



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

PASİFİKGYO

Özel 2022 - 1420

Aralık, 2022



Talep Sahibi	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	23.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1420
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi 244 Ada 1 Parsel ve 246 Ada 5 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ve söz konusu gayrimenkuller üzerine geliştirilmesi planlanan projenin Türk Lirası Cinsinden Değer Tespiti

➤ İş bu rapor, Elli Sekiz (58) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21

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

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	35
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	35
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	35
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	35
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	35
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.	SONUÇ.....	36
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
7.2	Nihai Değer Takdiri	37
8.	UYGUNLUK BEYANI	38
9.	RAPOR EKLERİ	38

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1420 / 23.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtlarda bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda yapılacak projenin değer tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 ada 1 parsel, 246 ada 5 parsel
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 ada 1 parsel, 246 ada 5 parsel parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlar
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu 244 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ve 246 ada 5 parsel numaralı taşınmazlar halihazırda boş arsa durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	Değerlemeye konu 244 ada 1 parsel numaralı taşınmaz; 04.5.2021 tasdik tarihli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, konut + ticaret alanında kalmakta olup, E:0,5, Hmax: 15,50 yapılaşma şartlarına haizdir. Belediyeden alınan bilgiye göre parselin terki bulunmamakta olup, parselin her köşesinden 5 m çekmesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu 246 ada 5 parsel numaralı taşınmaz; 04.5.2021 tasdik tarihli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, konut alanında kalmakta olup, E:1,00, Hmax: 15,50 yapılaşma şartlarına haizdir. Belediyeden alınan bilgiye göre parselin terki bulunmamakta olup dereden 25 m çekmesi bulunmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında müştereken 31.01.2022 tarih 2022/28 sayılı Mahkeme Müzakeresi ile davalı olduğunu belirtir beyan bulunmaktadır. İlgili İstanbul 6. Asliye Hukuk Mahkemesi'nden dava ile ilgili bilgi alınamamıştır. Taşınmazlar bu tarihten itibaren satış görerek Pasifik Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Olumsuz bir durum olmadığı düşünülmektedir. Taşınmazların dava dosyası haricinde herhangi bir kısıtlılık durumları bulunmamaktadır.
<u>Halihazır KDV Hariç Arsa Değeri</u>	TOPLAM : 4.990.000.000,00 TL (Dört Milyar Dokuz Yüz Doksan Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	TOPLAM : 5.389.200.000,00 TL (Beş Milyar Üç Yüz Seksen Dokuz Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.12.2022 itibariyle başlanmış 22.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 23.12.2022 tarihinde Özel 2022-1088 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 244 Ada, 1 Parsel ve 246 Ada 5 Parselde bulunan “Arsa” nitelikli taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 09.12.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 27.09.2022 tarihinde Özel 2022-1088 rapor numaralı ekspertiz raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye _____ : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil _____ : 256696
Telefon _____ : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web _____ : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres _____ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı _____ : Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi _____ : Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, Next Level, A Blok, No:3A, Kat:1 Çankaya/ANKARA
Şirket Amacı _____ : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi _____ : 1.000.000.000,-TL
Halka Açıklık _____ : % 35,06
Telefon _____ : 0(312) 285 47 72
E-Posta _____ : info@pasifikgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi 244 Ada, 1 Parsel ve 246 Ada 5 Parselde bulunan “Arsa” vasıflı gayrimenkullerin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

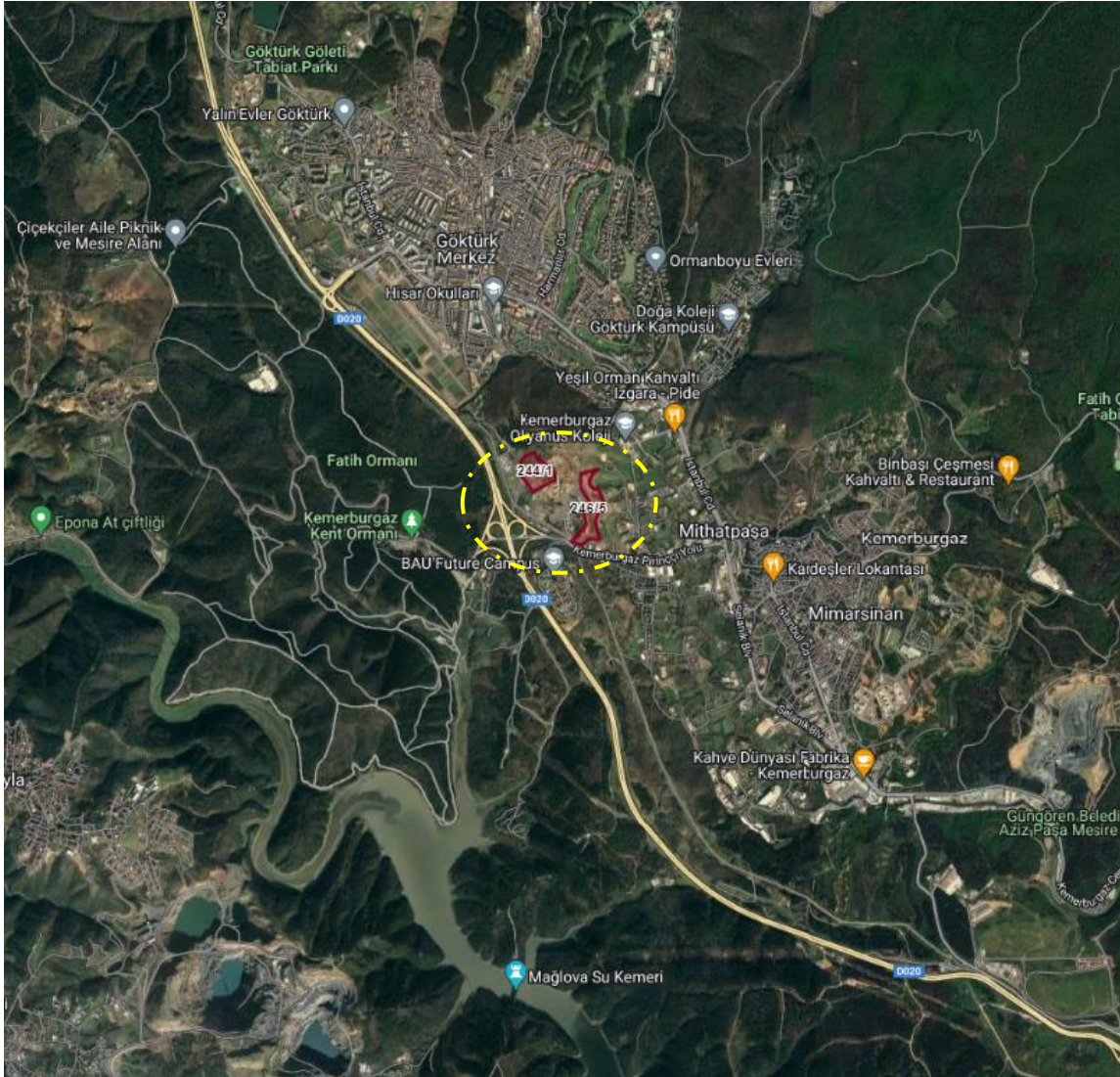
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkuller; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 Ada, 1 Parsel ve 246 Ada parselde bulunmaktadır. Değerleme konusu parseller birbirine yaklaşık 150 m mesafede olup, bölgenin ana ulaşım arterlerinden biri olan Hasdal – Kemberburgaz Yolu'na yaklaşık olarak 250m, İstanbul Havalimanı'na 15 km ve Eyüpsultan Belediyesi'ne 20 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu 246 ada 5 parsel numaralı taşınmaza ulaşmak için; Kemberburgaz (D-20) Yolu üzerinde İstanbul Havalimanına doğru ilerlerken Kemberburgaz Pirinççi Yoluna doğru sağa dönülür, konu taşınmaz bu cadde üzerinde, yaklaşık 250 m sonra sol kolda konumlandır. Değerleme konusu 244 ada 1 parsel numaralı taşınmaza ulaşmak için; Kemberburgaz (D-20) Yolu üzerinde İstanbul Havalimanına doğru ilerlerken Kemberburgaz Pirinççi Yoluna doğru sağa dönülür, konu taşınmaz bu cadde üzerinde, yaklaşık 100 m sonra sağ kolda. Gayrimenkullerin yer aldığı bölgede, boş arsa, ticari yapılar, konut projeleri bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, market gibi alışveriş mekânları da bulunmaktadır.



