

PROJE DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL
BEŞİKTAŞ
2021_PASİFİKGYO_123**

“PROJE DEĞERLEME RAPORU”

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir nyargımızın olmadığını;
- Değerleme cretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mlk kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mlk ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası.....	5
1.2. Rapor Türü	5
1.3. Raporu Hazırlayanlar	5
1.4. Değerleme Tarihi	5
1.5. Dayanak Sözleşmesi	5
1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	6
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
BÖLÜM 3 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	7
3.1. Çevre ve Konum	7
3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	8
3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	8
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi	9
3.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	10
3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	10
3.4.2 Belediye İncelemesi.....	10
3.4. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	10
3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	11
3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	11
3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı	11
3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	11
3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	11
3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	11
3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler	12
3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	12

BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	12
4.1. Değerleme Yöntemleri.....	12
4.1.1. Pazar Yaklaşımı	12
4.1.2. Gelir Yaklaşımı.....	13
4.1.3. Maliyet Yaklaşımı	14
4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	15
BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	16
5.1. Türkiye Demografik Veriler	16
5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme.....	17
5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	23
5.3.1. İstanbul İli.....	23
5.3.2. Beşiktaş İlçesi	24
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	25
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	25
6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti	26
6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti	27
6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	30
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	44
6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	45
6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	45
6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	45
6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş.....	45
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	46

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 31.12.2021 tarihinde 2021/123 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul “Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” sözleşmesi,EmlakKonut GYO A.Ş ile Pasifik-Levent Adi Ortaklığı arasında imzalanmıştır.Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş (%1) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(%99) oluşmaktadır (Ortaköy Projesi)'nin değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam net bugünkü değerinin ve tamamlanması durumunda Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye ait net bugünkü değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Ulvi Barkın ŞENSES, Değerleme Uzman Yrd. Buğra YILDIRIM ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 31.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)No: 3 Next Level A Blok 1. Kat No: 1 06520 Söğütözü/Yenimahalle/ANKARA adresindeki Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu projeye ilişkin Şirketimiz tarafından daha önce 21.09.2021 tarihinde 2021078 nolu değerleme raporu hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi Ayten Sokak No:22/7 Kat:3 D:7 Çankaya / Ankara
İLETİŞİM	: 0 312 213 55 00 (Tel) adimgd@adimgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 05.11.2009
SERMAYESİ	: 1.500.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 272327 (Ankara Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 15.02.2010 tarih ve 116 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 29.06.2012 tarih ve 13527 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)No: 3 Next Level A Blok 1. Kat No: 1 06520 Söğütözü/Yenimahalle/ANKARA
İLETİŞİM	: 0312 285 47 72
KURULUŞ TARİHİ	: 2021 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

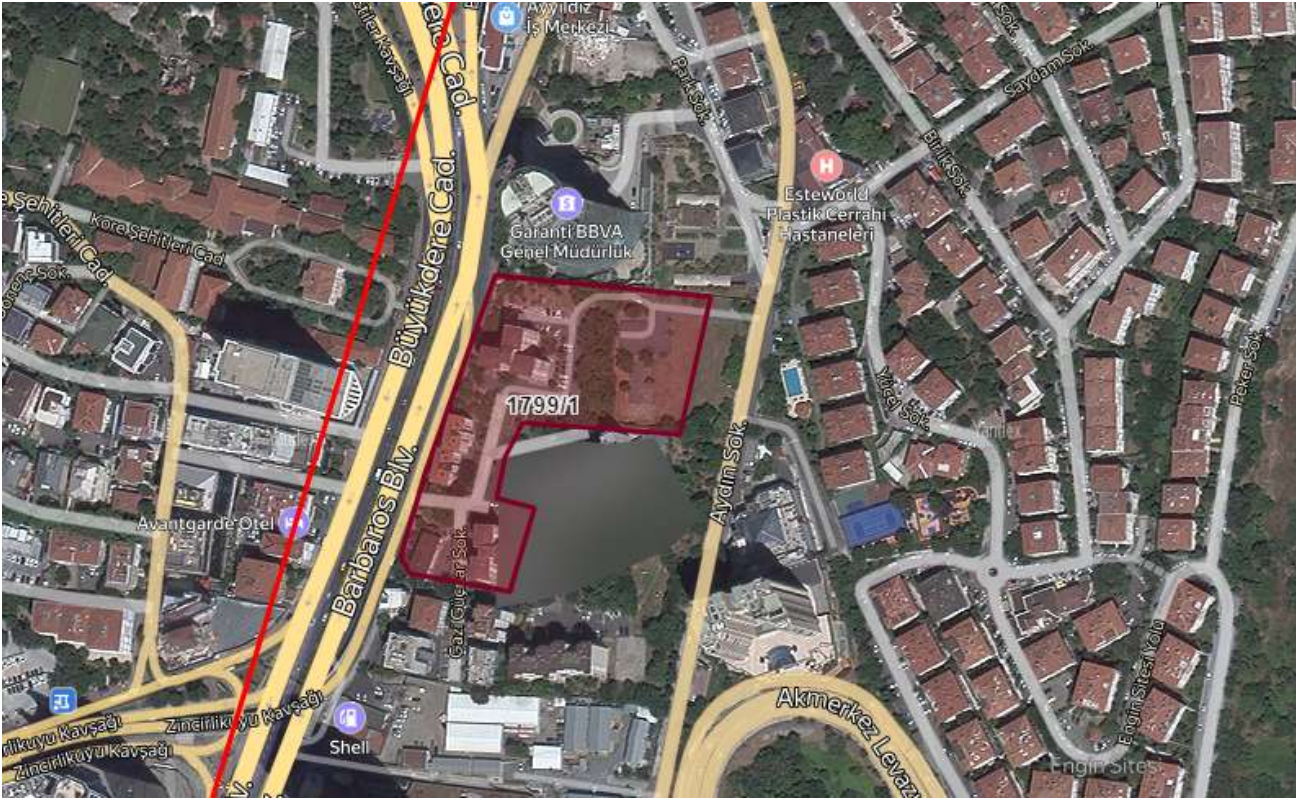
Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul “Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” sözleşmesi, Emlak Konut GYO A.Ş ile Pasifik-Levent Adi Ortaklığı arasında imzalanmıştır. Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş (%1) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(%99) oluşmaktadır (Ortaköy Projesi)'nin değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam net bugünkü değerinin ve tamamlanması durumunda Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye ait net bugünkü değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Çevre ve Konum

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1799 ada 1 parsel olup toplam 14.445,83 m² yüzölçümüne sahiptir. Amorf biçimdeki parsel Barbaros Bulvarı'na cephelidir. Beşiktaş Barbaros Bulvarı üzerinde yer alan 6 adet askeri lojman binasının bulunduğu önce Jandarma Genel Komutanlığı tarafından protokol ile TOKİ'ye devredildi. Ardından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13 Ocak 2021'de “Rezerv Yapı Alanı” yani yeni konut alanı ilan edildi. 6 adet lojman binasının bulunduğu arazi için Emlak Konut GYO tarafından hazırlanan yeni imar planı 1 Şubat 2021'de onaylandı.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu parsel için kat irtifakı kurulmamış olup aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ana taşınmaz için alınmış Tapu Kayıt Belgesine göre konu parselin mülkiyet bilgileri sunulmuştur.

İli : İstanbul
İlçesi : Beşiktaş
Mahallesi : Ortaköy
Mevkii : -
Ada/Parsel : 1799/1
Yüzölçümü (m²) : 14.445,83
Niteliği : Arsa
Cilt : 66
Sayfa : 6335
Tarih : 13.08.2021
Yevmiye No : 11494

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- BU GAYRİNEMKUL İMAR VE İSTİKAMET PLANINDA UMUMİ HİZMETLERDEN YOL SAHASI AYRILMIŞ OLMASI HASEBİ İLE 6785 SAYILI KANUNUN 31.MADDESİNE MÜSTENİDEN BELEDİYEYE DEVREDİLMİŞ OLDUĞUNDAN AYNI MADDE GEREĞİNCE BELEDİYE TARAFINDAN SATILAMAZ VE BAŞKA ŞEKİLLERDE KULLANILAMAZ İLERİDE İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK BU MADDENİN TAALLÜK ETTİĞİ UMUMİ HİZMETLERDEN GAYRİ BİR MAKSADA TAHSİS EDİLDİĞİ TAKDİRDE TAPU KAYDI İHYAEN HAZİNE ADINA TESİS EDİLMEK SURETİLE, KEYFİYET BİR YAZI İLE MALİYE YE BİLDİRİLECEKTİR.

Taşınmaz Boğaziçi Sit Alanı İçerisindedir. (13.08.2021 Tarih ve 11494 Yevmiye No)

İrtifak Hanesi:

- H: Bu parsel lehine ve 21 parsel aleyhine 2 metre genişlikte 160 metre boyunda kanal irtifak hakkı. (01.04.1972 Tarih ve 2850 Yevmiye No)

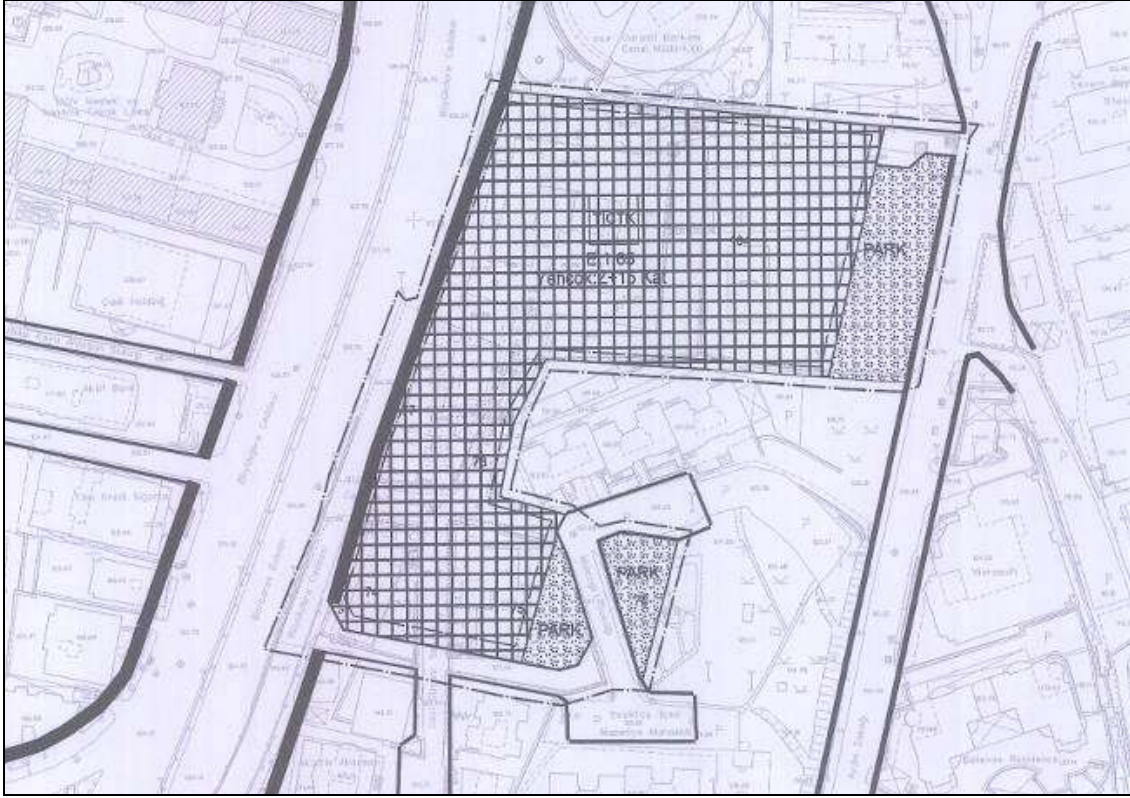
Muhdesat Bilgileri:

- Üzerindeki bina ve ağaçları Hüsnü Çiftsüren' e aittir.

Taşınmazlar üzerindeki takyidatlar parsel üzerindeki yapıların riskli yapı olarak ilan edildiğine ve yıkılacağına dair beyanlar olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; değerlendirme konusu taşınmazların 01.02.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Mahallesi Tarihi Rezerv Yapı Alanına yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı Konut+Ticaret yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.



PLAN NOTLARI

1. Plan değişikliği onama sınırı; çevre ve şehircilik bakanlığının 13.01.2021 tarihli ve 4583 sayılı makam oluru ile onaylanan rezerv yapı alanını kapsamaktadır.

2. Hali hazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre uygulama yapılacaktır. İmar planı ile mülkiyetin uyuşmadığı durumlarda uygulamada mülkiyet sınırı esas alınacaktır.

3. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde ihdasa konu alanlar imar kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan ihdasa konu edilerek tescil edilemez. Bu alanlar 18. madde uygulamasında kamu yararı kapsamında dop'da kullanılacaktır.

4. Planlama alanında yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir.

5. Turizm+ticaret+konut alanında yapılacak olan yapılarda kapıcılık v.b. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.

6. Turizm+Ticaret+Konut alanında e:1.65, Yençok: z+15 kat'tır. açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir, iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katların iskan edilmesi halinde açığa çıkan bodrum katlar dahil toplam kat adedi 17 katı geçemez.

7. Turizm+Ticaret+Konut alanlarında; alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her türlü ticaret ve turizm tesisi, otel, apart ünite, motel vb. konaklama tesisleri, kreş, yurt, kültürel tesis, ofis, büro ve yönetim merkezleri, konut ve rezidans yer alabilir. Turizm+Ticaret+Konut alanında emsale esas inşaat alanının maksimum %85'i konut olarak kullanılabilir. Turizm+Ticaret+Konut alanlarında teknik gereklilikler nedeniyle kat yükseklikleri; konut kullanımlarında en yüksek 4,50 metre'yi, ticaret kullanımlarında en yüksek 5,00 metre'yi, asma katlı ticari birimler tasarlanması durumunda en yüksek 6,50 metre'yi geçemez.

8. Turizm+ticaret+konut alanında yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri, bloklar arası mesafeler serbesttir. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir, yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve/veya birlikte kullanılabilir. Aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir

9. Yapı alanlarında mahreç, yol, yaya yolu ile park ve yeşil alanlardan sağlanır.

10. Turizm+ticaret+konut fonksiyonuna ilişkin gerekli otopark ihtiyacı İstanbul otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içinde karşılanacaktır.

