



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Ofis ve Okul

Maltepe / İstanbul

2023REV1030 / 31.12.2023



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 **2023REV1030** no.lu değerleme 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.

31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM 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)	2.812.135.000-TL	İkimilyarsekizyüzonikimilyonyüzotuzbeşbin-TL
	86.175.000.-EUR	Seksenaltı milyonyüz yetmiş beş bin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.374.562.000-TL	Üçmilyarüçyüz yetmiş dört milyon beşyüzaltmış ikibin-TL
	103.410.761.-EUR	Yüzüçmilyondört yüz onbinyediyüzaltmış bir.-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 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
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU
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 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 olmadığını 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.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
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 taşınmazlara 31.12.2023 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 ² (15313 ada 7 parsel) 17.061,91 m ² (15288 ada 8 parsel) 6.257,49 m ² (15287 ada 9 parsel) 601,78 m ² (15293 ada 10 parsel)			
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret (9, 10 no.lu parseller)	TAKS: 0,25-0,60	KAKS: 1,75	H _{maks} : Serbest
	Lejant: Ticaret ve yeşil alan (8 no.lu parsel)	TAKS: 0,25-0,60	KAKS: 1,75	H _{maks} : 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 ²	
	Toplam İnşaat Alanı (8 no.lu parsel)	68.380,33 m ²	

	Toplam İnşaat Alanı (9 no.lu parsel)	25.688,74 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,00	
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	290 TL/m²/ay	
OKUL BİRİM KİRA DEĞERİ	215 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)	2.812.135.000.-TL	86.175.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.374.562.000.-TL	103.410.761.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME		
OFİS TOPLAM DEĞERİ	2.015.745.000.- TL	61.770.000.-EUR
OKUL TOPLAM DEĞERİ	796.390.000.-TL	24.405.000.-EUR

Bu sayfa, bu değerleme 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 değerleme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1030 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 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu, “5 Katlı Betonarme Okul Binası ve Arsası” nitelikli; 15288 ada 8 parsel no.lu, 17.064,90 m² yüz ölçümüne sahip “A ve B Bloktan Oluşan 11 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli, 15287 ada 9 parsel no.lu, 6.258,43 m² yüz ölçümüne sahip, “7 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli, 15293 ada 10 parsel no.lu, 601,83 m² yüz ölçümüne sahip “Arsa” nitelikli tamamı “Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı” mülkiyetindeki gayrimenkullerin 31.12.2023 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 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 hazırlanmamıştır.

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 süreçte 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, 2131 no.lu ve 06.09.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye mahallesi, 22/3 pafta, 15313 ada, 7 parsel no.lu ve 11.596,31 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu, “5 Katlı Betonarme Okul Binası ve Arsası” nitelikli; 15288 ada 8 parsel no.lu, 17.064,90 m² yüz ölçümüne sahip “A ve B Bloktan Oluşan 11 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli, 15287 ada 9 parsel no.lu, 6.258,43 m² yüz ölçümüne sahip, “7 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli, 15293 ada 10 parsel no.lu, 601,83 m² yüz ölçümüne sahip “Arsa” nitelikli tamamı “Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı” mülkiyetindeki gayrimenkullerin 31.12.2023 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

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 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.

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	2017REV501	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR	440.900.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REV925	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR	493.990.000
Rapor 3	24.10.2023	2023REV612	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	2.540.880.000

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.tskgd.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.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

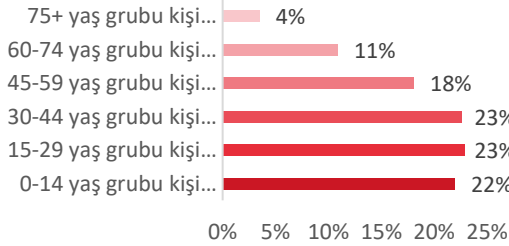
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 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.

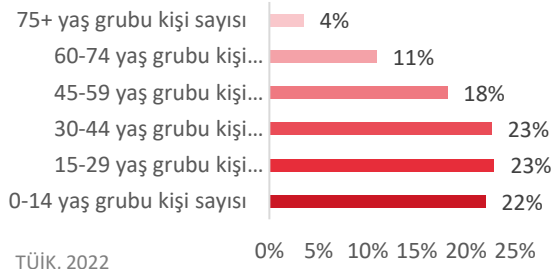
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



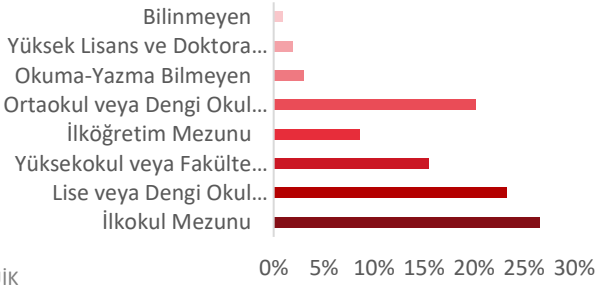
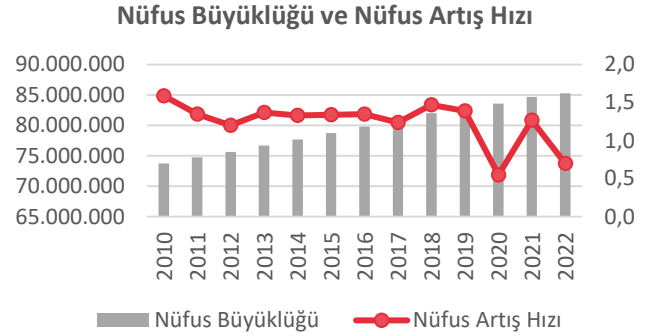
TÜİK,

İstanbul

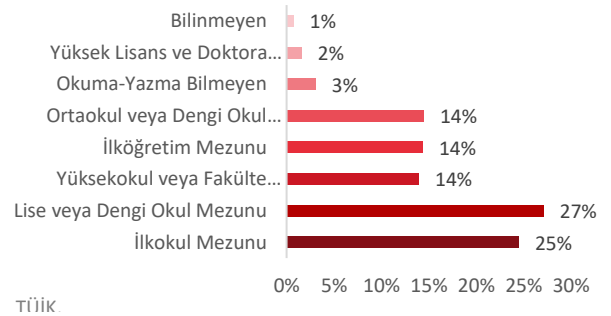
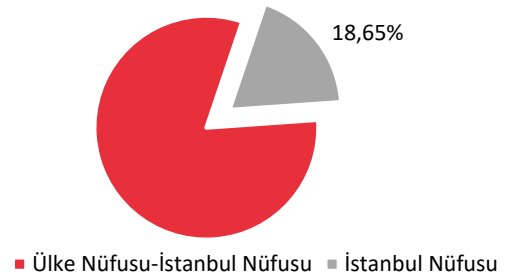
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde,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



TÜİK, 2022



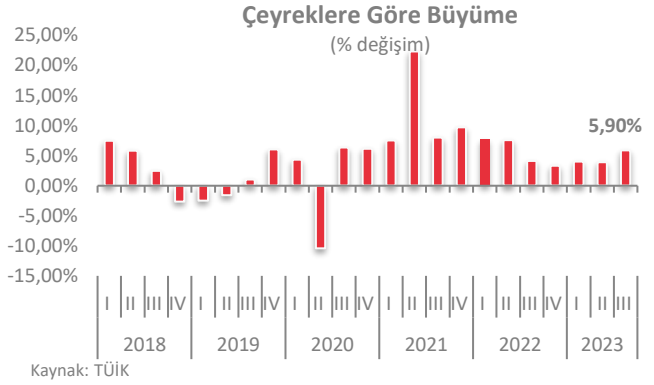
TÜİK



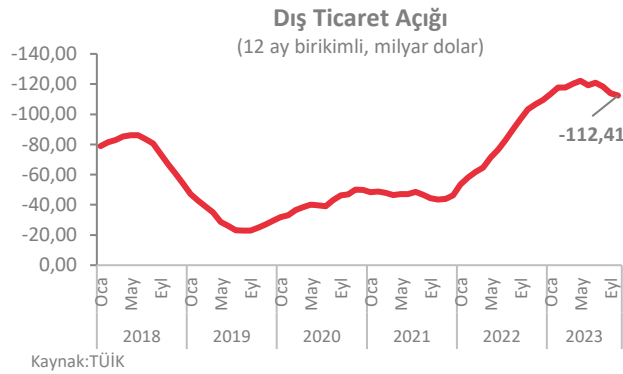
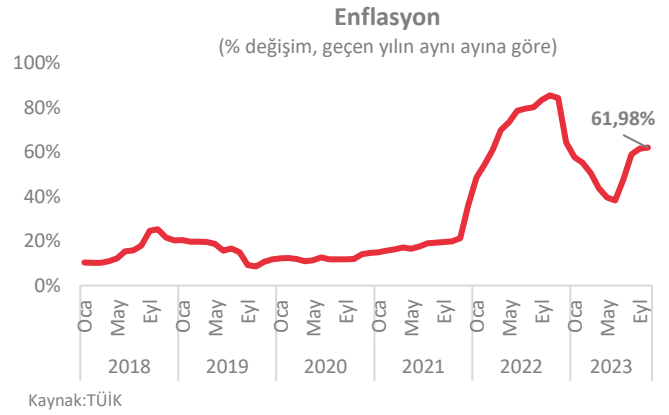
TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

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.



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.



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 ithalatı 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 ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ 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 Arsası	7 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü**	11.553,80 m ²	17.061,92 m ²	6.257,49 m ²	601,78 m ²
Malik / Hisse	Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı	Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı - Tam	Nurbanu Atik Valide Sultan	Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı

***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, gayrimenkullerin 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 10:15, 10:16, 10:18, 14:18 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme 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 m²'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 m²'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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.10.2023 tarih, saat 10:12 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 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların 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

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

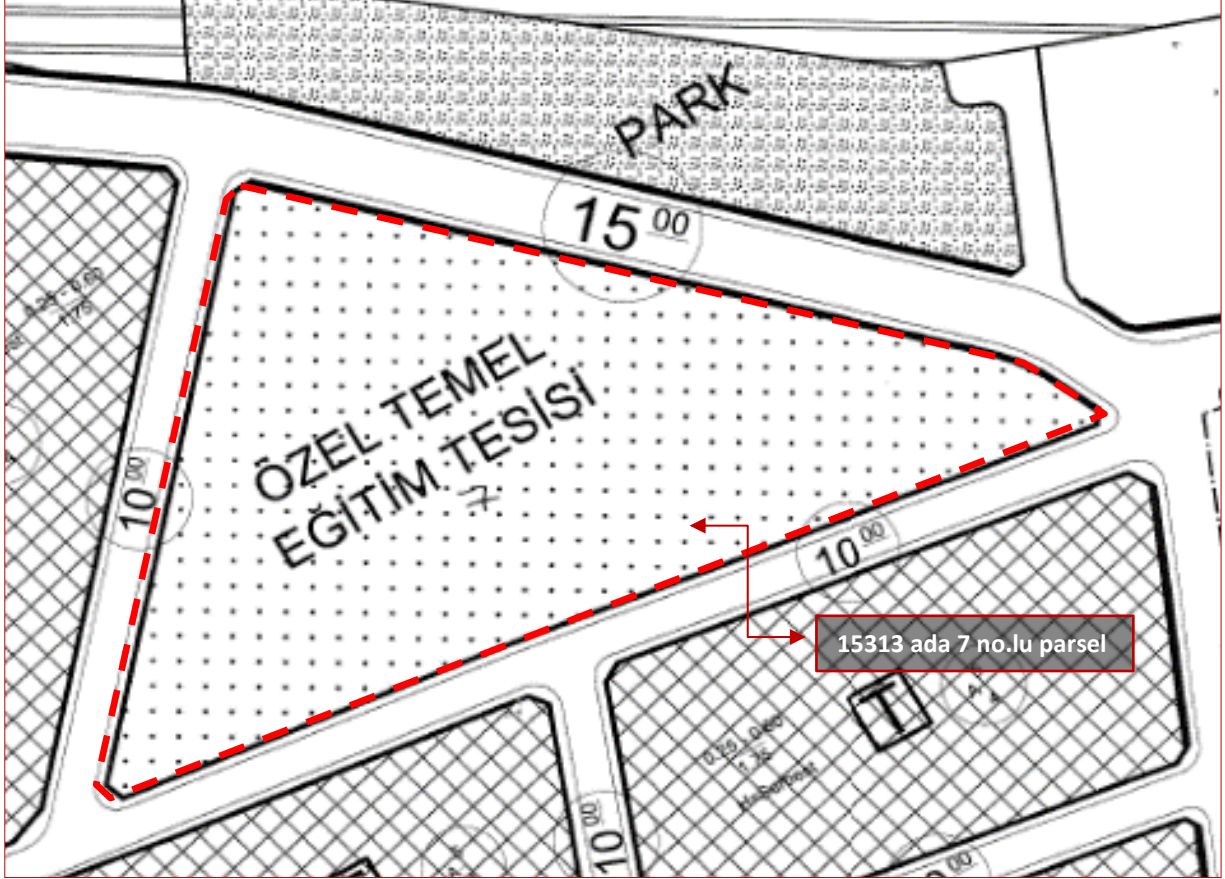
Ticaret Alanı Yapılaşma Koşulları;

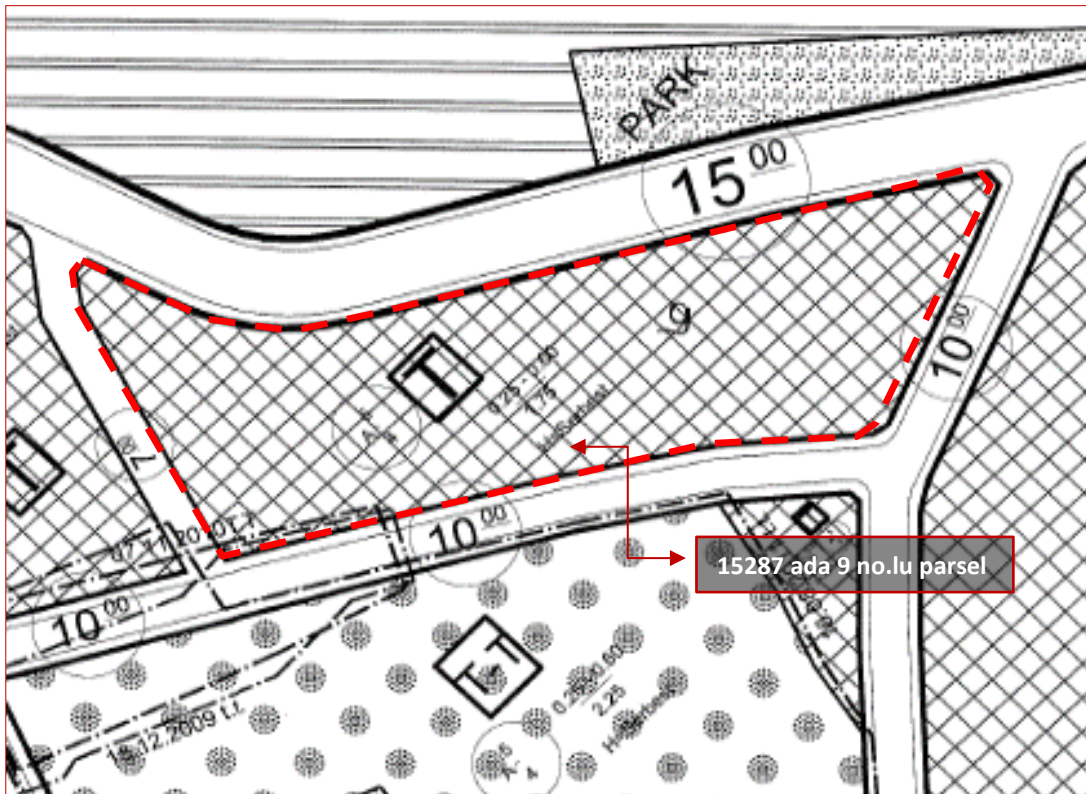
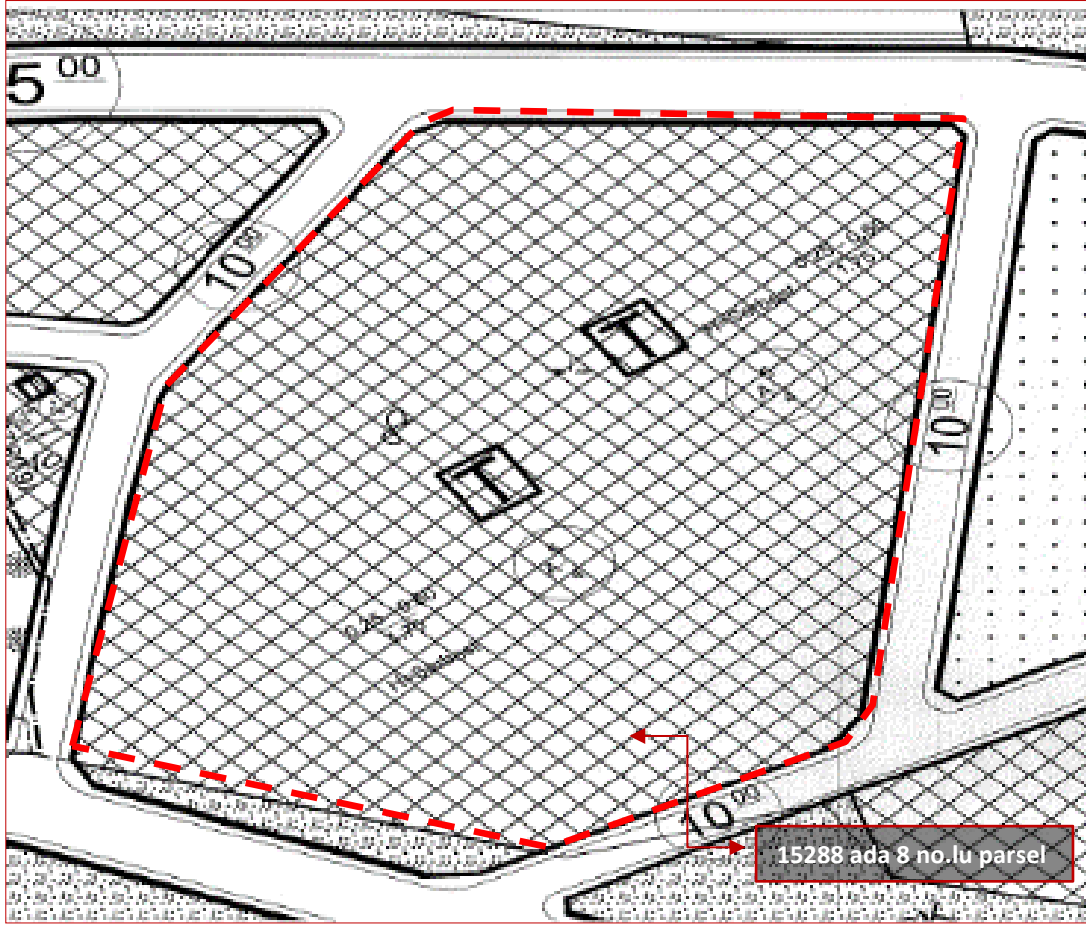
- TAKS: 0,25 – 0,60
- Ayırık nizamlıdır.

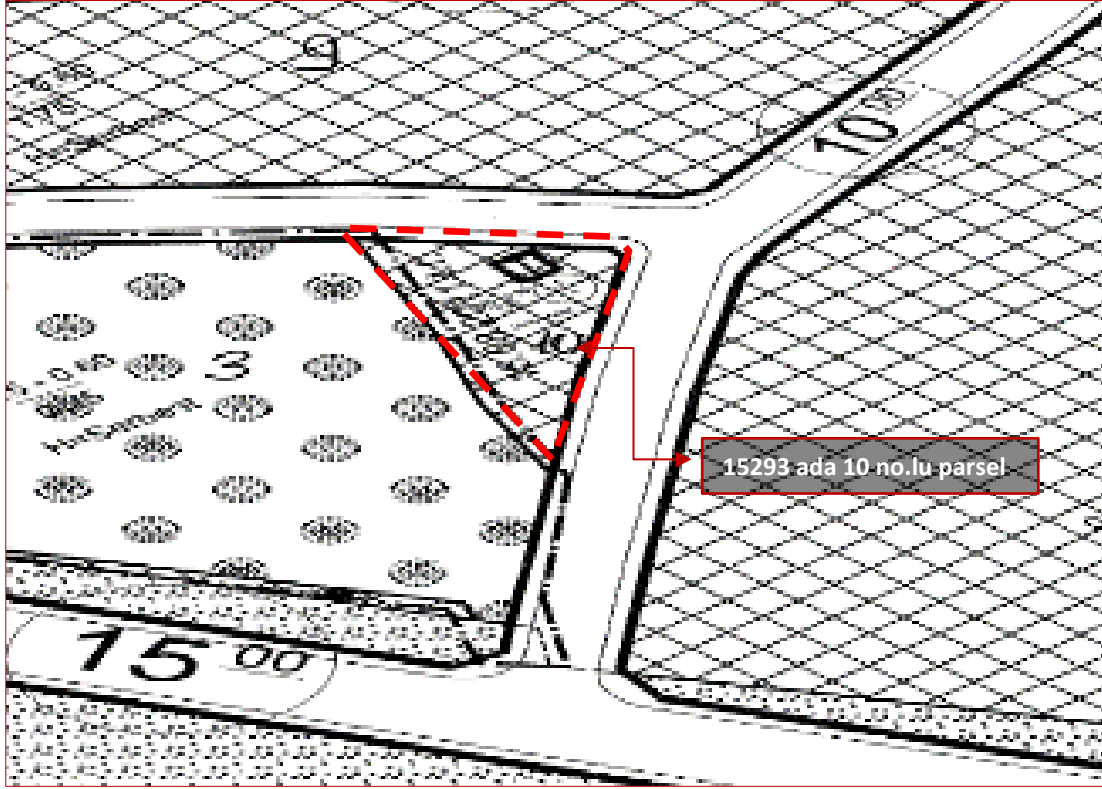
- Net parsel üzerinden hesaplanmak üzere Emsal: 1,75
- H_{maks}: Serbest

Özel Temel Eğitim Tesisleri 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 görülmektedir.

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 18.12.2023 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 ²)	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

***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 ²)	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

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
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 ²)	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 parsel ile 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 parsel ile 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 parsel ile ilişkin; 12.06.2012 tarih 15287 ada 9 no.lu, 09.08.2012 tarih 15287 ada 9 no.lu, 07.06.2013 tarih 2503 no.lu, 28.01.2016 tarih 15287 ada 9 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 parsel ile 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 parsel ile ilişkin “Ofis” nitelikli gayrimenkul için 04.08.2014 tarih, S34298611409C no.lu B sınıfı enerji verimlilik sertifikası, 15287 ada 9 no.lu parsel ile 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 ilçesinden ayrılarak ilçe olmuştur. 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 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 taşınmaz lokasyon olarak ticaret bölgesine yakın konumdadır.



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

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



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
D-100 Karayolu	~0,20 km
Küçükaly 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 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu olan, "Özel Temel Eğitim Tesis" nitelikli; 15288 ada, 8 parsel numaralı ve 17.064,90 m²; 15287 ada, 9 parsel numaralı ve 6.258,43 m²; 15293 ada, 10 parsel numaralı ve 601,83 m² 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 ofis binası bulunmakta olup mevcut durumda binada 2 adet kurumsal kiracı 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, değerleme 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 ilköğretim 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 m²'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 m² alana sahip olup boşluklar düşüldüğünde taşınmazın brüt inşaat alanı 26.743,97 m² 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 ²)	Brüt İnşaat Alanı (m ²)	Boşluk Alanları (m ²)	Kat Alanı (m ²)
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
Toplam İnşaat alanı	30.458,82	3.714,85	26.743,97

8 no.lu parsel (Ofis):

Söz konusu yapı için 30.03.2016 tarihinde, toplam 68.380,33 m² alan için alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır. Mimari projeye göre ise toplam brüt inşaat alanı 68.380,33 m²'dir. Söz konusu yapı A ve B Bloklar'dan oluşmakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla, her iki blok da tamamlanmış ve %100 dolulukla 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
Toplam	68.380,33

9 no.lu parsel (Ofis):

Söz konusu yapı için 16.03.2016 tarihinde 25.688,74 m² 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
TOPLAM	25.688,74

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 ² (A ve B Blok) 25.688,74 m ² (C Blok)
Yaşı	~10
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 ²
Yaşı	~10
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 ² (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 ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Kısmen 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 Projeyle 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 ayrıkılığı 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 İstanbul'un konut yoğunluğu yüksek ilçelerinden biri olan Maltepe'de yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazlar, D-100 Karayolu'na yakın konumludur.
- Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölge, altyapı ve belediye hizmetleri açısından donanımlı bir durumdadır.
- Söz konusu taşınmazların D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım alternatifleri çeşitlidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların 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 faaliyete geçen Kadıköy-Tavşantepe Metro güzergahı, taşınmazlara yakın konumdadır.
- Söz konusu taşınmazlar, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından planlanan ve proje aşamasında olan Maltepe-Küçükyalı 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 değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer 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

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

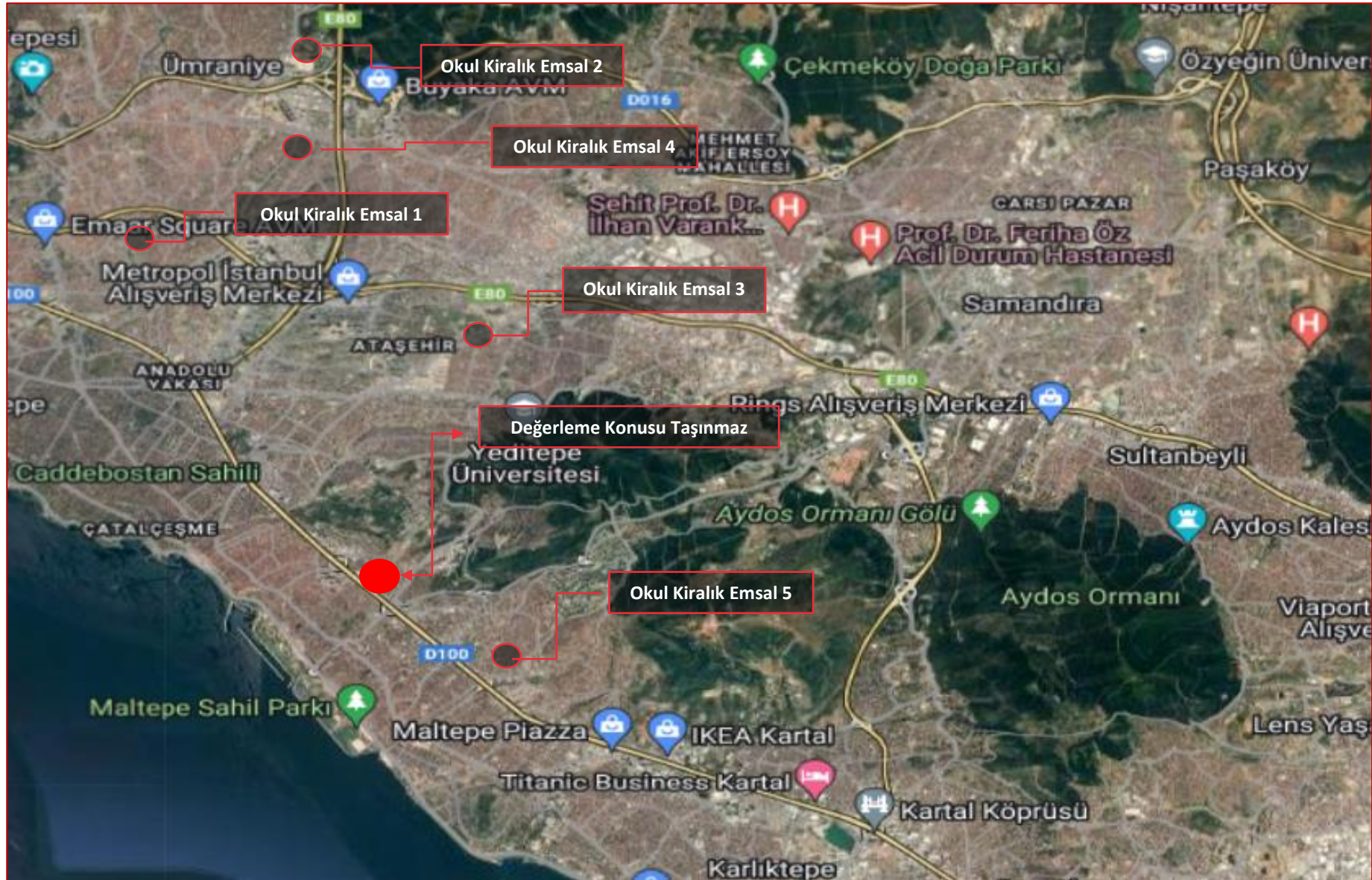
Okul Emsalleri / Kiralık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kiralık Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Piyasa Bilgisi	Ataşehir'de konumludur.	Okul	Kiralanmış/8 ay önce	2.000	200.000	100	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. * Bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıdır.
2	Kervan Emlak 0 (533) 920 80 90	Ümraniye'de konumlu,	Okul	Kiralık	1.800	275.000	153	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdur. * Bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Remax Eksen 0 (532) 470 96 97	Ataşehir'de konumludur.	Okul	Kiralık	7.500	1.250.000	167	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdur. * 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Coresco A.Ş 0 (532) 650 48 41	Ümraniye'de konumludur.	Okul	Kiralık	2.322	410.000	177	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. * 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	AYD Emlak 0 (530) 923 31 44	Maltepe'de konumlu,	Okul	Kiralık	3.300	600.000	182	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. * 2 Bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. * Yaklaşık 15-20 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

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 210-220 -TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir

Emsal Krokisi/ Okul Kiralık



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	100	153	167	177	182
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	55%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	25%	20%	20%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-8%	-8%	-5%	-8%	-7%
	Konfor Koşulları	20%	20%	20%	20%	20%
Düzeltilmiş Değer		205	199	214	221	226

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 indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaması 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 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 %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 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 düşünülmeyişi 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 m²'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

8 ve 9 No.lu Parsel		
Kiralananabilir Alan		
Kat Adı	A ve B Blok	C Blok
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	-
TOPLAM	37.533,70	16.033,66
Toplam Kiralanabilir Alan	53.567,36	

- Ofis binasının doluluk oranı ilk yıl için %100 olarak kabul edilmiş olup ilerleyen yıllarda da bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Ofis kira birim değerinin 2024 yılı için 290 TL/m² olacağı ve bu değer aşağıda belirtilen kira artış oranında artacağı öngörülmüştür.

OFİS KİRA	2024
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	53.567,36
BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	290,00
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. yıl sonrası)	7,50%

- 2024 yılı için ödenecek arsa kira bedeli toplam 9.824.287,37 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 6.617.059 TL olup okul payına düşen arsa kira bedeli ise 3.207.229 TL olarak hesaplanmıştır. Bu bedellerin yıllar bazında enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- 2024 yılı bina sigorta bedeli ofis için ₺5.739.821 TL, okul için ise 2.782.040 TL olarak hesaplanmıştır.
- Proje kapsamında 7 no.lu parsel üzerinde yer alan okul binası toplam 8 kattan oluşmakta olup 26.743,97 m² kapalı alana sahiptir.

7 No.lu Parsel	
OKUL BİNASI-KAT ADI (m ²)	KAT ALANI (m ²)
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
Toplam Kiralanabilir Alan	26.743,97

- 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 2024 yılı için 215 TL/m²/ay olacağı ve aşağıda belirtilen kira artış oranlarında artacağı öngörülmüştür. Okul sözleşme bitim tarihi olan 2028 yılından itibaren kiranın 540,47 TL/m²/ay olacağı varsayılmıştır.

OKUL KİRA	2024
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	26.743,97
YILLARA GÖRE BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	200,00
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. yıl sonrası)	7,50%

- 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 ²)	Brüt İnşaat Alanı	Boşluk Alanları	Kat Alanı (m ²)
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
TOPLAM OFİS İNŞAAT ALANI	30.458,82	3.714,85	26.743,97



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

PROJE NAKİT AKIŞI											
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	31/12/2033
Okul Fonksiyonu											
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	26.743,97
Birim Kira Bedeli		215,00	289,18	355,69	422,38	540,47	606,68	681,00	764,42	858,06	963,18
Yıllık Okul Kira Değeri	0	68.999.443	92.804.250	114.149.228	135.552.208	173.452.605	194.700.550	218.551.367	245.323.909	275.376.088	309.109.659
Okul Doluluk Oranı	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Okul Kira Geliri	0	68.999.443	92.804.250	114.149.228	135.552.208	173.452.605	194.700.550	218.551.367	245.323.909	275.376.088	309.109.659
Toplam Gelirler	0	68.999.443	92.804.250	114.149.228	135.552.208	173.452.605	194.700.550	218.551.367	245.323.909	275.376.088	309.109.659
Bina Yenileme Gideri	0										-30.910.966
Arsa Kira Gideri	0	-3.207.229	-4.313.722,75	-5.305.878,99	-6.300.731,30	-7.198.585,51	-8.080.412,23	-9.070.262,73	-10.181.369,91	-11.428.587,73	-12.828.589,72
Bina Sigorta Bedeli	0	-2.782.040	-3.741.843,23	-4.602.467,17	-5.465.429,77	-6.244.253,51	-7.009.174,56	-7.867.798,45	-8.831.603,76	-9.913.475,22	-11.127.875,93
Toplam Giderler	0	-5.989.268	-8.055.566	-9.908.346	-11.766.161	-13.442.839	-15.089.587	-16.938.061	-19.012.974	-21.342.063	-54.867.432
Toplam Net Nakit Akışı (TL)	0	63.010.174	84.748.684	104.240.882	123.786.047	160.009.766	179.610.963	201.613.306	226.310.936	254.034.025	254.242.228
Ofis Fonksiyonu											
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	53.567,36
Birim Kira Bedeli		290,00	390,05	479,76	569,72	650,90	730,64	820,14	920,61	1.033,38	1.159,97
Ofis Kira Geliri		186.414.413	250.727.385	308.394.684	366.218.687	418.404.850	469.659.444	527.192.726	591.773.835	664.266.130	745.638.731
Ofis Doluluk Oranı		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ofis Kira Geliri		186.414.413	250.727.385	308.394.684	366.218.687	418.404.850	469.659.444	527.192.726	591.773.835	664.266.130	745.638.731
Toplam Gelirler		186.414.413	250.727.385	308.394.684	366.218.687	418.404.850	469.659.444	527.192.726	591.773.835	664.266.130	745.638.731
Bina Yenileme Gideri	0										-74.563.873
Arsa Kira Gideri		-6.617.059	-8.899.943,78	-10.946.930,85	-12.999.480,39	-14.851.906,34	-16.671.264,87	-18.713.494,81	-21.005.897,93	-23.579.120,42	-26.467.562,68
Bina Sigorta Bedeli		-5.739.821	-7.720.059,05	-9.495.672,63	-11.276.111,25	-12.882.957,10	-14.461.119,35	-16.232.606,47	-18.221.100,76	-20.453.185,60	-22.958.700,84
TOPLAM GİDERLER	0	-12.356.879	-16.620.003	-20.442.603	-24.275.592	-27.734.863	-31.132.384	-34.946.101	-39.226.999	-44.032.306	-123.990.137
TOPLAM NET NAKİT AKIŞI (TL)	0	174.057.533	234.107.382	287.952.080	341.943.095	390.669.986	438.527.060	492.246.625	552.546.836	620.233.824	621.648.594
OKUL+OFİS TOPLAM GİDERLER	0	-18.346.148	-24.675.569	-30.350.950	-36.041.753	-41.177.702	-46.221.971	-51.884.162	-58.239.972	-65.374.369	-178.857.568
OKUL+OFİS TOPLAM GELİRLER	0	255.413.855	343.531.636	422.543.912	501.770.895	591.857.455	664.359.994	745.744.093	837.097.744	939.642.218	1.054.748.390
TOPLAM NET NAKİT AKIŞI (TL)	0	237.067.708	318.856.067	392.192.962	465.729.142	550.679.753	618.138.023	693.859.930	778.857.772	874.267.849	875.890.822

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	31/12/2047	31/12/2048
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	26.743,97	26.743,97
1.081,16	1.162,25	1.249,42	1.343,13	1.443,86	1.552,15	1.668,56	1.793,71	1.928,23	2.072,85	2.228,31	2.395,44	2.575,10	2.768,23	2.975,84
346.975.592	372.998.762	400.973.669	431.046.694	463.375.196	498.128.336	535.487.961	575.649.558	618.823.275	665.235.021	715.127.647	768.762.221	826.419.387	888.400.841	955.030.904
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
346.975.592	372.998.762	400.973.669	431.046.694	463.375.196	498.128.336	535.487.961	575.649.558	618.823.275	665.235.021	715.127.647	768.762.221	826.419.387	888.400.841	955.030.904
346.975.592	372.998.762	400.973.669	431.046.694	463.375.196	498.128.336	535.487.961	575.649.558	618.823.275	665.235.021	715.127.647	768.762.221	826.419.387	888.400.841	955.030.904
-66.523.502														
-14.400.091,97	-15.480.098,86	-16.641.106,28	-17.889.189,25	-19.230.878,44	-20.673.194,33	-22.223.683,90	-23.890.460,19	-25.682.244,71	-27.608.413,06	-29.679.044,04	-31.904.972,34	-34.297.845,27	-36.870.183,66	-39.635.447,44
-12.491.040,73	-13.427.868,79	-14.434.958,95	-15.517.580,87	-16.681.399,43	-17.932.504,39	-19.277.442,22	-20.723.250,38	-22.277.494,16	-23.948.306,23	-25.744.429,19	-27.675.261,38	-29.750.905,99	-31.982.223,93	-34.380.890,73
-26.891.133	-28.907.968	-31.076.065	-33.406.770	-35.912.278	-38.605.699	-41.501.126	-44.613.711	-47.959.739	-118.080.221	-55.423.473	-59.580.234	-64.048.751	-68.852.408	-74.016.338
320.084.460	344.090.794	369.897.604	397.639.924	427.462.918	459.522.637	493.986.835	531.035.848	570.863.536	547.154.799	659.704.174	709.181.987	762.370.636	819.548.434	881.014.566
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	53.567,36	53.567,36
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	2.683,60	2.884,87	3.101,24	3.333,83	3.583,87
836.979.475	899.752.936	967.234.406	1.039.776.986	1.117.760.260	1.201.592.280	1.291.711.701	1.388.590.078	1.492.734.334	1.604.689.409	1.725.041.115	1.854.419.199	1.993.500.638	2.143.013.186	2.303.739.175
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
836.979.475	899.752.936	967.234.406	1.039.776.986	1.117.760.260	1.201.592.280	1.291.711.701	1.388.590.078	1.492.734.334	1.604.689.409	1.725.041.115	1.854.419.199	1.993.500.638	2.143.013.186	2.303.739.175
836.979.475	899.752.936	967.234.406	1.039.776.986	1.117.760.260	1.201.592.280	1.291.711.701	1.388.590.078	1.492.734.334	1.604.689.409	1.725.041.115	1.854.419.199	1.993.500.638	2.143.013.186	2.303.739.175
-160.468.941														
-29.709.839,10	-31.938.077,04	-34.333.432,81	-36.908.440,27	-39.676.573,29	-42.652.316,29	-45.851.240,01	-49.290.083,01	-52.986.839,24	-56.960.852,18	-61.232.916,10	-65.825.384,81	-70.762.288,67	-76.069.460,32	-81.774.669,84
-25.771.141,69	-27.703.977,32	-29.781.775,61	-32.015.408,79	-34.416.564,44	-36.997.806,78	-39.772.642,29	-42.755.590,46	-45.962.259,74	-49.409.429,22	-53.115.136,41	-57.098.771,64	-61.381.179,52	-65.984.767,98	-70.933.625,58
-55.480.981	-59.642.054	-64.115.208	-68.923.849	-74.093.138	-79.650.123	-85.623.882	-92.045.673	-98.949.099	-266.839.222	-114.348.053	-122.924.156	-132.143.468	-142.054.228	-152.708.295
781.498.494	840.110.881	903.119.197	970.853.137	1.043.667.122	1.121.942.157	1.206.087.818	1.296.544.405	1.393.785.235	1.337.850.187	1.610.693.062	1.731.495.042	1.861.357.170	2.000.958.958	2.151.030.880
-82.372.113	-88.550.022	-95.191.274	-102.330.619	-110.005.416	-118.255.822	-127.125.008	-136.659.384	-146.908.838	-384.919.444	-169.771.526	-182.504.390	-196.192.219	-210.906.636	-226.724.634
1.183.955.067	1.272.751.697	1.368.208.075	1.470.823.680	1.581.135.456	1.699.720.616	1.827.199.662	1.964.239.636	2.111.557.609	2.269.924.430	2.440.168.762	2.623.181.419	2.819.920.026	3.031.414.028	3.258.770.080
1.101.582.954	1.184.201.675	1.273.016.801	1.368.493.061	1.471.130.041	1.581.464.794	1.700.074.653	1.827.580.252	1.964.648.771	1.885.004.986	2.270.397.236	2.440.677.029	2.623.727.806	2.820.507.392	3.032.045.446



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
3.199,03	3.438,96	3.696,88	3.974,15	4.272,21	4.592,63	4.937,07	5.307,35	5.705,41	6.133,31	6.593,31
1.026.658.222	1.103.657.589	1.186.431.908	1.275.414.301	1.371.070.374	1.473.900.652	1.584.443.201	1.703.276.441	1.831.022.174	1.968.348.837	1.002.914.178
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.026.658.222	1.103.657.589	1.186.431.908	1.275.414.301	1.371.070.374	1.473.900.652	1.584.443.201	1.703.276.441	1.831.022.174	1.968.348.837	1.002.914.178
1.026.658.222	1.103.657.589	1.186.431.908	1.275.414.301	1.371.070.374	1.473.900.652	1.584.443.201	1.703.276.441	1.831.022.174	1.968.348.837	1.002.914.178
-137.107.037										
-42.608.105,99	-45.803.713,94	-49.238.992,49	-52.931.916,93	-56.901.810,70	-61.169.446,50	-65.757.154,99	-70.688.941,61	-75.990.612,23	-81.689.908,15	-41.622.686,76
-36.959.457,53	-39.731.416,85	-42.711.273,11	-45.914.618,60	-49.358.214,99	-53.060.081,12	-57.039.587,20	-61.317.556,24	-65.916.372,96	-70.860.100,93	-76.174.608,50
-79.567.564	-85.535.131	-91.950.266	-98.846.536	-243.367.063	-114.229.528	-122.796.742	-132.006.498	-141.906.985	-152.550.009	-117.797.295
947.090.659	1.018.122.458	1.094.481.643	1.176.567.766	1.127.703.311	1.359.671.124	1.461.646.459	1.571.269.943	1.689.115.189	1.815.798.828	885.116.883
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
3.852,66	4.141,61	4.452,23	4.786,14	5.145,10	5.530,99	5.945,81	6.391,75	6.871,13	7.386,46	7.940,45
2.476.519.613	2.662.258.584	2.861.927.978	3.076.572.577	3.307.315.520	3.555.364.184	3.822.016.498	4.108.667.735	4.416.817.815	4.748.079.151	2.419.243.891
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.476.519.613	2.662.258.584	2.861.927.978	3.076.572.577	3.307.315.520	3.555.364.184	3.822.016.498	4.108.667.735	4.416.817.815	4.748.079.151	2.419.243.891
2.476.519.613	2.662.258.584	2.861.927.978	3.076.572.577	3.307.315.520	3.555.364.184	3.822.016.498	4.108.667.735	4.416.817.815	4.748.079.151	2.419.243.891
-330.731.552										
-87.907.770,08	-94.500.852,83	-101.588.416,80	-109.207.548,06	-117.398.114,16	-126.202.972,72	-135.668.195,68	-145.843.310,35	-156.781.558,63	-168.540.175,52	-85.874.682,58
-76.253.647,50	-81.972.671,06	-88.120.621,39	-94.729.668,00	-101.834.393,09	-109.471.972,58	-117.682.370,52	-126.508.548,31	-135.996.689,43	-146.196.441,14	-157.161.174,23
-164.161.418	-176.473.524	-189.709.038	-203.937.216	-549.964.059	-235.674.945	-253.350.566	-272.351.859	-292.778.248	-314.736.617	-243.035.857
2.312.358.196	2.485.785.061	2.672.218.940	2.872.635.361	2.757.351.461	3.319.689.239	3.568.665.931	3.836.315.876	4.124.039.567	4.433.342.535	2.176.208.034
-243.728.981	-262.008.655	-281.659.304	-302.783.752	-793.331.122	-349.904.473	-376.147.308	-404.358.357	-434.685.233	-467.286.626	-360.833.152
3.503.177.836	3.765.916.173	4.048.359.886	4.351.986.878	4.678.385.894	5.029.264.836	5.406.459.698	5.811.944.176	6.247.839.989	6.716.427.988	3.422.158.069
3.259.448.855	3.503.907.519	3.766.700.583	4.049.203.126	3.885.054.771	4.679.360.363	5.030.312.390	5.407.585.819	5.813.154.756	6.249.141.362	3.061.324.917

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)	3.043.638.832	2.812.134.764	2.608.863.058
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.043.640.000	2.812.135.000	2.608.865.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	93.437.962	86.175.627	80.090.596
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	93.440.000	86.175.000	80.090.000

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)	2.180.424.670	2.015.744.843	1.871.109.170
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.180.425.000	2.015.745.000	1.871.110.000

Okul 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)	863.214.162	796.389.922	737.753.888
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	863.215.000	796.390.000	737.755.000

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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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

7.6 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 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 ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² '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 ² 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 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 m²'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 Gereklerin 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 m²'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 gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Gelir Yaklaşımı	2.812.135.000	86.175.000

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

31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM 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)	2.812.135.000-TL	İkimilyarsekizyüzonikimilyonyüzotuzbeşbin-TL
	86.175.000.-EUR	Seksenaltı milyonyüzyetmişbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.374.562.000-TL	Üçmilyarüçyüzyetmişdörtmilyonbeşyüzaltmışikibin-TL
	103.410.761.-EUR	Yüzüçmilyondört yüzonbinyediyüzaltmışbir.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU
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