Koordinatlar:

244 Ada 1 Parsel: Enlem: 41.1658 – Boylam: 28.8953

246 ada 5 Parsel Enlem: 41.1638 - Boylam: 28.8991

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

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Mithatpaşa Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 1 - 42
ADA - PARSEL	: 244 - 1
YÜZÖLÇÜM	: 35.966,98
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 116935059
MALİK - HİSSE	: PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Hissesi:99/100)- (Hisseye Düşen m2: 35.607,31 m2) : PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Hissesi:1/100)- (Hisseye Düşen m2: 359,67 m2)
EDİNME SEBEBİ/TARİH – YEVMİYE	:Satış(T:01.04.2022 Y:11156)

İL – İLÇE	: İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Mithatpaşa Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 1 - 54
ADA - PARSEL	: 246 - 5
YÜZÖLÇÜM	: 42.596,97 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 116935068
MALİK - HİSSE	: PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Hissesi:99/100)- (Hisseye Düşen m2: 42.171,00 m2) : PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Hissesi:1/100)- (Hisseye Düşen m2: 425,97 m2)
EDİNME SEBEBİ/TARİH – YEVMİYE	: Satış(T:01.04.2022 Y:11156)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 20.09.2022 tarihi 13:31 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan : İSTANBUL 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 31/01/2022 tarih 2022/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (01.02.2022-3264) (Müşterek)

Beyan : Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru ile REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (06.05.2020-9427) (Müşterek)

Beyan : Taşınmazların tapu kaydında 20.01.2022 tarihli farklı yevmiyeli 6 adet yapı kayı belgesi iptal edildiğine dair beyan bulunmaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma olmadığı görülmüştür.

244 ada 1 parsel

Rehin : Eyüpsultan Belediyesi lehine 525.712.275,00 TL bedelle 01.04.2022 tarih 11156 yevmiye ile Kanuni rehin kaydı. ((99/100) hissesi üzerinde)

Rehin : Eyüpsultan Belediyesi lehine 5.310.225,00 TL bedelle 01.04.2022 tarih 11156 yevmiye ile Kanuni rehin kaydı. ((1/100) hissesi üzerinde)

İpotek : Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 80.000.000,00 TL bedelle 1/0 dereceden 18.04.2022 tarih 40135 yevmiye ile ipotek kaydı.

İpotek : Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 250.000.000,00 TL bedelle 2/0 dereceden 18.05.2022 tarih 51164 yevmiye ile ipotek kaydı.

246 ada 6 parsel

Rehin : Eyüpsultan Belediyesi lehine 893.790.884,60 TL bedelle 01.04.2022 tarih 11156 yevmiye ile Kanuni rehin kaydı. ((99/100) hissesi üzerinde)

Rehin : Eyüpsultan Belediyesi lehine 9.028.190,75 TL bedelle 01.04.2022 tarih 11156 yevmiye ile Kanuni rehin kaydı. ((1/100) hissesi üzerinde)

İpotek : Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 140.000.000,00 TL bedelle 1/0 dereceden 19.04.2022 tarih 40781 yevmiye ile ipotek kaydı.

İpotek : Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 250.000.000,00 TL bedelle 2/0 dereceden 18.05.2022 tarih 51166 yevmiye ile ipotek kaydı.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Değerlemeye konu 244 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 01.04.2022 tarihinde 11156 yevmiye numaralı ile 99/100 hissesi (35607.31 m2) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, 1/100 hissesi (359.67 m2) PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ'ne satılmıştır. Değerlemeye konu 246 ada 5 parsel numaralı taşınmazın 01.04.2022 tarihinde 11156 yevmiye numaralı ile 99/100 hissesi (42.171,00 m2) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, 1/100 hissesi (425,97 m2) PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ'ne satılmıştır. Konu parsellerin bağlı bulunduğu belediyeden değerlendirme konusu parsellerin 04.05.2021 tarihinde imar durumlarının değiştiği bilgisi alınmıştır.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu 244 ada 1 parsel numaralı taşınmaz; 04.5.2021 tasdik tarihli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, konut + ticaret alanında kalmakta olup, E:0,5, Hmax: 15,50 yapılaşma şartlarına haizdir. Belediyeden alınan bilgiye göre parselin terki bulunmamakta olup, parselin her köşesinden 5 m çekmesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 246 ada 5 parsel numaralı taşınmaz; 04.5.2021 tasdik tarihli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, konut alanında kalmakta olup, E:1,00, Hmax: 15,50 yapılaşma şartlarına haizdir. Belediyeden alınan bilgiye göre parselin terki bulunmamakta olup dereden 25 m çekmesi bulunmaktadır.

3.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair

Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar, boş arsa olup değerlendirme gününde ilgili belediyesinde herhangi bir durdurma vs. kararı olmadığı görülmüştür. Taşınmazların tapu kaydında müştereken 31.01.2022 tarih 2022/28 sayılı Mahkeme Müzakeresi ile davalı olduğunu belirtir beyan bulunmaktadır. İlgili İstanbul 6. Asliye Hukuk Mahkemesi'nden dava ile ilgili bilgi alınamamıştır. Taşınmazlar bu tarihten itibaren satış görerek Pasifik Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Olumsuz bir durum olmadığı düşünülmekte olup, değerlendirme tüm bu durumlar dikkate alınarak yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup ilgili belediyesinde yapılan incelemede parsellere ait düzenlenmiş herhangi bir ruhsat, proje vs. kaydı bulunmadığı öğrenilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu parsellerin halihazırda arsa durumunda olması sebebiyle herhangi bir yapı denetim kuruluşu yoktur.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir onaylı mimari proje bulunmamaktadır. bu sebeple belirli bir projeye istinaden rapor hazırlanmamış olup mevcut imar durumları ve göre müşteriden alınan bilgilere göre proje geliştirme yapılmıştır. Anılan proje detayları raporun 5.4 maddesinde detaylı olarak bahsedilmiştir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup herhangi bir enerji verimlilik sertifikası düzenlenmemiştir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyun İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda

Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

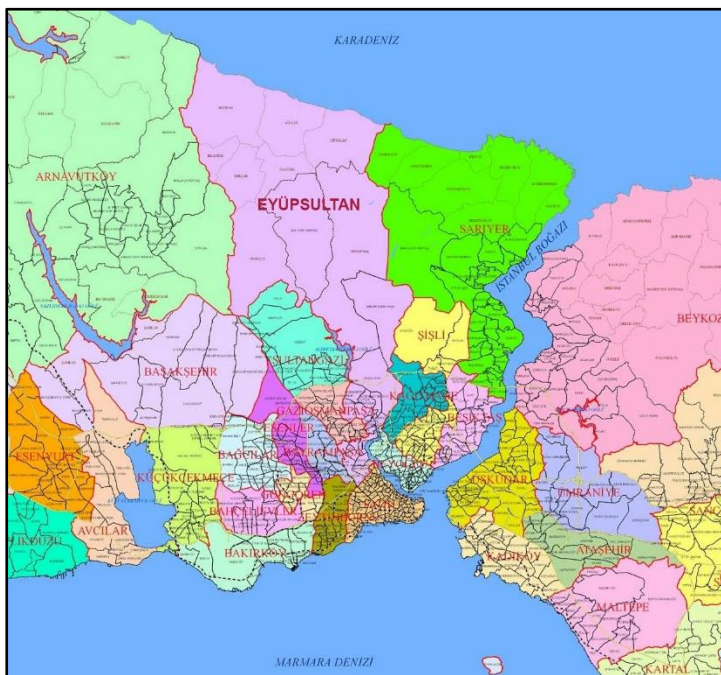
İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (957.398), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.033) olmuştur.



Eyüpsultan, İstanbul'un bir ilçesidir. 1936 yılında Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır.

21 Mahalle ve 7 köyden oluşan Eyüpsultan İlçesi'nin toplam alanı 24.200 ha'dır. İlçenin doğusunda Sarıyer Belediyesi, güneydoğusunda Kâğıthane Belediyesi, güneybatısında Gaziosmanpaşa Belediyesi ve Bayrampaşa Belediyesi, güneyinde Zeytinburnu Belediyesi ve Fatih Belediyesi, batısında Arnavutköy Belediyesi ve Sultangazi Belediyesi, güneybatısında Başakşehir Belediyesi yer almaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur.

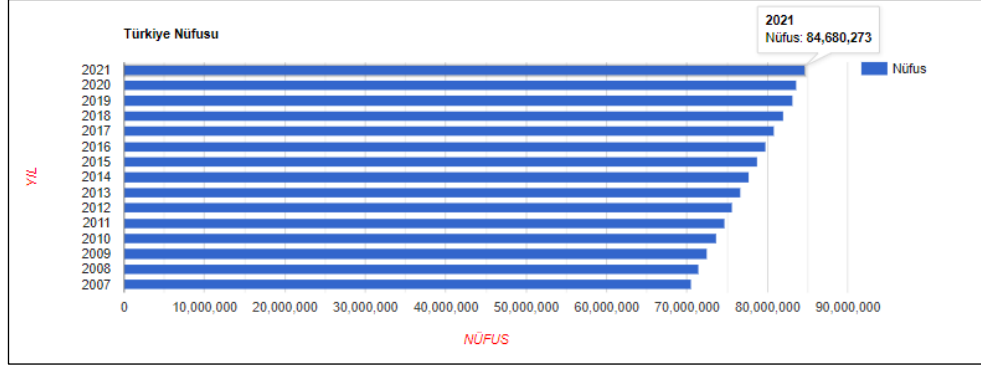
İlçede sosyal yaşam, Pierre Lotti Tepesi ile Feshane Etkinlik alanı çevresindedir. Kemer Yapı Grup tarafından geliştirilen Kemer Country Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

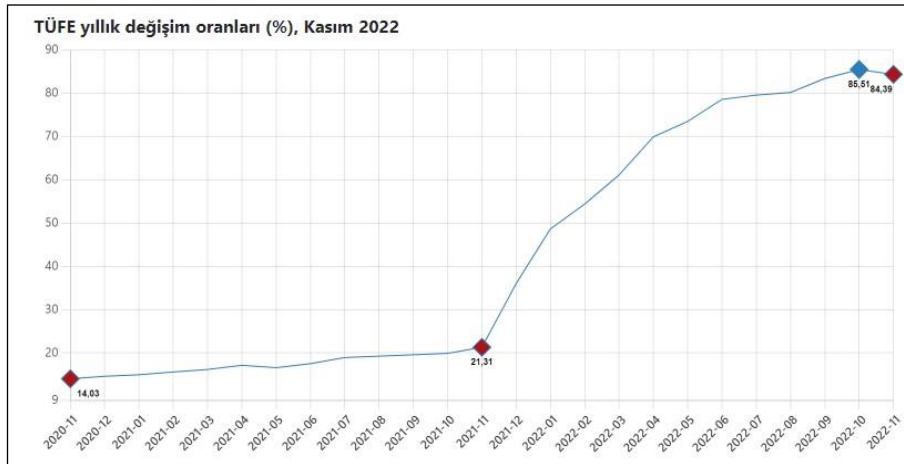
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

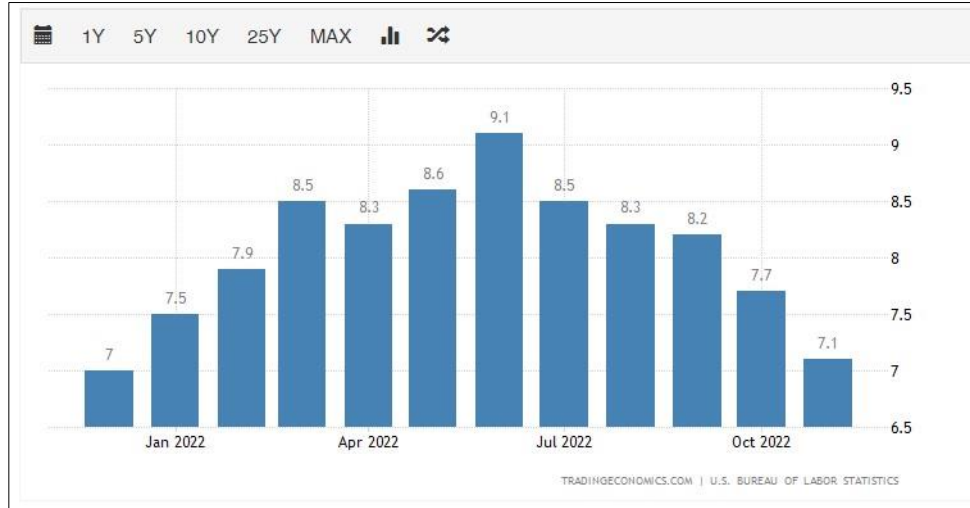


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

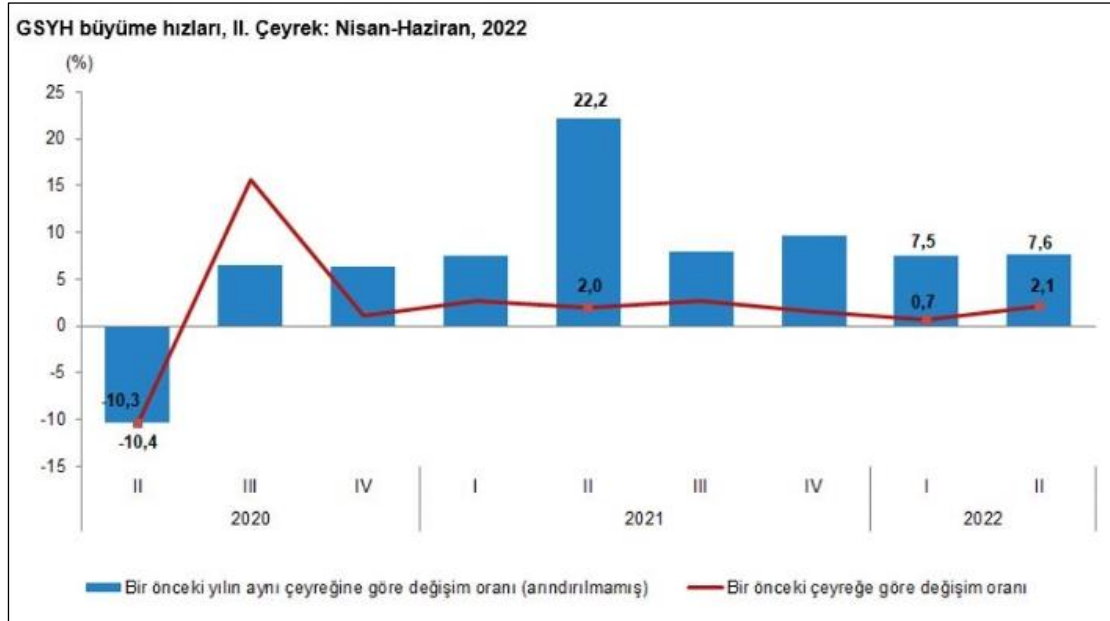


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)

