



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 2024 - 650

Kasım, 2024



Talep Sahibi	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 650
Revize Rapor-Tarih	Özel 2024 – 650 Rev1- 04.12.2024
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 Otuz Dört (134) 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.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
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	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
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	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
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.....	12
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	12
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.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle 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 Gerekçeler 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	43
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	48
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	49
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	49
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	49
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	49
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	49
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.....	49
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	49
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	49
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
7.	SONUÇ.....	51
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	51
7.2	Nihai Değer Takdiri	51
8.	UYGUNLUK BEYANI	52
9.	RAPOR EKLERİ	52

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 650 / 30.11.2024 - Özel 2024 – 650 Rev1 / 04.12.2024
<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 ipotek bulunmakta olup söz konusu ipotegün proje finansmanında kullanılacağı düşünülmektedir.

<u>244 Ada 1 Parsel Arsa Değeri (KDV Hariç)</u>	4.304.061.000,00 TL
<u>244 Ada 1 Parsel Arsa Değeri (KDV Dâhil)</u>	4.734.467.100,00 TL
<u>Next Level Kemer Projesi Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (KDV Hariç)</u>	11.748.189.512,06 TL
<u>246 Ada 5 Parsel Arsa Değeri (KDV Hariç)</u>	4.077.961.000,00 TL
<u>246 Ada 5 Parsel Arsa Değeri (KDV Dâhil)</u>	4.485.757.100,00 TL
<u>Next Level Country Projesi Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (KDV Hariç)</u>	10.522.239.556,40 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 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 30.11.2024 tarihinde Özel 2024 - 650 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır. Özel 2024 – 650 rev1 rapor numarasıyla 04.12.2024 tarihinde revize edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 244 Ada, 1 Parsel ve 246 Ada 5 Parselde bulunan “Arsa” nitelikli taşınmazlar üzerinde geliştirilen projelere 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.

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 24.10.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 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.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 23.12.2022 tarih 2022 – 1420 rapor numaralı, 03.08.2023 tarih, Özel 2023 – 849 rapor numaralı ve 27.12.2023 tarih, Özel 2023 – 1385 rapor numaralı 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 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. Revize raporda müşteri tarafından 30.09.2024 tarihli değere enflasyon verileri ile hesaplanması talep edilmiş, bilgi amaçlı rapor ekinde belirtilmiştir.

2.4 İşin Kapsamı

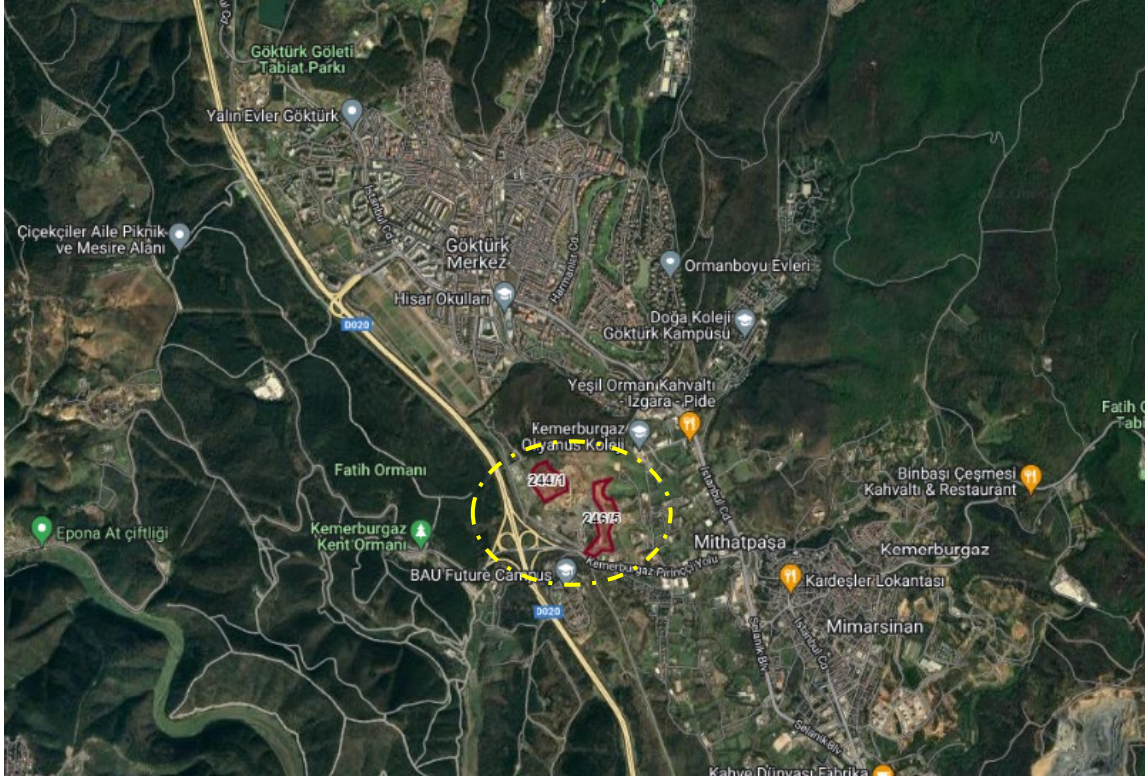
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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



Koordinatlar:

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

246 ada 5 Parsel Enlem: 41.1638 - Boylam: 28.8991

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 25.10.2024 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)**

İpotek

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 4.000.000.000,00 TL tutarlı 1. Derece ipotek (T:18.07.2024 – Y:66604) ((99/100)hissesi üzerinde) **(244 ada 1 parsel üzerinde)**

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 4.000.000.000,00 TL tutarlı 1. Derece ipotek (T:18.07.2024 – Y:66604) ((1/100)hissesi üzerinde) **(244 ada 1 parsel üzerinde)**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 4.000.000.000,00 TL bedelle 1. dereceden ipotek (T:18.07.2024 – Y:66565) ((99/100)hissesi üzerinde) **(246 ada 5 parsel üzerinde)**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 4.000.000.000,00 TL bedelle 1. dereceden ipotek (T:18.07.2024 – Y:66565) ((1/100)hissesi üzerinde) **(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 ipotek bulunmakta olup söz konusu ipoteklerin proje finansmanında kullanılacağı düşünülmektedir. Yapı kayıt belgesi iptal beyanları parseller üzerindeki ekonomik ömrünü tamamlamış eski yapılarla ilgili olup, değerlendirme tarihi itibarı ile inşa edilmekte olan projeleri etkilememektedir.**

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

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 mülkiyeti 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 geçmiştir. 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 31.05.2024 tarihinde imar durumlarının değiştiği bilgisi alınmıştır.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu 244 ada 1 parsel numaralı taşınmaz; 31.05.2024 tasdik tarihli /1000 Ölçekli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, konut + ticaret alanında kalmakta olup, E:0,5, Yençok: 5 kat yapılaşma şartlarına haizdir. Her köşeden 5 m çekmesi bulunmaktadır. Belediyeden alınan bilgiye göre parselin terki bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 246 ada 5 parsel numaralı taşınmaz; 31.05.2024 tasdik tarihli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon 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, yoldan 5 m çekmesi bulunmaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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	
10	A	TADİLAT	29.12.2023	116477787	MESKEN	27	3.805,41	6.745,02	10.550,43	6	3B	
11	B	TADİLAT	29.12.2023	125648212	MESKEN	27	3.807,04	4.034,04	7.841,08	6	3B	
12	C	TADİLAT	29.12.2023	104329685	MESKEN	28	3.936,79	2.907,67	6.844,46	6	3B	
13	D	TADİLAT	29.12.2023	128770872	MESKEN	49	6.782,50	3.999,40	10.781,90	7	4A	
14	E1	TADİLAT	29.12.2023	143800120	MESKEN	22	3.133,21	7.953,42	11.086,63	6	3B	
15	E2	TADİLAT	29.12.2029	124474875	MESKEN	23	3.211,00	5.426,44	8.637,44	6	3B	
16	E3	TADİLAT	29.12.2023	126952555	MESKEN	19	2.459,49	1.494,59	3.954,08	3	3B	
17	F	TADİLAT	29.12.2023	142006667	MESKEN	31	4.255,13	1.888,27	6.143,40	6	3B	
18	G	TADİLAT	29.12.2023	110120628	MESKEN	48	6.193,29	6.919,44	13.112,73	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
					OFİS VE İŞYERİ	22	4.818,74					
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	308,54	-	1.008,10	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.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in 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 Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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



İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

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



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

21 Mahalle ve 7 köyden oluşan Eyüpsultan İlçesi'nin toplam alanı 24.200 ha'dır. İlçenin doğusunda Sarıyer Belediyesi, güneydoğusunda Kağıthane 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.

EYÜPSULTAN

Nüfus: 420.194

Eyüpsultan nüfusu 2023 yılına göre 420.194.

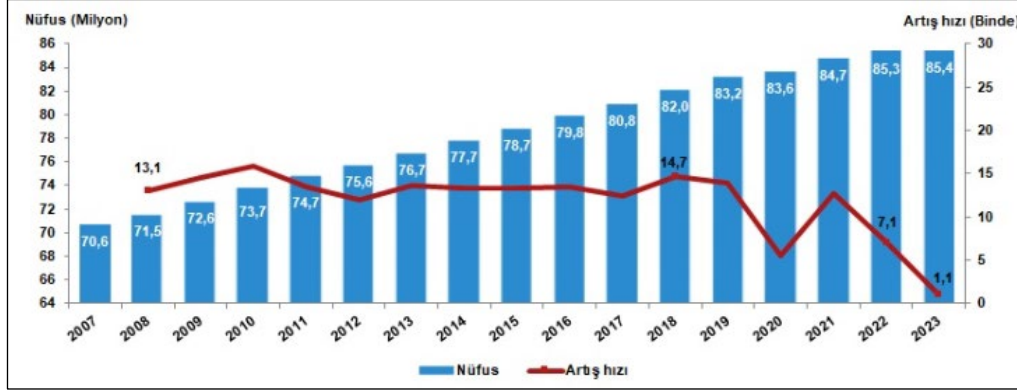
Bu nüfus, **209.185** erkek ve **211.009** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%49,78** erkek, **%50,22** kadındır.

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

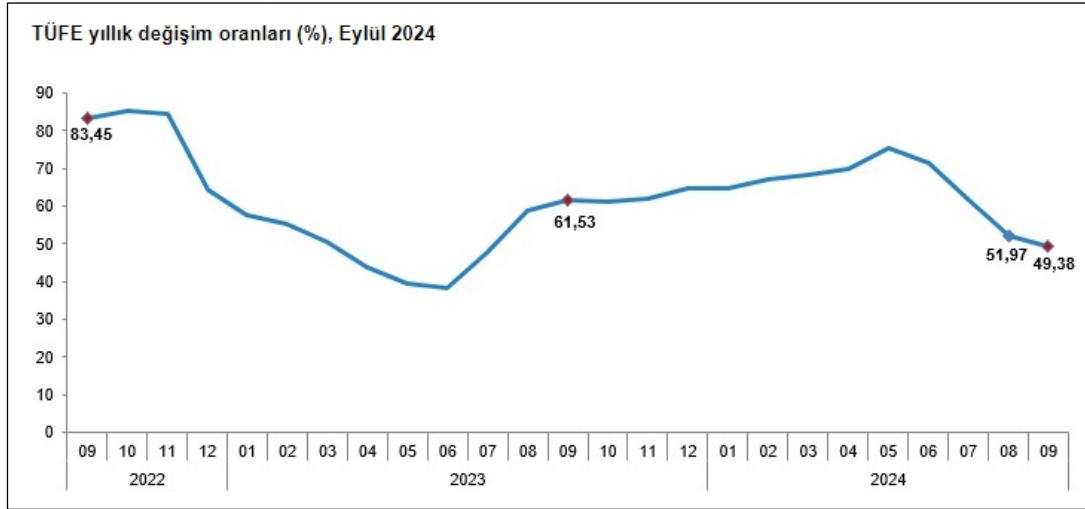
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



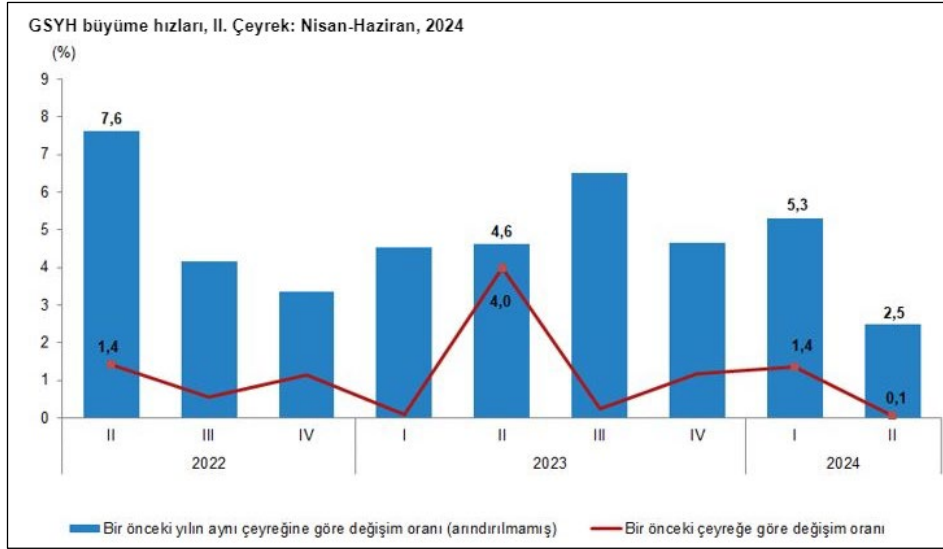
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



ÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %0,88 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,21 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,22, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,23 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,74 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Eylül ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,6 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,7, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,5 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,04 artarken ithalatı %5,7 azaldı. (TÜİK)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

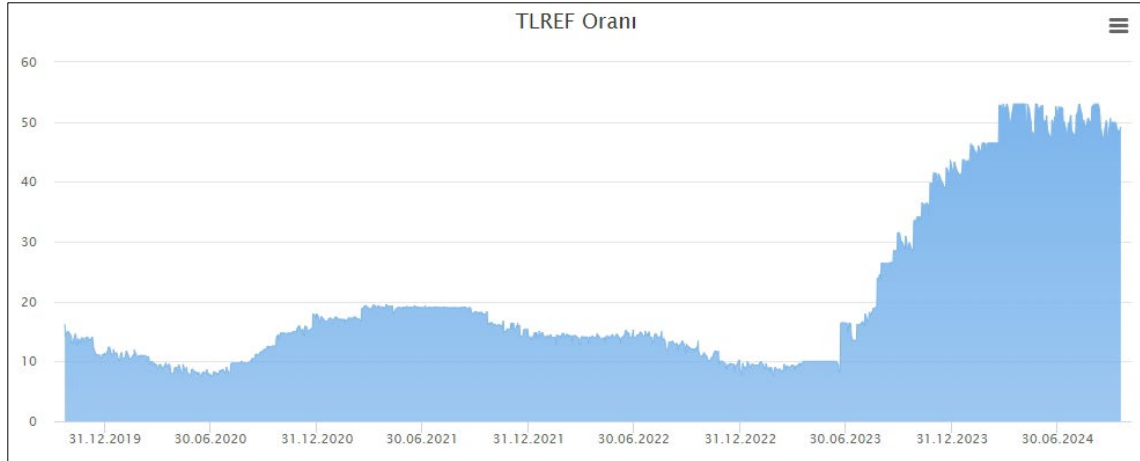
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %44 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloomberght.com)

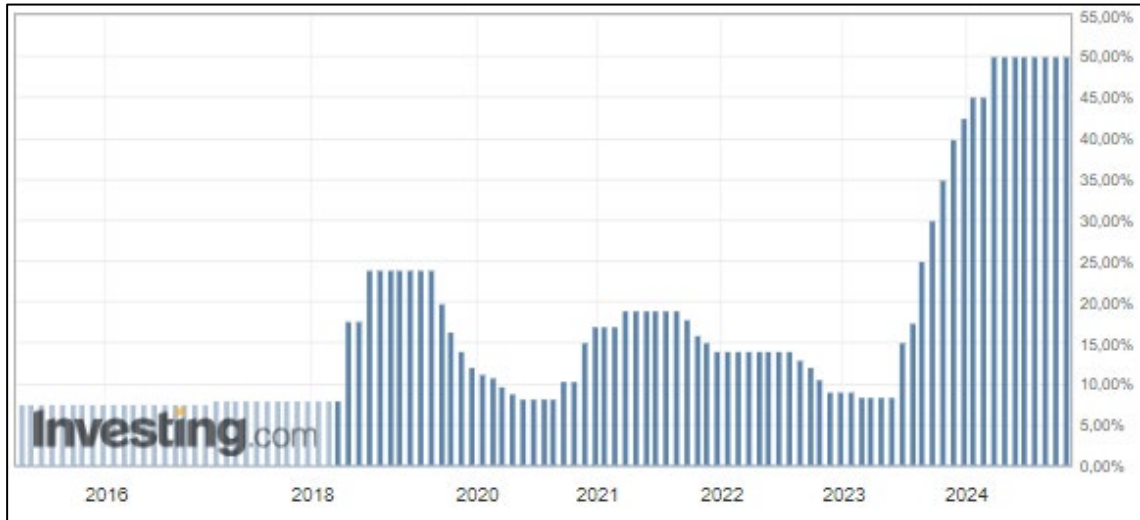


Referans Faiz Oran Değişimi:



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 itibarı ile %49 civarındadır.

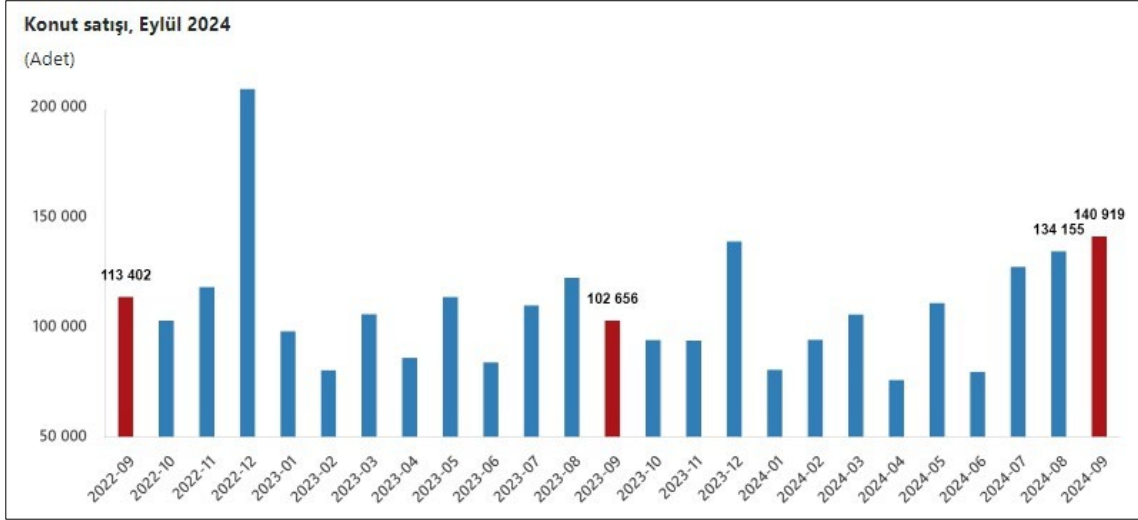
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %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. 2021 Eylül ayı itibarı ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibarı ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

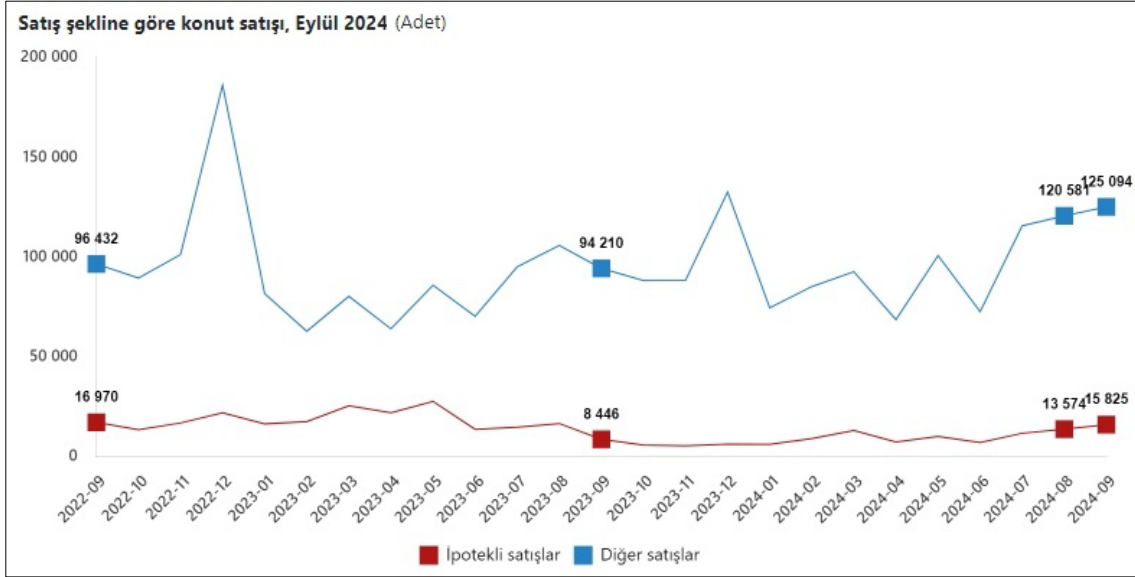
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti. (TÜİK)



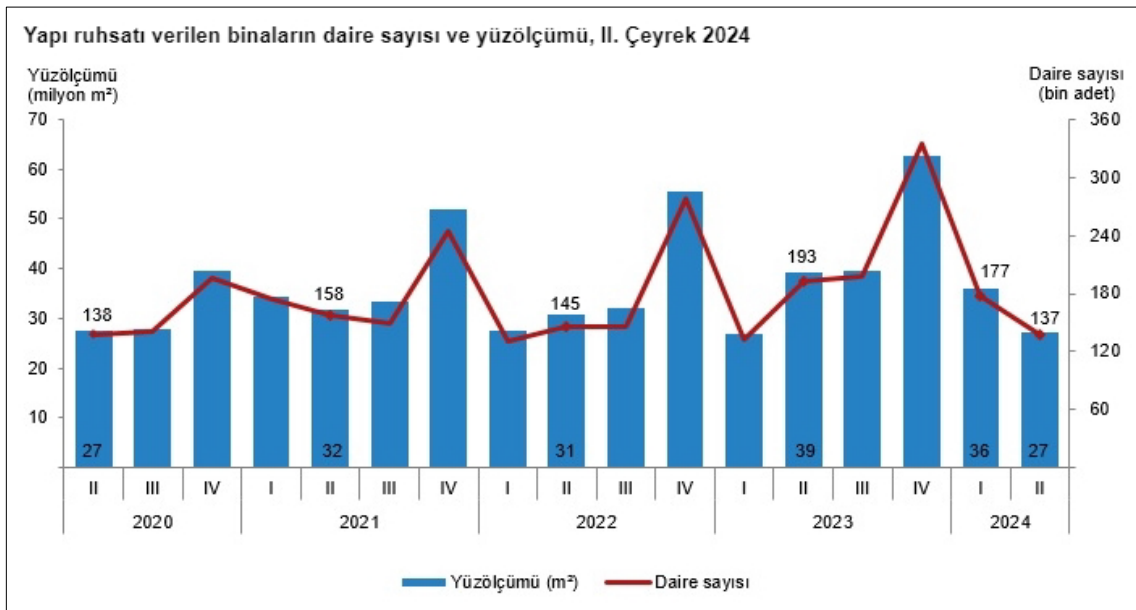
Konut satış sayısı, Eylül 2024						
	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	140 919	102 656	37,3	947 236	900 074	5,2
İpotekli satış	15 825	8 446	87,4	92 310	160 884	-42,6
Diğer satış	125 094	94 210	32,8	854 926	739 190	15,7
Satış durumuna göre toplam satış	140 919	102 656	37,3	947 236	900 074	5,2
İlk el satış	44 858	30 488	47,1	300 879	268 597	12,0
İkinci el satış	96 061	72 168	33,1	646 357	631 477	2,4

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu. Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

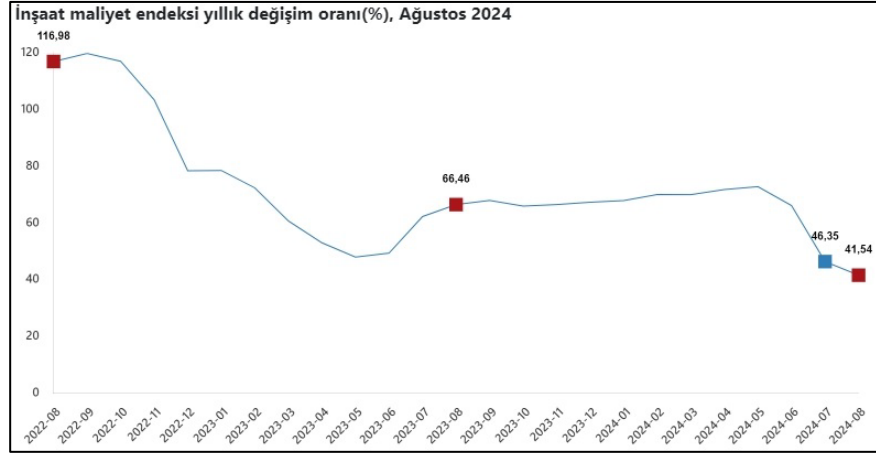
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 18,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUIK)



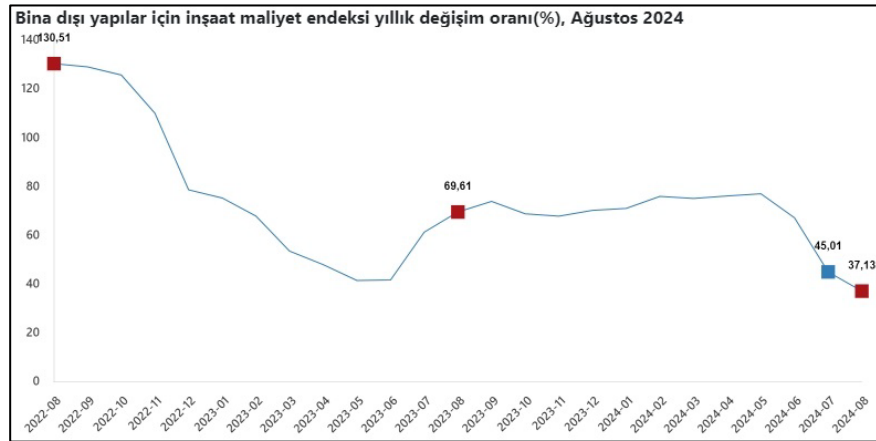
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,30 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98 arttı, işçilik endeksi %56,86 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,38 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,95 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,65 arttı, işçilik endeksi %0,86 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,10 arttı, işçilik endeksi %55,88 arttı. (TÜİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,23 arttı, işçilik endeksi %1,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,83 arttı, işçilik endeksi %60,49 arttı. (TÜİK)



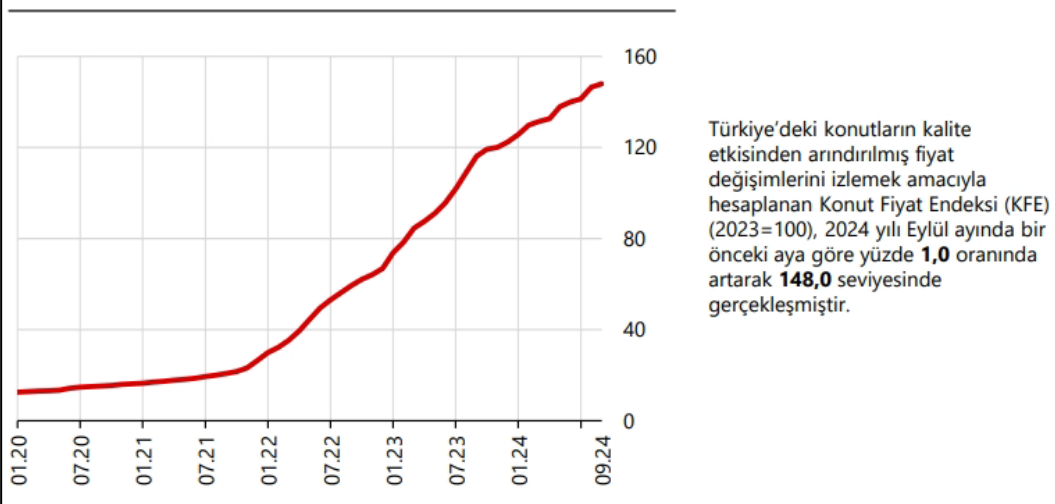
2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

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

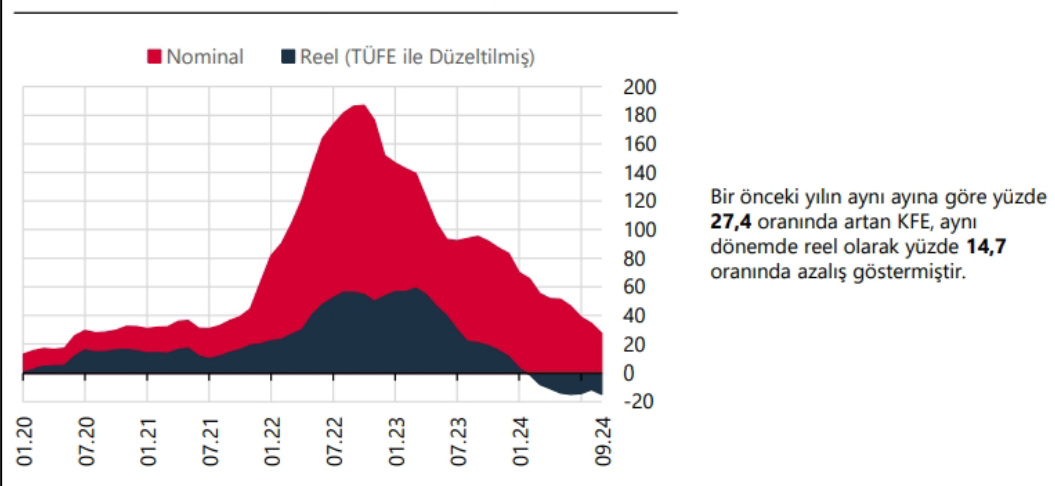
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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 ölçüme 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 ölçüme 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 değerleme 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, değerleme 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 değerleme 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 taşınmazlara yakın konumlu, Ticari + Konut imarlı, 976 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 110.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz küçük alanlı olması sebebiyle alan açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 536 580

87 87

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Konut imarlı, 2.656 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 270.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz küçük alanlı olması sebebiyle alan açısından, Havalimanı yoluna uzak olması sebebiyle ise konum açısından değerleme konusu taşınmaza nazaran dezavantajlıdır.

İlgilisi: 532 635 48 77

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Konut imarlı, 5.852 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 550.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz küçük alanlı olması sebebiyle alan açısından, Havalimanı yoluna uzak olması sebebiyle ise konum açısından değerleme konusu taşınmaza nazaran dezavantajlıdır.

İlgilisi: 532 221 75 84

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Konut imarlı, 3.500 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 320.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz küçük alanlı olması sebebiyle alan açısından, Havalimanı yoluna uzak olması sebebiyle ise konum açısından değerleme konusu taşınmaza nazaran dezavantajlıdır.

İlgilisi: 532 555 04 94

[Beyan] Konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazlarla benzer imar durumuna sahip arsa emsalinin bölgede oldukça kısıtlı olduğu, büyük ölçekli konsept proje geliştirmek için konu taşınmazların alan ve konum olarak cazip olduğu, bu durumun da taşınmaz birim fiyatlarını artırdığı öğrenilmiştir. Emlak ofisinin beyanına göre değerlemeye konu 246 ada 5 parsel nolu taşınmaz birim fiyatı 110.000,00-TL/m² ila 120.000,00-TL/m² arasında fiyatlanabilecektir.

İlgilisi: İfo Yapı Emlak

*** Satılık arsa emsallerinin 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 Konut] Özak Göktürk Projesi içerisinde konumlu, 3,5+1 oda hacimli, 158 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 42.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi: 555 714 58 73

[E:6 Satılık Konut] Maya Kemer Evleri 2. Etap Projesi içerisinde konumlu, 4+1 oda hacimli, 151 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 39.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi: 533 781 89 90

[E:7 Satılık Konut] Prive Göktürk Projesi içerisinde konumlu, 5+1 oda hacimli, 175 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 49.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi: 530 886 67 65

[E:8 Satılık Konut] Konu taşınmazla benzer özellikli proje içerisinde konumlu, 3+1 oda hacimli, 141 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 36.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi: 533 934 48 51

[E:9 Satılık Konut] Özak Göktürk Projesi içerisinde konumlu, 2+1 oda hacimli, 105 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 29.728.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi: 533 744 33 34

[E:10 Satılık Villa] Kemer Country Su Evleri Projesi içerisinde konumlu, 650 m² bahçe kullanım alanı, 504 m² kapalı alanlı villa pazarlıklı olarak 149.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 175 19 91**

[E:11 Satılık Villa] Kemer Country Su Evleri Projesi içerisinde konumlu, 450 m² bahçe kullanım alanı, 430 m² kapalı alanlı villa pazarlıklı olarak 139.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 357 52 54**

[E:12 Satılık Villa] Kemer Country Su Evleri Projesi içerisinde konumlu, 550 m² bahçe kullanım alanı, 347 m² kapalı alanlı villa pazarlıklı olarak 96.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 545 903 69 36**

[E:13 Satılık Villa] Kemer Country Su Evleri Projesi içerisinde konumlu, 284 m² kapalı alanlı villa pazarlıklı olarak 85.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 381 93 93**

[E:14 Satılık Villa] Kendo Orman Evleri Projesi'nde konumlu, 212 m² kapalı alanlı villa pazarlıklı olarak 52.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, proje şerefyesi açısından konu taşınmaza nazaran dezavantajlıdır. **İlgilisi: 553 675 30 50**

[E:15 Satılık Dükkan] Konu taşınmaza yakın konumlu, 170 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 58.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 681 22 86**

[E:16 Satılık Dükkan] Konu taşınmaza yakın konumlu, 135 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 45.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 211 79 43**

[E:17 Satılık Dükkan] Arcadium Life Projesi'nde konumlu, 450 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 170.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 543 387 57 10**

[E:18 Satılık Dükkan] Arcadium Life Projesi'nde konumlu, 160 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 56.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 413 92 63**

[E:19 Satılık Dükkan] Konu taşınmaza yakın konumlu, 165 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 48.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, ara sokakta konumlu olması, projelere nispeten uzak konumlu olması sebebiyle konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 545 903 69 36**

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

--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.

--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.

- Panorama Sitesi

Rapora konu taşınmazlara 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.

--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.

--Kemerlife Sitesi

216 adet daire ve 53 adet dükkan ünitesinden oluşmaktadır. Site içerisinde açık yüzme havuzu mevcuttur.

- Mesa Yamaçevler

Yaklaşık 15 yıllık bir proje olan Mesa Yamaçevler sitesi içerisinde açık yüzme havuzu mevcuttur.

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.

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 80.000-100.000 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 **110.000 - 130.000 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 240.000-270.000 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 **250.000 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 260.000-310.000 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 **280.000 TL/m²** civarında olacağına kanaat getirilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin birim değerinin kat, cephe, manzara, kullanım alanı vb. diğer özelliklere göre değişmesi olağandır.

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 300.000,00-TL/m² ile 350.000,00-TL/m² arasında değiştiği gözlemlenmiş olup, yukarıda bahsi geçen etkenler sebebiyle birim fiyatın **338.000,00-TL/m²** bandında olacağı düşünülmektedir.

Taşınmazların konumlandığı il özelinde arsalar için genel piyasa eğiliminin arsa alanının küçüldükçe birim fiyatının yükseldiği yönünde olsa da projelerin geliştirildiği bölge özelinde büyük ölçekli, konsept projelerde konumlu taşınmazların diğer emsallere nazaran daha yüksek birim fiyattan pazarlanıp satıldığı tespit edilmiş, bu etkenin büyük alanlı arsa birim fiyatlarını da artırdığı kanaati oluşmuştur. Bu sebeple arsa emsalleri özelinde bölgede yapılan araştırmalar neticesinde edinilen doneler ışığında indirgeme yapılmıştır. 2, 3 ve 4 numaralı emsallerin ise Havalimanı bağlantı yoluna taşınmaza nazaran nispeten uzak olması sebebiyle alınan beyanlar doğrultusunda uzak ve yakınlığına göre konum şerefiyesi uygulanmıştır.

14 numaralı emsalin konumlu olduğu proje konu projelere nazaran küçük ölçeklidir, edinilen beyanlar doğrultusunda %10 civarında proje şerefiyesi uygulanmıştır.

19 numaralı emsalin konumlu olduğu bölge konut proje yoğunluğu ve ticari sirkülasyon bakımından dezavantajlıdır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçümü (m ²)	976,00m ²		2.656,00m ²		5.852,00m ²		3.500,00m ²	
Satış fiyatı	110.000.000 TL		270.000.000 TL		550.000.000 TL		320.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	112.705 TL		101.657 TL		93.985 TL		91.429 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	10%	+	15%	+	15%	+
Alan Şerefiyesi	20%	+	15%	+	10%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	129.611 TL		121.988 TL		112.782 TL		114.286 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>119.667TL/m²</u>							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Yüzölçümü (m²)	158,00m²		151,00m²		175,00m²		141,00m²		105,00m²	
Satış fiyatı	42.500.000 TL		39.500.000 TL		49.000.000 TL		36.000.000 TL		29.728.000 TL	
m² birim fiyatı	268.987 TL		261.589 TL		280.000 TL		255.319 TL		283.124 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	255.538 TL		248.510 TL		266.000 TL		242.553 TL		268.968 TL	
Ortalama Birim fiyat	256.314TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK VİLLA									
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14	
Yüzölçümü (m²)	504,00m²		430,00m²		347,00m²		284,00m²		212,00m²	
Satış fiyatı	149.000.000 TL		139.000.000 TL		96.000.000 TL		85.000.000 TL		52.500.000 TL	
m² birim fiyatı	295.635 TL		323.256 TL		276.657 TL		299.296 TL		247.642 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Proje Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	280.853 TL		307.093 TL		262.824 TL		284.331 TL		260.024 TL	
Ortalama Birim fiyat	279.025TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU			SATILIK DÜKKAN							
İçerik	Emsal 15		Emsal 16		Emsal 17		Emsal 18		Emsal 19	
Yüzölçümü (m²)	170,00m²		135,00m²		450,00m²		160,00m²		165,00m²	
Satış fiyatı	58.000.000 TL		45.000.000 TL		170.500.000 TL		56.000.000 TL		48.500.000 TL	
m² birim fiyatı	341.176 TL		333.333 TL		378.889 TL		350.000 TL		293.939 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	330.941 TL		323.333 TL		367.522 TL		339.500 TL		329.212 TL	
Ortalama Birim fiyat	338.102TL/m²									

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	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL) (KDV Hariç)
Next Level Kemer	244	1	35.966,98	119.667,00 ₺	₺4.304.060.595,66
Next Level Country	246	5	42.596,97	95.733,60 ₺	₺4.077.961.287,19
TOPLAM			78.563,95		₺8.382.021.882,85
					~~ ₺8.382.022.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **8.382.022.000,00- 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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.

A 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 inşai faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Pasifik GYO'dan alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %42 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen kullanım alanına yönelik toplam inşaat alanı 78.952 m²'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 3-B ve 4-A'dır. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür.

Her projenin gerçekleşen yapı birim maliyeti, proje geliştirmenin ilk aşamasından itibaren başlayarak eksik hiçbir işlem kalmayacak şekilde bütün metraj kalemlerinin %100 tamamlanmasına kadar devam eder. Birim maliyet projenin kapsamına, lokasyonuna, süresine, büyüklüğüne ve maliyet metraj kalemleri ile bu kalemlerin edinim şekline göre (peşin alım, önceden stok, kredili veya vadeli alım vb.) değişiklik gösterebilmektedir.

Rapora konu projede olduğu gibi yapım süreci devam projeler için hesaplamada kullanılan yapı yaklaşık birim maliyeti genel anlamda; projenin büyüklüğü, lokasyonu, süresi ve geliştiricinin mimari projedeki metraj hesabı ve kalemleri, kullanılacak malzeme ve kalitesi, marka proje durumu, proje satışını avantajlı kılaacak donatılar (sosyal ve ortak alanlar), kullanıcının konforu ve kalite için tercih edeceği ürünler vb gibi birçok etken nedeniyle değişiklik gösterebilmektedir.

Bu sebeple proje değerlemesine esas nakit akışı projeksiyonunda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken asgari ölçüt olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası " Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekaare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir." şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %5 ila %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TÜİK tarafından yayınlanan "TÜFE" ve "İnşaat Maliyet Endeksi" verilerinin 12 aylık ortalamaları belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı da içerecek ve güncel piyasa verilerini¹ de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

Pozitif şerefiye farkını bu proje özelinde ayrıca etkileyen bir diğer unsur ise inşaat başlama ve yapım sözleşmelerinin daha önceden yapılmış olması sebebiyle birim maliyet düzeltmesinde daha az oranda etkili olmasıdır. Ayrıca projede yer alacak birimlerde ortalama standartlarda kalite malzemelerin kullanılacak olması standart maliyetlere yakın bir maliyet kalemi oluşturacaktır.

Yapı Birim Maliyeti Takdiri

20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete

Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri

Yapı Sınıfı	3-B	4-A
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺14.400	₺15.300

Değerleme Tarihine Göre (30.09.2024) Güncelleme

12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	63,47%	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	46,35%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	54,91%	
Eylül-Şubat için Kalan Ay Oranı (6/12)	0,500	
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	27,46%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺18.354	₺19.501

Proje Özelinde Güncelleme

Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	10,00%	
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m ²)	₺20.189	₺21.451
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺20.820	

Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)	₺21.000
--	----------------

Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 950-1.100 \$/m² den başladığı yatay mimari konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **21.000, TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Standart bir apartman konut projesi için yaklaşık olarak çıkarılan maliyet kalemleri aşağıda gösterilmiştir. Bu kalemler ve toplam maliyet içerisindeki ağırlıkları ise yine ortalama şekilde oransal olarak belirtilmiştir. Hazırlanan bu tablo rapora konu projeye ait olmayıp benzer nitelikte bir yapı için piyasada oluşan yaklaşık maliyet kalem ve oranlarını içermektedir. Projenin lokasyonu, topoğrafyası, kullanılan malzemelerin özellikleri ve kalitesi, parsel büyüklüğü, mimari yaklaşım gibi faktörler oranlarda değişiklik yaratabilir.

Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları

1-Kaba İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Projelendirme	1,5	2,0
Şantiye Kurulumu	0,5	1,0
Hafriyat	8,0	9,0
İş Makineleri	6,5	7,5
Beton Demir	22,0	27,0
Su Yalıtımı ve Drenaj	0,5	1,0
Duvar	2,0	2,5
Çatı	1,5	2,0
Kaba İşler Toplam	42,5	52,0
Ortalama:		47,25

2-İnce İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Asansör	1,0	1,5
Dış Cephe	3,5	4,0
Isıtma ve Soğutma	3,5	4,5
Şap	1,5	2,0
Seramik	2,0	2,5
Mermer	0,5	1,0
Elektrik	3,0	3,5
Sıva ve Boya	4,5	5,0
Alçıpan	2,0	2,5
Pencere	5,5	6,5
Parke	2,5	3,0
Kapılar	3,0	3,5
Ahşap İşleri ve Dolap	4,0	4,5
Ankastre	1,0	2,0
Ortak Alanlar ve Havalandırma	0,5	1,0
Yangın	0,1	0,4
Balkon ve Korkuluk	0,5	1,5
Peyzaj	1,0	1,5
İnce İşler Toplam	39,6	50,4
Ortalama:		45

3-Diğer Maliyetler	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	6,5	7,5
Kamu Resmi Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	0,5	1,0
	7,0	8,5
Ortalama:		7,75

Genel Toplam:	100
----------------------	------------

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gönderilen bilgilere göre tespit edilen toplam inşaat alanı 78.952 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 21.000 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 (%42) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri: **78.952 m² x 21.000 TL/m² x %42 (İnşaat Seviyesi) = 696.356.640,00 TL** olarak belirlenmiştir.

246 Ada 5 Parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşai faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Pasifik GYO'dan alınan bilgiye göre inşai faaliyetlerin başlamadığı yalnızca yasal prosedürlerin tamamlanması sebebiyle genel inşaat seviyesinin %3 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen kullanım alanına yönelik toplam inşaat alanı **82.497,00 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 3-B ve 4-A'dır. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür.

Her projenin gerçekleşen yapı birim maliyeti, proje geliştirmenin ilk aşamasından itibaren başlayarak eksik hiçbir işlem kalmayacak şekilde bütün metraj kalemlerinin %100 tamamlanmasına kadar devam eder. Birim maliyet projenin kapsamına, lokasyonuna, süresine, büyüklüğüne ve maliyet metraj kalemleri ile bu kalemlerin edinim şekline göre (peşin alım, önceden stok, kredili veya vadeli alım vb.) değişiklik gösterebilmektedir.

Rapora konu projede olduğu gibi yapım süreci devam projeler için hesaplamada kullanılan yapı yaklaşık birim maliyeti genel anlamda; projenin büyüklüğü, lokasyonu, süresi ve geliştiricinin mimari projedeki metraj hesabı ve kalemleri, kullanılacak malzeme ve kalitesi, marka proje durumu, proje satışını avantajlı kılaacak donatılar (sosyal ve ortak alanlar), kullanıcının konforu ve kalite için tercih edeceği ürünler vb gibi birçok etken nedeniyle değişiklik gösterebilmektedir.

Bu sebeple proje değerlemesine esas nakit akışı projeksiyonunda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken asgari ölçüt olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası " *Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekaşe maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.*" şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %5 ila %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerleme tarihi itibarıyla TUİK tarafından yayınlanan "TÜFE" ve "İnşaat Maliyet Endeksi" verilerinin 12 aylık ortalamaları belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı da içerecek ve güncel piyasa verilerini¹ de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

Pozitif şerefiye farkını bu proje özelinde ayrıca etkileyen bir diğer unsur ise inşaat başlama ve yapım sözleşmelerinin daha önceden yapılmış olması sebebiyle birim maliyet düzeltilmesinde daha az oranda etkili olmasıdır. Ayrıca projede yer alacak birimlerde ortalama standartlarda kalite malzemelerin kullanılacak olması standart maliyetlere yakın bir maliyet kalemi oluşturacaktır.

Yapı Birim Maliyeti Takdiri

20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete

Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri

Yapı Sınıfı	3-B	4-A
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺14.400	₺15.300

Değerleme Tarihine Göre (30.09.2024) Güncelleme

12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	63,47%	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	46,35%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	54,91%	
Eylül-Şubat için Kalan Ay Oranı (6/12)	0,500	
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	27,46%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺18.354	₺19.501

Proje Özelinde Güncelleme

Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	60,00%	
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m ²)	₺29.366	₺31.201
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺30.283	

Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)	₺30.000
--	----------------

Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 950-1.100 \$/m² den başladığı değerlendirilmiştir. Proje üzerinde oluşacak villalar için daha fazla tefrişatı olacağından ise asgari %60 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **30.000, TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Standart bir apartman konut projesi için yaklaşık olarak çıkarılan maliyet kalemleri aşağıda gösterilmiştir. Bu kalemler ve toplam maliyet içerisindeki ağırlıkları ise yine ortalama şekilde oransal olarak belirtilmiştir. Hazırlanan bu tablo rapora konu projeye ait olmayıp benzer nitelikte bir yapı için piyasada oluşan yaklaşık maliyet kalemleri ve oranlarını içermektedir. Projenin lokasyonu, topoğrafyası, kullanılan malzemelerin özellikleri ve kalitesi, parsel büyüklüğü, mimari yaklaşım gibi faktörler oranlarda değişiklik yaratabilir.

Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları

1-Kaba İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Projelendirme	1,5	2,0
Şantiye Kurulumu	0,5	1,0
Hafriyat	8,0	9,0
İş Makineleri	6,5	7,5
Beton Demir	22,0	27,0
Su Yalıtımı ve Drenaj	0,5	1,0
Duvar	2,0	2,5
Çatı	1,5	2,0
Kaba İşler Toplam	42,5	52,0
Ortalama:		47,25

2-İnce İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Asansör	1,0	1,5
Dış Cephe	3,5	4,0
Isıtma ve Soğutma	3,5	4,5
Şap	1,5	2,0
Seramik	2,0	2,5
Mermer	0,5	1,0
Elektrik	3,0	3,5
Sıva ve Boya	4,5	5,0
Alçıpan	2,0	2,5
Pencere	5,5	6,5
Parke	2,5	3,0
Kapılar	3,0	3,5
Ahşap İşleri ve Dolap	4,0	4,5
Ankastre	1,0	2,0
Ortak Alanlar ve Havalandırma	0,5	1,0
Yangın	0,1	0,4
Balkon ve Korkuluk	0,5	1,5
Peyzaj	1,0	1,5
İnce İşler Toplam	39,6	50,4
Ortalama:		45

3-Diğer Maliyetler	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	6,5	7,5
Kamu Resmi Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	0,5	1,0
	7,0	8,5
Ortalama:		7,75

Genel Toplam:	100
----------------------	------------

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gönderilen bilgilere göre tespit edilen toplam inşaat alanı **91.447,78 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 30.000 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 (%3) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

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 %3 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 30.000 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 (%3) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri: **91.447,80 m² x 30.000 TL/m² x %3 (İnşaat Seviyesi) = 82.303.020,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Detayı					
Sıra No	Ada	Parsel	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Maliyet Yaklaşımına Göre Mevcut Durum Değeri (TL)
1	244	1	₺4.304.061.000,00	₺696.356.640,00	₺5.000.417.640,00
2	246	5	₺4.077.961.000,00	₺82.303.020,00	₺4.160.264.020,00

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem 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 %29,88 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %29,00 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 2025 yılı indirgeme oranı %33 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 50.655 m² satılabilir alan, 78.952 m² toplam inşaat alanı yapılacağı öğrenilmiştir.

Yapılacak proje için, değerlendirme tarihi dışında 3 senelik nakit akışı düzenlenmiştir. Talep sahibinden edinilen bilgiye göre gerçekleşen satış oranı %12,7, gerçekleşen tahsilat oranı 228.487.015,29-TL, kalan tahsilat miktarı ise 137.198.491,59-TL'dir. 2025 yılı için konut satış oranı %40, 2026 yılı için %30, 2027 yılı için ise %17,3 olarak belirlenmiş ve 2027 yılı sonunda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Konut satış bedeli 2025 yılı için ortalama 382.500 TL olarak belirlenmiş olup, yıllar itibarıyla %50 oranında artış olacağı öngörülmüştür.

Projenin inşaat tamamlanma oranının değerlendirme tarihi itibarı ile %42 olduğu bilgisi edinilmiştir, 2025 yılında %30, 2026 yılında %28'lik bir inşaat ilerlemesi ile projede 2026 yılı sonunda oturuma başlanacağı varsayılmıştır. İnşaat maliyet bedeli ilk yıl için ortalama 31.500 TL/m², takip eden yıllarda ise ortalama %50 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.

Gerçekleşen hasılat bulunurken tarafımıza iletilen tahsilat detaylarından vadelenendirilen meblağ düşülmüştür. Vadelenendirilen meblağ ise taksit sayısına bölünüp yıl bazında ayrılarak önceki dönemden kalan tahsilat olarak nakit akış tablosuna eklenmiştir.

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	44,21%
Satılabilir Konut Alanı (m2)	50.655,00
Toplam İnşaat Alanı (m2)	78.952,00
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	3,00%
Bugünkü Proje Toplam Hasılat	₺14.676.863.808,41
Bugünkü Proje Toplam İnşaat Maliyeti	₺2.928.674.296,35
Arsa Piyasa Değeri	₺4.304.060.595,66
Bugünkü Proje Toplam Maliyet	₺7.232.734.892,01
Bugünkü Proje Net Kar	₺7.444.128.916,40
Proje Net Bugünkü Değer	₺11.748.189.512,06
Pasifik GYO Payına Düşen Proje Net Bugünkü Değer	₺11.630.707.616,94

USD DEĞERLER (1 USD=34,1825 TL kabul edilmiştir.)	
Bugünkü Proje Toplam Hasılat	\$429.367.770,30
Bugünkü Proje Toplam Maliyet	\$211.591.747,01
Bugünkü Proje Net Kar	\$217.776.023,30
Proje Net Bugünkü Değer	\$343.690.178,08
Pasifik GYO Payına Düşen Proje Net Bugünkü Değer	\$340.253.276,29

Dönemler	0	1	2	3	Toplam
	Gerçekleşen	2025	2026	2027	
Satış Tam. Oranı (Konut)	12,7%	40%	30%	17%	100,00%
Satılan m2	6432,59	20.262,00	15.196,50	8.763,32	
Fiyat Artışı		50%	50%	50%	
m2 Fiyatı		₺382.500,00	₺573.750,00	₺860.625,00	
Önceki Dönemden Kalan Tahsilat		₺107.118.733,02	₺27.310.116,40	₺2.775.717,65	
Toplam Hasılat	₺617.694.043,41	₺7.857.333.733,02	₺8.746.301.991,40	₺7.544.703.689,53	₺24.766.033.457,36
İskonto Kts.		0,33	0,33	0,33	
Hasılat Net Bugünkü Değer	₺617.694.043,41	₺5.907.769.724,08	₺4.944.486.399,12	₺3.206.913.641,81	₺14.676.863.808,41
İnşaat Tam. Oranı	42%	30%	28%	0%	100,00%
İnş. Mal. Artışı		50%	50%	50%	
m2 maliyet		₺31.500,00	₺47.250,00	₺0,00	
İnşaat Gideri	1.340.326.893	₺746.096.400,00	₺1.044.534.960,00	₺0,00	₺3.130.958.252,87
Satış ve Gen. Gid.	₺15.097.850,70	₺235.720.011,99	₺262.389.059,74	₺226.341.110,69	₺739.548.033,12
Toplam Maliyet	₺1.355.424.743,57	₺981.816.411,99	₺1.306.924.019,74	₺226.341.110,69	₺3.870.506.285,99
İskonto Kts.		0,33	0,33	0,33	
Maliyet Net Bugünkü Değer	₺1.355.424.743,57	₺738.207.828,56	₺738.834.314,97	₺96.207.409,25	₺2.928.674.296,35
Net Nakit Akışı	-₺737.730.700,16	₺6.875.517.321,03	₺7.439.377.971,66	₺7.318.362.578,84	₺20.895.527.171,37
İskonto Kts.	1,00	0,33	0,33	0,33	
Net Bugünkü Değer	-₺737.730.700,16	₺5.169.561.895,51	₺4.205.652.084,15	₺3.110.706.232,56	₺11.748.189.512,06

*** 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 43.854,64 m² satılabilir alan olacağı bilgisi malik tarafından iletilmiş olup, 82.497,00 m² toplam inşaat alanı yapılacağı ruhsat belgeleri üzerinden okunmuştur.

Yapılacak proje için, 2025 yılı ile birlikte 2027 yılına kadar nakit akışı düzenlenmiştir.

2025 yılı için konut satış oranı %20, 2026 yılı için %40, 2027 yılı için ise %40 olarak belirlenmiş ve 2027 yılı sonunda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Konut satış bedeli ilk yıl için 382.500,00 TL olarak belirlenmiş olup, 2026 yılında %50, 2027 yılında ise %50 oranında artış olacağı öngörülmüştür.

2025 yılı için ticari ünite satış oranı %0, 2026 yılı için %0, 2027 yılı için ise projenin tamamlanmasıyla beraber ticari hareketliliğin artacağı öngörülerek satış oranı %100 olarak belirlenmiş ve 2027 yılı sonunda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari ünite satış bedeli 2025 yılı için 510.000 TL olarak belirlenmiş olup, 2026 yılında %50, 2027 yılında ise %50 oranında artış olacağı öngörülmüştür.

2025 yılı için villa satış oranı %20, 2026 yılı için %40, 2027 yılı için ise %40 olarak belirlenmiş ve 2027 yılı sonunda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Villa satış bedeli ilk yıl için 420.000 TL olarak belirlenmiş olup, 2026 yılında %50, 2027 yılında ise %50 oranında artış olacağı öngörülmüştür.

Proje inşaatının 2025 yılında %30, 2026 yılında %30, 2026 yılında ise de %40'lık bir inşaat ilerlemesi ile 2027 yılı sonunda oturuma başlanacağı varsayılmıştır. İnşaat maliyet bedeli ilk yıl için ortalama 45.000 TL/m², takip eden yıllarda ise ortalama %50 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	72,48%
Satılabilir Konut Alanı (m2)	28.230,69
Satılabilir Villa Alanı (m2)	11.001,21
Satılabilir Dükkan Alanı (m2)	4.622,74
Toplam Satılabilir Alan (m2)	43.854,64
Toplam İnşaat Alanı (m2)	82.497,00
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	3,00%
Bugünkü Proje Toplam Hasılat	₺15.650.622.539,19
Bugünkü Proje Toplam İnşaat Maliyeti	₺5.128.382.982,79
Arsa Piyasa Değeri	₺4.077.961.287,19
Bugünkü Proje Toplam Maliyet	₺9.206.344.269,98
Bugünkü Proje Net Kar	₺6.444.278.269,21
Proje Net Bugünkü Değer	₺10.522.239.556,40
Pasifik GYO Payına Düşen Proje Net Bugünkü Değer	₺10.417.017.160,84

USD DEĞERLER (1 USD=34,1825 TL kabul edilmiştir.)	
Bugünkü Proje Toplam Hasılat	\$457.854.824,52
Bugünkü Proje Toplam Maliyet	\$269.329.167,56
Bugünkü Proje Net Kar	\$188.525.656,97
Proje Net Bugünkü Değer	\$307.825.336,25
Pasifik GYO Payına Düşen Proje Net Bugünkü Değer	\$304.747.082,89

Dönemler	0	1	2	3	Toplam
	Gerçekleşen	2025	2026	2027	
Satış Tam. Oranı (Konut)	₺0,00	20%	40%	40%	100,00%
Satılan m2		5.646,14	11.292,28	11.292,28	
Fiyat Artışı		50%	50%	50%	
m2 Fiyatı		₺382.500,00	₺573.750,00	₺860.625,00	
Hasılat		₺2.159.647.785,00	₺6.478.943.355,00	₺9.718.415.032,50	₺18.357.006.172,50
Satış Tam. Oranı (Ticari)	₺0,00	0%	20%	80%	100,00%
Satılan m2		0,00	924,55	3.698,19	
Fiyat Artışı		50%	50%	50%	
m2 Fiyatı		₺510.000,00	₺765.000,00	₺1.147.500,00	
Hasılat		₺0,00	₺707.279.220,00	₺4.243.675.320,00	₺4.950.954.540,00
Satış Tam. Oranı (Villa)	₺0,00	20%	40%	40%	100,00%
Satılan m2		2.200,24	4.400,48	4.400,48	
Fiyat Artışı		50%	50%	50%	
m2 Fiyatı		₺420.000,00	₺630.000,00	₺945.000,00	
Hasılat		₺924.101.640,00	₺2.772.304.920,00	₺4.158.457.380,00	₺7.854.863.940,00
Toplam Hasılat		₺3.083.749.425,00	₺9.958.527.495,00	₺18.120.547.732,50	₺31.162.824.652,50
İskonto Kts.		0,33	0,33	0,33	
Hasılat Net Bugünkü Değer		₺2.318.608.590,23	₺5.629.785.457,06	₺7.702.228.491,90	₺15.650.622.539,19
İnşaat Tam. Oranı	₺0,00	30%	30%	40%	100,00%
İnş. Mal. Artışı		50%	50%	50%	
m2 maliyet		₺45.000,00	₺67.500,00	₺101.250,00	
İnşaat Gideri		₺1.113.709.500,00	₺1.670.564.250,00	₺3.341.128.500,00	₺6.125.402.250,00
Satış ve Gen. Gid.		₺92.512.482,75	₺298.755.824,85	₺543.616.431,98	₺934.884.739,58
Toplam Maliyet	₺1.456.917.007,88	₺1.206.221.982,75	₺1.969.320.074,85	₺3.884.744.931,98	₺8.517.203.997,46
İskonto Kts.	1,00	0,33	0,33	0,33	
Maliyet Net Bugünkü Değer	₺1.456.917.007,88	₺906.933.821,62	₺1.113.302.094,44	₺1.651.230.058,86	₺5.128.382.982,79
Net Nakit Akışı	-₺1.456.917.007,88	₺1.877.527.442,25	₺7.989.207.420,15	₺14.235.802.800,53	₺24.102.537.662,93
İskonto Kts.	1,00	0,33	0,33	0,33	
Net Bugünkü Değer	-₺1.456.917.007,88	₺1.411.674.768,61	₺4.516.483.362,63	₺6.050.998.433,05	₺10.522.239.556,40

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 değişiklik 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 **14.676.863.808,41**, bugünkü proje toplam maliyet değeri **7.232.734.892,01 TL**, proje net bugünkü değeri ise **11.748.189.512,06 TL** olarak belirlenmiştir.

246 Ada 5 Parsel;

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda hasılatın net bugünkü değeri **15.650.622.539,19 TL**, maliyet net bugünkü değeri **9.206.344.269,98 TL**, proje net bugünkü değeri ise **10.522.239.556,40 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 ile 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	119.667,00 ₺	₺4.304.060.595,66	₺11.748.189.512,06
Next Level Country	246	5	42.596,97	95.733,60 ₺	₺4.077.961.287,19	₺10.522.239.556,40
TOPLAM			78.563,95		₺8.382.021.882,85	₺22.270.429.068,46
				~~	₺8.382.022.000,00	₺22.270.429.000,00

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\$: 34,3118 TL dir.

Doğukan TORUNLER Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 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
DOĞUK AN TORUNL ER Dijital olarak imzalayan DOĞUKAN TORUNLER Tarih: 2024.12.04 17:56:50 +03'00'	BURAK K BARIŞ Dijital olarak imzalayan BURAK BARIŞ Tarih: 2024.12.04 17:57:19 +03'00'	RACİ GÖKCE HAN SONER Dijital olarak imzalayan RACİ GÖKCEHAN SONER Tarih: 2024.12.04 17:57:58 +03'00'	ERDENİ Z BALIKÇI OĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2024.12.04 17:58:24 +03'00'

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda 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 ilgilimiz 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