11. Bu planda, plan notlarında ve açıklama raporunda yer almayan konular ve hususlarda ve bununla birlikte bu plandaki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartların belirlenmesinde; 6306 sayılı kanun 6. maddesinin 6 nolu bendi ile 3194 sayılı imar kanunun ilgili yönetmeliği olan mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin açıklamalar kısmının 11. maddesinde belirtilen hususlara uyulacak olup, belirtilen açıklamalar doğrultusunda plandaki standartla belirlenecektir ve esas alınacaktır. sosyal ve teknik altyapı standartlarının dışındaki konularda yine 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmelikleri, 2960 sayılı boğaziçi kanunu ve diğer kanun ve yönetmelikler geçerlidir.

3.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; değerlendirme konusu taşınmazların 01.02.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Mahallesi Tarihi Rezerv Yapı Alanına yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır. Plan tasdik tarihi itibarı ile son üç yıllık dilim içerisinde kalmaktadır.

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmaz 25.09.2019 tarih 6243 yevmiye ile Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi işlemi ile mülkiyetleri T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir.

3.4.2 Belediye İnceleme

30 Ada 74,75,76,77,78 ve 104 nolu 13.08.2021 tarihinde yapılan imar uygulaması sonucu birleştirme işlemi yapılmış ve 1799 ada 1 parsel olarak T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına 14.445,83 m2 olarak tapuya tescil edilmiştir. Parseller üzerinde hali hazırda Jandarma tarafından Lojman olarak kullanılan bloklar bulunmakta olup, TOKİ ile yapılan protokol gereği mülkiyet TOKİ'ye devredilmiş olup söz konusu parseller Emlak GYO A.Ş tarafından Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalesi sonucunda, Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ile sağlanan sözleşme gereği parseller üzerine mevcut imar planında yer alan yapılaşma şartlarına göre Konut ve Ticaret projesi gerçekleştirilecek olan yapılaşma şartları aşağıda sunulmuştur. Rapor tarihi itibariyle her hangi bir ruhsat belgesi bulunmamakta ruhsat işlemlerinin devam ettiği bilgisi alınmıştır

3.4. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapora konu parselin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliği olmadığı belirlenmiştir

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Değerlemeye konu parseller üzerindeki kamu kurumu tarafından kullanılan lojman yapıları bulunmakta olup tahiliye işlemleri beklenmektedir ve parseller üzerinde yer alan yapıların yıkılacağı bilgisi alınmıştır.Pasifik –Levent Adi Ortaklığı ile Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında imzalanan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi bulunmaktadır.(Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş bu ortaklığın %99 hissesine sahiptir) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; değerlendirme konusu taşınmazların 01.02.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Mahallesi Tarihi Rezerv Yapı Alanına yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır.İmar planı yapılaşma şartlarına göre yeni yapılacak olan ve Karma Proje olarak tasarlanan proje ile ilgili her hangi bir ruhsat çıkartılmamıştır.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Değerleme konusu parseller ile ilgili ruhsat olmadığı için Yapı denetim firma bilgisi bulunmamaktadır.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip oldukları mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde konut, ticari üniteler, karma bir proje geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile proje değeri irdelenmiştir.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Bu değerlendirme raporu; İstanbul “Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş” sözleşmesi,Emlak Konut GYO A.Ş ile Pasifik-Levent Adi Ortaklığı arasında imzalanmıştır.Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş (%1) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(%99) oluşmaktadır.Hasılat paylaşım oranları Emlak Konut GYO A.Ş için %45,Pasifik-Levent Adi Ortaklığı için sözleşme gereği %55 olarak belirlenmiştir

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (22-1-ç maddesinde ise ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643)” Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” Değerleme konusu 1799 Ada 1 parselin ruhsat ve onaylı projeleri hali hazırda bulunmamaktadır.Sözleşme kapsamında projelerin onaylanması ve ruhsatların alınması durumunda taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar taşınmazların portföye alınmasına engel teşkil etmemektedir

3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

Onaylanmış imar planına göre 1790 Ada 1 parsel üzerine 28.266 m² emsale esas inşaat alanı, Emsal harici ve zemin kotu altı göz önünde bulundurulduğunda ~80.000 m², inşaat alanı ve bunun Konut+Ticaret yapılaşma göre %85'lik kısmının 68.000 m² konut+ticaret, %15'lik 12.000 m² kısmının Ticaret toplam 80.000 m² inşaat yapılabilmektedir. Toplam 80.000 m² inşaat alanında satılabilir konut alanı 41.785 m², satılabilir Ticaret alanı 7.374 m² olmak üzere toplam 49.158 m² satılabilir alana sahiptir. Satılabilir alana eklenti ve tahsis alanları dahil değildir.

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler Olumlu Özellikler

- * Oldukça merkezi ve prestijli bir konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- * Tek mülkiyete sahiptirler.

Olumsuz Özellikler:

- * İnşaat işleri yapılmamıştır
- * Parseller için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar; (a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul

tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi bekllemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya

pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

(a) Binaların inşaatı,

(b) Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,

(c) Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,

(d) Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

(e) Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) Pazar yaklaşımı,

(b) Pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

Türkiye nüfusu 83 milyon 614 bin 362 kişi oldu

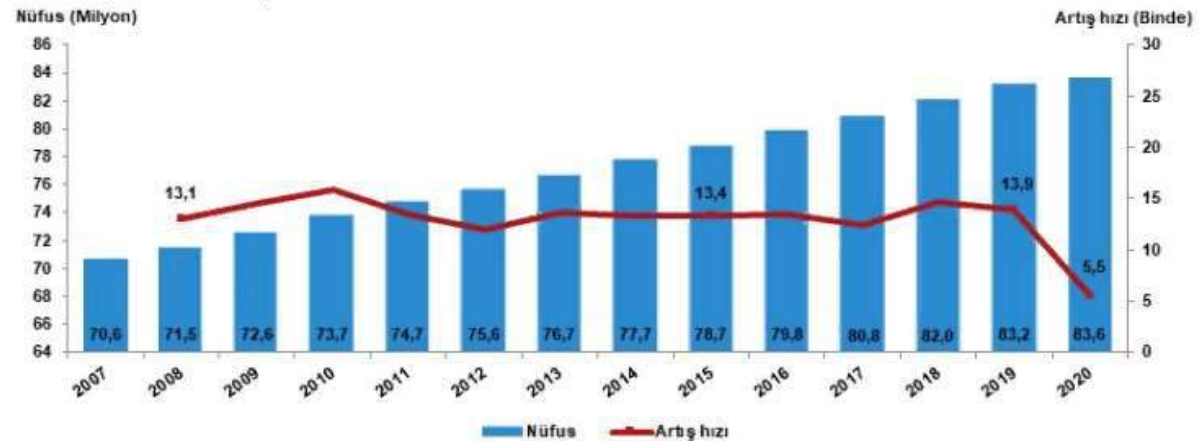
Türkiye’de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1’ini erkekler, %49,9’unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus³ bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7’sini erkekler, %50,3’ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2020



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 oldu

Türkiye’de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2’den %7’ye düştü.

İstanbul'un nüfusu 15 milyon 462 bin 452 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

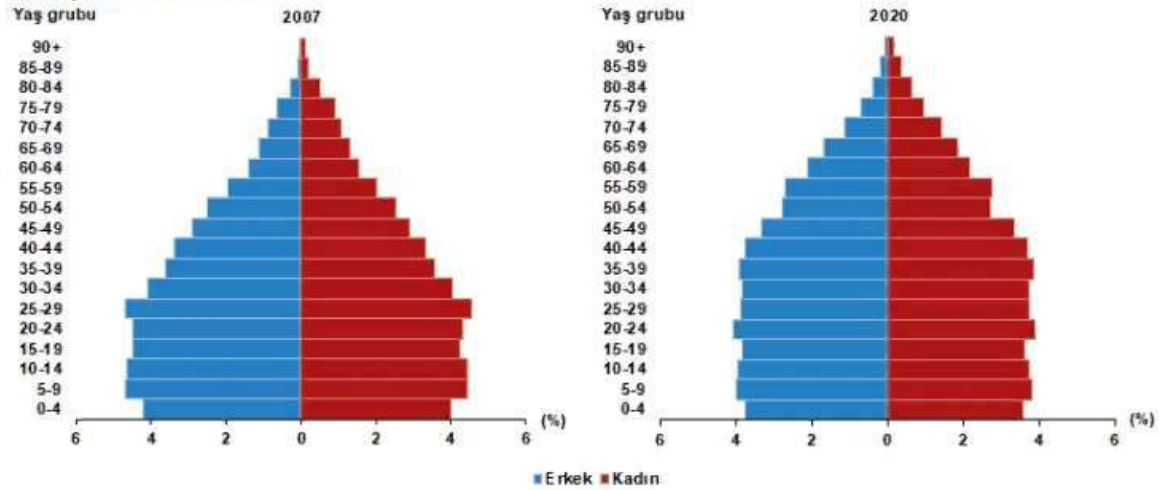
En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşı yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2020



5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

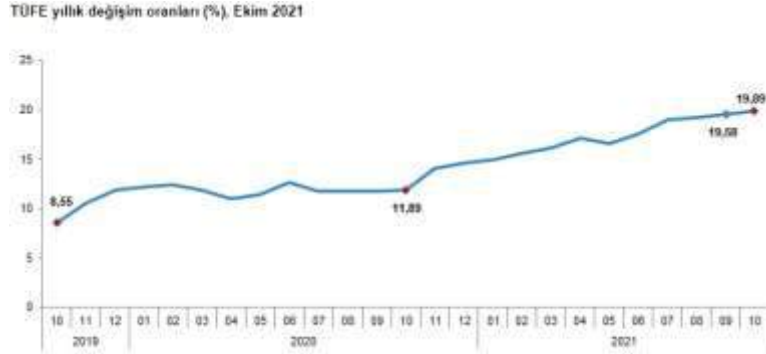
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Nüfus;

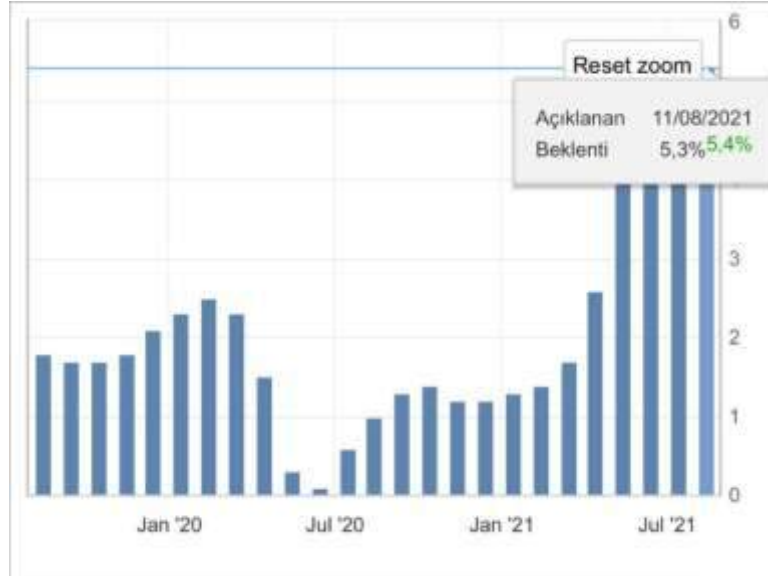


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



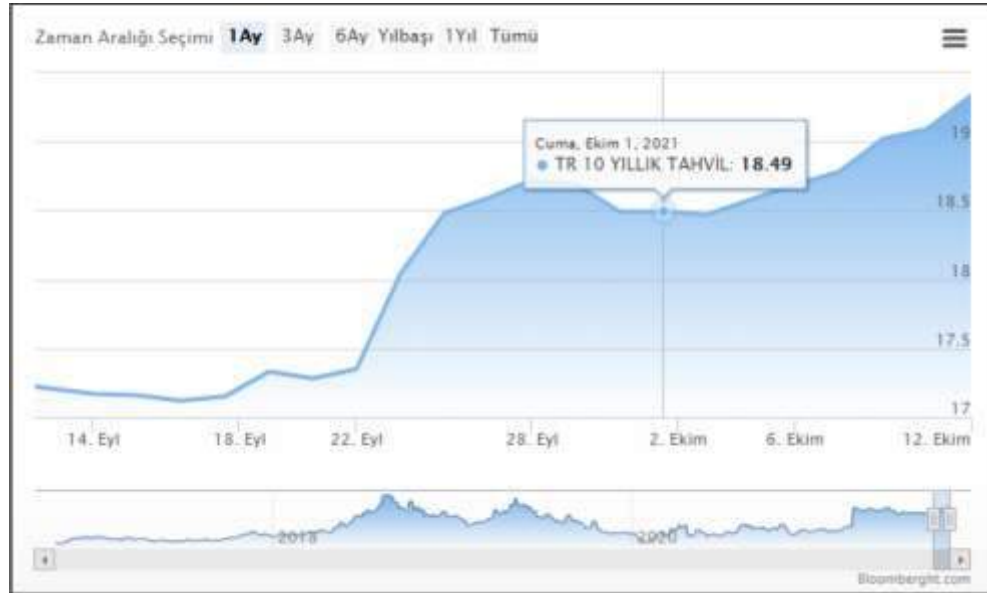
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibarıyla % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