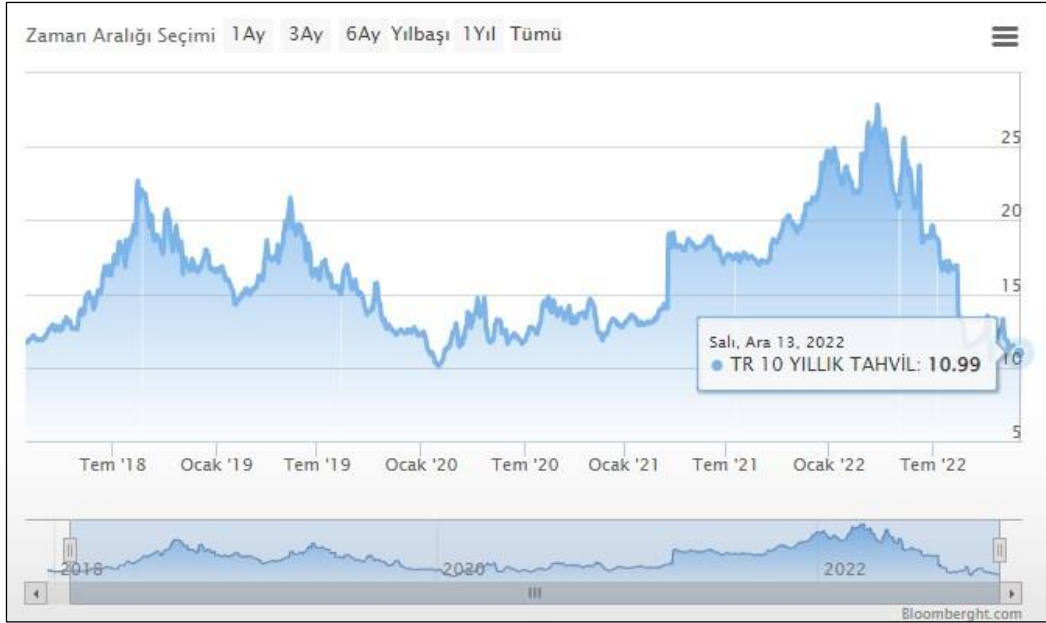


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

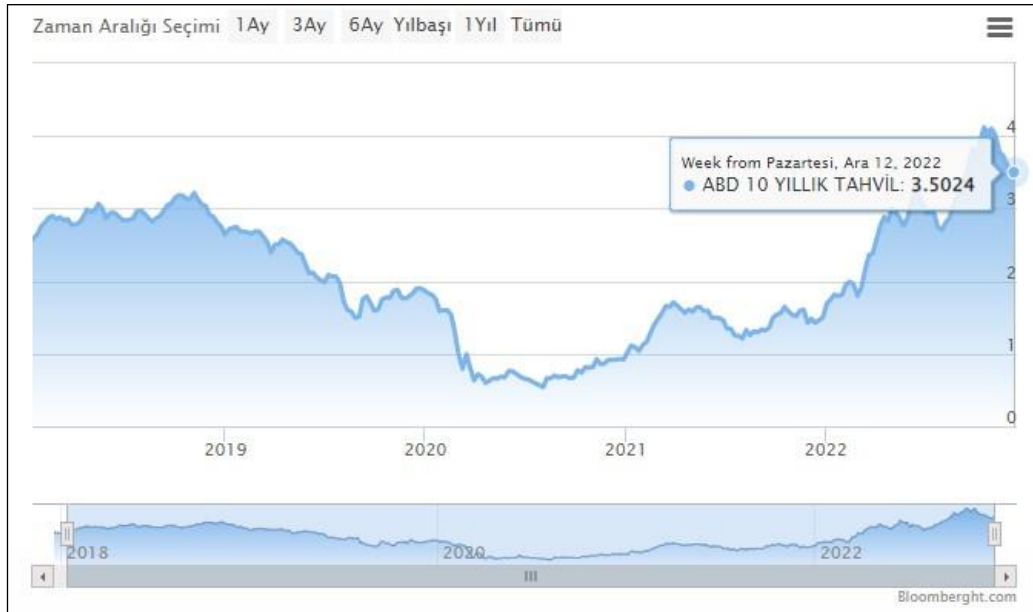
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



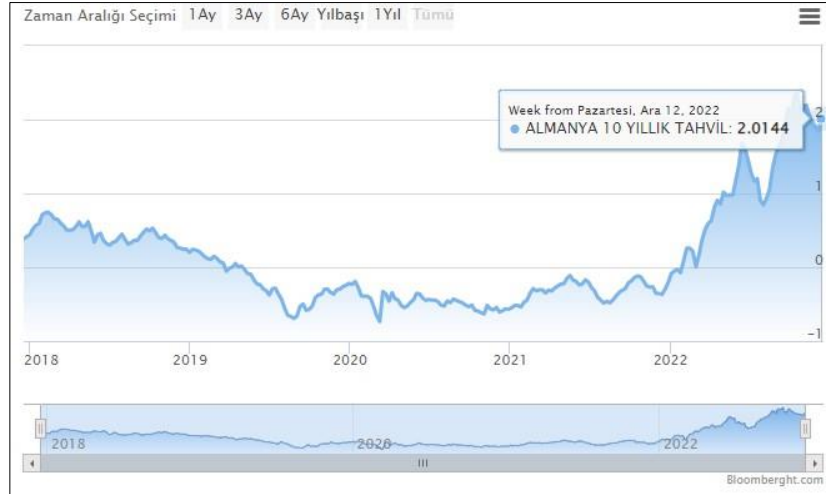
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

Δ 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 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 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 Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

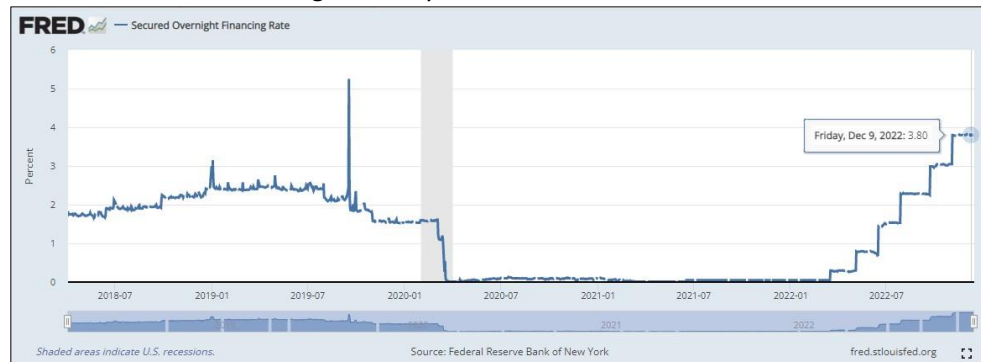


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



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 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiştir olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

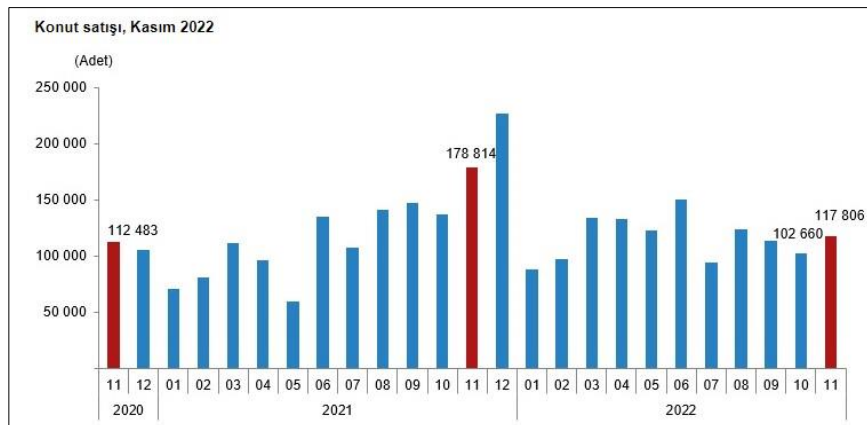
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki 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’nin öncü göstergesi durumundadır.

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’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

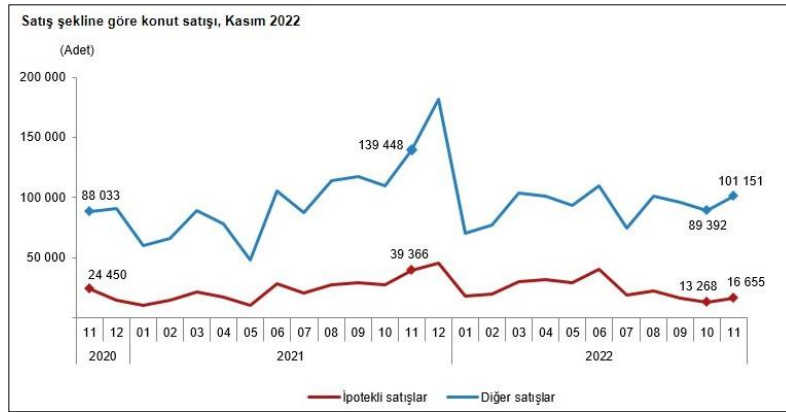


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

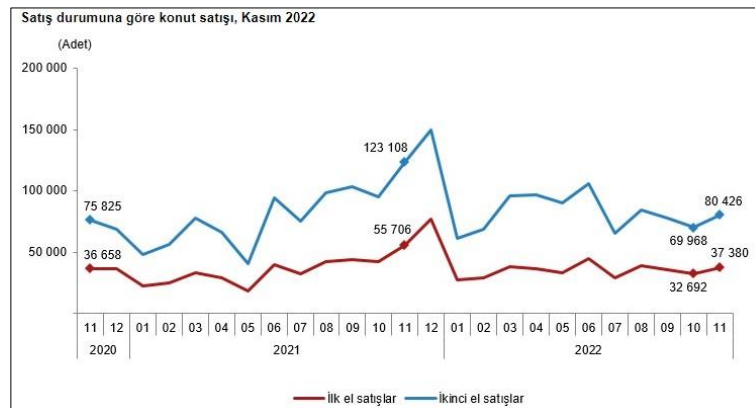
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



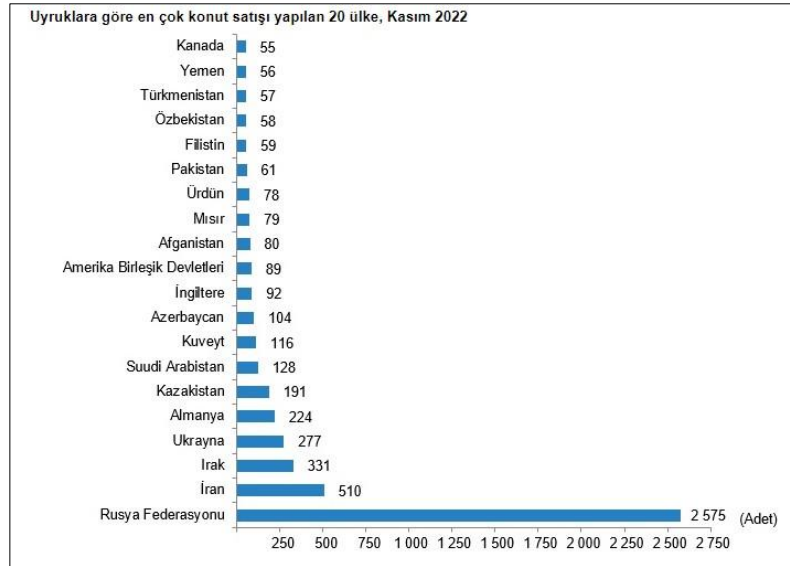
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



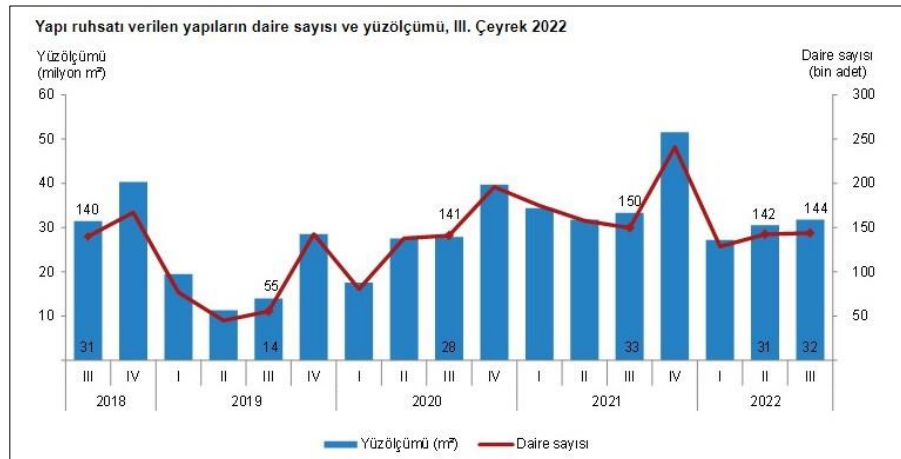
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Değerlemeye konu **244 ada 1 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 35.966,98 m² yüz ölçümüne sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf formda olup, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru yoktur. Taşınmaz kuzey ve batı cephelerden imar yoluna cepheli olup henüz imar yolları açılmamıştır.

Değerlemeye konu **246 ada 5 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 42.596,97 m² yüz ölçümüne sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz batı cepheden imar yoluna cepheli olup henüz imar yolları açılmamıştır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir yapı ruhsatı da bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parseller üzerinde mevcut durumda yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum yoktur.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller, boş arsa olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Villa alanı Emsal: 0,30 Hmaks: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip, 5.010 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 150.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır. İlgilisi: 0541 651 80 40

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, konut alanı, Emsal: 1,0 yapılaşma koşullarına sahip, 5000 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 170.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konu taşınmazlara göre konum bakımından dezavantajlıdır. İlgilisi: 0532 377 61 07

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, konut alanı, Emsal: 1,0 yapılaşma koşullarına sahip, 5.005 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 189.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konu taşınmazlara göre konum bakımından dezavantajlıdır. İlgilisi: 0541 651 80 40

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, konut alanı, Emsal: 1,0 yapılaşma koşullarına sahip, 1.025 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 61.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konu taşınmazlara göre konum bakımından dezavantajlıdır. İlgilisi: 0 538 543 86 13

[E:5 İhale edilmiş arsa] Değerleme konusu taşınmazlara komşu, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 3 adet aynı imar şartlarında (E:1,00 Gelişme Konut ve E:0,50 Ticaret+Konut) 51.113 m2 toplam alana sahip arsalar için 22.11.2022 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi yapılmış ve ihaleyi kazanan firma Emlak Konut GYO A.Ş. payı olan arsa değerine 4 taksitli olmak üzere 4.820.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Yapılan KAP bildirisinde 4.820.000.000 TL tutarın 2022 yılı sonu için %20'si, 2.yıl sonu %15'i, 3. yıl sonu %30'u ve 4.yıl sonu %35'i olarak ödeneceği belirtilmiştir. Ödenecek tutarlar raporda kullanılan indirgeme oranları yardımıyla her yıl bugüne getirildiğinde ödenecek bugünkü net arsa değeri yaklaşık 3.000.000.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu bedel üzerinden arsa birim değeri hesaplanmış ve tabloya eklenmiştir.

İlgilisi: Emlak Konut GYO A.Ş. KAP bildirisi

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	5.010,00m²		5.000,00m²		5.005,00m²		1.025,00m²		51.113,00m²	
Satış fiyatı	150.000.000 TL		170.000.000 TL		189.000.000 TL		61.500.000 TL		3.000.000.000 TL	
m² birim fiyatı	29.940 TL		34.000 TL		37.762 TL		60.000 TL		58.693 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	0%	-
Konum şerefiyesi	50%	+	60%	+	60%	+	10%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	50%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	58.383 TL		52.700 TL		58.531 TL		63.000 TL		58.693 TL	
Ortalama Birim fiyat	58.262TL/m²									

[E:6 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 4+1 oturumlu, 250 m2 alanlı olduğu beyan edilen 200 m2 olduğu düşünülen dubleks konut pazarlıklı olarak 22.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 534 431 66 60

[E:7 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 4+1 oturumlu, 70 m2 alanlı olduğu beyan edilen 220 m2 olduğu düşünülen dubleks konut pazarlıklı olarak 22.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0533 426 64 58

[E:8 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, müstakil havuzlu, 7+1 oturumlu, 800 m2 alanlı olduğu beyan edilen 750 m2 olduğu bilinen villa pazarlıklı olarak 88.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0532 381 93 93

[E:9 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, müstakil havuzlu, 7+1 oturumlu, 600 m2 alanlı olduğu beyan edilen 550 m2 olduğu bilinen villa pazarlıklı olarak 78.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0532 413 92 63

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m ²)	200,00m ²		220,00m ²		750,00m ²		550,00m ²	
Satış fiyatı	22.000.000 TL		26.000.000 TL		88.000.000 TL		78.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	110.000 TL		118.182 TL		117.333 TL		141.818 TL	
Pazarlık	2%	-	2%	-	2%	-	2%	-
Konum ve Manzara şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
İnşaat kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	107.800 TL		115.818 TL		114.987 TL		138.982 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>119.397TL/m²</u>							

[E:10 Satılık Dükkan] Taşınmazın bulunduğu bölgede çarşı içinde konumlu 150 m2 olarak beyan edilen, gerçekte 110 m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı olarak 16.000.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0530 931 31 34

[E:10 Satılık Dükkan] Taşınmazın bulunduğu bölgede çarşı içinde konumlu 590 m2 olarak beyan edilen, gerçekte 400 m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı olarak 49.000.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 212 322 00 82

[E:11 Satılık Dükkan] Taşınmazın bulunduğu bölgede Göktürk'de cadde üzerinde konumlu 380 m2 olarak beyan edilen, gerçekte 300 m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı olarak 33.500.000-TL bedelle satılıktır.

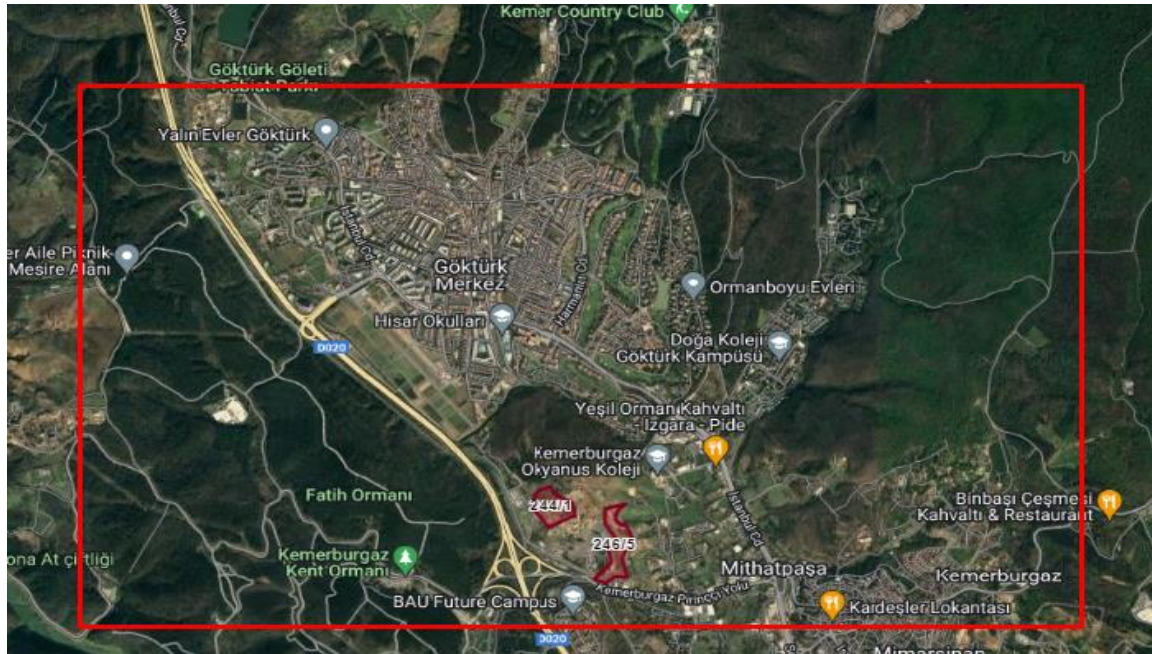
İlgilisi: 0 212 322 70 33

[E:12 Satılık Dükkan] Taşınmazın bulunduğu bölgede Göktürk'de cadde üzerinde konumlu 250 m2 olarak beyan edilen, gerçekte 200 m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı olarak 28.150.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 212 322 08 80

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13	
Brüt alanı (m ²)	110,00m ²		400,00m ²		300,00m ²		200,00m ²	
Satış fiyatı	16.000.000 TL		49.000.000 TL		33.500.000 TL		28.150.000 TL	
m ² birim fiyatı	145.455 TL		122.500 TL		111.667 TL		140.750 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	20%	+	20%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	141.091 TL		143.325 TL		130.650 TL		136.528 TL	
Ortalama Birim fiyat	137.898TL/m ²							

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

Bölgede Yer Alan Projeler ve Satış Rakamları**--Kemerboyu Villaları Sitesi**

Rapora konu taşınmazlara yaklaşık 300 m mesafede olup, 15.659 m² arazi içerisinde 10 adet villadan oluşmaktadır. Sitede 4+1, 5+2, 6+2 olmak üzere 3 farklı villa tipi mevcuttur. Villalar yerden ısıtılmalı, mutfakta 4'lü Franke ankastre setlidir. Sitede ortak yüzme havuzu, çok amaçlı spor alanı, kafeterya ve çocuk oyun alanı yer almaktadır. Ortalama konut birim değeri 90.000 TL ile 130.000 TL aralığındadır.

--Arketip Evleri Sitesi

Rapora konu taşınmazlara oldukça yakın olup kuş uçuşu yaklaşık 800 m mesafedir. 18.920 m² arazi içerisinde 273 adet daireden oluşmaktadır. Site içerisinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere toplam 4 tip daire mevcuttur. Sitede 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, Yüzme havuzu ve sosyal tesis, Çocuk oyun alanı, tam kapasiteli jeneratör, Açık otopark, misafir otopark imkanı bulunmaktadır. Ortalama konut birim değeri 85.000 TL ile 100.000 TL aralığındadır.

- Panorama Sitesi

Rapora konu taşınmaza yakın konumlu 14.428 m² arazi içerisinde 6 blokta toplam 90 daireden oluşmaktadır. 4+1, 5+1, 5+2, 6+2 olmak üzere toplam 4 tip daire mevcuttur. Ortalama konut birim değeri 75.000 TL ile 120.000 TL aralığındadır.

--Kemer Rose Sitesi

Rapora konu projeye yakın mesafede olup kuş uçuşu yaklaşık 1 km mesafedir. 35.278,50 m² arazi içerisinde 54 villadan oluşmaktadır. Site içerisinde 400 m²'den 600 m²'ye değişen 5 tip villa mevcuttur. Ortalama konut birim değeri 100.000 TL ile 130.000 TL aralığındadır.

--Kemerlife Sitesi

216 adet daire ve 53 adet dükkan ünitesinden oluşmaktadır. Site içerisinde açık yüzme havuzu mevcuttur. Projede yer alan konut nitelikli taşınmazlar için ortalama birim değer 120.000 TL/m²'dir.

- Mesa Yamaçevler

Yaklaşık 15 yıllık bir proje olan Mesa Yamaçevler sitesi içerisinde açık yüzme havuzu mevcuttur. Sitede yer alan konut nitelikli taşınmazlar için ortalama birim değer 90.000 TL/m²'dir.

Δ Bölgedeki Projeler Hakkında Genel Bilgi

Taşınmazların bulunduğu bölge, son yıllarda özellikle ulaşım imkanları ve temiz havası sebebiyle üst gelir grubuna sahip insanlar tarafından fazlasıyla tercih edilen bir bölge haline gelmiştir. Özellikle Göktürk mahallesi sınırlarında bulunan oturmuş siteler ve yeni yapılan mahalle merkezindeki sitelerde boş daire bulmak mümkün değildir. Bu durumda bölgedeki oturmuş sitelerde birim değerlerin yüksek olmasına sebep olmaktadır. Yeni yapılan projeler ise genellikle mahalle merkezine mesafeli olup oturmuş sitelere göre daha düşük bedellere satılabilmektedir.

Bölgede yoğunluklu olarak villa projeleri bulunmakta olup, söz konusu projelere göre daha küçük parsellerde 4-5 katlı yapılaşmalar da mevcuttur. Bu tarz sitelerin tamamına yakınında açık yüzme havuzu, kapalı otopark vb. imkanların bulunduğu görülmüştür. Yakın çevrede yer alan bazı konut projeleri; Kemerlife 21, Mesa Yamaçevler, Country Life, Arketip Evleri, Riverside Göktürk, Zengin Bahçe Konutları, İstanbul İstanbul Konutları, Ravza Evleri, Saklıbahçe Evleri.

Bölgede yapımı devam eden veya yeni bitmiş projelerde satış rakamları 100.000-120.000 TL/m² bandındadır. Oturmuş ve eski sitelerde ise rakamlar daha üst bedellere çıkabilmektedir.



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda taşınmazlar için **arsa birim m² değerinin 50.000-TL ile 65.000-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Değerleme aşamasında, arsanın konumu, arazi yapısı, yapılaşmaya uygunluk durumu, manzara durumu, hisse durumu gibi etkenler dikkate alınmıştır.

Bölgede mesken m2 birim değeri 90.000 TL/m2 – 130.000 TL/m2 aralığındadır. Proje geliştirme bilgileri raporun 5.4 maddesinde açıklanmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların ana yollara yakın olması, etrafta benzer kullanımda boş arsaların olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazların arsa değerleri belirlenmiştir. 244 ada 1 parsel yapılaşma şartı olarak daha 246 ada 5 parseli göre dezavantajlı olsa da konum ve geometrik form olarak avantajlıdır. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU							
il	ilçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
İstanbul	Eyüpsultan	Mithatpaşa	244	1	35966,98	64.364,59 ₺	₺2.315.000.000,00
İstanbul	Eyüpsultan	Mithatpaşa	246	5	42596,97	62.797,89 ₺	₺2.675.000.000,00
TOPLAM					78563,95		₺4.990.000.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **4.990.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 değer 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.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer *belirlenmesi*, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parseller üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır. Parseller üzerine yapılması öngörülen proje geliştirme bilgileri raporun 5.4 maddesinde detaylandırılmış ve nakit akışları rapor ekinde gösterilmiştir. Her iki parsel için ayrı ayrı proje geliştirme analizi yapılmıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %1,5-2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2023 yılı indirgeme oranı %23 olarak belirlenmiştir. Takip eden yıllarda ise indirgeme oranının her yıl için 1'er puan düşeceğine kanaat getirilmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır. Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazın kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %25-%35 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa değeri bölgedeki benzer emsallerden yararlanılarak Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

Proje değeri ise bölgede yapılan araştırmalar, mevcut imar durumu, bölgedeki projelerde yapılan inşaat alanları, müşteri aracılığıyla iletilen proje varsayımları dikkate alınarak belirlenmiştir.

244 ada 1 parsel ve 246 ada 5 parsel için ayrı ayrı proje nakit akışı düzenlenmiştir. Parseller için müşteriden alınan beyanlara göre birbiri arasında emsal (inşaat alanı) transferi yapıldığı öğrenilmiş olup inşaat alanları, satılabilir alanlar müşteri tarafından gönderilen proje varsayımlarına göre belirlenmiştir.

Alınan bilgilere göre 246 ada 5 parsel üzerine yapılacak proje, 244 ada 1 parsel üzerine yapılacak projeye göre daha donanımlı bir site projesi olacak olup bu sebeple birim maliyet bedelleri farklıdır. Emsallerden tespit edilen birim değerler 244 ada 1 parsel için kullanılmış olup, 246 ada 5 parsel için kullanılan birim değerler yapılan araştırmalara göre %20-25 artırılarak projeksiyona eklenmiştir.

*** 244 Ada 1 Parsel Proje ve Nakit Akışı Varsayımları**

Söz konusu parsel için alınan bilgiler ve tasarlanan projeye göre, parsel üzerine Emsal transferi sonrası yapılacak emsale esas inşaat alanı 35.124,76 m2'dir. Bölgede genelinde belirtilen emsal alanları haricinde yaklaşık %60 ile %100 arasında satılabilir alan artışı olduğu görülmüştür. Taşınmaz için yaklaşık %76,47 emsal artışı ile 61.983 m2 satılabilir alan, 88.438 m2 toplam inşaat alanı yapılacağı varsayılmıştır.

Yapılacak proje için, 2023 yılı ile birlikte dahil olmak üzere 2025 yılı sonuna kadar nakit akışı düzenlenmiştir. 2023 yılı için konut satış oranı %30, 2024 yılı için %30, 2025 yılı için ise %40 olarak belirlenmiş ve 2025 yılı sonunda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Konut satış bedeli ilk yıl için ortalama 109.000TL olarak belirlenmiş olup, 2024 yılında %40, 2025 yılında ise %35 oranında artış olacağı öngörülmüştür. 4 yıllık projeksiyon sonunda ortalama konut birim değeri 184.720,50 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Projenin inşaatına 2023 yılı içinde başlanacağı varsayılmıştır. 2023 yılında %40'lık bir inşaat ilerleyişi ile kaba inşaatın tamamlanacağı, 2024 yılında %40, 2025 yıllık ilk 6 aylık süreçte de %20'lik bir inşaat ilerlemesi ile projede 2025 yılı Haziran ayında oturuma başlanacağı varsayılmıştır. İnşaat maliyet bedeli ilk yıl için ortalama 10.000 TL/m2, takip eden yıllarda ise ortalama %30 bir artışla bu bedelin devam edeceği öngörülmüştür. 3 yıllık projeksiyon sonunda ortalama inşaat maliyet değeri 13.300 TL/m2 olarak belirlenmiştir. Bu inşaat maliyetine ilave olarak toplam hasılatın her yıl %3'ü kadar satış ve pazarlama gideri olacağı varsayılmıştır. Proje toplam maliyetine, Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa bugünkü değeri de eklenerek projenin toplam maliyeti 3.726.712.229,16 TL olarak belirlenmiştir.

Her yıl için tespit edilen net nakit akışı tutarları, indirgeme oranı kullanılarak bugüne getirilmiş ve projenin bugünkü net değerine ulaşılmıştır. Aşağıda özet olarak verilen tabloda tespit edilen değerler, rapor ekinde verilen nakit akışı çalışması ile tespit edilen değerlerdir. Rapor tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenen döviz kuru esas alınarak döviz tutarları da yazılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer projelerdeki kar beklenti oranı %15-20 civarındadır. Tespit edilen geliştirilmiş arsa bedeli üzerinden belirtilen oranlarda indirgeme yapılarak arsa bugünkü değeri tespit edilmiştir. 244 ada 1 parsel Proje sonundaki arsa bugünkü değeri Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa değerine göre yüksek olup bu durum emsal transferinden kaynaklanmaktadır. Hali hazır arsa değeri emsal transferi yapılmadığı varsayımıyla yapılmıştır.

*** 246 Ada 5 Parsel Proje ve Nakit Akışı Varsayımları**

Söz konusu parsel için alınan bilgiler ve tasarlanan projeye göre, parsel üzerine Emsal transferi sonrası yapılacak emsale esas inşaat alanı 25.426,13 m²'dir. Bölgede genelinde belirtilen emsal alanları haricinde yaklaşık %60 ile %100 arasında satılabilir alan artışı olduğu görülmüştür. Taşınmaz için yaklaşık %96,77 emsal artışı ile 50.030 m² satılabilir alan, 82.494 m² toplam inşaat alanı yapılacağı varsayılmıştır.

Yapılacak proje için, 2023 yılı ile birlikte dahil olmak üzere 2025 yılı sonuna kadar nakit akışı düzenlenmiştir. 2023 yılı için konut satış oranı %30, 2024 yılı için %30, 2025 yılı için ise %40 olarak belirlenmiş ve 2025 yılı sonunda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Konut satış bedeli ilk yıl için projenin donanımlı bir proje olacağı bilgisi sebebiyle emsallerden tespit edilen değerden yaklaşık %20-oranında artırılarak 150.000 TL olarak belirlenmiş olup, 2024 yılında %40, 2025 yılında ise %35 oranında artış olacağı öngörülmüştür. 3 yıllık projeksiyon sonunda ortalama konut birim değeri 214.500 TL/m² olarak belirlenmiştir.

2023 yılı için ticari ünitelerde satış olmayacağı, 2023 yılında %25, 2025 yılında ise %75 oranında satış gerçekleşeceği ve satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari ünite satış bedeli ilk yıl için projenin donanımlı bir proje olacağı bilgisi sebebiyle emsallerden tespit edilen değerden yaklaşık %20 oranında artırılarak 170.000 TL olarak belirlenmiş olup, 2024 yılında %40, 2025 yılında ise %35 oranında artış olacağı öngörülmüştür. 3 yıllık projeksiyon sonunda ortalama ticari ünite birim değeri 214.500 TL/m² olarak belirlenmiştir. 243.100 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Projenin inşaatına 2023 yılı içinde başlanacağı varsayılmıştır. 2023 yılında %40'lık bir inşaat ilerleyişi ile kaba inşaatın tamamlanacağı, 2024 yılında %40, 2025 yılı ilk 6 aylık süreçte de %20'lik bir inşaat ilerlemesi ile projede 2025 yılı Haziran ayında oturuma başlanacağı varsayılmıştır. İnşaat maliyet bedeli ilk yıl için ortalama 10.000 TL/m², takip eden yıllarda ise ortalama %30 bir artışla bu bedelin devam edeceği öngörülmüştür. 3 yıllık projeksiyon sonunda ortalama inşaat maliyet değeri 13.300 TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu inşaat maliyetine ilave olarak toplam hasılatın her yıl %3'ü kadar satış ve pazarlama gideri olacağı varsayılmıştır. Proje toplam maliyetine, Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa bugünkü değeri de eklenerek projenin toplam maliyeti 4.056.754.739,00 TL olarak belirlenmiştir.

Her yıl için tespit edilen net nakit akışı tutarları, indirgeme oranı kullanılarak bugüne getirilmiş ve projenin bugünkü net değerine ulaşılmıştır. Aşağıda özet olarak verilen tabloda tespit edilen değerler, rapor ekinde verilen nakit akışı çalışması ile tespit edilen değerlerdir. Rapor tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenen döviz kuru esas alınarak döviz tutarları da yazılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer projelerdeki kar beklenti oranı %15-20 civarındadır. Tespit edilen geliştirilmiş arsa bedeli üzerinden belirtilen oranlarda indirgeme yapılarak arsa bugünkü değeri tespit edilmiştir.

NL GÖKTÜRK 244 / 1	
Arsa Alanı (m2)	35.966,98
Emsal Yapılaşma Şartı	0,50
246 ada 5 Parsel Emsal Transferi ile Emsale Esas Alan (m2)	35.124,76
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	76,47%
Satılabilir Konut Alanı (m2)	61.983,00
Toplam İnşaat Alanı (m2)	88.438,00
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	3,00%
Proje Toplam Hasılat	₺9.972.072.972,00
Proje Toplam İnşaat Maliyeti	₺1.411.712.229,16
Arsa Maliyeti (Pazar Yaklaşımı Değeri)	₺2.315.000.000,00
Proje Toplam Maliyet	₺3.726.712.229,16
Proje Net Kar	₺6.245.360.742,84
Proje Net Bugünkü Kar	₺5.479.005.184,18

USD DEĞERLER (1 USD=18,6522 TL kabul edilmiştir.)	
Proje Sonu Toplam Hasılat	\$534.632.535,14
Proje Sonu Toplam İnşaat Maliyeti	\$199.800.143,10
Proje Sonu Net Kar	\$334.832.392,04
Proje Net Bugünkü Kar	\$293.745.787,85

PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER	
Proje Sonu Toplam Hasılat	₺5.479.005.184,18
Kat Karşılığı Oranı	50,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri	₺2.739.502.592,09
Boş Arsa Değeri (%85)	₺2.328.577.203,28

NL GÖKTÜRK 246/5	
Arsa Alanı (m2)	42.596,97
Emsal Yapılaşma Şartı	1,00
244 ada 1 Parsel Emsal Transferi ile Emsale Esas Alan (m2)	25.426,13
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	96,77%
Satılabilir Konut Alanı (m2)	45.106,00
Satılabilir Ticari Alanı (m2)	4.924,00
Toplam Satılabilir Alan (m2)	50.030,00
Toplam İnşaat Alanı (m2)	82.494,00
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	3,00%
Proje Toplam Hasılat	₺11.466.007.300,00
Proje Toplam İnşaat Maliyeti	₺1.381.754.739,00
Arsa Maliyeti (Pazar Yaklaşımı Değeri)	₺2.675.000.000,00
Proje Toplam Maliyet	₺4.056.754.739,00
Proje Net Kar	₺7.409.252.561,00
Proje Net Bugünkü Kar	₺6.380.081.436,82

USD DEĞERLER (1 USD=18,6522 TL kabul edilmiştir.)	
Proje Sonu Toplam Hasılat	\$614.726.804,34
Proje Sonu Toplam İnşaat Maliyeti	\$217.494.705,13
Proje Sonu Net Kar	\$397.232.099,22
Proje Net Bugünkü Kar	\$342.055.169,73

PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER	
Proje Sonu Toplam Hasılat	₺6.380.081.436,82
Kat Karşılığı Oranı	50,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri	₺3.190.040.718,41
Boş Arsa Değeri (%85)	₺2.711.534.610,65

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında tasarlanan avan projeye göre yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Taşınmazların niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış ve taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımı ile arsaların bölgedeki emsallere göre değeri tespit edilmiştir. Proje geliştirme analizi ile de arsalar üzerine yapılacak proje öngörüsünden proje değerlerine ulaşılmıştır. Proje geliştirme yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri taşınmazların hali hazır değeri olarak kabul edilmiştir. Proje geliştirme ile tespit edilen arsa değerleri de Pazar yaklaşımı ile tespit edilen değerleri destekler niteliktedir. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

İlave olarak bölgede yapılan araştırmalarda, büyük parsellerin küçük parsellere göre konsept proje yapımına elverişli olması, konsept projelerde satış rakamlarının çok yüksek olması durumları da göz önüne alınmıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu 244 ada 1 parsel ve 246 ada 1 parsel "Arsa" vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde yapılaşmanın başlamadığı görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan davalıdır beyanlarından sonra satış işlemi olmuş olup hali hazırda olumsuz bir durum olmadığı düşünülmektedir.

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

Değerlemeye konu parseller için tapu kayıtlarında belirtilen durumlarda herhangi bir satışa engel durum olmadığı tespit edilmiştir. Belirtilen durumların haricinde de devredilmesine engel bir durum bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Söz konusu taşınmazların satış ile mülkiyet değişikliğine geçmiş olup edinim tarihi 01.04.2022'dir. Henüz 5 yıllık bir süre geçmemiştir. Parseller için herhangi bir tasarrufla henüz bulunulmamış olup yakın zamanda tasarlanan avan proje için inşaatla başlanacağı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde arsa olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Pasifik G.Y.O A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 ada 1 ve 246 ada, 5 parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yaklaşımı yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Proje geliştirme yöntemi bilgi amaçlı olarak yapılmış olup arsa değeri belirlenirken dikkate alınmamıştır.

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **4.990.000.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Dört Milyar Dokuz Yüz Doksan Milyon Türk Lirası)**

%8 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 5.389.200.000,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:18,6522 TL dir.*

Buğra Uğur YAP Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Nakit Akışı Tabloları,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ CBS ve İmar Paftası

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeler

