



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi

244 ada 1 parsel ve 246 ada 5 parsel

Proje Değerleme Raporu

PASİFİKGYO

Özel 2023 - 1385

Aralık, 2023



Talep Sahibi	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1385
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, Yüz On Altı (116) 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 Belge, 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	6
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	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
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.....	11
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	11
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.....	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	25
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	25
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	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.1	Pazar Yaklaşımı	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı	35
5.3	Gelir Yaklaşımı	37
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	42
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	43
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	43
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.....	43
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	43
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	43
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	44
7.	SONUÇ.....	44
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
7.2	Nihai Değer Takdiri	45
8.	UYGUNLUK BEYANI	46
9.	RAPOR EKLERİ	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 1385 / 27.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtlarda bulunan gayrimenkullerin değerlendirme 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 üzerinde Next Level Kemer, 246 ada 5 parsel üzerinde Next Level Country Projeleri inşa edilmektedir.
<u>İmar Durumu</u>	Değerlemeye konu 244 ada 1 parsel numaralı taşınmaz; 24.02.2023 tasdik tarihli /1000 Ölçekli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında, konut + ticaret alanında kalmakta olup, E:0,5, Yençok: 5 kat yapılaşma şartlarına haizdir. Belediyeden alınan bilgiye göre parselin terki bulunmamaktadır. Değerlemeye konu 246 ada 5 parsel numaralı taşınmaz; 24.02.2023 tasdik tarihli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, gelişme konut alanında kalmakta olup, E:1,00, Yençok: 5 kat 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. Ayrıca taşınmazlar üzerinde Halkbank lehine müştereken çok sayıda ipotek bulunmakta olup söz konusu ipoteğin proje finansmanında kullanılacağı düşünülmektedir. Eyüpsultan Belediyesi lehine 5.331.0225,00-TL tutarlı kanuni rehin bulunmakta olup terkin edilmesi önerilir.
<u>244 Ada 1 Parsel Arsa Değeri (KDV Hariç)</u>	3.800.000.000,00 TL
<u>244 Ada 1 Parsel Arsa Değeri (KDV Dâhil)</u>	4.180.000.000,00 TL
<u>Next Level Kemer Projesi Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (KDV Hariç)</u>	8.399.844.479,51 TL
<u>246 Ada 5 Parsel Arsa Değeri (KDV Hariç)</u>	3.600.000.000,00 TL

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

<u>246 Ada 5 Parsel</u> <u>Arsa Değeri (KDV Dâhil)</u>	3.960.000.000,00 TL
<u>Next Level Country</u> <u>Projesi Tamamlanması</u> <u>Durumundaki Bugünkü</u> <u>Değeri (KDV Hariç)</u>	8.037.604.949,13 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak BARIŞ - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme</u> <u>Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibari ile itibariyle başlanmış olup, rapor tanzimi 27.12.2023 tarihinde Özel 2023 - 1385 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 taşınmazların üzerinde geliş 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 14.11.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 tarih Özel 2022-1088 rapor numaralı ve 23.12.2022 tarih 2022 – 1420 rapor numaralı, 03.08.2023 tarih, Özel 2023 – 849 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 değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-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 : 1.063.862.502,- TL
Halka Açıklık : % 33,13
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 gayrimenkuller üzerinde geliştirilen projenin 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.

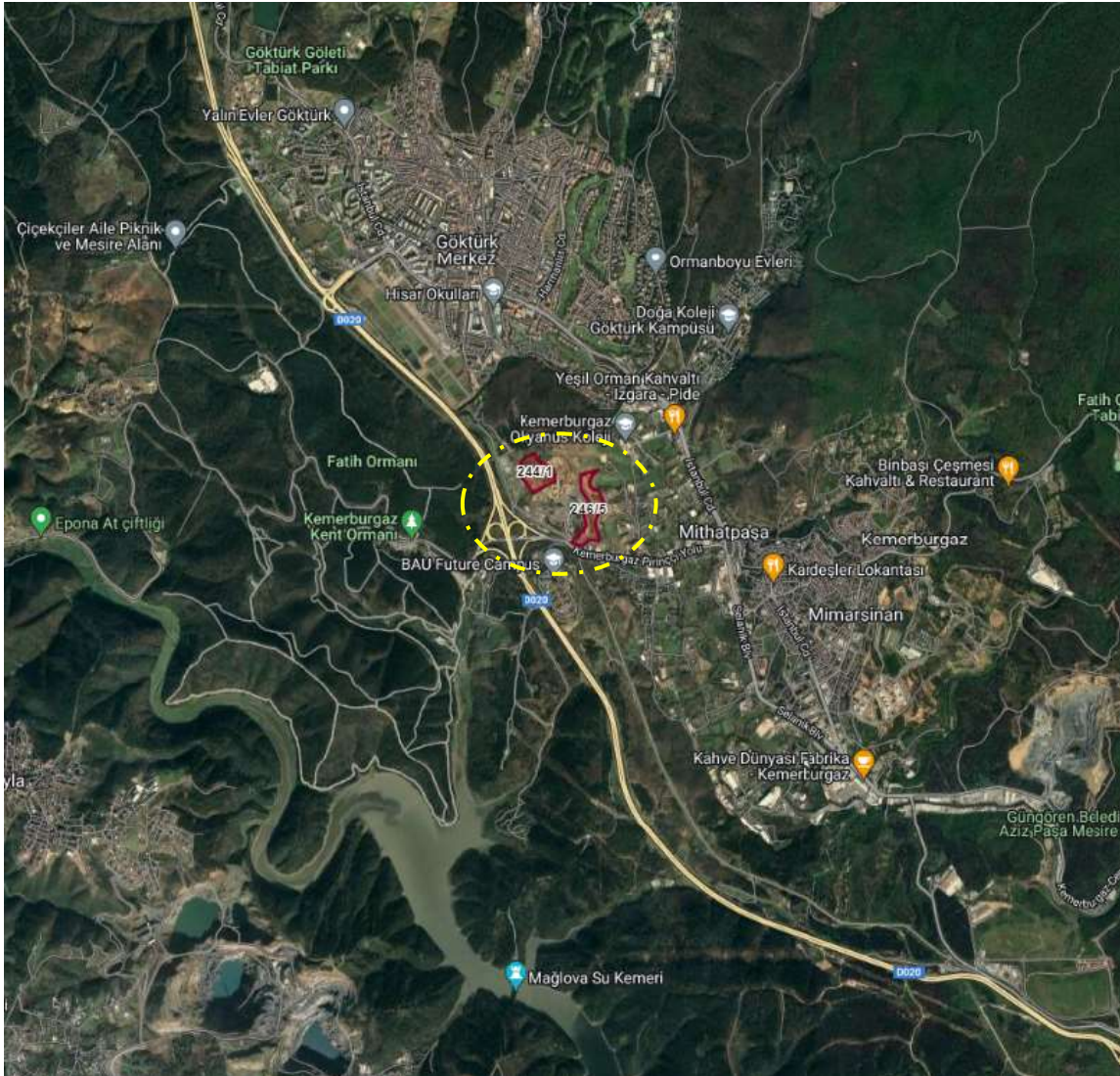
Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 Piriñçi Yoluna doğru sağa dönülür, konu taşınmaz bu cadde üzerinde, yaklaşık 250 m sonra sol kolda konumludur. Değerleme konusu 244 ada 1 parsel numaralı taşınmaza ulaşmak için; Kemberburgaz (D-20) Yolu üzerinde İstanbul Havalimanına doğru ilerlerken Kemberburgaz Piriñçi 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 Belge, 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 m ²) : PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Hissesi:1/100)- (Hisseye Düşen m2: 359,67 m ²)
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 m ²) : PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (Hissesi:1/100)- (Hisseye Düşen m ² : 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 05.10.2023 tarihi itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan:

-Diğer (Konusu: BLEU4VPH sayılı yapı kayıt belgesi iptali) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)(T:24.01.2022 – Y:2523) **(Müştereken)**

-Diğer (Konusu: 06/09.2018 tarih ve 7TZAD3LC belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (T:20.01.2022 – Y:2224) **(Müştereken)**

-Diğer (Konusu: 4747030 başvurunumarası ile alınan 08/05/2019 düzenlenme tarihli ve DA3B95KY belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)(T:20.01.2022 – Y:2214) **(Müştereken)**

-Diğer (Konusu: 5610108 başvuru numarası ile alınan 03/07/2019 düzenleme tarihli ve Y73TKZZ5 belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)(T:20.01.2022 – Y:2207) **(Müştereken)**

-Diğer (Konusu: 5610104 başvuru numarası ile alınan 03/07/2019 düzenleme tarihli ve S3AR4HVC belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi yapının belge alındıktan sonra yapının yıkılmış olduğu tespit edildiğinden iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)(T:20.01.2022 – Y:2199) **(Müştereken)**

-Diğer (Konusu: 03/07/2019 tarihli ve CEY84Y9L belge nolu yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)(T:20.01.2022 – Y:2121) **(Müştereken)**

-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)(T:06.05.2020 – Y:9427) **(Müştereken)**

-İSTANBUL 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 31/01/2022 tarih 2022/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(T:01.02.2022 – Y:3264) **(Müştereken)**

Rehin

- Eyüpsultan Belediyesi lehine 525712275.00 TLbedelle 01.04.2022 tarih 11156 yevmiye ile kanuni rehin kaydı ((99/100)hissesi üzerinde) **(244 ada 1 parsel üzerinde)**

- Eyüpsultan Belediyesi lehine 5310225.00 TL bedelle 01.04.2022 tarih 11156 yevmiye ile kanuni rehin kaydı ((1/100)hissesi üzerinde) **(244 ada 1 parsel üzerinde)**

- Eyüpsultan Belediyesi lehine 893790884.60 TLTLbedelle 01.04.2022 tarih 11156 yevmiye ile kanuni rehin kaydı ((99/100)hissesi üzerinde) **(246 ada 5 parsel üzerinde)**

- Eyüpsultan Belediyesi lehine 9028190.75 TLTLbedelle 01.04.2022 tarih 11156 yevmiye ile kanuni rehin kaydı ((99/100)hissesi üzerinde) **(246 ada 5 parsel üzerinde)**

İpotek

-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 80.000.000,00 TL tutarlı 1. Derece ipotek (T:18.04.2022 – Y:40135) ((99/100)hissesi üzerinde) **(244 ada 1 parsel üzerinde)**

-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 250.000.000.00 TL tutarlı 2. Derece ipotek (T:18.05.2022 – Y:51164) ((99/100)hissesi üzerinde) **(244 ada 1 parsel üzerinde)**

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 300000000.00 TL TL tutarlı 3. Derece ipotek (T:12.05.2023 – Y: 53883) ((99/100)hissesi üzerinde) **(244 ada 1 parsel üzerinde)**

-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 80.000.000,00 TL tutarlı 1. Derece ipotek (T:18.04.2022 – Y:40135) ((1/100)hissesi üzerinde) **(244 ada 1 parsel üzerinde)**

-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 250.000.000.00 TL tutarlı 2. Derece ipotek (T:18.05.2022 – Y:51164) ((1/100)hissesi üzerinde) **(244 ada 1 parsel üzerinde)**

-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 300000000.00 TL TL tutarlı 3. Derece ipotek (T:12.05.2023 – Y: 53883) ((1/100)hissesi üzerinde) **(244 ada 1 parsel üzerinde)**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 140.000.000,00 TL bedelle 1/0 dereceden 19.04.2022 tarih 40781 yevmiye ile ipotek kaydı. **(246 ada 5 parsel üzerinde)**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 250.000.000,00 TL bedelle 2/0 dereceden 18.05.2022 tarih 51166 yevmiye ile ipotek kaydı. **(246 ada 5 parsel üzerinde)**

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 300000000.00 TL TL tutarlı 3. Derece ipotek (T:12.05.2023 – Y: 54021) **(246 ada 5 parsel üzerinde)**

***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. Ayrıca taşınmazlar üzerinde Halkbank lehine müştereken çok sayıda ipotek bulunmakta olup söz konusu ipoteğin proje finansmanında kullanılacağı düşünülmektedir. Eyüpsultan Belediyesi lehine 5.331.0225,00-TL tutarlı kanuni rehin bulunmakta olup terkin edilmesi önerilir.**

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 24.02.2023 tarihinde imar durumlarının değiştiği bilgisi alınmıştır.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu 244 ada 1 parsel numaralı taşınmaz; 24.02.2023 tasdik tarihli /1000 Ölçekli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında, konut + ticaret alanında kalmakta olup, E:0,5, Yençok: 5 kat yapılaşma şartlarına haizdir. Belediyeden alınan bilgiye göre parselin terki bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 246 ada 5 parsel numaralı taşınmaz; 24.02.2023 tasdik tarihli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, gelişme konut alanında kalmakta olup, E:1,00, Yençok: 5 kat yapılaşma şartlarına haizdir. Belediyeden alınan bilgiye göre parselin terki bulunmamakta olup dereden 25 m çekmesi bulunmaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Parseller üzerinde geliştirilen projeler için alınmış ruhsat detayları şu şekildedir;

244 ADA 1 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ												
SIRA NO	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI	
1	A	YENİ YAPI	10.01.2023	108620709	MESKEN	27	4.578,36	8.560,42	13.138,78	6	3B	
2	B	YENİ YAPI	9.01.2023	134196518	MESKEN	27	4.578,37	4.135,34	8.713,71	6	3B	
3	C	YENİ YAPI	9.01.2023	121594717	MESKEN	28	4.750,48	2.628,29	7.378,77	6	3B	
4	D	YENİ YAPI	9.01.2023	122147333	MESKEN	49	8.627,61	2.311,26	10.938,87	7	4A	
5	E1	YENİ YAPI	9.01.2023	107955502	MESKEN	22	3.662,34	10.264,22	13.926,56	6	3B	
6	E2	YENİ YAPI	9.01.2023	12002720	MESKEN	23	3.834,47	6.207,41	10.041,88	6	3B	
7	E3	YENİ YAPI	9.01.2023	100316702	MESKEN	19	3.612,84	1.640,15	5.252,99	3	3B	
8	F	YENİ YAPI	9.01.2023	133033407	MESKEN	31	5.067,25	1.054,76	6.122,01	6	3B	
9	G	YENİ YAPI	9.01.2023	141774117	MESKEN	48	7.663,42	6.423,71	14.087,13	7	4A	
246 ADA 5 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ												
SIRA NO	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALAN	BİNA DIŞI YAPI	TOPLAM	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	YENİ YAPI	12.01.2023	126322957	MESKEN	62	7.014,27	17.015,50	127,2	28.975,71	6	4A
2	B1	YENİ YAPI	12.01.2023	125775965	MESKEN	8	2.166,66	1.964,52	-	4.131,18	5	3B
3	B2	YENİ YAPI	12.01.2023	115935698	MESKEN	8	2.181,34	2.473,78	-	4.655,12	5	3B
4	B3	YENİ YAPI	12.01.2023	142265628	MESKEN	10	2.555,41	1.932,55	-	4.487,96	6	3B
5	B4	YENİ YAPI	12.01.2023	103607602	MESKEN	10	2.555,11	1.933,21	-	4.488,32	6	3B
6	C1	YENİ YAPI	12.01.2023	136328242	MESKEN	8	1.935,88	1.433,74	-	3.369,62	6	3B
7	C2	YENİ YAPI	12.01.2023	19210904	MESKEN	8	1.935,17	1.666,84	-	3.602,01	6	3B
8	C3	YENİ YAPI	12.01.2023	13720097	MESKEN	5	1.536,90	1.407,17	-	2.944,07	5	3B
9	C4	YENİ YAPI	12.01.2023	129641650	MESKEN	5	1.537,36	1.586,19	-	3.123,55	5	3B
10	C5	YENİ YAPI	12.01.2023	130097896	MESKEN	6	1.536,78	1.641,00	-	3.177,78	5	3B
11	D1	YENİ YAPI	11.01.2023	119317642	MESKEN	2	699,56	308,56	-	1.008,12	3	3B
12	D2	YENİ YAPI	11.01.2023	100877364	MESKEN	2	699,56	308,54	-	1.008,10	3	3B
13	D3	YENİ YAPI	11.01.2023	142008739	MESKEN	2	699,56	308,54	-	1.008,10	3	3B
14	D4	YENİ YAPI	11.01.2023	142736925	MESKEN	2	699,56	308,54	-	1.008,10	3	3B
15	E1	YENİ YAPI	11.01.2023	131306854	MESKEN	2	471,72	234,83	-	706,55	2	3B
16	E2	YENİ YAPI	11.01.2023	129802987	MESKEN	2	471,72	234,83	-	706,55	2	3B
17	E3	YENİ YAPI	11.01.2023	128194752	MESKEN	2	473,62	1.993,09	-	2.466,71	3	3B
18	E4	YENİ YAPI	11.01.2023	116763020	MESKEN	2	471,74	2.427,32	-	2.899,06	3	3B
19	E5	YENİ YAPI	9.01.2023	130082167	MESKEN	2	471,62	1.566,11	-	2.037,73	3	3B
20	E6	YENİ YAPI	8.01.2023	111457792	MESKEN	2	473,20	1.958,40	-	2.431,60	3	3B
21	E7	YENİ YAPI	9.01.2023	117099925	MESKEN	2	473,20	1.679,25	-	2.152,45	3	3B
22	E8	YENİ YAPI	9.01.2023	131067233	MESKEN	2	473,20	805,05	-	1.278,25	2	3B
23	E9	YENİ YAPI	9.01.2023	109698514	MESKEN	2	471,74	355,34	-	827,08	2	3B

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 parsellerden 244 ada 1 parselde geliştirilen projenin yapı denetim işleri Küplüce Mh. Kervan Sk. No:1, D:1 Üsküdar/İSTANBUL adresinde konumlu Ars İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

Rapora konu parsellerden 246 ada 5 parselde geliştirilen projenin yapı denetim işleri Sarıgöl Mh. Kardelen Sk. Güner Apt. No:17, D:10 Gaziosmanpaşa/İSTANBUL adresinde konumlu KC Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Değerleme çalışması halihazırda parseller üzerinde inşa edilen, “Next Level Kemer” ve Next Level Country projesine istinaden yapılmıştır. Söz konusu projelerin inşası, mimari proje ve ruhsatlarına uygun şekilde devam edilmektedir.

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili mimari proje ve yapı ruhsatları tarafımıza iletilmiştir. Değerleme çalışması söz konusu parseller için alınan ruhsat ve mimari projelerine istinaden hazırlanmıştır. Taşınmazlara ait projede yer alan bloklar için kullanım niteliği, bağımsız bölüm sayısı, kat, inşaat alanı yapı sınıfı vb. bilgiler ruhsat bilgileri başlığı altında verilen tabloda mevcuttur.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan projelerin inşaatı devam etmektedir. Halihazırda enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 Kandira, 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.