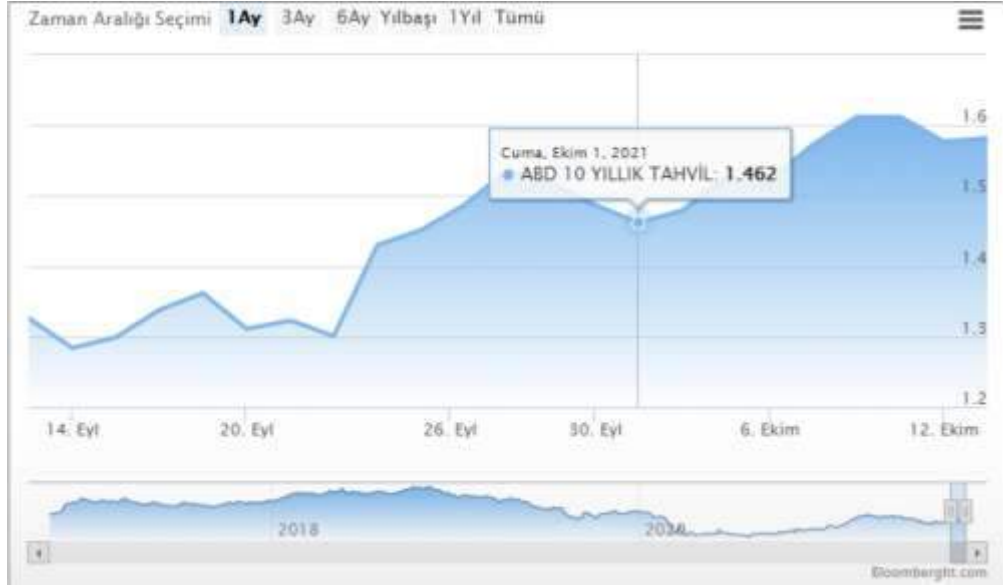


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

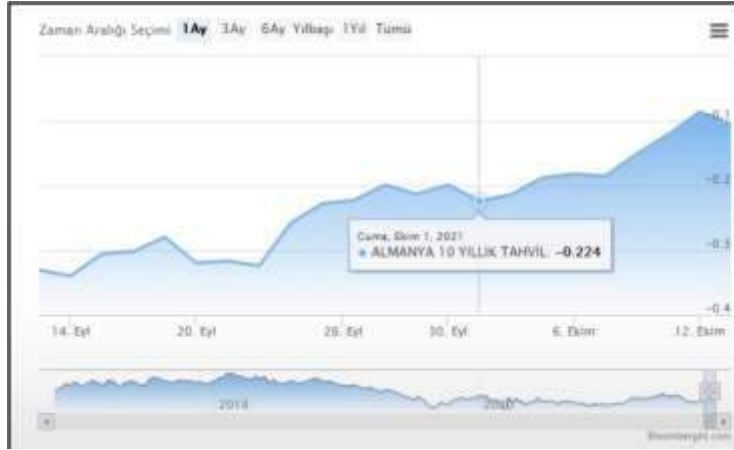
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

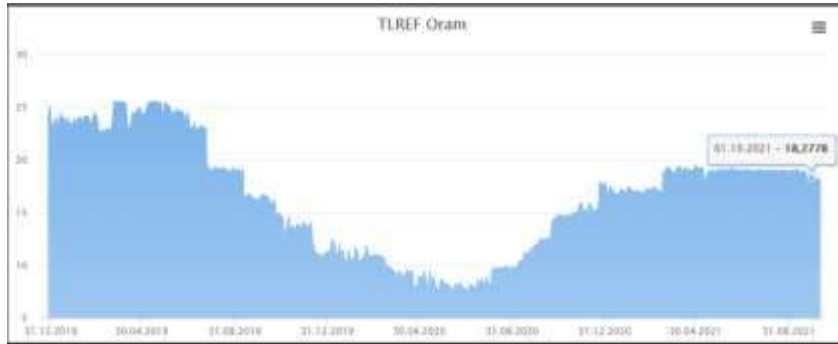


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

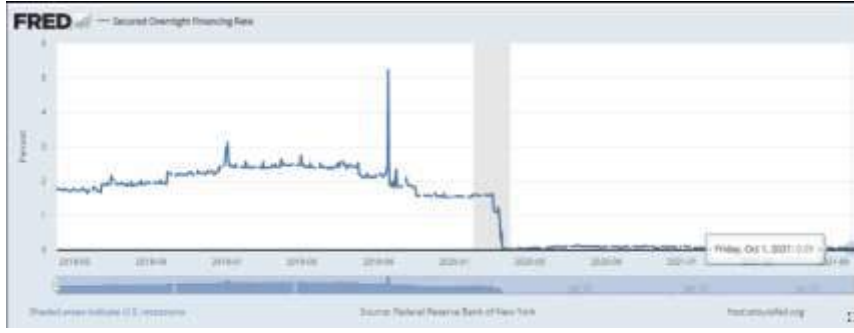


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

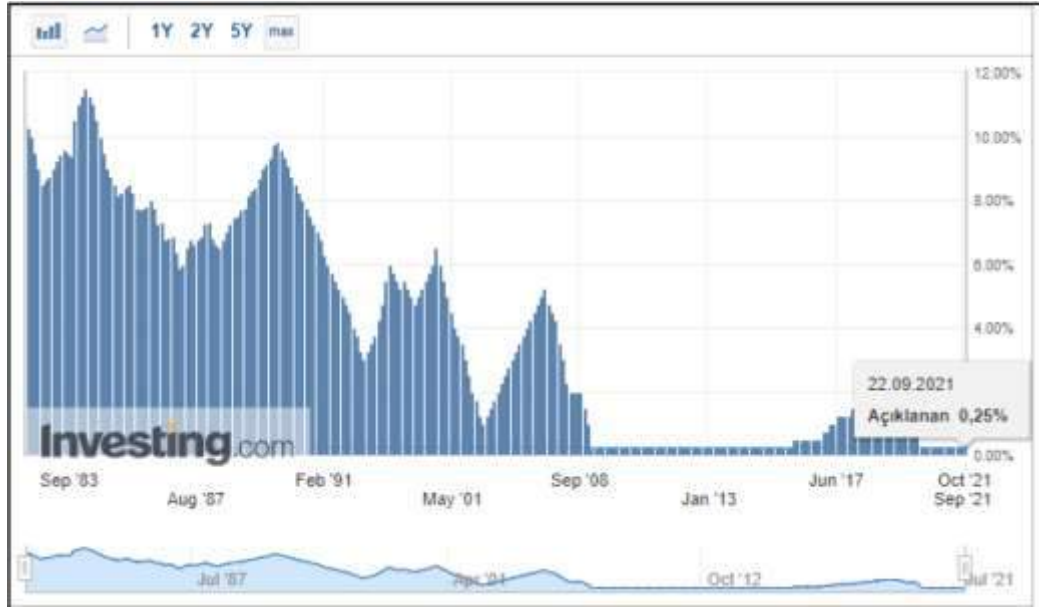


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibarıyla 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibarıyla 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibarıyla 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibarıyla %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

5.3.2. Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş ilçesi, İstanbul gibi insanlık tarihinin en eski yerleşim yerlerinden birisinin ilçesi olarak nispeten yeni bir yerleşim yeri sayılabilir. Şehrin bu bölgesi 19. Yüzyılın ortalarından sonra yerleşime açıldı, Nişantaşı, Ortaköy mahallelerinin iskanı Abdülmecit döneminde teşvik edildiği bilinmektedir. Şehrin bu bölümünün yapılanmasında 1870'te Beyoğlu'nda çıkan büyük Yangınla, tanzimat la birlikte yabancıların mülk edinmeleridir. Yerleşiminin Beşiktaş'ye doğru yayılması 1881 den itibaren özellikle atlı Tramvayın Taksimden, Pangaltı' ya hatta Beşiktaş'e kadar uzanmasıyla hızlanmıştır. 1913 ' te elektrikli tramvay işlemeye başlamış; Beşiktaş, Beyoğlu'ndan sonra elektrik ve havagazı alabilen ikinci semt olmuştur. 19. yüzyılın son yıllarında ise Beşiktaş artık hem etkili yabancıların , zengin azınlıkların ve Batıcı yaşam biçimini benimseyen ve özenen Osmanlı sakinlerinin, çağdaş yaşam olanaklarını kullanarak yaşam süren varlıklı insanların bölgesi olmuştur.

Bu arada 1895'te Okmeydanı'na doğru Darülaceze 1898'de geçirdiği hastalık nedeniyle ölen Abdülhamit'in kızı Hatice Sultan adına yaptırılan Etfal hastanesi gibi yapıları da görmekteyiz. Tramvayla birlikte gelen ulaşım kolaylığı, Halaskargazi Caddesi boyunca evlerin, konakların sıklaşması ilk apartmanların belirmesi 1910-1919 dönemidir. Mustafa Kemal Atatürk'ün Samsun'a gidene kadar (Aralık 1918'den Mayıs 1919) kaldığı ev döneminde yapıları hakkında bir fikir vermektedir. Cumhuriyet döneminde de Beşiktaş şehrin en seçkin yerlerinden biri olma özelliğini korumuştur. Özellikle Etfal hastanesi çevresinde yapılaşma giderek yoğunlaşmış 1920 sonrası Halaskargazi Caddesine paralel giden Abide-i hürriyet caddesinin batısından yer alan Bomonti bira fabrikası bahçesinin bulunduğu sırtlara doğru hızlı bir yapılaşma oluşmuştur.

1930-1940 döneminde başta Halaskargazi ve Abide-i hürriyet caddelerinin iki yanında ve çevresinde çoğu günümüze kadar gelen dönemin lüks apartmanlarının bitişik nizamda kurulduğunu görüyoruz. 1950'den sonra İstanbul' a yönelen ve günümüze kadar süren göç dalgasından Beşiktaş' de payını aldı ve semtin kuzeyinde Çağlayan, Gültepe gibi gecekondu mahalleleri olmuştur. 1960 ve sonrasında da Hürriyet, Örnektepe, Kuş tepe, Çeliktepe adlarıyla yeni gecekondu bölgeleri hızla eklendi.

Bu süreç içinde Harbiye, Nişantaşı, Osman bey ve Beşiktaş semtlerinde canlı alışveriş merkezleri oluştu. Daha önceleri sadece apartmanların alt katındaki dükkanlar,sonraları değişime uğrayarak binaları tamamında her katta değişik reyonların bulunduğu büyük mağazalara dönüştü. Haskargazi, Rumeli ve Vali konağı caddeleri 1982' ler de İstanbul'un ve belki de ülkenin en gözde alış veriş merkeziydi. 1982 sonrası yeni imar planları ile özellikle bu kuzey bölümü hızlı bir değişime uğramaktadır. Maslak mahallesi son yıllarda bankalar ve büyük şirketlerin iş merkezi haline dönüşmekte, Büyükdere caddesi, İstinye kavşağı gökdelenlerin, beş yıldızlı otellerin yükseldiği bir bölge haline gelmektedir. işli ilçesi tarihsel değerler açısından yerleşim süreci içinde orantılı olarak öneli değerler taşır.Eski nüfus içinde yer alan Müslüman olmayan kesimle Levantenler Beşiktaş'de pek çok yapı inşa etmişlerdir.Bazıları günümüzde de kullanılan kiliseler, okullar, hastaneler ve bakım evleri bunların bir bölümüdür.

Maçka silahhanesi, Mekteb-i harbiye binası, Nişantaşı' ndaki Meşrutiyet camii, Ortaköy camii Darülaceze binası ilçenin en eski yapılarından. Abide-i Hürriyet anıtı, Atatürk'ün evi olarak anılan Atatürk müzesi ve Beşiktaş camii de bunlara eklenebilir.

İlçede yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfi Kırdar kongre salonu, Cemal Reşit Rey konser salonu, Cemil Topuzlu Açık hava tiyatrosu, Şehir tiyatroları Harbiye sahnesi, Askeri müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik üniversitelerinin bazı birimleri Beşiktaş ilçesi içinde yer almaktadır. Beşiktaş ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değerleri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

Arsa Emsal Araştırmaları:

1. **Medya (Satılık):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip, 2500 m² alanlı arsa için 300.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri:120.000,- TL/m²)

2. **Medya (Satılık)::** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Sarıyer ilçesine ait 154 ada, 112 parsel üzerinde Kask:2,9, Ticaret ve Turizm Alanında konumlu 3489 m² alanlı arsa için 380.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza benzer niteliktedir. (Birim Değeri:108.913,- TL/m²)

3. **Sahibinden(Satılık):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Beşiktaş ilçesine ait Barbaros Bulvarı üzerinde 1211 m² arsa alanlı, 3BK+ZK+7NK tan oluşan toplamda 5546 m² alanlı olduğu söylenen 5/A yapı grubundaki ticari bina için 200.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. (Yapı Değeri:5546 m² X 2.400.-TL/m²=13.310.000.-TL) (Arsa Değeri:200.000.000 TL - 13.310.000 TL=186.690.000 TL) (Arsa Birim Değer:154.161 TL/m²)

4. **Medya:** 2007 yılında Zorlu Center'ın inşa edildiği Karayolları arazisi terkleri yapılmadan önce 96.505 m²olarak 800.000.000 USD bedelle Zorlu Holding tarafından satın alınmıştır

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsanın hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karőılaőtırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	
Alın-Satma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	120000	108913	154161	
	Pazarlık Payı	-20%	-20%	-20%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	20%	0%	
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	
	Yüz lm	-20%	-20%	-20%	
	Fiziksel zellikleri	0%	0%	0%	
	Yasal zellikleri	0%	0%	0%	
Dzeltiilmiş Değer		92160	90615	108529	

Ada/Parsel No	Yüzölçümü(m ²)	İmar Fonksiyonu	Emsale esas inşaat alanı	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1799/1	14.445,83	Konut+Ticaret	28.266	105.000	1.516.812.150

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun grlmştir. Bu

yöntemde proje bünyesinde yer alan parselin değeri için KDV hariç toplam **1.516.812.150-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, fiziksel özellikleri ve büyüklüklerine göre m² arsa bedeli Emsal 1-2-3 göre 90.615-108.529 TL/m² değerlemeye alınmıştır.1799 Ada 1 nolu parsel Barboros Bulvarına cepheli olup parsel için 105000.TL/m² tespiti değerlemeye alınmıştır..Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Taşınmazların yapı yaklaşık birim maliyetleri parseller üzerine inşa edilecek yapıların 1.Sınıf malzeme ile inşa edilecek olması göz bulundurulmuş birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir.İnşaat maliyeti projenin karma bir proje olması 1.Sınıf özel malzeme ile inşa edilecek olması göz önünde bulundurulmuş olup 80000 m² toplam inşaat alanının %85 'lik kısmı 68.000 m² inşaat alanı 7850.TL/m² Ticari ünitelerin ise %15'lik kısmı olan12.000 m² alan için 5400.TL/m² maliyet bedeli tespit edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
30 ada 74.75.76.77.78.104 parseller									
Konut Üniteleri	7850	.-TL/M ²	X	68.000	M ²	=	533.800.000	.-TL	
Ticari Üniteler	5400	.-TL/M ²	X	12.000	M ²	=	64.800.000	.-TL	
Öngörülen top. inş. alanı		.-TL/M ²	X	80.000	M ²	=		.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	598.600.000	.-TL	

6.3.Projenin Tamamlanması Durumundaki Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsanın değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir. Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(%99) arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %45, yüklenici firma Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(%99) %55'dir.Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %6 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %25'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet		
		Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	=	598.600.000
Park Alanı	=	3.000.000
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	=	601.600.000
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	=	30.080.000
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	=	631.680.000
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%6) (C)	=	37.900.800
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))	=	669.580.800

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
1799 Ada 1 parsel Arsa Değeri	=	1.516.812.150.TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	631.680.000.TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%6) (C)	=	37.900.800.TL
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%25)	=	537.123.037.TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	2.723.635.987. TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	2.723.635.000.TL

Parsellere yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgelerinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 50.- TL/m² ile 100.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 100.-TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ					
Ada No	Parsel No	Parsel Toplam Alanı (m ²)	Ruhsat Alanı (m ²)	m2 Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)
1799	1	14.445,83 m ²	80.000 m ²	100 TL/ m ²	8.000.000. TL
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Parsellerin Değeri (-TL)		Parsellerin Olası Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (-TL)
1799	1	1.516.812.150.TL	+	8.000.000 TL	= 1.524.812.150 TL
TOPLAM					1.524.812.150.TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi modeli ile proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Pasifik-Levent Adi Ortaklığı' na ait payı %55' dir.Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde “SÖZLEŞMENİN KONUSU” maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Hali hazırda parseller üzerine inşaa faaliyetlere başlanmadığı için Pasifik GYO A.Ş payına düşen mevcut değerine yer verilmemiştir. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.524.812.150	.-TL
--	------------------------	-------------

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değer	2.723.635.000.TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	%55*0.99=%54.45
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.483.019.258.TL

6.3.1.Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin gözönüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 10,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşaata başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2 olarak kabul edilmiştir.

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

% 10,00 Risksiz Oran
+ % 2 Risk Primi
= % 12 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yıllık %12 olarak kabul edilmiştir

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

KONUT - OFİS PROJE EMSALLERİ

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Bosphorus Gayrimenkul0 532 460 82 24	1+1	30 üzeri	70 m ²	3.850.000 TL	55.000 TL/m ²
Smart Proje0 532 614 22 27	2+1	18	75 m ²	3.675.000 TL	49.000 TL/m ²
Bomonti Emlak0 553 621 20 00	3+1	17	115 m ²	9.000.000 TL	78.260 TL/m ²
Realty World0532 782 02 72	2+1	30+	115 m ²	8.250.000 TL	71.739 TL/m ²
Derya Demirli-Sapphire Levent Beşiktaş0 535 035 55 58	2+1	6	100 m ²	5.400.000 TL	54.000 TL/m ²
Bosphorus Gayrimenkul 0212 607 13 43	2+1	16	110 m ²	7.950.000 TL	72.727 TL/m ²
Mansion TR0 532 642 92 31	1+1	15	70 m ²	3.800.000 TL	54.285 TL/m ²
Space Gayrimenkul0 541 534 16 33	1+1	3	70 m ²	4.150.000 TL	59.285 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul0 532 497 95 42	3+1	30 üzeri	100 m ²	5.150.000 TL	51.150 TL/m ²
Derya Demirli Emlak0 532 135 35 73	3+1	30 üzeri	100 m ²	5.000.000 TL	50.000 TL/m ²
Derya Demirli Emlak0 532 135 35 73	1+1	7	60 m ²	2.600.000 TL	43.333 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul0 532 795 53 08	1+1	17	70 m ²	3.850.000 TL	55.000 TL/m ²

Vizyon Investment 0 532 315 59 83	2+1	9	100 m²	5.750.000 TL	57.500 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	1+1	10	65 m²	2.700.000 TL	41.538 TL/m²
Go Gayrimenkul 0 533 247 61 60	2+1	20	80 m²	4.000.000 TL	50.000 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0 532 213 50 49	3+1	21	90 m²	5.750.000 TL	63.888 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0 532 213 50 49	4+1	15	140 m²	7.800.000 TL	55.714 TL/m²

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR					
Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	3 bölüm	7	100 m²	6.000.000 TL	60.000 TL/m²
Lacivert Proje 0 553 973 99 83	5 bölüm	1	160 m²	13.900.000 TL	86.875 TL/m²
Medya	1 Bölüm	Zemin	550 m²	45.000.000.TL	81.818.TL/ m²

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Metrocity	Kanyon	Levent Loft Bahçe
SATIŞ FİYATI		5.750.000	4.150.000	5.750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	90	70	100
BİRİM M² DEĞERİ		63.888	59.285	57.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 20%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	KONSEPT PROJE	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		30%	45%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	85.000	83.108	89.297	81.767

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Levent Loft Bahçe	Quasar İstanbul	Emsal 3
SATIŞ FİYATI		6.000.000	13.900.000	45.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100,00	100 60.000 BÜYÜK 25%	160 86.875 BÜYÜK 25%	550 81.818 ÇOK BÜYÜK 30%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
KAT	ZEMİN			2 KATLI ORTA KÖTÜ
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	10%
NİTELİK				
NİTELİGE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	KONSEPT PROJE	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-10%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		75%	45%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	127.500	117.975	129.009	123.551

Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde imar koşulları değişkenlik gösteren muhtelif büyüklüklerde arsa emsallerine rastlanmıştır. Emsaller değerlendirilirken alanları, üzerlerinde geliştirilebilecek projelerin nitelikleri, konumları, imar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan satılmış arsalarından elde edilen arsa emsalleri karşılaştırma tablosunda sunulmuştur.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan nitelikli projeler içerisinde alınmıştır. Projelerin konumuna, niteliğine, manzara faktörüne vb. özelliklerine göre 45.000.-TL/ m² ila 60.000.-TL/ m² aralığında satışta olduğu görülmüştür. Projenin konumlu olduğu parsel emsal taşınmazlara göre daha iyi bir konuma ve yeni yapılacak olması göz önünde bulundurulmuş güncel satış fiyatının konut ünitelerin satış birim değeri 85.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Ticari nitelikli bağımsız bölümler projenin konumu, bulunduğu kat, metraj, dışa cephe olup olmama gibi faktörlere göre oldukça geniş bir değer aralığında yer almaktadırlar. Güncel Satış fiyatının proje ticari ünitelerin satış birim değeri 127.500 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme, “kötü/büyük” olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 54 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken. Nihai indirgeme oranı % 12 olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 102.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 1-2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3-4. dönem bir önceki yıla göre %14 , 5-6. dönem bir önceki yıla göre %11 , 7-8. dönem bir önceki yıla göre %8 oranında artacağı varsayılmıştır

Projedeki ticari üniteler satışının 1. dönemde 153.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 1-2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3-4. dönem bir önceki yıla göre %14 , 5-6. dönem bir önceki yıla göre %11 , 7-8. dönem bir önceki yıla göre %8 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahiledilmemiştir.

EMLAK KONUT GYO BEŞİKTAŞ ORTAKÖY FİZİBİLİTESİ															
	Arsa Alanı	Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı	Öngörülen Toplam İnşaat Alanı (M2)	Ortlama m2 Birim Satış Değeri (TL)	Satış Hasılatı Toplamı (TL)	Hasılat Paylaşımı Oranı	Pasifik Payı %55	Emlak Konut Arsa Payı %45	İnşaat Alanı Birim Maliyeti	Toplam İnşaat Maliyeti	Satış ve Pazarlama Gideri %0,5	ARSA HARİÇ TOPLAM MALİYET	Kar/Zarar
Turizm+Ticaret+Konut	14.446 m2	1,65	28.266 m2	49.158 m2	80.000 m2	174.522 ₺/m2	8.579.201.025 ₺	45,0%	4.718.560.564 ₺	3.860.640.461 ₺	7.520 ₺/m2	601.600.000 ₺	42.896.005 ₺	644.496.005 ₺	4.074.064.559 ₺
KONUT- %85			24.026 m2	41.785 m2	68.000 m2	156.011 ₺/m2	6.518.829.274 ₺	45,0%		2.933.473.173 ₺	6.531 ₺/m2	444.140.817 ₺			
TİCARET+TURİZM - %15			4.240 m2	7.374 m2	12.000 m2	279.420 ₺/m2	2.060.371.752 ₺	45,0%		927.167.288 ₺	4.458 ₺/m2	53.494.957 ₺			
Park	2.748 m2										1.029 ₺/m2	2.828.929 ₺			

SATIŞ RAKAMLARI, FİYAT ARTIŞ ORANLARI, SATIŞ DAĞILIMI

6 AYLIK FİYAT DÖNEMLERİ		KONUT						TİCARİ					HASILAT DAĞILIMI		
		BRÜT BİRİM SATIŞ FİYATI		SATIŞ FİYATI ARTIŞ ORANI	SATILAN ALAN %'Si	SATILAN ALAN	KONUT SATIŞ GELİRİ	TİCARET + TURİZM BİRİM SATIŞ FİYATI	SATIŞ FİYATI ARTIŞ ORANI	SATIŞ %'Si	SATILAN ALAN %'Si	TURİZM +TİCARET SATIŞ GELİRİ	TOPLAM HASILAT	PASİFİK PAYI	EMLAK KONUT PAYI
GÜNCEL PİYASA FİYATI		85.000 ₺/m2						127.500 ₺/m2							
2022	1. Fiyat Dönemi (1/2022-2/2022)	102.000 ₺/m2		20%	19%	7.939 m2	809.784.031 ₺	153.000 ₺/m2	20%	0%	0 m2	0 ₺	809.784.031 ₺	445.381.217 ₺	364.402.814 ₺
	2. Fiyat Dönemi (3/2022-4/2022)	122.400 ₺/m2		20%	18%	7.521 m2	920.596.583 ₺	183.600 ₺/m2	20%	0%	0 m2	0 ₺	920.596.583 ₺	506.328.121 ₺	414.268.462 ₺
2023	3. Fiyat Dönemi (1/2023-2/2023)	139.536 ₺/m2		14%	13%	5.432 m2	757.957.853 ₺	209.304 ₺/m2	14%	0%	0 m2	0 ₺	757.957.853 ₺	416.876.819 ₺	341.081.034 ₺
	4. Fiyat Dönemi (3/2023-4/2023)	159.071 ₺/m2		14%	13%	5.432 m2	864.071.953 ₺	238.607 ₺/m2	14%	0%	0 m2	0 ₺	864.071.953 ₺	475.239.574 ₺	388.832.379 ₺
2024	5. Fiyat Dönemi (1/2024-2/2024)	176.569 ₺/m2		11%	8%	3.343 m2	590.227.611 ₺	264.853 ₺/m2	11%	50%	3.687 m2	976.479.503 ₺	1.566.707.114 ₺	861.688.913 ₺	705.018.201 ₺
	6. Fiyat Dönemi (3/2024-4/2024)	195.991 ₺/m2		11%	8%	3.343 m2	655.152.648 ₺	293.987 ₺/m2	11%	50%	3.687 m2	1.083.892.249 ₺	1.739.044.897 ₺	956.474.693 ₺	782.570.203 ₺
2025	7. Fiyat Dönemi (1/2025-2/2025)	211.671 ₺/m2		8%	12%	5.014 m2	1.061.347.290 ₺	317.506 ₺/m2	8%	0%	0 m2	0 ₺	1.061.347.290 ₺	583.741.009 ₺	477.606.280 ₺
	8. Fiyat Dönemi (3/2025-4/2025)	228.604 ₺/m2		8%	9%	3.761 m2	859.691.305 ₺	342.907 ₺/m2	8%	0%	0 m2	0 ₺	859.691.305 ₺	472.830.218 ₺	386.861.087 ₺
2026	9. Fiyat Dönemi (1/2026-2/2026)	228.604 ₺/m2		0%	0%	m2	0 ₺	342.907 ₺/m2	0%	0%	0 m2	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
	10. Fiyat Dönemi (3/2026-4/2026)	228.604 ₺/m2		0%	0%	m2	0 ₺	342.907 ₺/m2	0%	0%	0 m2	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
TOPLAM		156.011 ₺/m2		168,95%	100%	41.785 m2	6.518.829.274 ₺	279.420 ₺/m2	168,95%	100%	7.374 m2	2.060.371.752 ₺	8.579.201.025 ₺	4.718.560.564 ₺	3.860.640.461 ₺

SATIŞ PROJEKSİYONU

BEŞİKTAŞ ORTAKÖY PROJESİ	KONUT	2021								
		Nisan 21	Mayıs 21	Haziran 21	Temmuz 21	Ağustos 21	Eylül 21	Ekim 21	Kasım 21	Aralık 21
Konut Satış Oranı	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Miktar	41.785 m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Fiyat Artışı		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konut m2 Fiyatı	156.011 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2
Brüt Satış Ciro	6.518.829.274 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
Kümülatif Ciro	6.518.829.274 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
Dönemler		2021/2			2021/3			2021/4		
Çeyrek Dönem Ciro Toplamı		0 ₺			0 ₺			0 ₺		
Dönem Yıl Satış Oranı		0,00%			0,00%			0,00%		

BEŞİKTAŞ ORTAKÖY PROJESİ	TİCARİ	2021								
		Nisan 21	Mayıs 21	Haziran 21	Temmuz 21	Ağustos 21	Eylül 21	Ekim 21	Kasım 21	Aralık 21
Turizm + Ticaret Satış Oranı	100,00%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Satılan Miktar	7.374 m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Fiyat Artışı		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konut m2 Fiyatı	279.420 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2
Brüt Satış Ciro	2.060.371.752 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
Kümülatif Ciro	2.060.371.752 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
Dönemler		2021/2			2021/3			2021/4		
Çeyrek Dönem Ciro Toplamı		0 ₺			0 ₺			0 ₺		
Dönem Yıl Satış Oranı		0,00%			0,00%			0,00%		

KÜMÜLATİF TOPLAM	8.579.201.025 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
------------------	-----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

2022

Ocak 22	Şubat 22	Mart 22	Nisan 22	Mayıs 22	Haziran 22	Temmuz 22	Ağustos 22	Eylül 22	Ekim 22	Kasım 22	Aralık 22
3,0%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	4,00%	4,0%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	2,00%
1.254 m2	1.254 m2	1.254 m2	1.254 m2	1.254 m2	1.671 m2	1.671 m2	1.254 m2	1.254 m2	1.254 m2	1.254 m2	836 m2
20%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	0%	0%	0%	0%	0%
102.000 ₺/m2	102.000 ₺/m2	102.000 ₺/m2	102.000 ₺/m2	102.000 ₺/m2	102.000 ₺/m2	122.400 ₺/m2	122.400 ₺/m2	122.400 ₺/m2	122.400 ₺/m2	122.400 ₺/m2	122.400 ₺/m2
127.860.637 ₺	127.860.637 ₺	127.860.637 ₺	127.860.637 ₺	127.860.637 ₺	170.480.849 ₺	204.577.018 ₺	153.432.764 ₺	153.432.764 ₺	153.432.764 ₺	153.432.764 ₺	102.288.509 ₺
127.860.637 ₺	255.721.273 ₺	383.581.910 ₺	511.442.546 ₺	639.303.183 ₺	809.784.031 ₺	1.014.361.050 ₺	1.167.793.814 ₺	1.321.226.577 ₺	1.474.659.341 ₺	1.628.092.105 ₺	1.730.380.614 ₺
2022/1						2022/2					
383.581.910 ₺						426.202.122 ₺					
19,00%						18,00%					

2022

Ocak 22	Şubat 22	Mart 22	Nisan 22	Mayıs 22	Haziran 22	Temmuz 22	Ağustos 22	Eylül 22	Ekim 22	Kasım 22	Aralık 22
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
20%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	0%	0%	0%	0%	0%
153.000 ₺/m2	153.000 ₺/m2	153.000 ₺/m2	153.000 ₺/m2	153.000 ₺/m2	153.000 ₺/m2	183.600 ₺/m2	183.600 ₺/m2	183.600 ₺/m2	183.600 ₺/m2	183.600 ₺/m2	183.600 ₺/m2
0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
2022/1						2022/2					
0 ₺						0 ₺					
0,00%						0,00%					

127.860.637 ₺	255.721.273 ₺	383.581.910 ₺	511.442.546 ₺	639.303.183 ₺	809.784.031 ₺	1.014.361.050 ₺	1.167.793.814 ₺	1.321.226.577 ₺	1.474.659.341 ₺	1.628.092.105 ₺	1.730.380.614 ₺
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

2023

Ocak 23	Şubat 23	Mart 23	Nisan 23	Mayıs 23	Haziran 23	Temmuz 23	Ağustos 23	Eylül 23	Ekim 23	Kasım 23	Aralık 23
1,0%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%	1,00%	1,0%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%	1,00%
418 m2	836 m2	1.254 m2	1.254 m2	1.254 m2	418 m2	418 m2	836 m2	1.254 m2	1.254 m2	1.254 m2	418 m2
14%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	0%	0%	0%	0%
139.536 ₺/m2	139.536 ₺/m2	139.536 ₺/m2	139.536 ₺/m2	139.536 ₺/m2	139.536 ₺/m2	159.071 ₺/m2	159.071 ₺/m2	159.071 ₺/m2	159.071 ₺/m2	159.071 ₺/m2	159.071 ₺/m2
58.304.450 ₺	116.608.901 ₺	174.913.351 ₺	174.913.351 ₺	174.913.351 ₺	58.304.450 ₺	66.467.073 ₺	132.934.147 ₺	199.401.220 ₺	199.401.220 ₺	199.401.220 ₺	66.467.073 ₺
1.788.685.065 ₺	1.905.293.965 ₺	2.080.207.316 ₺	2.255.120.667 ₺	2.430.034.017 ₺	2.488.338.468 ₺	2.554.805.541 ₺	2.687.739.687 ₺	2.887.140.907 ₺	3.086.542.127 ₺	3.285.943.347 ₺	3.352.410.420 ₺
2023/1						2023/2					
349.826.702 ₺						408.131.152 ₺					
13,00%						13,00%					

2023

Ocak 23	Şubat 23	Mart 23	Nisan 23	Mayıs 23	Haziran 23	Temmuz 23	Ağustos 23	Eylül 23	Ekim 23	Kasım 23	Aralık 23
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
14%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	0%	0%	0%	0%
209.304 ₺/m2	209.304 ₺/m2	209.304 ₺/m2	209.304 ₺/m2	209.304 ₺/m2	209.304 ₺/m2	238.607 ₺/m2	238.607 ₺/m2	238.607 ₺/m2	238.607 ₺/m2	238.607 ₺/m2	238.607 ₺/m2
0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
2023/1						2023/2					
0 ₺						0 ₺					
0,00%						0,00%					

1.788.685.065 ₺	1.905.293.965 ₺	2.080.207.316 ₺	2.255.120.667 ₺	2.430.034.017 ₺	2.488.338.468 ₺	2.554.805.541 ₺	2.687.739.687 ₺	2.887.140.907 ₺	3.086.542.127 ₺	3.285.943.347 ₺	3.352.410.420 ₺
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

2024

Ocak 24	Şubat 24	Mart 24	Nisan 24	Mayıs 24	Haziran 24	Temmuz 24	Ağustos 24	Eylül 24	Ekim 24	Kasım 24	Aralık 24
1,0%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,0%	1,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%
418 m2	418 m2	418 m2	836 m2	836 m2	418 m2	418 m2	418 m2	836 m2	836 m2	418 m2	418 m2
11%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%	0%	0%	0%	0%
176.569 ₺/m2	176.569 ₺/m2	176.569 ₺/m2	176.569 ₺/m2	176.569 ₺/m2	176.569 ₺/m2	195.991 ₺/m2	195.991 ₺/m2	195.991 ₺/m2	195.991 ₺/m2	195.991 ₺/m2	195.991 ₺/m2
73.778.451 ₺	73.778.451 ₺	73.778.451 ₺	147.556.903 ₺	147.556.903 ₺	73.778.451 ₺	81.894.081 ₺	81.894.081 ₺	163.788.162 ₺	163.788.162 ₺	81.894.081 ₺	81.894.081 ₺
3.426.188.872 ₺	3.499.967.323 ₺	3.573.745.774 ₺	3.721.302.677 ₺	3.868.859.580 ₺	3.942.638.031 ₺	4.024.532.112 ₺	4.106.426.193 ₺	4.270.214.355 ₺	4.434.002.517 ₺	4.515.896.598 ₺	4.597.790.679 ₺
2024/1						2024/2					
221.335.354 ₺						368.892.257 ₺					
8,00%						8,00%					

2024

Ocak 24	Şubat 24	Mart 24	Nisan 24	Mayıs 24	Haziran 24	Temmuz 24	Ağustos 24	Eylül 24	Ekim 24	Kasım 24	Aralık 24
9,00%	8,00%	8,00%	9,00%	8,00%	8,00%	9,00%	8,00%	8,00%	9,00%	8,00%	8,00%
664 m2	590 m2	590 m2	664 m2	590 m2	590 m2	664 m2	590 m2	590 m2	664 m2	590 m2	590 m2
11%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%	0%	0%	0%	0%
264.853 ₺/m2	264.853 ₺/m2	264.853 ₺/m2	264.853 ₺/m2	264.853 ₺/m2	264.853 ₺/m2	293.987 ₺/m2	293.987 ₺/m2	293.987 ₺/m2	293.987 ₺/m2	293.987 ₺/m2	293.987 ₺/m2
175.766.311 ₺	156.236.721 ₺	156.236.721 ₺	175.766.311 ₺	156.236.721 ₺	156.236.721 ₺	195.100.605 ₺	173.422.760 ₺	173.422.760 ₺	195.100.605 ₺	173.422.760 ₺	173.422.760 ₺
175.766.311 ₺	332.003.031 ₺	488.239.752 ₺	664.006.062 ₺	820.242.783 ₺	976.479.503 ₺	1.171.580.108 ₺	1.345.002.868 ₺	1.518.425.627 ₺	1.713.526.232 ₺	1.886.948.992 ₺	2.060.371.752 ₺
2024/1						2024/2					
488.239.752 ₺						488.239.752 ₺					
50,00%						50,00%					

3.601.955.182 ₺	3.831.970.354 ₺	4.061.985.526 ₺	4.385.308.739 ₺	4.689.102.362 ₺	4.919.117.534 ₺	5.196.112.220 ₺	5.451.429.061 ₺	5.788.639.983 ₺	6.147.528.749 ₺	6.402.845.590 ₺	6.658.162.431 ₺
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

2025

Ocak 25	Şubat 25	Mart 25	Nisan 25	Mayıs 25	Haziran 25	Temmuz 25	Ağustos 25	Eylül 25	Ekim 25	Kasım 25	Aralık 25
2,0%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,0%	1,00%	3,00%	2,00%	1,00%	1,00%
836 m2	836 m2	836 m2	836 m2	836 m2	836 m2	418 m2	418 m2	1.254 m2	836 m2	418 m2	418 m2
8%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	0%
211.671 ₺/m2	211.671 ₺/m2	211.671 ₺/m2	211.671 ₺/m2	211.671 ₺/m2	211.671 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2
176.891.215 ₺	176.891.215 ₺	176.891.215 ₺	176.891.215 ₺	176.891.215 ₺	176.891.215 ₺	95.521.256 ₺	95.521.256 ₺	286.563.768 ₺	191.042.512 ₺	95.521.256 ₺	95.521.256 ₺
4.774.681.894 ₺	4.951.573.109 ₺	5.128.464.324 ₺	5.305.355.539 ₺	5.482.246.754 ₺	5.659.137.969 ₺	5.754.659.225 ₺	5.850.180.481 ₺	6.136.744.249 ₺	6.327.786.761 ₺	6.423.308.018 ₺	6.518.829.274 ₺
2025/1						2025/2					
530.673.645 ₺						530.673.645 ₺					
12,00%						9,00%					

2025

Ocak 25	Şubat 25	Mart 25	Nisan 25	Mayıs 25	Haziran 25	Temmuz 25	Ağustos 25	Eylül 25	Ekim 25	Kasım 25	Aralık 25
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
8%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	0%
317.506 ₺/m2	317.506 ₺/m2	317.506 ₺/m2	317.506 ₺/m2	317.506 ₺/m2	317.506 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2
0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺
2025/1						2025/2					
0 ₺						0 ₺					
0,00%						0,00%					

6.835.053.646 ₺	7.011.944.861 ₺	7.188.836.076 ₺	7.365.727.291 ₺	7.542.618.506 ₺	7.719.509.721 ₺	7.815.030.977 ₺	7.910.552.233 ₺	8.197.116.001 ₺	8.388.158.513 ₺	8.483.679.769 ₺	8.579.201.025 ₺
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

2026											
Ocak 26	Şubat 26	Mart 26	Nisan 26	Mayıs 26	Haziran 26	Temmuz 26	Ağustos 26	Eylül 26	Ekim 26	Kasım 26	Aralık 26
0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2	228.604 ₺/m2
0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
6.518.829.274 ₺	6.518.829.274 ₺	6.518.829.274 ₺	6.518.829.274 ₺	6.518.829.274 ₺	6.518.829.274 ₺	6.518.829.274 ₺	6.518.829.274 ₺	6.518.829.274 ₺	6.518.829.274 ₺	6.518.829.274 ₺	6.518.829.274 ₺
2026/1						2026/2					
0 ₺						0 ₺					
0,00%						0,00%					

2026											
Ocak 26	Şubat 26	Mart 26	Nisan 26	Mayıs 26	Haziran 26	Temmuz 26	Ağustos 26	Eylül 26	Ekim 26	Kasım 26	Aralık 26
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2	342.907 ₺/m2
0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺	2.060.371.752 ₺
2026/1						2026/2					
0 ₺						0 ₺					
0,00%						0,00%					

8.579.201.025 ₺	8.579.201.025 ₺	8.579.201.025 ₺	8.579.201.025 ₺	8.579.201.025 ₺	8.579.201.025 ₺	8.579.201.025 ₺	8.579.201.025 ₺	8.579.201.025 ₺	8.579.201.025 ₺	8.579.201.025 ₺	8.579.201.025 ₺
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

NAKİT AKIŞ TABLOSU

İNŞAAT BAŞLANGIÇ

SATIŞ BAŞLANGIÇ

		2021			2022			
PASİFİK GELİR-GİDER DAĞILIMI		2	3	4	1	2	3	4
PASİFİK SATIŞ GELİRLERİ	4.718.560.564 ₺	- ₺	- ₺	- ₺	210.970.050 ₺	234.411.167 ₺	281.293.400 ₺	225.034.720 ₺
İNŞAAT MALİYETLERİ	601.600.000 ₺	- ₺	24.064.000 ₺	24.064.000 ₺	30.080.000 ₺	30.080.000 ₺	36.096.000 ₺	36.096.000 ₺
SATIŞ PAZARLAMA MALİYETLERİ	42.896.005 ₺	- ₺	- ₺	- ₺	1.917.910 ₺	2.131.011 ₺	2.557.213 ₺	2.045.770 ₺
PASİFİK GELİRLER TOPLAMI	4.718.560.564 ₺	- ₺	- ₺	- ₺	210.970.050 ₺	234.411.167 ₺	281.293.400 ₺	225.034.720 ₺
PASİFİK GİDERLER TOPLAMI	644.496.005 ₺	- ₺	24.064.000 ₺	24.064.000 ₺	31.997.910 ₺	32.211.011 ₺	38.653.213 ₺	38.141.770 ₺
PASİFİK NAKİT AKIŞI :	4.074.064.559 ₺	0 ₺	-24.064.000 ₺	-24.064.000 ₺	178.972.141 ₺	202.200.156 ₺	242.640.188 ₺	186.892.950 ₺
PASİFİK KÜMÜLATİF N.AKIŞI:	4.074.064.559 ₺	0 ₺	-24.064.000 ₺	-48.128.000 ₺	130.844.141 ₺	333.044.297 ₺	575.684.485 ₺	762.577.435 ₺

NET BUGÜNKÜ DEĞER HESABI		2021			2022			
3 AYLIK İSKONTO ORANI (YILLIK %12)	3,00%	2	3	4	1	2	3	4
NBD	2.933.296.106 ₺	0 ₺	-24.064.000 ₺	-24.064.000 ₺	178.972.141 ₺	202.200.156 ₺	242.640.188 ₺	186.892.950 ₺

PROJEKSİYON ÖZETİ VE HASILAT PAYLAŞIMI

SATIŞ BAŞLANGIÇ

		2021			2022			
SATIŞ GELİRLERİ VE PAYLAŞIMI		2	3	4	1	2	3	4
HAVUZDA TOPLAM BİRİKEN	8.579.201.025 ₺	- ₺	- ₺	- ₺	383.581.910 ₺	426.202.122 ₺	511.442.546 ₺	409.154.037 ₺
PASİFİK PAYINA DÜŞEN (%55)	4.718.560.564 ₺	- ₺	- ₺	- ₺	210.970.050 ₺	234.411.167 ₺	281.293.400 ₺	225.034.720 ₺
PASİFİK PAYINA DÜŞEN KÜM.	4.718.560.564 ₺	- ₺	- ₺	- ₺	210.970.050 ₺	445.381.217 ₺	726.674.618 ₺	951.709.338 ₺
EKGYO PAYINA DÜŞEN (%45)	3.860.640.461 ₺	- ₺	- ₺	- ₺	172.611.859 ₺	191.790.955 ₺	230.149.146 ₺	184.119.317 ₺
EKGYO PAYINA DÜŞEN KÜM.)	3.860.640.461 ₺	- ₺	- ₺	- ₺	172.611.859 ₺	364.402.814 ₺	594.551.960 ₺	778.671.276 ₺
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANLARI					19,00%		18,00%	

İNŞAAT BAŞLANGIÇ

		2021			2022			
İNŞAAT MALİYET DAĞILIMI		2	3	4	1	2	3	4
İNŞAAT MALİYETLERİ	601.600.000 ₺	- ₺	24.064.000 ₺	24.064.000 ₺	30.080.000 ₺	30.080.000 ₺	36.096.000 ₺	36.096.000 ₺
İNŞAAT MALİYET DAĞILIMI	100,00%	0,0%	4,0%	4,0%	5,0%	5,0%	6,0%	6,0%

GEÇİCİ KABUL İTİB. SATIŞ BİTİŞ

2023				2024				2025			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
192.404.686 ₺	224.472.133 ₺	219.341.342 ₺	255.898.232 ₺	390.266.308 ₺	471.422.605 ₺	478.237.347 ₺	478.237.347 ₺	291.870.505 ₺	291.870.505 ₺	262.683.454 ₺	210.146.763 ₺
42.112.000 ₺	42.112.000 ₺	48.128.000 ₺	48.128.000 ₺	54.144.000 ₺	54.144.000 ₺	48.128.000 ₺	36.096.000 ₺	30.080.000 ₺	18.048.000 ₺	- ₺	- ₺
1.749.134 ₺	2.040.656 ₺	1.994.012 ₺	2.326.348 ₺	3.547.876 ₺	4.285.660 ₺	4.347.612 ₺	4.347.612 ₺	2.653.368 ₺	2.653.368 ₺	2.388.031 ₺	1.910.425 ₺

192.404.686 ₺	224.472.133 ₺	219.341.342 ₺	255.898.232 ₺	390.266.308 ₺	471.422.605 ₺	478.237.347 ₺	478.237.347 ₺	291.870.505 ₺	291.870.505 ₺	262.683.454 ₺	210.146.763 ₺
43.861.134 ₺	44.152.656 ₺	50.122.012 ₺	50.454.348 ₺	57.691.876 ₺	58.429.660 ₺	52.475.612 ₺	40.443.612 ₺	32.733.368 ₺	20.701.368 ₺	2.388.031 ₺	1.910.425 ₺

148.543.552 ₺	180.319.478 ₺	169.219.330 ₺	205.443.885 ₺	332.574.433 ₺	412.992.945 ₺	425.761.734 ₺	437.793.734 ₺	259.137.136 ₺	271.169.136 ₺	260.295.423 ₺	208.236.338 ₺
911.120.987 ₺	1.091.440.465 ₺	1.260.659.794 ₺	1.466.103.679 ₺	1.798.678.112 ₺	2.211.671.056 ₺	2.637.432.791 ₺	3.075.226.525 ₺	3.334.363.661 ₺	3.605.532.798 ₺	3.865.828.221 ₺	4.074.064.559 ₺

2023				2024				2025				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	TOPLAM
148.543.552 ₺	180.319.478 ₺	169.219.330 ₺	205.443.885 ₺	332.574.433 ₺	412.992.945 ₺	425.761.734 ₺	437.793.734 ₺	259.137.136 ₺	271.169.136 ₺	260.295.423 ₺	208.236.338 ₺	4.074.064.559 ₺

SATIŞ BİTİŞ

2023				2024				2025				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
349.826.702 ₺	408.131.152 ₺	398.802.440 ₺	465.269.513 ₺	709.575.106 ₺	857.132.008 ₺	869.522.448 ₺	869.522.448 ₺	530.673.645 ₺	530.673.645 ₺	477.606.280 ₺	382.085.024 ₺	
192.404.686 ₺	224.472.133 ₺	219.341.342 ₺	255.898.232 ₺	390.266.308 ₺	471.422.605 ₺	478.237.347 ₺	478.237.347 ₺	291.870.505 ₺	291.870.505 ₺	262.683.454 ₺	210.146.763 ₺	
1.144.114.024 ₺	1.368.586.157 ₺	1.587.927.499 ₺	1.843.825.731 ₺	2.234.092.039 ₺	2.705.514.644 ₺	3.183.751.990 ₺	3.661.989.337 ₺	3.953.859.842 ₺	4.245.730.346 ₺	4.508.413.801 ₺	4.718.560.564 ₺	
157.422.016 ₺	183.659.018 ₺	179.461.098 ₺	209.371.281 ₺	319.308.798 ₺	385.709.404 ₺	391.285.102 ₺	391.285.102 ₺	238.803.140 ₺	238.803.140 ₺	214.922.826 ₺	171.938.261 ₺	
936.093.292 ₺	1.119.752.310 ₺	1.299.213.408 ₺	1.508.584.689 ₺	1.827.893.487 ₺	2.213.602.890 ₺	2.604.887.992 ₺	2.996.173.094 ₺	3.234.976.234 ₺	3.473.779.374 ₺	3.688.702.200 ₺	3.860.640.461 ₺	TOPLAM
13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	12,00%	12,00%	9,00%	9,00%	100,00%

GEÇİCİ KABUL İTİB.

2023				2024				2025			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
42.112.000 ₺	42.112.000 ₺	48.128.000 ₺	48.128.000 ₺	54.144.000 ₺	54.144.000 ₺	48.128.000 ₺	36.096.000 ₺	30.080.000 ₺	18.048.000 ₺	- ₺	- ₺
7,0%	7,0%	8,0%	8,0%	9,0%	9,0%	8,0%	6,0%	5,0%	3,0%		

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;	
1 ADET PARSELİN ARSA DEĞERİ	1.524.812.150 TL
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.524.812.150 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.723.635.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	5.332.040.599.TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI %45 EMLAK GYO A.Ş ŞİRKET PAYI GELİR ORANI VE MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NETBUGÜNKÜ DEĞERİ (%55*0.99=%54.45)	2.903.963.145. TL

6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Beşiktaş Ortaköy Projesi'ne yer alan parsel için yapı ruhsatları alınmamış olup ruhsat işlemleri için hazırlıklara başlanmıştır.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (22-1-ç maddesinde ise ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643)" Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." Değerleme konusu 1799 Ada 1 parselin ruhsat ve onaylı projeleri hali hazırda bulunmamaktadır.Sözleşme kapsamında projelerin onaylanması ve ruhsatların alınması durumunda taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar taşınmazların portföye alınmasına engel teşkil etmemektedir

BÖLÜM 7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

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

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi'ndeki 1799 ada 1 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Beşiktaş Ortaköy Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. **Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemleri değerlendirme işlemleri yapılmış olup projenin Gelir getirici bir proje olması göz önünde bulundurularak Nihai Değer Takdiri olarak Gelir Yöntemi ile takdir edilen değer Nihai Değer Takdiri olarak tespit edilmiştir.** Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

31.12.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
5.332.040.599	6.291.807.907
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI %45 EMLAK GYO A.Ş. ŞİRKET PAYI GELİR ORANI VE MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NETBUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.903.963.145.	3.426.676.511

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI/DEĞERLEME UZM. YRD.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
ULVİ BARKIN ŞENSES-BUĞRA YILDIRIM	ŞEREF EMEN
SİCİL NO: 405898-SİCİL NO: 910148	SİCİL NO: 401584

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

ULVİ BARKIN ŞENSES
SPK LİSANS NO:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ŞEREF EMEN
SPK LİSANS NO:401584

EKLER

- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekler





TAPU KAYDI:

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-12-2021-08:58



Kayıt Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181621346720	20211231-1775-F00571	34672

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1799/1
Taşınmaz Kimlik No:	116125623	AT Yüzölçümü(m2):	14445.83
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	66/6335	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TAŞINMAZ BOĞAZIÇI SİT ALANI İÇERİSİNDEDİR.(Şablon: Diğer)		Beşiktaş - 13-08-2021 11:22 - 11494	-
İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE VE 21 PARSEL ALEYHİNE 2 METRE GENİŞLİKTE		Beşiktaş	-

1 / 3

	160 METRE BOYUNDA KANAL İRTİFAK HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		1.Bölge(Kapatıldı) - 01-04-1972 00:00 - 2850	
Beyan	BU GAYRİNEMKUL İMAR VE İSTİKAMET PLANINDA UMUMİ HİZMETLERDEN YOL SAHASI AYRILMIŞ OLMASI HASEBİ İLE 6785 SAYILI KANUNUN 31.MADDESİNE MÜSTENİDEN BELEDİYEYE DEVREDİLMİŞ OLDUĞUNDAN AYNI MADDE GEREĞİNCE BELEDİYE TARAFINDAN SATILAMAZ VE BAŞKA ŞEKİLLERDE KULLANILAMAZ İLERİDE İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK BU MADDENİN TAALLÜK ETTİĞİ UMUMİ HİZMETLERDEN GAYRİ BİR MAKSADA TAHSİS EDİLDİĞİ TAKDİRDE TAPU KAYDI İHYAEN HAZİNE ADINA TESİS EDİLMEK SURETİLE, KEYFİYET BİR YAZI İLE MALİYE YE BİLDİRİLECEKTİR.(Şablon: Diğer)			

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
2742451	Konut	ÜZERİNDEKİ BİNA VE AĞAÇLAR HÜSNÜ ÇİFTSÜREN E AITTİR.	Beşiktaş - 13-08-2021 11:22 - 11494	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
600044975	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	1/1	14445.83	14445.83	İmar (TSM) 13-08-2021 11494	-

2 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ÜZERİNDEKİ BİNA VE AĞAÇLAR HÜSNÜ ÇİFTSÜREN E AITTİR.	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)			

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **f6ykrRmVCZe** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

PAPTA İNDEKSİ

-F22D1602A-

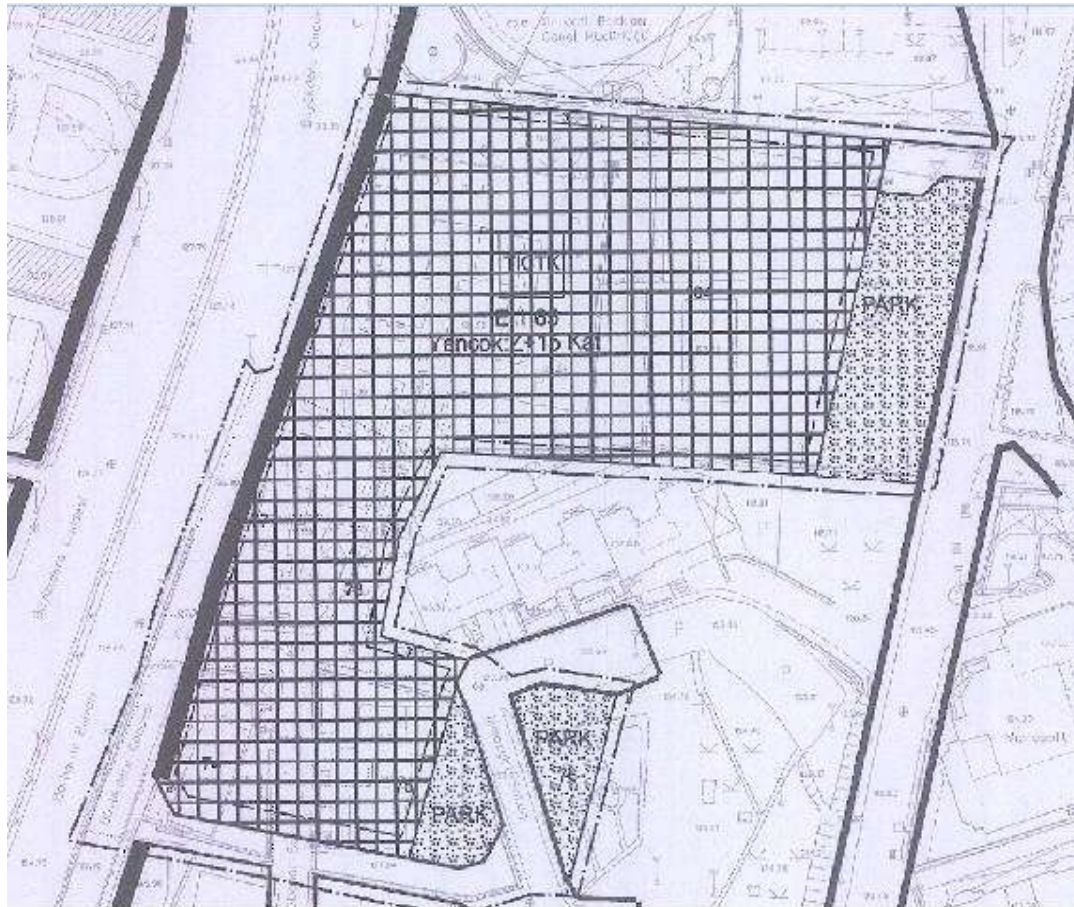
Proje No GSM	Alan m ²	Düzen YB	Eklenme No	GSM No	YB No
Güvenlik	1000	1000	1000	1000	1000
Yeni Alan	1000	1000	1000	1000	1000
Yeni Alan	1000	1000	1000	1000	1000
Yeni Alan	1000	1000	1000	1000	1000

Dünya No : 34036015
Plan No : 34047778
Çizim : 1/1000

İstanbul İl, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, Rasim Yaprak
Alanına İlişkin -1- paftalık 1/1000 ölçekli Kuruma Amaçlı
Uygulama İmar Planı Değişikliği 6305 sayılı Alet Hissi Alındaki
Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Karar ve 3294 sayılı İmar
Kanununun 9. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

01.02.2021

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

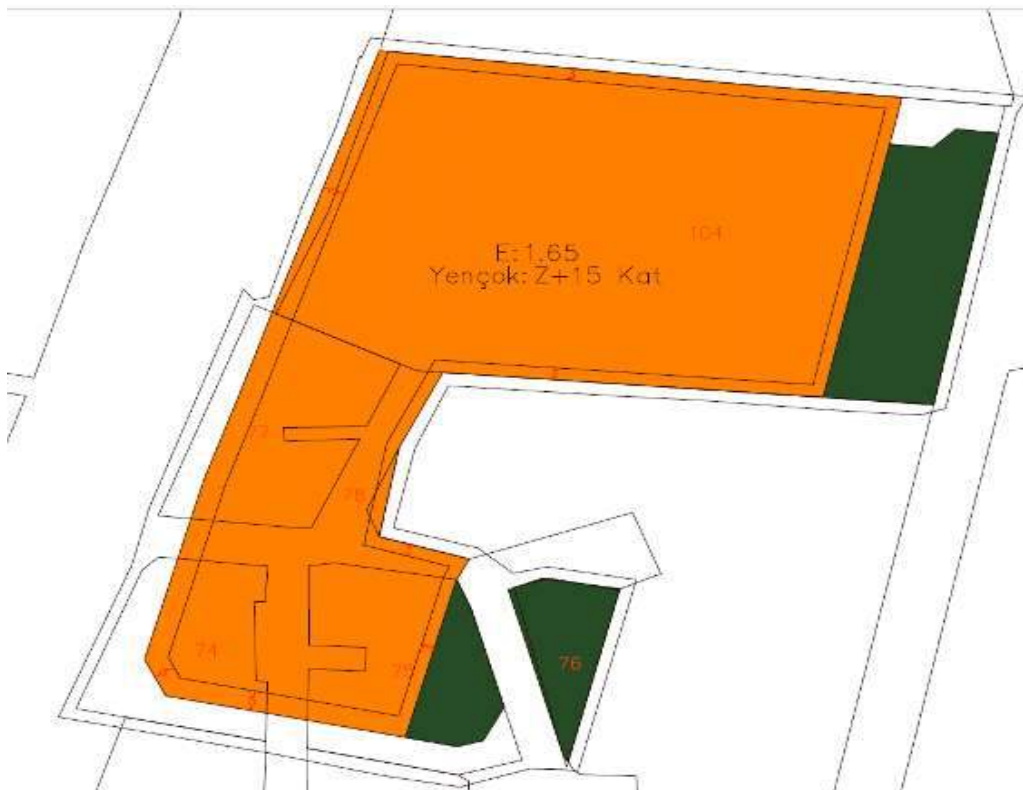




PLAN NOTLARI

- [illegible]

PLAN DE ODRUŽENOSTI ONAMA SINIŠTE



№ 21956

KADIKÖY 9. NOTERLİĞİ
GÖKALP KASAPÖĞLU
Şemsettin Günaltay Cad. No: 150/6
Kazasker - Kadıköy / İSTANBUL



29 Nisan 2021

İSTANBUL BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ

SÖZLEŞME

YÜKLENİCİ Pasifik Grup Gayr. Yat. A.Ş. & Pasifik Gayr. Yat. İnş. A.Ş. İş Ortaklığı (Pasifik – Levent Adi Ortaklığı) PASİFİK GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Kızılkaya Mh. Dülker Sok. No: 10 Kat: 10 No: 34711 Çekirge / Çankaya / ANKARA Ticaret Sicil No: 272 095 4773 PASİFİK İNŞAAT PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş. Kızılkaya Mh. Dülker Sok. No: 10 Kat: 10 No: 34711 Çekirge / Çankaya / ANKARA Ticaret Sicil No: 272 095 4773	ŞİRKET EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
--	--

№ 21956

**İSTANBUL BEŞİKTAŞ ORTAKÖY
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
SÖZLEŞME**

Bu sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici arasında sözleşme konusunu teşkil eden işler ile ilgili haklar, yükümlülükler ve diğer her türlü münasebetleri düzenlemek için aşağıdaki şartlar ve süreler dâhilinde tanzim, kabul ve taahhüt edilerek imza edilmiştir.

Bu sözleşme; Sözleşme dahilinde satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri elde edilsin veya edilmesin, Yüklenicinin, arsa satışı karşılığı olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne taahhüt ettiği "Asgari Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı Toplam Geliri" nin, Yüklenici tarafından sağlanması ve/veya ödenmesi taahhüdünü içeren (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satış İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla), arsa sahibi olan veya arsayı tasarrufunda bulunduran Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin de arsa tahsisinin dışında Yüklenici ile hiç bir ortak çaba içinde olmadığı, dolayısıyla bir adi ortaklık iradesi taşımayan, sonuca katılmalı ve karma nitelikli bir sözleşmedir. Yüklenici, bu durumu gayri kabili rücu kabul ve taahhüt etmiştir.

Bu sözleşme ile eklerinin dili Türkçedir. Sözleşme konusu işin yapımı sırasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici arasında yapılacak olan yazışmaların ve sunulacak olan her türlü belgenin dili Türkçe olacaktır.

Bu sözleşmeye konu iş, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa tabi değildir. Bu ihale, Uluslararası bir ihale de değildir.

Madde 1- Taraflar:

Şirket : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adresi : Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B
(Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL
Telefon No : 0 216 579 15 15
Faks No : 0 216 456 48 75
Yüklenici : Pasifik Grup Gayr. Yat. A.Ş. & Pasifik Gayr. Yat. İnş. A.Ş. İş Ortaklığı
(Pasifik – Levent Adi Ortaklığı)
• Pasifik Grup Gayr. Yat. A.Ş. (%99,00)
• Pasifik Gayr. Yat. İnş. A.Ş. (%1,00)
Adresi : Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulv. No:3 Next Level A Blok Kat:1
Çukurambar - Çankaya / ANKARA
Telefon No : 0312 285 47 72
Faks No : 0312 285 47 80

**PASİFİK GRUP
GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.**
Kızırmak Mah. Dumlupınar Bulv. No:3 Next Level Blok
No:3A/1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. 722 095 4773

PASİFİK İNŞAAT
PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş.
Kızırmak Mah. Dumlupınar Bulv. No:3 Next Level
A Blok Kat:1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. 722 046 5237
Ticaret Sicil No. 270680

*Istanbul Beşiktaş Ortaköy ASKGP İş
Sözleşme
1 / 75*

Her iki taraf, yukarıda belirtilen adresleri ile telefon ve faks numaralarını tebligat yeri olarak kabul etmiş olup, bunlarda yapılacak değişiklikler, Noter kanalıyla yazılı olarak karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen faks ve adrese yapılacak tebliğler, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

Bu sözleşme maddelerinde aksi belirtilmediği takdirde, Şirket tarafından Yükleniciye gönderilecek yazılı bildirimler, öncelikli olarak Yüklenicinin yukarıda belirtilen faks numarasına (Değişiklik oldu ise yeni faks numarasına) iletilmek ve faks teyidi alınmak suretiyle tebliğ edilir. Daha sonra Yüklenicinin yukarıda belirtilen adresine (Değişiklik oldu ise yeni adrese), iadeli taahhütlü / adi posta veya kurye veya kargo yolu ile gönderilir. Bildirim yazıları, Yüklenicinin yetkilisine veya vekiline imza alınmak suretiyle elden de tebliğ edilebilir.

Yüklenici tarafından Şirkete gönderilecek yazılı bildirimler de aynı şekilde yapılır.

Madde 2- Tanımlar ve Kısaltmalar:

Bu sözleşmede yer alan bazı tanımların ve kısaltmaların anlamları aşağıda belirtilmiştir.

Şirket	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Emlak Konut GYO A.Ş. / EKGYO),
Yüklenici	: Üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan İstekli,
Sözleşme	: Şirket ile Yüklenici arasında yapılan yazılı anlaşma,
Tespit Edilen Asgari Bedel	: İhaleye esas arsaların ihaleden önce Şirketçe tespit edilen değeri,
Taahhüt	: Sözleşme kapsamında yapılması gereken tüm işler,
Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)	: İhaleye esas arsaların üzerinde yapılması planlanan veya yapılan, satış söz konusu olan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilecek her türlü gelirler toplamı,
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)	: Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği bedelin, ASKSTG göre yüzde olarak oranı,
Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)	: Yüklenicinin ihaleye esas arsaların değerine karşı, ASKSTG üzerinden, ASKŞPGO karşılığında, Şirkete ödeyeceği asgari bedel (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satış İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla),

(Handwritten signatures and stamps)

(Circular stamp: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

(Circular stamp: T.C. ÇUKURAMBAR / ÇANKAYA / ANKARA)

Kiraya Verme	: Bağımsız bölümler ile bu bağımsız bölümlere ilişkin her türlü hakkın kiraya verilmesi,
Alıcı	: Bağımsız bölüm ile birlikte bu bağımsız bölüme ilişkin her türlü hakkı satın alan,
Kiracı	: Bağımsız bölüm ile birlikte bu bağımsız bölüme ilişkin her türlü hakkı kiralayan,
Alt Kiracı	: Kiracının, kiraladığı yerin bir kısmını veya tamamını kiraya verdiği gerçek veya tüzel kişiler,
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu,
TÜFE	: TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi,
Yİ - ÜFE	: TÜİK tarafından açıklanan Yurt içi Üretici Fiyat Endeksi,
Toplam Keşif Tutarı (TKT)	: Sözleşme konusu tüm işlerin Toplam Keşif Tutarı,
Ödemeye Esas Tutar (ÖET)	: Toplam Keşif Tutarı (TKT)'nin %100 (yüzdeyüz)'ü

Madde 3- Sözleşmenin Konusu:

Bu sözleşmenin konusu; aşağıda tapu ve inşaat bilgileri verilen ve sözleşme eki vaziyet planında da sınırları belirtilen Şirketin portföyündeki / tasarrufundaki arsalar üzerinde, sözleşme kapsamında yapılacak iş, işlem ve yükümlülüklerle ilişkin Sermaye Piyasası ile diğer ilgili mevzuata, Şirketin onaylayacağı tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve mahal listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak, Şirketten her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Şirketçe karşılanmayacaktır) ve her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların Yüklenici tarafından karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk Yükleniciye ait olmak üzere, aşağıda ve sözleşme ile eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin, sözleşme ve eklerinde belirtilen süreleri içerisinde Yüklenici tarafından yerine getirilmesidir.

A -Yüklenici Tarafından Yerine Getirilecek İş, İşlem ve Yükümlülükler;

1. Üstyapı ve altyapı dâhil olmak üzere sözleşme konusu işler ile ilgili gerekli her türlü projeler ile mahal listelerinin, İmar Mevzuatı ve ilgili İdarelerin Şartname ve Yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanması ve Şirketin onayına sunulması,
2. Şirket tarafından onaylanan yapı ruhsatına esas mimari avan projelerinin, ilgili Belediye ve İdarelerin onayına sunulması ve her türlü ruhsatlarının alınması,
3. Şirket tarafından onaylı uygulama projeleri ve detayları ile mahal listelerine uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda tüm Üstyapı (bağımsız bölüm, sosyal donatı vb.) inşaatlarının yapılması,

PASİFİK GRUP
GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Kazım Karabekir Mah. Dumlupınar Bld. No:3 Kat:1
No:3A/1 Çukurbambar / Çankaya / ANKARA
Başkurum V.D. 722 046 4323

PASİFİK İNŞAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Ortaköy ASKGP İş
Kazım Karabekir Mah. Dumlupınar Bld. No:3 Kat:1
A Blok Kat:1 Çukurbambar / Çankaya / ANKARA
Başkurum V.D. 722 046 5237

4. Şirket tarafından onaylı uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda;
 - 4.1. Binaların temel drenaj işleri,
 - 4.2. Atık su, yağmur suyu, içme ve kullanma suyu şebekesi işleri,
 - 4.3. Açık ve kapalı otopark işleri,
 - 4.4. Yollar ve trotuar işleri,
 - 4.5. İstinat ve ihata duvarı işleri,
 - 4.6. Sert zemin, bitkisel peyzaj, çocuk oyun alanları vb. çevre düzenleme işleri,
 - 4.7. Açık / kapalı, süs ve yüzme havuzu işleri (Süs havuzu site içerisinde, açık / kapalı yüzme havuzu sosyal tesis içerisinde olacaktır),
 - 4.8. Su depoları, hidrofor ve bahçe sulama şebekesi işleri,
 - 4.9. Yangın suyu depo, pompa istasyonu ve yangın suyu şebekesi işleri,
 - 4.10. AG-OG elektrik hatları ile trafo tesisi,
 - 4.11. Yol, otopark ve saha aydınlatmaları işleri,
 - 4.12. Kablolu ve Uydu TV (yayın merkezi, çanak antenler, receiver vb.) şebekesi işleri,
 - 4.13. Telefon şebekesi işleri,
 - 4.14. Doğalgaz şebekesi işleri,
 - 4.15. Kapalı devre TV (CCTV ve Çevre Güvenlik Sistemi şebekesi işleri),
 - 4.16. Site girişi otomatik geçişli bariyer sistemi (OGS),
 - 4.17. Gerekirse, dere ıslahı ve arıtma tesisi gibi altyapı işleri,
 - 4.18. Gerekirse, her türlü zemin ıslahı, kazık temel vb. imalat işleri,

gibi, genel altyapı, ada içi ve ada dışı her türlü yol, teknik altyapı ve ana arterlere bağlantıları ve çevre düzenleme imalatlarının yapılması,
5. Asansör ve yürüyen merdiven işleri,
6. Evsel atıkların geri dönüşüm ve ayrıştırılması sistemleri işleri,
7. Yenilenebilir enerji sistemleri işleri,
8. Gerekirse, elektrik, doğalgaz, su vb. gibi her türlü hattın yer altı veya yer üstündeki deplase işleri,
9. Üstyapı ve altyapı imalatlarının yapılabilmesi için gerekli her türlü kazı, dolgu, kazılar için iksa vb. imalatların yapılması,
10. Üstyapı ve altyapı imatları için gerekli olan ve ilgili İdarelerce istenen ve veya ilgili Yönetmelikler uyarınca yapılması gereken her türlü deney, rapor, zemin etüt raporu vb. iş ve işlemlerin yapılması,
11. Üstyapı ve altyapı imalatlarının her türlü izinlerinin alınarak Şirkete ve ilgili İdarelere çalışır vaziyette devir ve tesliminin yapılması

PASİFİK GRUP
GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Nispetiye Mh. Dışişleri Bld. No:1 Level Blok
Kat: 5 Çukurbazı / Çankaya / ANKARA
Tic Sicil No: 2720054222

PASİFİK İNŞAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Ortaköy ASKGP İş
Nispetiye Mh. Dışişleri Bld. No:3 Next Level Blok
Kat: 3 Çukurbazı / Çankaya / ANKARA
Tic Sicil No: 2720465237

12. Varsa, arsanın / arsaların üzerinde bulunan işgallerin kaldırılması için gerekli iş ve işlemlerin yapılması ve her türlü giderin karşılanması,
13. Satışı esas bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi,
14. Pazarlama ofisi ile şantiye binalarının ve Şirket için tahsis edilecek şantiye binasının yapılması (Konaklama, yemekhane, yatakhane vb. ihtiyaçlar için çadır kullanılması halinde, çadırlar yangına dayanıklı malzemeden imal edilmeli, tüm yapıların kaçış ve tahliye yolları da ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılmalıdır.),
15. Onaylı ruhsat projelerine göre Kat İrtifakı kurulması ve Yönetim Planı oluşturulması,
16. Bağımsız bölümlerin Cins Tashihlerinin yapılması, Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskân Raporu) ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması,
17. Sözleşme konusu üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerinin hayata geçirilmesi ve satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi ile ilgili olarak, sözleşme ve eklerinde belirtilmemiş dahi olsa, yapılması gereken her türlü iş, işlem ve yükümlülüklerin Yüklenici tarafından kendi gelir tutarı (YPTG) kapsamında yapılması,
18. İmar planında ve ihale sınırları içerisinde "Park Alanı" olarak gösterilen alanların çevre düzenlenmesi ve peyzajının bedelsiz olarak yapılması ve ilgili idareye teslim edilmesi,

B - Sözleşmeye Esas Arsanın / Arsaların Tapu ve İnşaat Bilgileri:

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada / Parsel	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m ²)	Yapılaşma Koşulları	
						Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)
İstanbul	Beşiktaş	Ortaköy	30/74-75-76-77-78-104	Turizm+Ticaret+Konut	17.131	1,65	28.266
				Park	2.748		
			Toplam		19.879		28.266

- Emsal:1,65 Yençok: Z+15 katı geçmemek üzere inşaat yapılacaktır.
- Turizm+Ticaret+Konut alanlarında; alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her türlü ticaret ve turizm tesisi, otel, apart ünite, motel vb. konaklama tesisleri, kreş, yurt, kültürel tesis, ofis, büro ve yönetim merkezleri, konut ve rezidans yer alabilir. Turizm+Ticaret+Konut alanında emsale esas inşaat alanının maksimum %85'i konut olarak kullanılabilir.
- Proje Alanının emsal hesabı imar uygulamasına girecek parsel alanları (17.131 m²) üzerinden yapılacaktır. İmar planı ve plan notları kapsamında özel katınlar ile oluşabilecek ilave emsal inşaat alanı hiçbir şekilde kullanılmayacaktır.

PASİFİK GRUP
GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
 Kızılmak Mh. Dışişleri Bld. No:1 Level Blok
 06341 Çankaya / Çankaya / ANKARA
 Ticaret Sicil No: 272 005 4773

PASİFİK İNŞAAT
 PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş.
 Kızılmak Mh. Dışişleri Bld. No:1 Level Blok
 A Blok Kat:1 Çankaya / Çankaya / ANKARA
 Başkent V.D. 722 046 5237
 Ticaret Sicil No: 270686

İstanbul Beşiktaş Ortaköy ASKGP İşi
Sözleşme
6 / 75

Madde 4- Sözleşme Konusu İşlerin ASKSTG, ASKSPGO, ASKSPTG, YPGO ve YPTG:

Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinin 2. oturumunda sunmuş olduğu teklifinde de belirtmiş olduğu gibi;

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü **2.650.000.000 TL + KDV (İkimilyaraltıyüzellimilyon TürkLirası)** üzerinden, Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKSPGO) olarak **%45,00 (Yüzdekırkbeş)** oranı karşılığı, Asgari Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG) olarak **1.192.500.000 TL + KDV (Birmilyaryüzdoksanikimilyonbeşyüzbin TürkLirası)** nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) **%55,00 (Yüzdeelibeş)** olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de **1.457.500.000 TL + KDV (Birmilyardörtüyüzelliyedimilyonbeşyüzbin TürkLirası)** dır.

Madde 5- İşin Süresi:

Yüklenici, yükümlülüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapımı işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak **1.460 (Bindörtüyüzaltmış)** gün içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür.

Bu süreye, sözleşmenin 12. maddesinde belirtilen iş ve işlemlere ilişkin süreler dâhildir. Bu sürenin belirlenmesinde, her türlü iklim şartları ve çalışmaya engel olabilecek sair sebepler göz önünde tutulmuştur.

Sözleşmenin 35. maddesinde belirtilen zorlayıcı sebepler dışında, bu süre uzatılmayacaktır. İşin kesin kabul itibar tarihine kadar (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda en son kısmın kesin kabul itibar tarihi kadar), bağımsız bölümlerin tanıtım, pazarlama ve satış işlerine devam edilebilir.

Madde 6- Yer Teslimi:

Şirket, sözleşme tarihinden itibaren, sözleşme tarihi hariç en geç **5 (beş)** iş günü içerisinde sözleşme konusu işin yapılacağı yerin teslimi için, Yükleniciyi yazı ile davet eder. Yükleniciye gönderilecek davet yazısında, yer tesliminin yapılacağı yer, tarih ve saat belirtilir.

Yer teslimi, yer teslimine davet yazısının Yükleniciye tebliğ tarihinden itibaren, davet yazısının tebliğ tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde, tutanak düzenlenmesi suretiyle Yükleniciye yapılır. Yer Teslim Tutanağı **3 (üç)** asıl nüsha olarak Şirket tarafından düzenlenir ve Şirket yetkilileri ile Yüklenici yetkilisi veya vekili tarafından adları, soyadları ve unvanları yazılarak imzalanır ve iki asıl nüshası Şirkette, bir asıl nüshası da Yüklenicide kalır.

PASİFİK GRUP PASİFİK İNŞAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş.
Kızıldernek Mh. Dönüşüm Bv. Next Level Blok Kat: 3/3
No:3A/1 Çukurbambar / Çankaya / ANKARA A Blok Kat: 1 Çukurbambar / Çankaya / ANKARA
Başkan V.D 722 095 4773 Başkan V.D. 722 046 5237
Ticaret Sicil No. 270686

*Istanbul Beşiktaş Ortaköy ASKGP İş
Sözleşme
7 / 75*

Yüklenici belirtilen tarihte işin yapılacağı yeri teslim almak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için **1.250 TL (binikiyüzelliTürkLirası)** gecikme cezası, Şirket tarafından Yükleniciye uygulanır. Şayet bu gecikme **45 (kırkbeş)** günü geçerse, Şirket, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **44. maddesi** hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir. Gecikme cezası ilk İDDTT'nda YPTG'nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **60 (altmış)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Ayrıca Şirket, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Beklenmeyen olağanüstü herhangi bir sebepten dolayı, yer tesliminin belirtilen tarihte Yükleniciye yapılamaması durumunda, Şirketin belirleyeceği yol izlenir.

Sözleşme konusu taşınmazlar üzerinde T.C. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'na ait lojmanlar bulunmaktadır. Yapı ruhsatına esas ruhsat projelerinin Şirket tarafından onaylandığı tarihe kadar lojmanların tahliye işlemlerinin yapılamaması durumunda ruhsat projelerinin onay tarihinden tahliye işlemlerinin gerçekleşeceği tarihe kadar geçecek süre, süre uzatımına konu edilecektir.

Yer teslim tarihinden başlayarak, arsaların ve işe başlanılmasından sonra da şantiyenin her türlü güvenliği, Özel Güvenlik firması tarafından sağlanacaktır. Güvenlik sözleşmesi, Şirket, Yüklenici ve Özel Güvenlik firması arasında imzalanacak olup, bu iş ve işlemler ile ilgili her türlü sorumluluk ve masraflar da Yükleniciye ait olacaktır. Güvenlik sözleşmesine, "Gerektiği takdirde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin sözleşmeyi tek taraflı feshedebileceği ve bu durumun Yüklenici ile Özel Güvenlik firması tarafından kabul edildiği" hususu belirtilecektir.

Özel güvenlik firmasının görev yapabilmesi için gerekli olan "Özel Güvenlik İzin Belgesi", Şirket tarafından alınacak olup, gerekli olduğunda da "Özel Güvenlik İzin Belgesi" Şirket tarafından iptal ettirilecektir. Bu bağlamda Yüklenici, Özel Güvenlik İzin Belgesi'ne ilişkin tüm iş ve işlemlerin Şirket tarafından yürütülmesini ve "Özel Güvenlik İzin Belgesi"nin Emlak Konut GYO A.Ş. adına çıkarılmasını, iş bu sözleşme ile kabul ve taahhüt etmiştir.

Güvenlik firmasının her türlü hizmet bedeli Yüklenici tarafından ödenir ve bu durum ödemenin yapıldığı tarihten başlayarak **7 (yedi)** gün içerisinde Yüklenici tarafından Şirkete yazılı olarak bildirilir. Aksi durumda ödeme, Şirket tarafından özel güvenlik firmasına yapılacaktır. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden başlayarak en geç **5 (beş)** gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bu işlemten sonra yapılacak ilk İDDTT'nda Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

PASİFİK GRUP
GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Gazimhak Mah. Dumlupınar Caddesi, Post Lisesi Blok
*In 3A/1 Çukurova / Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. 722 095 4773

PASİFİK İNŞAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş.
Kızırmak Mah. Dumlupınar Caddesi, No 3 / 3. Kat
A Blok Kat 1 / Çukurova / Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. 722 095 5237
Ticaret Sicil No: 270900

*İsmail Beşiktaş Ortaköy ASKGP İş
Sözleşme
8 / 75*

Madde 7- İşe Başlama:

Yüklenici, ilk "Yapı Ruhsatı"nın alındığı tarihten başlayarak, en geç **60 (altmış)** gün içerisinde, Şantiye kuruluşu, organizasyon ve mobilizasyon ile birlikte "Yapı Ruhsatı" alınan kısım veya kısımlara ait temel kazısı işlerine başlamak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için **2.450 TL (ikibindört yüzelli Türk Lirası)** gecikme cezası, Şirket tarafından Yükleniciye uygulanır. Şayet bu gecikme **45 (kırkbeş)** günü geçerse, Şirket, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **44.** maddesi hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir. Gecikme cezası ilk İDDTT'nda YPTG'nden düşüldür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **60 (altmış)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Ayrıca Şirket, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Beklenmeyen olağanüstü herhangi bir sebepten dolayı, Yüklenicinin belirlenen süre sonunda işe başlayamaması durumunda, Şirketin belirleyeceği yol izlenir.

Sözleşme konusu taşınmazlar üzerinde T.C. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'na ait lojmanlar bulunmaktadır. Yapı ruhsatına esas ruhsat projelerinin Şirket tarafından onaylandığı tarihe kadar lojmanların tahliye işlemlerinin yapılamaması durumunda ruhsat projelerinin onay tarihinden tahliye işlemlerinin gerçekleşeceği tarihe kadar geçecek süre, süre uzatımına konu edilecektir.

Madde 8- Kesin Teminat ve İadesi:

Bu işe ait kesin teminat tutarı, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG'nin **%6 (yüzdealtı)**'sı olan, **71.550.000 TL (Yetmişbirmilyonbeşyüzellibin Türk Lirası)** olup, Yüklenici, **71.550.000 TL (Yetmişbirmilyonbeşyüzellibin Türk Lirası)**'lık kesin teminat vermiştir.

Yüklenici ayrıca, ASKSTG' nin artması halinde, artan ASKSTG' ne tekabül eden ek kesin teminatı da bu maddeye uygun olarak Şirkete verecektir.

1. Kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

1.1. Tedavüldeki Türk parası,

1.2. Türkiye Cumhuriyeti'nde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alınacak teminat mektupları ile yurtdışından alınan ve Türkiye Cumhuriyeti'nde faaliyet gösteren bankalarca kefalet onayı verilen teminat mektupları,

2. Kesin teminat, şayet Türk parası olarak verilecek ise kesin teminat tutarı Şirketin belirlediği banka hesabına yatırılacaktır. Kesin teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise "Teklif Alma Şartnamesi" eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.

PASİFİK GRUP
GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Kızılrmak Mh. D. Çukurbambar 100. Kat / Beşiktaş / ANKARA
No:3A/1 Çukurbambar / Çankaya / ANKARA
Başkanlık V.D. 722 095 4773

PASİFİK İNŞAAT
PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş.
Kızılrmak Mah. D. Çukurbambar 100. Kat / Beşiktaş / ANKARA
A Blok Kat: 1 Çukurbambar / Çankaya / ANKARA
Başkanlık V.D. 722 048 5237
Ticaret Sicil No: 272000 Beşiktaş Ortaköy ASKGP-İşi

Sözleşme
9 / 75

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
ŞEREF EMEN



DEĞERLEME UZMANI



DEĞERLEME UZMANI YARDIMCISI



BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ,

T.C.
BASBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı