	**443.142.530**	**476.378.219**	**512.106.586**
7.102.549,80	7.635.241,04	8.207.884,12	8.823.475,43	9.485.236,08	10.196.628,79	10.961.375,95	11.783.479,14	12.667.240,08	13.617.283,09
									51.210.659
41.545.980,49	44.661.929,03	48.011.573,70	51.612.441,73	55.483.374,86	59.644.627,98	64.117.975,07	68.926.823,20	74.096.334,95	79.653.560,07
218.457.801	**234.842.136**	**252.455.297**	**271.389.444**	**291.743.652**	**313.624.426**	**337.146.258**	**362.432.227**	**389.614.644**	**367.625.084**
6.471.846.101	**6.957.234.559**	**7.479.027.151**	**8.039.954.187**	**8.642.950.751**	**9.291.172.057**	**9.988.009.961**	**10.737.110.709**	**11.542.394.012**	**11.082.871.881**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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
98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
16.402,24	17.632,40	18.954,83	20.376,45	21.904,68	23.547,53	25.313,60	27.212,12	29.253,02
12.156.332.216	13.068.057.132	14.048.161.417	15.101.773.524	16.234.406.538	17.451.987.028	18.760.886.055	20.167.952.510	2.613.545.627
12.156.332.216	13.068.057.132	14.048.161.417	15.101.773.524	16.234.406.538	17.451.987.028	18.760.886.055	20.167.952.510	2.613.545.627
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
2.188.139.799	2.352.250.284	2.528.669.055	2.718.319.234	2.922.193.177	3.141.357.665	3.376.959.490	3.630.231.452	470.438.213
14.344.472.015	**15.420.307.416**	**16.576.830.473**	**17.820.092.758**	**19.156.599.715**	**20.593.344.693**	**22.137.845.545**	**23.798.183.961**	**3.083.983.839**
8.582,57	9.226,26	9.918,23	10.662,09	11.461,75	12.321,38	13.245,49	14.238,90	15.306,82
6.490.685.213	6.977.486.604	7.500.798.099	8.063.357.956	8.668.109.803	9.318.218.038	10.017.084.391	10.768.365.721	1.395.462.188
5.841.616.691	6.279.737.943	6.750.718.289	7.257.022.161	7.801.298.823	8.386.396.235	9.015.375.952	9.691.529.149	1.255.915.969
649.068.521	697.748.660	750.079.810	806.335.796	866.810.980	931.821.804	1.001.708.439	1.076.836.572	139.546.219
649.068.521	**697.748.660**	**750.079.810**	**806.335.796**	**866.810.980**	**931.821.804**	**1.001.708.439**	**1.076.836.572**	**139.546.219**
13.695.403.494	**14.722.558.756**	**15.826.750.663**	**17.013.756.962**	**18.289.788.734**	**19.661.522.890**	**21.136.137.106**	**22.721.347.389**	**2.944.437.621**
13.695.403.494	**14.722.558.756**	**15.826.750.663**	**17.013.756.962**	**18.289.788.734**	**19.661.522.890**	**21.136.137.106**	**22.721.347.389**	**2.944.437.621**
117.815.784,66	126.651.968,51	136.150.866,15	146.362.181,11	157.339.344,70	169.139.795,55	181.825.280,21	195.462.176,23	210.121.839,45
689.157.052,91	740.843.831,88	796.407.119,27	856.137.653,21	920.347.977,20	989.374.075,49	1.063.577.131,15	1.143.345.415,99	1.229.096.322,19
12.888.430.656	**13.855.062.956**	**14.894.192.677**	**16.011.257.128**	**17.212.101.413**	**18.503.009.019**	**19.890.734.695**	**21.382.539.797**	**1.505.219.459**
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%
9.216	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**	**9.216**
5.530,99	5.945,81	6.391,75	6.871,13	7.386,46	7.940,45	8.535,98	9.176,18	9.864,39
611.682.867	**657.559.082**	**706.876.013**	**759.891.714**	**816.883.592**	**878.149.862**	**944.011.101**	**1.014.811.934**	**131.508.505**
61.168.287	**65.755.908**	**70.687.601**	**75.989.171**	**81.688.359**	**87.814.986**	**94.401.110**	**101.481.193**	**13.150.851**
550.514.580	**591.803.173**	**636.188.411**	**683.902.542**	**735.195.233**	**790.334.875**	**849.609.991**	**913.330.740**	**118.357.655**
14.638.579,32	15.736.472,77	16.916.708,22	18.185.461,34	19.549.370,94	21.015.573,76	22.591.741,79	24.286.122,43	26.107.581,61
85.627.577,07	92.049.645,35	98.953.368,75	106.374.871,41	114.352.986,76	122.929.460,77	132.149.170,33	142.060.358,10	152.714.884,96
450.248.424	**484.017.055**	**520.318.334**	**559.342.209**	**601.292.875**	**646.389.841**	**694.869.079**	**746.984.260**	**-60.464.812**
13.338.679.080	**14.339.080.011**	**15.414.511.012**	**16.570.599.337**	**17.813.394.288**	**19.149.398.859**	**20.585.603.774**	**22.129.524.057**	**1.444.754.647**

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**8.724.142.730**	**8.050.281.755**	**7.460.397.970**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**8.724.145.000**	**8.050.280.000**	**7.460.400.000**
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**267.344.396**	**246.694.464**	**228.617.946**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**267.345.000**	**246.695.000**	**228.620.000**

AVM Toplam Değeri;

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**8.427.293.367**	**7.776.111.291**	**7.206.090.929**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**8.427.295.000**	**7.776.112.500**	**7.206.090.000**

Ofis Toplam Değeri;

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**296.849.363**	**274.170.464**	**254.307.041**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**296.850.000**	**274.170.000**	**254.305.000**

7.5 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, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak "**Ticaret**" amaçlı kullanımıdır.

7.6 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 değerleme konusu taşınmaz 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 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'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 m² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m^2 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^2'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.***

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Gereklerin 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 m²'lik ve B 81,22 m²'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 m² ve D 20,68 m² 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. İlgili yazı aşağıda sunulmuştur.

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

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

Yaklaşım	TL	EUR
Gelir Yaklaşımı	**8.050.280.000**	**246.695.000**

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.

8.9 Nihai Değer Takdiri

31.12.2023 TARİHİ İTİBARİYLE TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SAN. ve TİC. A.Ş. LEHİNE KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.050.280.000-TL	Sekizmilyarellimilyonikiyüzseksenbin-TL
	246.695.000.-EUR	İkiyüzkırkaltımilyonaltıyüzdoksanbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.660.336.000-TL	Dokuzmilyaraltıyüzaltmışmilyonüçyüzotuzaltıbin-TL
	296.034.000.-EUR	İkiyüzdoksanaltımilyonotuzdörtbin.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 403562**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 9

EKLER

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bölüm 9

Ekler

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