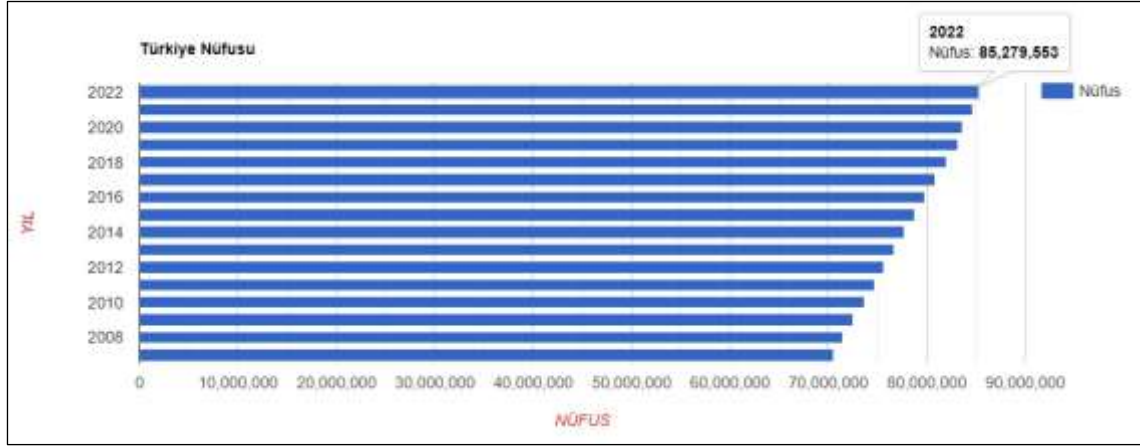
İlçede sosyal yaşam, Pierre Lotti Tepesi ile Feshane Etkinlik alanı çevresindedir. Kemer Yapı Grup tarafından geliştirilen Kemer Country Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.



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

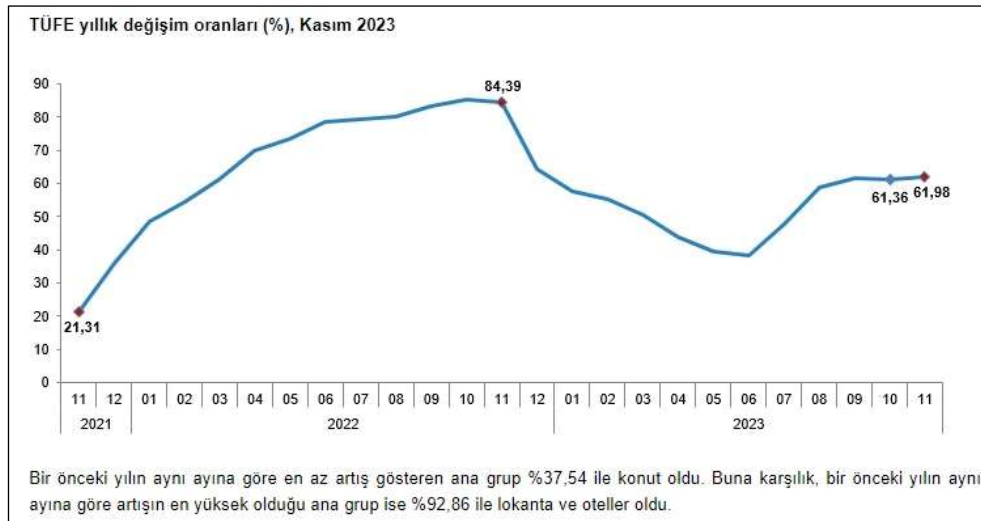
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

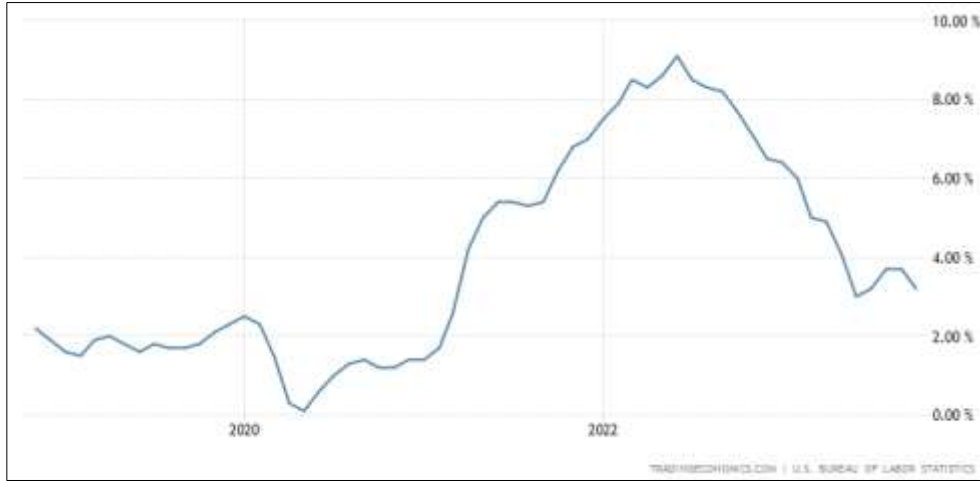


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

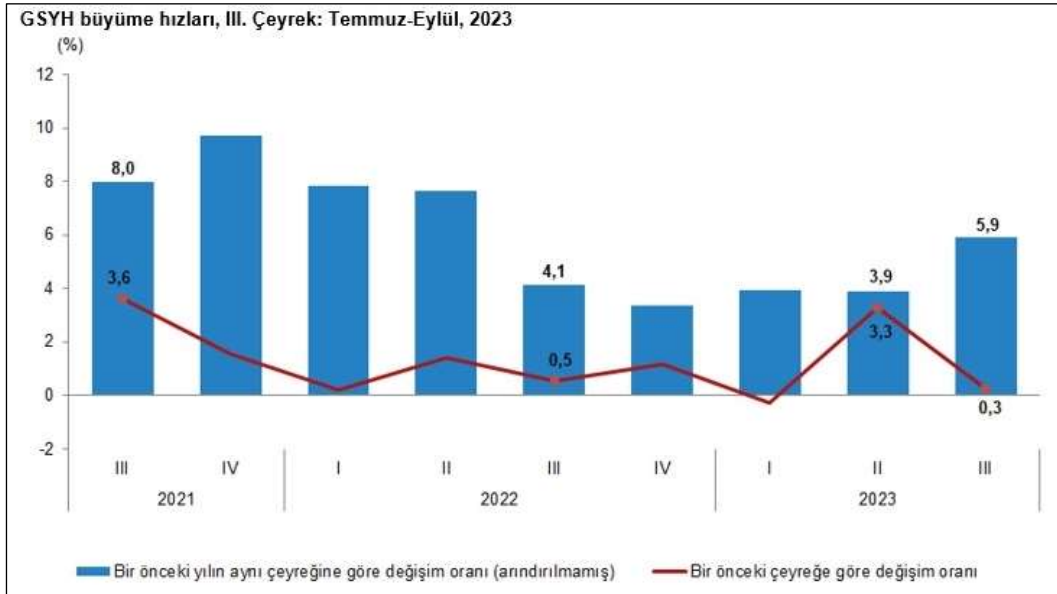


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (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. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

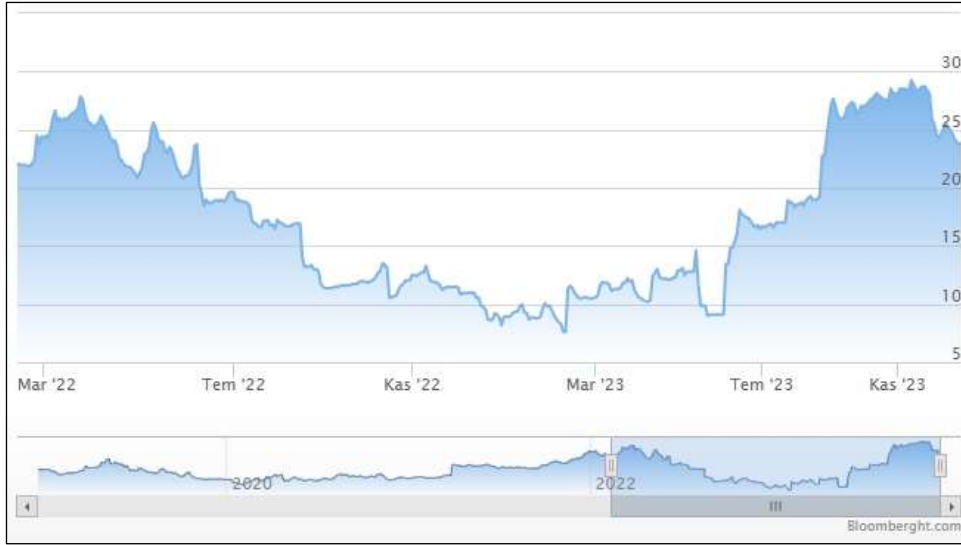
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



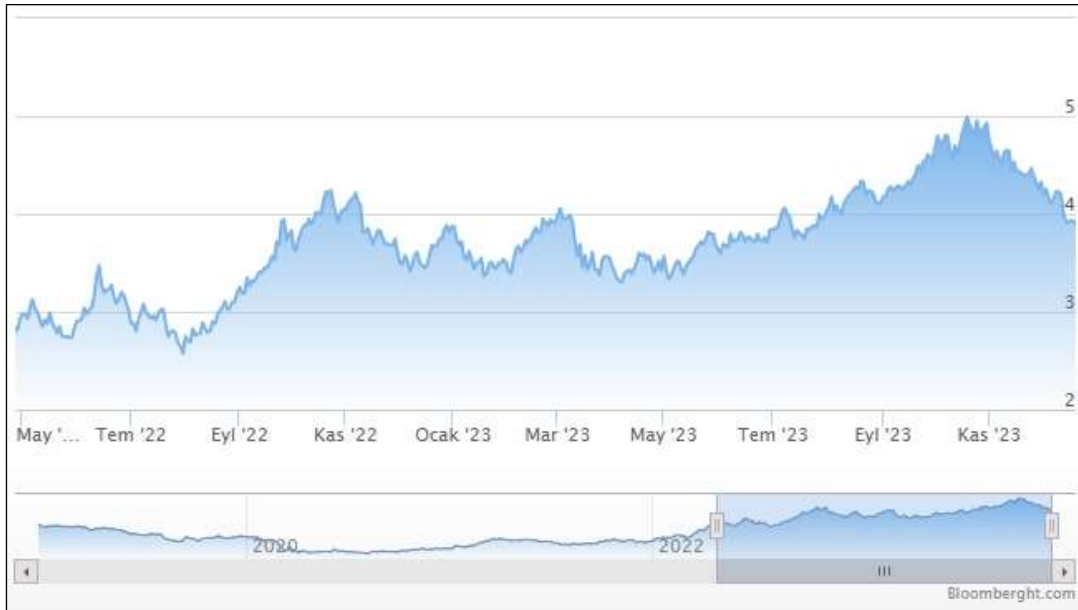
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

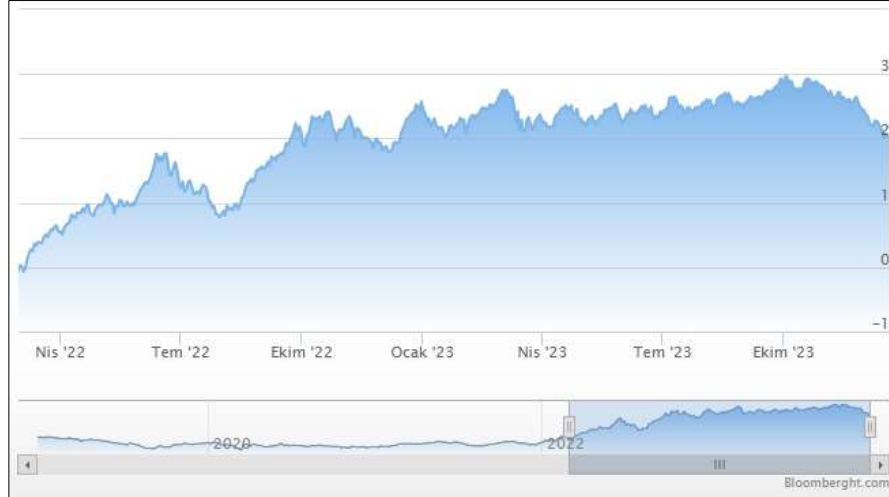
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %23,70 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

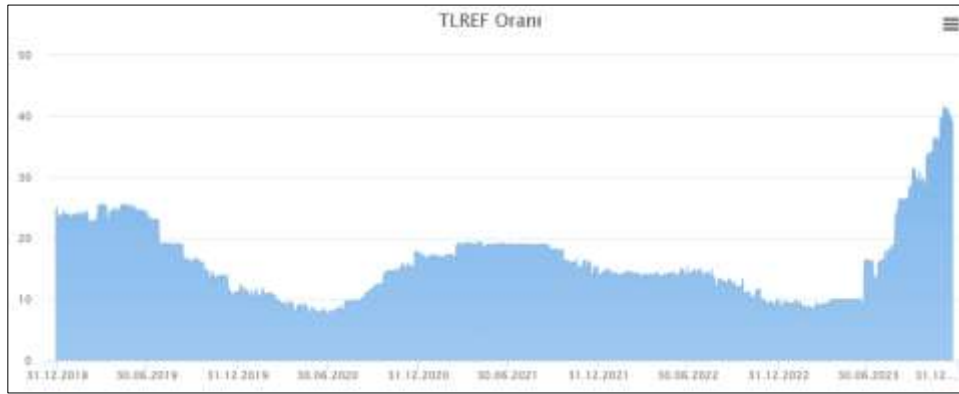


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %3,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

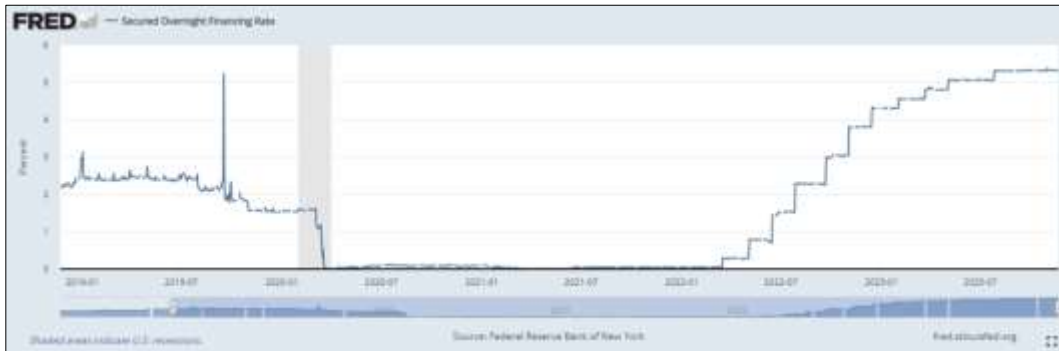


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %1,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

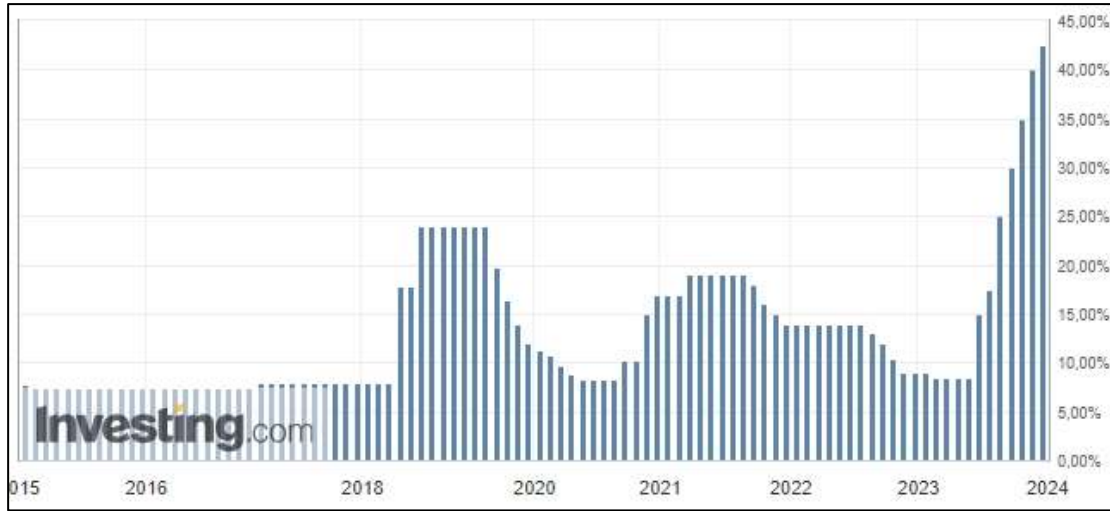


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %39 civarındadır.

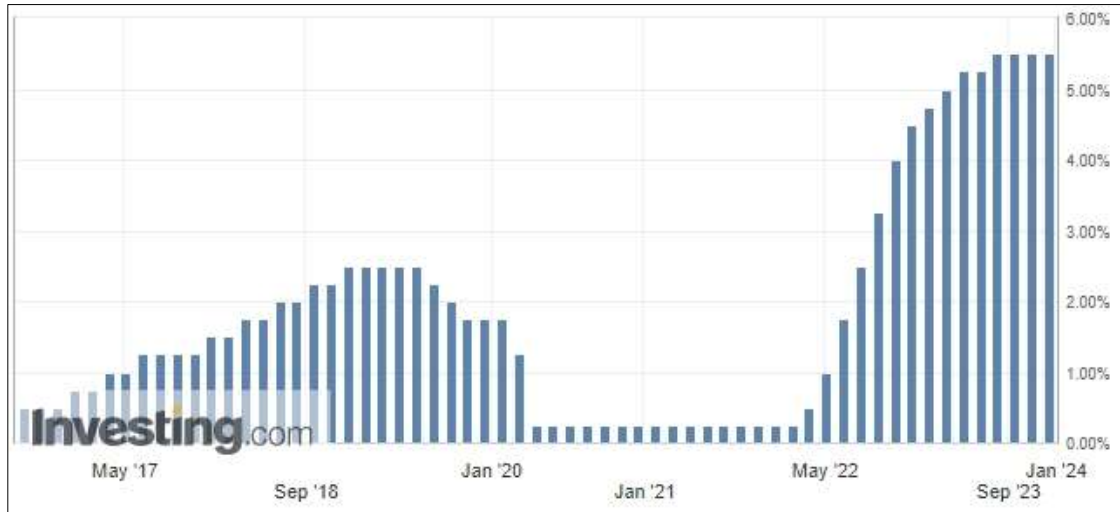


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,31 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



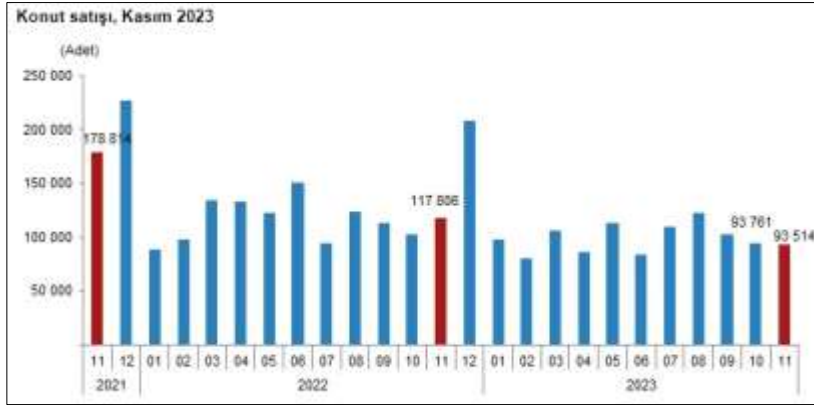
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %42,50 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

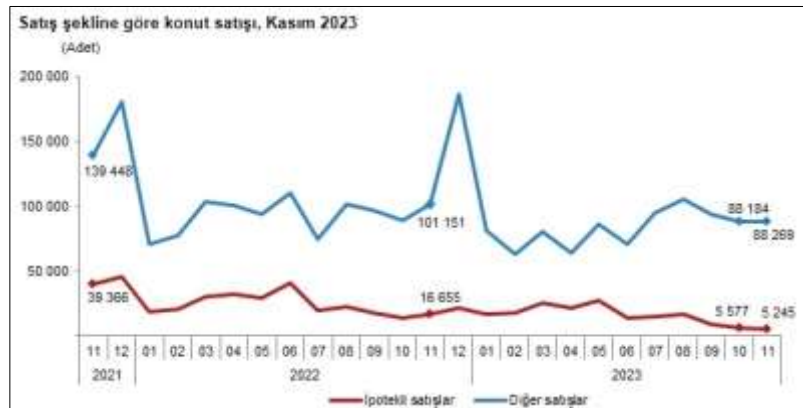
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)



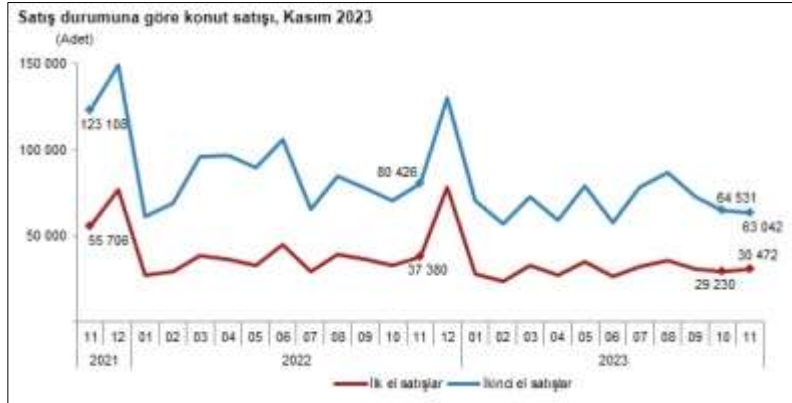
Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

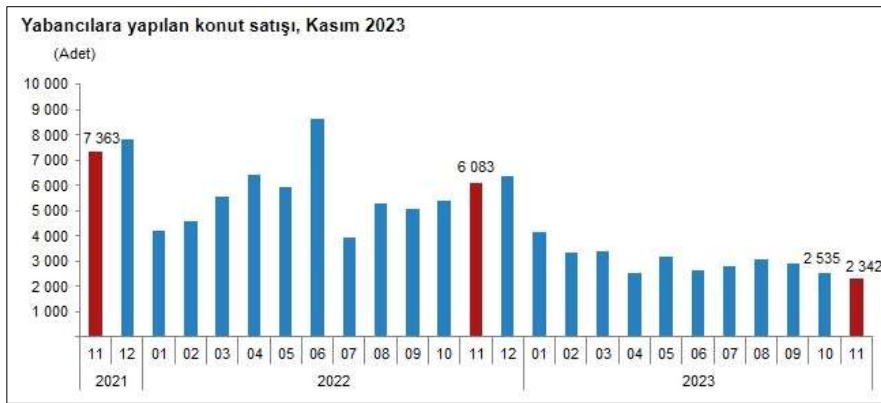
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



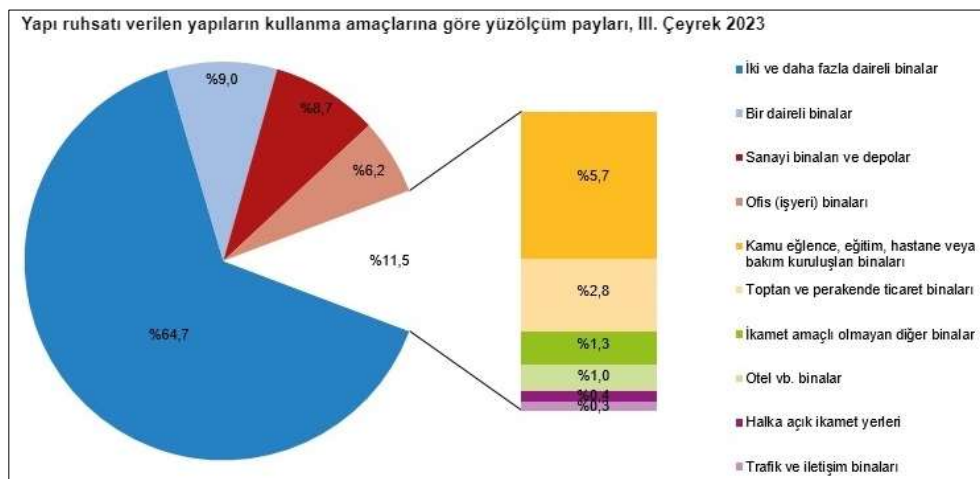
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

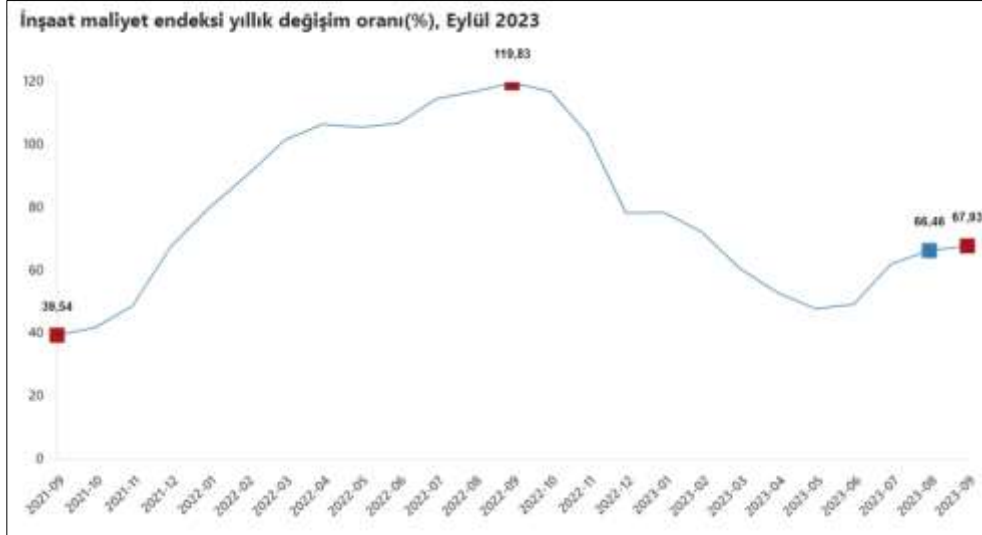
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
2022	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
2023	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
	I	23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)

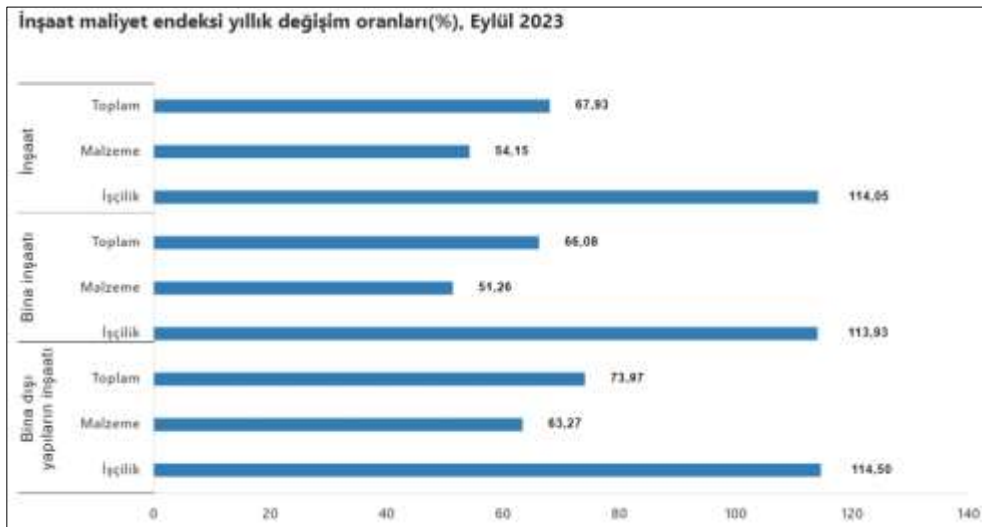


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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.

Konu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile 9 blok için ruhsat alınmış Next Level Kemer Projesi inşa edilmektedir.

Blok bazında alan, kat, nitelik dağılım detayı şu şekildedir;

SIRA NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI
1	A	MESKEN	27	4.578,36	8.560,42	13.138,78	6
2	B	MESKEN	27	4.578,37	4.135,34	8.713,71	6
3	C	MESKEN	28	4.750,48	2.628,29	7.378,77	6
4	D	MESKEN	49	8.627,61	2.311,26	10.938,87	7
5	E1	MESKEN	22	3.662,34	10.264,22	13.926,56	6
6	E2	MESKEN	23	3.834,47	6.207,41	10.041,88	6
7	E3	MESKEN	19	3.612,84	1.640,15	5.252,99	3
8	F	MESKEN	31	5.067,25	1.054,76	6.122,01	6
9	G	MESKEN	48	7.663,42	6.423,71	14.087,13	7

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.

Konu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile 23 blok için ruhsat alınmış Next Level Country Projesi inşa edilmektedir.

Next Level Country Projesi onaylı mimari projesine göre 26 ikiz villa, 22 dükkan ve 130 konuttan oluşmaktadır.

Blok bazında alan, kat, nitelik dağılım detayı şu şekildedir;

SIRA NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM	KAT SAYISI
1	A	MESKEN	62	7.014,27	17.015,50	28.975,71	6
		OFİS VE İŞYERİ	22	4.818,74			
2	B1	MESKEN	8	2.166,66	1.964,52	4.131,18	5
3	B2	MESKEN	8	2.181,34	2.473,78	4.655,12	5
4	B3	MESKEN	10	2.555,41	1.932,55	4.487,96	6
5	B4	MESKEN	10	2.555,11	1.933,21	4.488,32	6
6	C1	MESKEN	8	1.935,88	1.433,74	3.369,62	6
7	C2	MESKEN	8	1.935,17	1.666,84	3.602,01	6
8	C3	MESKEN	5	1.536,90	1.407,17	2.944,07	5
9	C4	MESKEN	5	1.537,36	1.586,19	3.123,55	5
10	C5	MESKEN	6	1.536,78	1.641,00	3.177,78	5
11	D1	MESKEN	2	699,56	308,54	1.008,10	3
12	D2	MESKEN	2	699,56	308,54	1.008,10	3
13	D3	MESKEN	2	699,56	308,54	1.008,10	3
14	D4	MESKEN	2	699,56	308,54	1.008,10	3
15	E1	MESKEN	2	471,72	234,83	706,55	2
16	E2	MESKEN	2	471,72	234,83	706,55	2
17	E3	MESKEN	2	473,62	1.993,09	2.466,71	3
18	E4	MESKEN	2	471,74	2.427,32	2.899,06	3
19	E5	MESKEN	2	471,62	1.566,11	2.037,73	3
20	E6	MESKEN	2	473,20	1.958,40	2.431,60	3
21	E7	MESKEN	2	473,20	1.679,25	2.152,45	3
22	E8	MESKEN	2	473,20	805,05	1.278,25	2
23	E9	MESKEN	2	471,74	355,34	827,08	2

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde değerleme tarihi itibari ile inşaat devam etmektedir. Ruhsata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

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 İtibariyle 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 üzerinde değerleme tarihi itibari ile Next Level Kemer ve Next Level Country projeleri inşa edilmektedir.

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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. 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 arttırılmış 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 değer belirlenmesinin 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 değerlendirme 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 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.

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, ticari + konut alanı Emsal: 1,00 Hmaks: 15,50 yapılaşma koşullarına sahip, 2.300 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 195.500.000,00 TL bedel ile satılıktır. **İlgilisi: 532 616 47 49**

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, villa imarlı, Emsal: 1,00 Hmaks: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip, 2.050 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 175.000.000,00 TL bedel ile satılıktır. **İlgilisi: 532 415 67 27**

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, konut imarlı, Emsal: 1,25 Hmaks: 18,50 yapılaşma koşullarına sahip, 2.600 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 168.000.000,00 TL bedel ile satılıktır. **İlgilisi: 532 712 49 68**

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, villa imarlı, Emsal: 1,00 Hmaks: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip, 1.900 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 115.000.000,00 TL bedel ile satılıktır. **İlgilisi: 536 392 40 45**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	2.300,00m²		2.050,00m²		2.600,00m²		1.900,00m²	
Satış Fiyatı	195.500.000 TL		175.000.000 TL		168.000.000 TL		115.000.000 TL	
m² birim fiyatı	85.000 TL		85.366 TL		64.615 TL		60.526 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	20%	+	20%	+
İmar Durum Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	20%	+
Alan şerefiyesi	25%	+	25%	+	25%	+	25%	+
İndirgenmiş birim fiyat	106.250 TL		106.707 TL		98.215 TL		98.053 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>102.306TL/m²</u>							

*Emsallerin konu taşınmazlara nazaran küçük alanlı olmaları sebebiyle konsept proje geliştirmeye uygun olmadığı, bu sebeple de birim fiyatının düşük olacağı kanaati oluşmuştur. Ayrıca taşınmazlar yapılaşma koşulları ve konum açısından da değerlendirilmiş gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

[E:5 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 4+1 oturumlu, 190 m² alanlı daire pazarlıklı olarak 30.800.000 TL bedelle satılıktır.

[E:6 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 2+1 oturumlu, 135 m² alanlı daire pazarlıklı olarak 27.000.000 TL bedelle satılıktır.

[E:7 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 1+1 oturumlu, 83 m² alanlı daire pazarlıklı olarak 15.150.000 TL bedelle satılıktır.

[E:8 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 1+1 oturumlu, 66 m² alanlı daire pazarlıklı olarak 12.180.000 TL bedelle satılıktır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KONUT)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	190,00m ²		135,00m ²		83,00m ²		66,00m ²	
Satış Fiyatı	30.800.000 TL		27.000.000 TL		15.150.000 TL		12.180.000 TL	
m ² birim fiyatı	162.105 TL		200.000 TL		182.530 TL		184.545 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Konsept	20%	+	15%	+	15%	+	15%	+
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	189.663 TL		224.000 TL		204.434 TL		206.691 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>206.197TL/m²</u>							

* Satılık konut emsalleri konu taşınmazlar kadar büyük konseptli projelerde konumlu değildir

[E:9 Satılık Villa] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 6+1 oturumlu, 550 m² alanlı müstakil villa pazarlıklı olarak 148.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 381 93 93**

[E:10 Satılık Villa] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 5+1 oturumlu, 250 m² alanlı müstakil villa pazarlıklı olarak 60.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 381 93 93**

[E:11 Satılık Villa] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 6+1 oturumlu, 500 m² alanlı müstakil villa pazarlıklı olarak 130.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 507 451 72 30**

[E:12 Satılık Villa] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 5+1 oturumlu, 245 m² alanlı müstakil villa pazarlıklı olarak 62.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 533 223 88 30**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK VİLLA)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	550,00m ²		250,00m ²		500,00m ²		245,00m ²	
Satış fiyatı	148.000.000 TL		60.000.000 TL		130.000.000 TL		62.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	269.091 TL		240.000 TL		260.000 TL		253.061 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	5%	-	0%	-	0%	-	0%	+
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	228.727 TL		216.000 TL		234.000 TL		227.755 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>226.621TL/m²</u>							

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

[E:13 Satılık Dükkan] Konu taşınmaza yakın konumlu, 450 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 105.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 543 387 57 10**

[E:14 Satılık Dükkan] Konu taşınmaza yakın konumlu, 210 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 42.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 533 659 70 98**

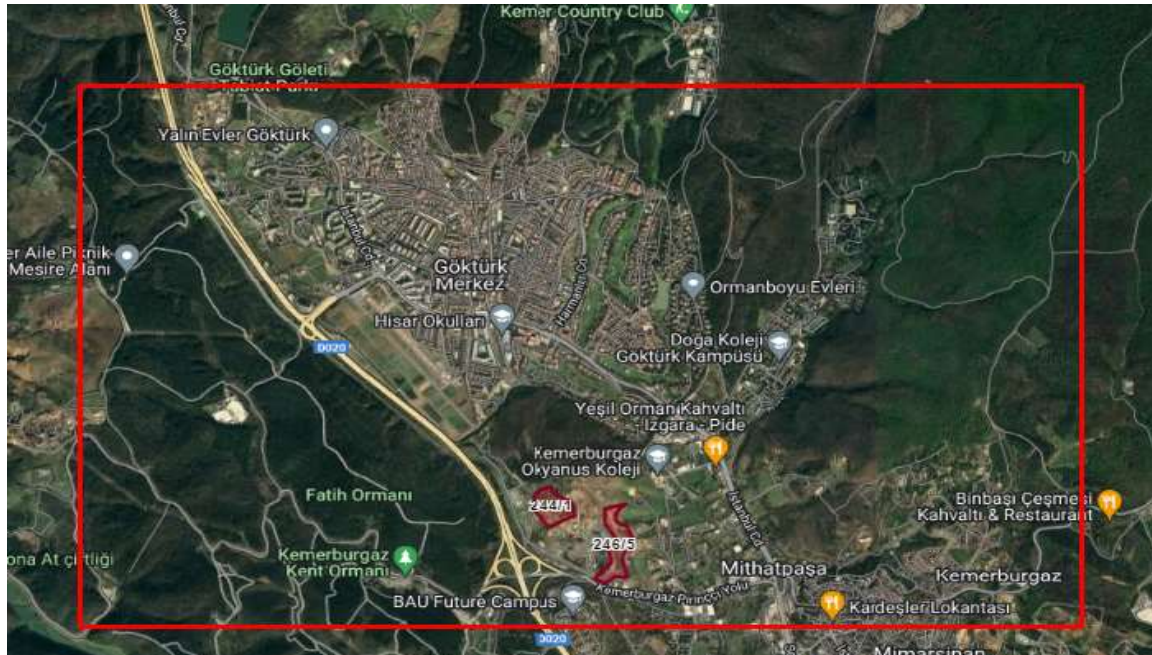
[E:15 Satılık Dükkan] Konu taşınmaza yakın konumlu, 120 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 34.500.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 314 04 98**

[E:16 Satılık Dükkan] Konu taşınmaza yakın konumlu, 145 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 34.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 470 10 03**

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		Emsal 16		
Brüt alanı (m ²)	450,00m ²		210,00m ²		120,00m ²		145,00m ²		
Satış fiyatı	105.000.000 TL		42.000.000 TL		34.500.000 TL		34.000.000 TL		
m ² birim fiyatı	233.333 TL		200.000 TL		287.500 TL		234.483 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Konum şerefiyesi	0%	+	20%	+	0%	+	0%	+	
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	
Konsept Şerefiyesi	20%	+	20%	+	0%	+	20%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	273.000 TL		274.000 TL		278.875 TL		274.345 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>275.055TL/m²</u>								

*13, 14 ve 16 emsal numaralı satılık dükkan emsalleri site içerisinde konumlu olmayıp, konsept geliştirmeye uygun değildir.

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



Bu Belge, 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 130.000 TL ile 150.000 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 105.000 TL ile 120.000 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 110.000 TL ile 140.000 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 130.000 TL ile 150.000 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 100.000 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 110.000-140.000 TL/m² bandındadır. Oturmuş ve eski sitelerde ise rakamlar daha üst bedellere çıkabilmektedir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge konut nitelikli gelişmektedir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde konum ve yapılaşma şartları bakımından dezavantajlı bölgede yer alan parseller için 70.000-90.000 TL/m² aralığında bedeller istendiği görülmektedir. Rapora konu taşınmazların, konsept proje geliştirmeye uygun büyüklükte olması, inşaat emsalinin yüksek olması avantajlı yönleridir. Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 244 ada 1 parsel ve 246 ada 5 parselin konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda arsa birim değerinin **100.000 - 110.000 TL/m²** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. 246 ada 5 parselin emsalinin 244 ada 1 parseli nazaran emsal transferi dolayısıyla yapılaşma hakkının daha düşük olması sebebiyle birim değerinin yaklaşık %20 daha düşük olacağı kanaati oluşmuştur.

Bölgede benzer konseptteki projelerde konut nitelikli taşınmazların birim değeri 160.000-210.000 TL/m² aralığında olduğu görülmektedir. Ancak rapora konu taşınmazın konsepti, inşaat kalitesi, marka değeri vb. diğer özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, projede yer alan konut nitelikli taşınmazların ortalama birim değerinin **205.000 TL/m²** civarında olacağına kanaat getirilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin birim değerinin kat, cephe, manzara, kullanım alanı vb. diğer özelliklere göre değişmesi olağandır.

Bölgede benzer konseptteki projelerde villa nitelikli taşınmazların birim değeri 200.000-240.000 TL/m² aralığında olduğu görülmektedir. Ancak rapora konu taşınmazın konsepti, inşaat kalitesi, marka değeri vb. diğer özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, projede yer alan villa nitelikli taşınmazların ortalama birim değerinin **225.000 TL/m²** civarında olacağına kanaat getirilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin birim değerinin kat, cephe, manzara, kullanım alanı vb. diğer özelliklere göre değişmesi olağandır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemede ticari hareketliliğin oldukça düşük olduğu, fakat ticari ünite ihtiyacının geliştirilecek iki projede de yüksek olduğu görülmüştür. Ayrıca 246 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen Next Level Country projesinde 5.381 m²'lik ticari alan olacağı bilgisi malikçe tarafımıza iletilmiştir. Ticari ünite alanının bu denli büyük olması yüksek tanınırlığı olan markaların talep oluşturacağı, bu talebin de birim değere olumlu etki edeceği kanaatini oluşturmuştur. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ticari ünite birim fiyatlarının 230.000,00-TL/m² ila 260.000,00-TL/m² arasında değiştiği gözlemlenmiş olup, yukarıda bahsi geçen etkenler sebebiyle birim fiyatın **275.000,00-TL/m²** bandında olacağı düşünülmektedir.

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.

DEĞERLEME TABLOSU								
Proje Adı	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL) (KDV Hariç)
Next Level Kemer	İstanbul	Eyüpsultan	Mithatpaşa	244	1	35.966,98	105.652,46 ₺	₺3.800.000.000,00
Next Level Country	İstanbul	Eyüpsultan	Mithatpaşa	246	5	42.596,97	84.513,05 ₺	₺3.600.000.000,00
TOPLAM						78.563,95		₺7.400.000.000,00
~~								₺7.400.000.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **7.400.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

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

244 Ada 1 Parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşa faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %12 olduğu tespit edilmiştir. Projenin maliyet yaklaşımına göre değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gönderilen bilgilere göre tespit edilen toplam inşaat alanı 89.600 m²'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 3-B ve 4-A'dır. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin 16.500 TL/m² olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü finansman gideri, çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vb. durumlar dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%12) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri: **89.600 m² x 17.500 TL/m² x %12 (İnşaat Seviyesi) = 188.160.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

246 Ada 5 Parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşa faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %2 olduğu tespit edilmiştir. Projenin maliyet yaklaşımına göre değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gönderilen bilgilere göre tespit edilen toplam inşaat alanı 91.447,80 m²'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 3-B ve 4-A'dır. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Ek olarak ana taşınmaz üzerinde imal edilen projenin birden fazla gayrimenkul çeşidini bünyesinde barındıracağı (konut, villa, dükkan) bilgisi edinilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin 25.000 TL/m² olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü finansman gideri, çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vb. durumlar dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%2) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri: **91.447,80 m² x 25.000 TL/m² x %2 (İnşaat Seviyesi) = 45.723.900,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet Yaklaşımına Göre Proje Değeri					
Sıra No	Ada	Parsel	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Maliyet Yaklaşımına Göre Mevcut Durum Değeri (TL)
1	244	1	₺3.800.000.000,00	₺188.160.000,00	₺3.988.160.000,00
2	246	5	₺3.600.000.000,00	₺45.723.900,00	₺3.645.723.900,00

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin 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 gelirin 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 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 değer tarihi itibarıyla %24,25 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %24,00 olarak kabul edilmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2024 yılı indirgeme oranı %28 olarak belirlenmiştir.

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 aşağıda detaylandırılmış ve nakit akışları rapor ekinde gösterilmiştir. Her iki parsel için ayrı ayrı proje geliştirme analizi yapılmıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

*** 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 %30 ile %100 arasında satılabilir alan artışı olduğu görülmüştür. Taşınmaz için yaklaşık %71,94 emsal artışı ile 60.391,44 m² satılabilir alan, 89.600 m² toplam inşaat alanı yapılacağı öğrenilmiştir.

Yapılacak proje için, 3 senelik nakit akışı düzenlenmiştir. 2024 yılı için konut satış oranı %20, 2025 yılı için %40, 2025 yılı için ise %40 olarak belirlenmiş ve 2026 yılı sonunda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Konut satış bedeli ilk yıl için ortalama 175.000 TL olarak belirlenmiş olup, yıllar itibarıyla %50 oranında artış olacağı öngörülmüştür.

Projenin inşaatının 2024 yılında %30, 2025 yılında %30, 2026 yılında da %40'lık bir inşaat ilerlemesi ile projede 2026 yılı sonunda oturuma başlanacağı varsayılmıştır. İnşaat maliyet bedeli ilk yıl için ortalama 17.500 TL/m², takip eden yıllarda ise ortalama %40 bir artışla bu bedelin devam edeceği öngörülmüştür. Bu inşaat maliyetine ilave olarak toplam hasılatın her yıl %3'ü kadar satış ve pazarlama gideri olacağı varsayılmıştır.

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.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

NL KEMER (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	71,94%
Satılabilir Konut Alanı (m2)	60.391,78
Toplam İnşaat Alanı (m2)	89.600,00
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	3,00%
Bugünkü Proje Toplam Hasılat	₺10.057.195.098,08
Bugünkü Proje Toplam İnşaat Maliyeti	₺1.657.350.618,57
Arsa Piyasa Değeri	₺3.800.000.000,00
Bugünkü Proje Toplam Maliyet	₺5.457.350.618,57
Bugünkü Proje Net Kar	₺4.599.844.479,51
Proje Net Bugünkü Değer	₺8.399.844.479,51

USD DEĞERLER (1 USD=29,3374 TL kabul edilmiştir.)	
Bugünkü Proje Toplam Hasılat	\$342.811.397,67
Bugünkü Proje Toplam Maliyet	\$186.020.254,64
Bugünkü Proje Net Kar	\$156.791.143,03
Proje Net Bugünkü Değer	\$286.318.640,35

Dönemler	1	2	3	Toplam
	2024	2025	2026	
Satış Tam. Oranı (Konut)	20%	40%	40%	100,00%
Satılan m2	12.078,36	24.156,71	24.156,71	
Fiyat Artışı	0%	50%	50%	
m2 Fiyatı	₺175.000,00	₺262.500,00	₺393.750,00	
Toplam Hasılat	₺2.113.712.300,00	₺6.341.136.900,00	₺9.511.705.350,00	₺17.966.554.550,00
İskonto Kts.	0,28	0,28	0,28	
Hasılat Net Bugünkü Değer	₺1.651.337.734,38	₺3.870.322.814,94	₺4.535.534.548,76	₺10.057.195.098,08
İnşaat Tam. Oranı	30%	30%	40%	100,00%
İnş. Mal. Artışı	0%	40%	40%	
m2 maliyet	₺17.500,00	₺24.500,00	₺34.300,00	
İnşaat Gideri	₺470.400.000,00	₺658.560.000,00	₺1.229.312.000,00	₺2.358.272.000,00
Satış ve Gen. Gid.	₺63.411.369,00	₺190.234.107,00	₺285.351.160,50	₺538.996.636,50
Toplam Maliyet	₺533.811.369,00	₺848.794.107,00	₺1.514.663.160,50	₺2.897.268.636,50
İskonto Kts.	0,28	0,28	0,28	
Maliyet Net Bugünkü Değer	₺417.040.132,03	₺518.062.809,45	₺722.247.677,09	₺1.657.350.618,57
Net Nakit Akışı	₺1.579.900.931,00	₺5.492.342.793,00	₺7.997.042.189,50	₺15.069.285.913,50
İskonto Kts.	0,28	0,28	0,28	
Net Bugünkü Değer	₺1.234.297.602,34	₺3.352.260.005,49	₺3.813.286.871,67	₺8.399.844.479,51

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

*** 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. Bölge genelinde belirtilen emsal alanları haricinde yaklaşık %30 ile %100 arasında satılabilir alan artışı olduğu görülmüştür. Taşınmaz için yaklaşık %94,88 emsal artışı ile 49.549,91 m² satılabilir alan olacağı bilgisi malik tarafından iletilmiş olup, 91.447,78 m² toplam inşaat alanı yapılacağı ruhsat belgeleri üzerinden okunmuştur.

Yapılacak proje için, 2024 yılı ile birlikte 2026 yılı sonuna kadar nakit akışı düzenlenmiştir.

2024 yılı için konut satış oranı %20, 2025 yılı için %40, 2026 yılı için ise %40 olarak belirlenmiş ve 2026 yılı sonunda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Konut satış bedeli ilk yıl için 205.000 TL olarak belirlenmiş olup, 2025 yılında %60, 2026 yılında ise %50 oranında artış olacağı öngörülmüştür.

2024 yılı için ticari ünite satış oranı %0, 2025 yılı için %0, 2026 yılı için ise projenin tamamlanmasıyla beraber ticari hareketliliğin artacağı öngörülerek satış oranı %100 olarak belirlenmiş ve 2026 yılı sonunda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari ünite satış bedeli 2024 yılı için 275.000 TL olarak belirlenmiş olup, 2025 yılında %60, 2026 yılında ise %50 oranında artış olacağı öngörülmüştür.

2024 yılı için villa satış oranı %20, 2025 yılı için %40, 2026 yılı için ise %40 olarak belirlenmiş ve 2026 yılı sonunda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Villa satış bedeli ilk yıl için 225.000 TL olarak belirlenmiş olup, 2025 yılında %60, 2026 yılında ise %50 oranında artış olacağı öngörülmüştür.

Proje inşaatının 2024 yılında %30, 2025 yılında %30, 2026 yılında ise de %30'luk bir inşaat ilerlemesi ile 2026 yılı sonunda oturuma başlanacağı varsayılmıştır. İnşaat maliyet bedeli ilk yıl için ortalama 25.000 TL/m², takip eden yıllarda ise ortalama %40 oranında bir artışla bu bedelin devam edeceği öngörülmüştür. Bu inşaat maliyetine ilave olarak toplam hasılatın her yıl %3'ü kadar satış ve pazarlama gideri olacağı varsayılmıştır.

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.

NL COUNTRY (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	94,88%
Satılabilir Konut Alanı (m2)	35.433,26
Satılabilir Villa Alanı (m2)	8.734,92
Satılabilir Dükkan Alanı (m2)	5.381,73
Toplam Satılabilir Alan (m2)	49.549,91
Toplam İnşaat Alanı (m2)	91.447,80
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	3,00%
Bugünkü Proje Toplam Hasılat	₺10.323.880.958,89
Bugünkü Proje Toplam İnşaat Maliyeti	₺2.286.276.009,76
Arsa Piyasa Değeri	₺3.600.000.000,00
Bugünkü Proje Toplam Maliyet	₺5.886.276.009,76
Bugünkü Proje Net Kar	₺4.437.604.949,13
Proje Net Bugünkü Değer	₺8.037.604.949,13

USD DEĞERLER (1 USD=29,3374 TL kabul edilmiştir.)	
Bugünkü Proje Toplam Hasılat	\$351.901.700,86
Bugünkü Proje Toplam Maliyet	\$200.640.684,24
Bugünkü Proje Net Kar	\$151.261.016,62
Proje Net Bugünkü Değer	\$273.971.277,25

Dönemler	1	2	3	Toplam
	2024	2025	2026	
Satış Tam. Oranı (Konut)	20%	40%	40%	100,00%
Satılan m2	7.086,65	14.173,30	14.173,30	
Fiyat Artışı	0%	50%	50%	
m2 Fiyatı	₺205.000,00	₺307.500,00	₺461.250,00	
Hasılat	₺1.452.763.660,00	₺4.358.290.980,00	₺6.537.436.470,00	₺12.348.491.110,00
Satış Tam. Oranı (Ticari)	0%	20%	80%	100,00%
Satılan m2	0,00	1.076,35	4.305,38	
Fiyat Artışı	0%	50%	50%	
m2 Fiyatı	₺275.000,00	₺412.500,00	₺618.750,00	
Hasılat	₺0,00	₺443.992.725,00	₺2.663.956.350,00	₺3.107.949.075,00
Satış Tam. Oranı (Villa)	20%	40%	40%	100,00%
Satılan m2	1.746,98	3.493,97	3.493,97	
Fiyat Artışı	0%	50%	50%	
m2 Fiyatı	₺225.000,00	₺337.500,00	₺506.250,00	
Hasılat	₺393.071.400,00	₺1.179.214.200,00	₺1.768.821.300,00	₺3.341.106.900,00
Toplam Hasılat	₺1.845.835.060,00	₺5.981.497.905,00	₺10.970.214.120,00	₺18.797.547.085,00
İskonto Kts.	0,28	0,28	0,28	
Hasılat Net Bugünkü Değer	₺1.442.058.640,63	₺3.650.816.592,41	₺5.231.005.725,86	₺10.323.880.958,89
İnşaat Tam. Oranı	30%	30%	40%	100,00%
İnş. Mal. Artışı	0%	40%	40%	
m2 maliyet	₺25.000,00	₺35.000,00	₺49.000,00	
İnşaat Gideri	₺685.858.500,00	₺960.201.900,00	₺1.792.376.880,00	₺3.438.437.280,00
Satış ve Gen. Gid.	₺55.375.051,80	₺179.444.937,15	₺329.106.423,60	₺563.926.412,55
Toplam Maliyet	₺741.233.551,80	₺1.139.646.837,15	₺2.121.483.303,60	₺4.002.363.692,55
İskonto Kts.	0,28	0,28	0,28	
Maliyet Net Bugünkü Değer	₺579.088.712,34	₺695.585.227,75	₺1.011.602.069,66	₺2.286.276.009,76
Net Nakit Akışı	₺1.104.601.508,20	₺4.841.851.067,85	₺8.848.730.816,40	₺14.795.183.392,45
İskonto Kts.	0,28	0,28	0,28	
Net Bugünkü Değer	₺862.969.928,28	₺2.955.231.364,65	₺4.219.403.656,20	₺8.037.604.949,13

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için kira değer analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı ve hasılat paylaşımı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %60- %80 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların arsa değeri pazar yaklaşımı analizi kullanılarak takdir edilmiş olup proje değerlendirme yaklaşımının varsayımlara dayalı olması sebebiyle arsa değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

244 ada 1 parsel ve 246 ada 5 parsel için ayrı ayrı proje nakit akışı düzenlenmiştir.

244 Ada 1 Parsel;

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda hasılatın net bugünkü değeri **10.057.195.098,08** maliyet net bugünkü değeri **1.657.350.618,57 TL**, proje net bugünkü değeri ise **8.399.844.479,51 TL** olarak belirlenmiştir.

246 Ada 5 Parsel;

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda hasılatın net bugünkü değeri **10.323.880.958,89 TL**, maliyet net bugünkü değeri **2.286.276.009,76 TL**, proje net bugünkü değeri ise **8.037.604.949,13 TL** olarak belirlenmiştir.

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.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, proje için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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 Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Söz konusu taşınmazların satış ile mülkiyet değişikliğine geçmiş olup, henüz 5 yıllık bir süre geçmemiştir. Parseller için yapı ruhsatları alınmış olup inşai faaliyetler başlamıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Alım satım kârı veya kira gelirielde 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 kimünhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Pasifik GYO A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 ada 1 ve 246 ada, 5 parseller üzerinde inşa edilen Next Level Kemer ve Next Level Country proje değerlerinin 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 nihai değer takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre arsa değeri takdiri ve Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen tamamlanması durumundaki net bugünkü piyasa değeri şu şekildedir;

DEĞERLEME TABLOSU						
Proje Adı	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL) (KDV Hariç)	Tamamlanması Durumunda Proje Net Bugünkü Değeri (TL) (KDV Hariç)
Next Level Kemer	244	1	35.966,98	105.652,46 ₺	₺3.800.000.000,00	₺8.399.844.479,51
Next Level Country	246	5	42.596,97	84.513,05 ₺	₺3.600.000.000,00	₺8.037.604.949,13
TOPLAM			78.563,95		₺7.400.000.000,00	₺16.437.449.428,64
~~					₺7.400.000.000,00	₺16.437.400.000,00

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\$:29,3374 TL dir.

Doğukan TORUNLER Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	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;

- Raporda 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 Takyidat Belgeleri,
- Δ CBS ve İmar Paftası
- Δ Resmi Evraklar,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri