BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ, 1799 ADA/ 1 PARSEL SAYILI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞER TESPİTİ**

**RAPOR TARİHİ: 30.09.2024**

**REVİZE TARİHİ: 30.11.2024**

**RAPOR NO: SPK-2024-172**


**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

**info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. |
| Rapor Tarihi | 30.09.2024 |
| Rapor No | SPK-2024-172 |
| Talep Tarihi | 20.09.2024 |
| Taşınmaz İnceleme Tarihi | 26.09.2024 |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1799 Ada / 1 Parsel |
| Çalışmanın Konusu | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1799 Ada 1 Parsel numarası ile kayıtlı olan ekte mülkiyet bilgileri belirtilen taşınmazın piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dâhil edilmesi veya portföyden çıkarılması" hükmüne binaen 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. |
| Cinsi(Tapu Kaydı) | ARSA |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı | 1799 Ada 1 Parsel: 14.445,83m² |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu | Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre; "Turizm+Ticaret+Konut" alanında yer aldığı, Emsal: 1.65, Hmaks: Z+15 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (KDV HARİÇ) | **13.029.824.201,38-TL** |
| PROJENİN %30 İNŞAAT SEVİYELİ HALİNDEKİ MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ) | **4.515.745.000,00-TL** |

**DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : İrfan ÖZTÜRK

# İÇİNDEKİLER

**1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ ..... 4**
1.1 RAPOR TARİHİ ..... 4
1.2 RAPOR NUMARASI ..... 4
1.3 RAPOR TÜRÜ ..... 4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR ..... 4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ ..... 4
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ..... 4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA. ..... 4
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER ..... 5
**2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI ..... 5**
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ ..... 5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ ..... 5
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) ..... 7
**3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLA ..... 7**
3.1 KABULLER ..... 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI ..... 8
**4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER ..... 8**
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ ..... 8
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ ..... 12
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI ..... 12
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR ..... 13
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ ..... 13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ ..... 14
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... 14
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ ..... 15
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİNAÇIKLAMA, ..... 15
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ..... 15

**5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER ..... 15**
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İSTANBUL İLİ ..... 15
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER ..... 20
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM ..... 20
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM ..... 20
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI ..... 23
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER ..... 25
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ..... 26
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ ..... 27
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ ..... 27
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..... 28
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR ..... 29
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ ..... 29
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER ..... 29
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ ..... 29
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..... 30
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ ..... 31
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ ..... 32
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ ..... 35
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ ..... 35
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ ..... 35
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI ..... 35
**6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 35**
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI ..... 35
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..... 37
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI ..... 37
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... 37
**7. BÖLÜM SONUÇ ..... 38**
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ ..... 38
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ..... 38

# 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1. RAPOR TARİHİ

Bu rapor **30.09.2024** tarihinde düzenlenmiştir.

## 1.2. RAPOR NUMARASI

Bu rapor, **SPK-2024-172** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

## 1.3. RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

## 1.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı İrfan ÖZTÜRK tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

**1.5. DEĞERLEME TARİHİ : 30.09.2024**

**1.6. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 20.09.2024**

## 1.7. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

## 1.8. SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

## 2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

### 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

**DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI**: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
**ŞİRKETİN ADRESİ:** CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE İŞ MERKEZİ NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA
**İLETİŞİM:** info@baskenttd.com.tr
**KURULUŞ TARİHİ:** 21.09.2017
**SERMAYESİ:** 1.000.000 TL
**TİCARET SİCİL NO:** 412467
**FAALİYET KONUSU:** GAYRİMENKUL DEĞERLEME
**İZİN/YETKİLER:** Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

### 2.2. MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

**MÜŞTERİNİN ÜNVANI**: PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
**MÜŞTERİNİN ADRESİ:** Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No: 3 Next Level A Blok 1. Kat No: 1 06520 Söğütözü /Çankaya /ANKARA
**ŞİRKET AMACI:** 2008 yılında grubumuz, bu ülkenin bereketli topraklarından elde ettiği yerli sermayesi ve 50 yıllık inşaat tecrübesi ile Ankara'da Pasifik İnşaat'ı kurdu. Next Level Ankara, Next Level Loft, Next Level Çayyolu gibi alanında ilk olan projeleri tamamladık ve teslim ettik. Türkiye'nin tek parselde en büyük karma yaşam projesi Merkez Ankara'yı geliştirdik ve inşasına devam etmekteyiz. İstanbul'un hem yaşam hem ticaret merkezi olan Levent bölgesinde, Türkiye'nin gayrimenkul piyasasına büyük değer katacağına inandığımız İstanbul projemize hazırlanmaktayız. Toplamda 1.277.322 m² inşaat alanını tamamladık ve 1.553.598 m² alanda ise inşaata devam etmekteyiz.

Pasifik Eurasia ile uluslararası lojistik sektöründe, ülkemiz üreticilerinin küresel pazarlara ulaşmasına, firmalarımızın rekabetçiliğine, ihracata ve ekonomimizin enflasyonla mücadelesine destek oluyoruz. Asya ve Avrupa arasındaki Doğu-Batı ve daha sonrasında Kuzey-Güney yönlü taşımacılıkta Türkiye'yi transit merkez haline getirmek için çalışıyoruz. Grubumuz günümüzde gayrimenkul-inşaat, lojistik, uluslararası ticaret, imalat sanayi ve teknoloji-bilişim faaliyet alanlarında 2.500'den fazla istihdam oluşturarak, 8 şirketle yaşamı tasarlamaya, ülkemize katma değer sunmaya, istihdamı artırmaya, kalkınmaya omuz vermeye devam etmektedir.

**SERMAYESİ:** 50.000.000 TL (ELLİMİLYON TL) **HALKA AÇIKLIK:** -
**İLETİŞİM**: 0 312 285 47 72 – info@pasifikgyo.com.tr

### 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, **İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Ortaköy mahallesi, 1799 Ada 1 Parsel Beşiktaş/İSTANBUL** açık adresinde yer alan taşınmazın müşteri talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

## 3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

### 3.1. KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemlemeler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda

değildir.

13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. Bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor **PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

| Gayrimenkul Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|---|---|
| İrfan ÖZTÜRK | Olcay USTA |

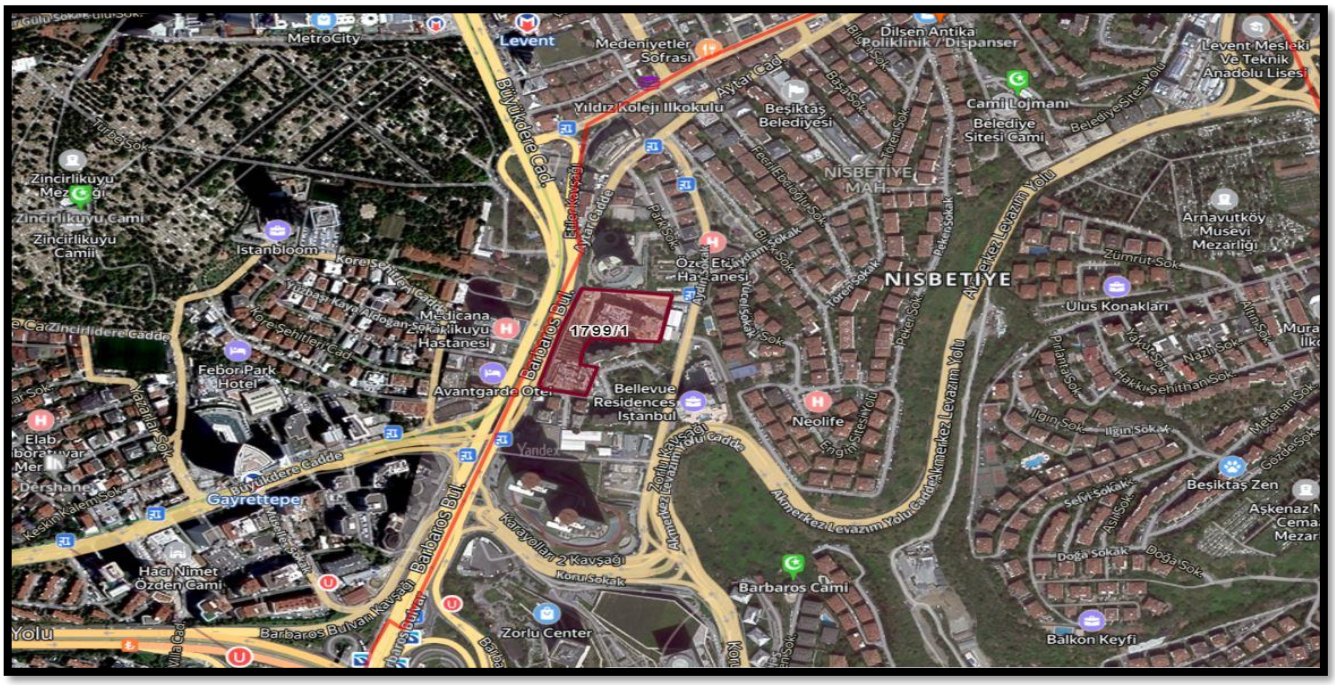
# 4. BÖLÜM- GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

## 4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

| TAPU BİLGİLERİ | | | |
|---|---|---|---|
| ***İli*** | İSTANBUL | ***Pafta*** | - |
| ***İlçesi*** | BEŞİKTAŞ | ***Ada*** | 1799 |
| ***Bucağı*** | - | ***Parsel*** | 1 |
| ***Mahallesi*** | ORTAKÖY | ***Yüzölçümü*** | 14.445,83 m² |
| ***Köyü*** | - | ***Arsa Payı*** | 1/1 |
| ***Mevkii*** | - | ***Blok / Kat*** | -/- |
| ***Cilt-Sayfa*** | 66-6335 | ***B.B.No*** | - |
| ***Maliki/Hisse*** | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) | ***Niteliği*** | ARSA |
| ***Vasfı*** | ARSA | ***Tapu Türü*** | ANA TAŞINMAZ |

## 4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Ortaköy Mahallesi, 1799 Ada 1 Parsel nolu, 14.445,83m² alanlı, "ARSA" vasıflı taşınmazdır. Konu taşınmaza ulaşım bölgedeki ana arterlerden olan Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım tarif olarak Beşiktaş Barbaros Bulvarı üzerinden 4.Levent istikametine doğru gidilirken Zincirlikuyu metrobüs durağı geçildikten sonra cadde boyunca düz devam edilerek Büyükdere caddesi boyunca yaklaşık olarak 550m ilerlendikten sonra konu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşılmış olunur. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölge üst gelir grubuna hitap eden gellikle ofis/büro nitelikte kullanımın yaygın olduğu, ticari şerefiyenin yüksek olduğu bilinen bir ticaret merkezi niteliğindedir. Konu taşınmazlara ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma (Metro,minibüs, otobüs vb.) ile sağlanmaktadır. Yakın çevresinde Zorlu Center AVM, Zincirlikuyu Mezarlığı, Çiftçi Towers bulunmaktadır.




**Koordinatlar: (41.0715177, 29.0164286)**

## 4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlara ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım ana arterler olan Barbaros Bulvarı ve Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bölge merkezi konumda olup ulaşım sıkıntısı yaşanmamaktadır. Taşınmaz, konum olarak belirtilen akslar ile bağlantılı konumda olan Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.

## 4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Değerleme konusu taşınmazın, ada/parsel bazında yerinin doğruluğunu Beşiktaş Kadastro Müdürlüğü arşivinde yer alan kadastro paftası, imar planının ve CBS görüntüsünün çakıştırılması ile tespit edilmiştir. Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden şifahen alınan bilgilere göre değerleme konusu 1799 ada 1 parsel sayılı ana taşınmaz; **E:1.65, Yençok:Z+15kat** yapılaşma şartlarında, **Turizm+Ticaret+Konut** alanında yer almaktadır.

**Ruhsat-İskân-Proje Bilgileri**

Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemelerde konu taşınmazın arşiv dosyası içerisinde bila tarih 2023-192238 numaralı mimari avan proje görülmüştür.

**A BLOK:** 25.01.2023 tarih, 192238 numaralı, yol altı 3, yol üstü 16, toplam 19 kat, 59.048,25m² inşaat alanı, 79 adet bağımsız bölüm ve A Blok için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı Belgesi görülmüştür.

**B BLOK:** 25.01.2023 tarih, 192238-1 numaralı, yol altı 4, yol üstü 16, toplam 20 kat, 28.181,6m² inşaat alanı, 88 adet bağımsız bölüm ve B Blok için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı Belgesi görülmüştür.

**C BLOK:** 25.01.2023 tarih, 192238-2 numaralı, yol altı 4, yol üstü 4, toplam 8 kat, 14.072,58m² inşaat alanı, 38 adet bağımsız bölüm ve C Blok için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı Belgesi görülmüştür.

**Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları**

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın arşiv dosyası içerisinde herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

## 4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Beşiktaş Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu 08.07.2022 tarih ve 13472 yevmiye ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ "satış" ile tescil edilmiştir.

## 4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

05.11.2024 tarihi, 16:46 saatinde, TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) ekranından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde sunulan takyidat belgelerine göre, rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır;

**Beyanlar Hanesinde:**

- TAŞINMAZ BOĞAZİÇİ SİT ALANI İÇERİSİNDEDİR. (13.08.2021 tarih, 11494 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04.07.2022 tarih, 13091 yevmiye)
- BU GAYRİNEMKUL İMAR VE İSTİKAMET PLANINDA UMUMİ HİZMETLERDEN YOL SAHASI AYRILMIŞ OLMASI HASEBİ İLE 6785 SAYILI KANUNUN 31.MADDESİNE MÜSTENİDEN BELEDİYEYE DEVREDİLMİŞ OLDUĞUNDAN AYNI MADDE GEREĞİNCE BELEDİYE

TARAFINDAN SATILAMAZ VE BAŞKA ŞEKİLLERDE KULLANILAMAZ İLERİDE İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK BU MADDENİN TAALLÜK ETTİĞİ UMUMİ HİZMETLERDEN GAYRİ BİR MAKSADA TAHSİS EDİLDİĞİ TAKDİRDE TAPU KAYDI İHYAEN HAZİNE ADINA TESİS EDİLMEK SURETİLE, KEYFİYET BİR YAZI İLE MALİYE YE BİLDİRİLECEKTİR.

**Şerhler Hanesinde:**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 3174 no lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.-TL den 99 yıl müddetle kira şerhi vardır. ) (08.06.2023 tarih, 9675 yevmiye)

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

- H: BU PARSEL LEHİNE VE 21 PARSEL ALEYHİNE 2 METRE GENİŞLİKTE 160 METRE BOYUNDA KANAL İRTİFAK HAKKI (01.04.1972 tarih, 2850 yevmiye)

## 4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğine göre; Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar MADDE 22 – (Değişik: RG-23/1/2014-28891), 22a, 22c, 22ç, 22d maddelerine göre;

(1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

d) 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 değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi değerleme konusu taşınmazın, mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç

duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmiş olduğu da dikkate alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesi kapsamında GYO portföyüne "PROJE" olarak alınması uygundur.

### 4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi **9 Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi** tarafından denetlenmektedir.

### 4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Beşiktaş Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

Farklı bir plan/proje uygulanması durumun da analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

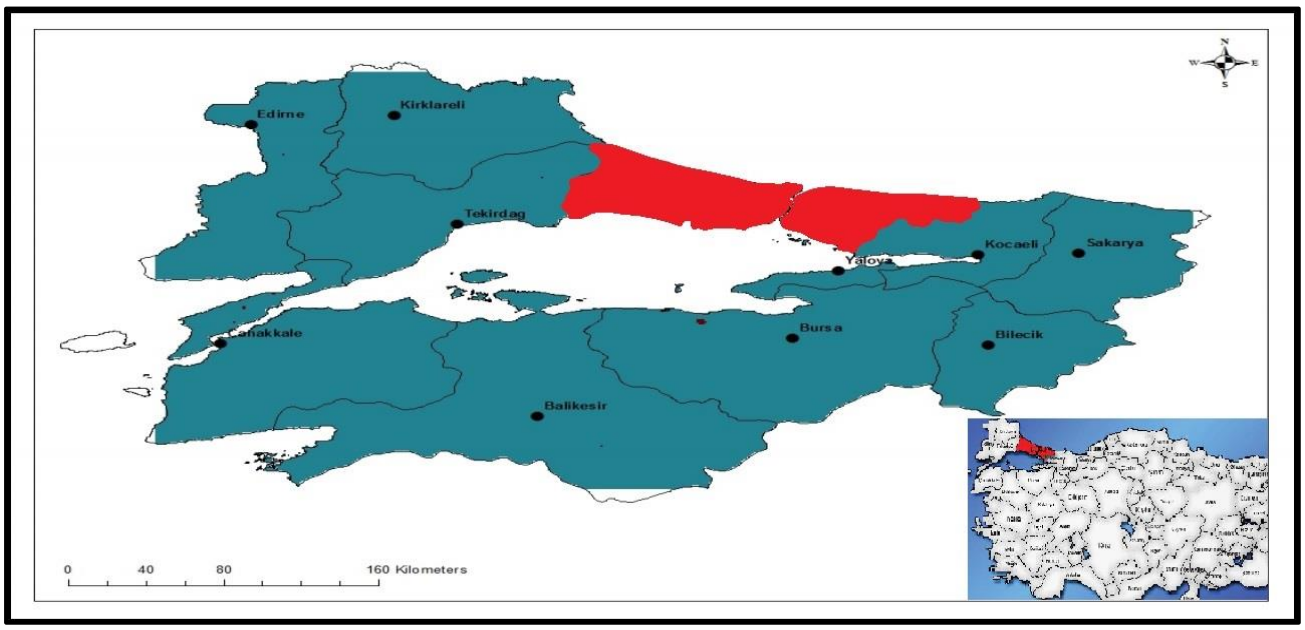
### 4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Yapılan araştırmada değerleme konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi tespit edilmemiştir.

## 5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

**İSTANBUL İLİ**




**Yüzölçümü: 5.712 km²**

**Nüfus: 15.462.452 (2020 Yılı TÜİK Verisi)**

**İl Trafik No: 34**

**İstanbul Tanıtım**

**İstanbul'un İlçeleri**: Adalar, Arnavutköy, Ata şehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekme köy, Esenler, Esen yurt, Eyüp sultan, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kâğıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur.

Şüphesiz, İstanbul'un tarihi ile ilgili en göze çarpan özelliği, Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu gibi üç evrensel imparatorluğa başkentlik yapmış olmasıdır. M.S. 4. yüzyılda Roma İmparatorluğu çok genişlemiş; İstanbul, stratejik konumundan dolayı, İmparator Büyük Konstantin tarafından Roma'nın yerine yeni başkent olarak seçilmiştir. Şehir 6 yılı aşkın bir sürede yeniden düzenlenmiş, surlar genişletilmiş, tapınaklar, resmi binalar, saraylar, hamamlar ve hipodrom inşa edilmiştir.330 yılında yapılan büyük merasimlerle İstanbul'un Roma İmparatorluğu'nun başkenti olduğu resmen açıklanmıştır. Yakın Çağ'ın başladığı dönemde İkinci Roma ve Yeni Roma adları ile anılan kent, daha sonra "Byzantion" ve geç devirlerde Konstantinopolis olarak adlandırılmıştır. Halk arasında ise kentin adı tarih boyunca "Polis" olarak anılagelmiştir.

Büyük Konstantin'den sonraki imparatorların da şehri güzelleştirme çabalarının devam ettiği anlaşılmaktadır. Kentteki ilk kiliseler de Konstantin'den sonra inşa edilmiştir. Batı Roma İmparatorluğu'nun 5. yüzyılda çökmesi nedeniyle İstanbul, uzun seneler Doğu Roma İmparatorluğu'nun (Bizans) başkenti olmuştur. Bizans döneminde yeniden inşa edilen kent, surlarla tekrar genişletilmiştir. Günümüzde 6492 metre uzunluğundaki ihtişamlı şehir surları, İmparator II.

Theodosius tarafından yaptırılmıştır. 6. yüzyılda nüfusu yarım milyonu aşan kentte, İmparator Justinyen idaresinde bir altın çağ daha yaşanmıştır. Günümüze kadar ulaşan Ayasofya, bu dönemin bir eseridir. 726-842 yılları arasında kara bir devir olan Latin egemenliği, IV. Haçlı Seferi Haçlı Ordularının 1204 yılında şehri istilası ile başlamış, tüm kilise ve manastırlar ile abidelere kadar şehir yıllar boyu talan edilmiştir. 1261'de idaresi tekrar Bizanslıların eline geçen kent, eski zenginliğine tekrar kavuşamamıştır.

İstanbul, 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden sonra 1923 yılına kadar 470 sene boyunca Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Osmanlı döneminde bilimin, kültürün ve sanatın merkezi haline gelen İstanbul; cami, sinagog ve kiliselerin yan yana yaşadığı muhteşem bir hoşgörüye kavuşmuştur.

Fatih Sultan Mehmet'in dünya savaş tarihinde ilk defa kullanılan iri boyutlardaki topları, İstanbul surlarının aşılmasının önemli bir sebebidir. Fetihten sonra Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti buraya taşınmış, ülkenin çeşitli yerlerinden getirilen göçmenlerle şehir nüfusu arttırılarak boş ve harap olan şehrin imar çalışmalarına başlanmıştır. Şehrin eski halkına din hürriyeti ve sosyal haklar tanınarak, yaşamlarını sürdürmeleri sağlanmıştır. Fetihten yüz yıl sonra ise Türk Sanatı şehre damgasını vurmuş, kubbeler ve minareler şehir siluetine hâkim olmuştur. İlk olarak 29 Mayıs 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun topraklarına katılan İstanbul, 1459'da her biri farklı demografik yapıya sahip dört idari birime ayrılmıştır. 16. yüzyıla tarih sahnesinin en önemli ve büyük şehirlerinden biri olarak giren İstanbul, Küçük Kıyamet olarak adlandırılan 14 Eylül 1509 depreminde çok büyük zarar görmüştür. Bu büyük yıkımın ardından Sultan II. Beyazıt tarafından 80 bin kişinin istihdamıyla adeta yeniden kurulan İstanbul, tarih sahnesindeki önemini arttırmayı sürdürmüştür. Kanuni Sultan Süleyman'ın yönetiminde 1520-1566 yılları arasında birçok değerli esere kavuşan İstanbul, günümüze kadar uzanan bir kent planına sahip olup, gelişimini devam ettirmiştir.16. yüzyıldan itibaren Osmanlı sultanlarının Halife olmaları münasebetiyle tüm İslam dünyasının merkezi haline gelen İstanbul yalnızca İslam dünyasına değil, bütün din ve kültürlere de ev sahipliği yaparak "Dünya Başkenti" olmuştur.1718-1730 yılları arasında Nevşehirli Damat İbrahim Paşa sadrazamlığında Lale Devri olarak anılan dönemde, itfaiye teşkilatının kurulması, ilk matbaanın açılması ve çeşitli fabrikaların kurulmasıyla İstanbul'da değişim rüzgârları esmeye başlamıştır. 23 Aralık 1876'da I. Meşrutiyet'in ilan edilişi ve 24 Temmuz 1908'de ilan edilen II. Meşrutiyet ile birlikte Osmanlı Devleti şekil değiştirmiştir. Bu değişimin etkisiyle 1909 tarihli bir kanunla İstanbul'da ilk Vilayet kurulmuştur.

3 Kasım 1839'da Topkapı Sarayı'nın Gülhane Bahçesi'nde okunarak halka ilan edilen Tanzimat Fermanı ile İstanbul'da yeni bir dönem başlamıştır. I. Dünya Savaşı'nın ardından 13 Kasım 1918'de İstanbul İtilaf Devletleri donanmasınca işgal edilmiştir. 6 Ekim 1923'te düşman işgalinden kurtarılan İstanbul'un başkentlik dönemi, 29 Ekim 1923'te Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte sona ermiştir. Türkiye Cumhuriyeti başkentinin Ankara'ya taşınması İstanbul'un önemini değiştirmemiş, yüzyıllar boyu farklı medeniyetlere ev sahipliği yapan şehir, tarihi ve kültürel önemini yitirmeden günümüze kadar gelmiştir.

**Ekonomik Faaliyetler**

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır.

İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt

içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar. İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmiştir. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir.

İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır. İstanbul'da ilk borsacılık faaliyetleri 1854 Kırım Savaşı'na dayanmaktadır. İstanbul'da kurulan borsa, 1873 yılında çıkarılan bir nizamnameyle "Der saadet Tahvilat Borsası" adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra 1929 yılında bazı düzenlemeler yapılmış, menkul kıymetler ve kambiyo borsaları kanunu çıkarılmıştır. Borsa, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası adı altında çalışmaya başlamış, 26 Aralık 1985'te İMKB kurulmuştur. 2013 yılından itibaren Borsa İstanbul adıyla faaliyet göstermektedir. Dünyanın en eski ve en büyük alışveriş merkezi olarak bilinen Kapalıçarşı, 45 bin metrekarelik bir alan üzerine kuruludur. Bünyesinde 3 bin 600 dükkân bulunan Kapalıçarşı'da, halıdan çantaya, tekstil ürünlerinden altın ve gümüş takılara, antikalardan çinilere, hediyelik eşyalara kadar her şeyi bulabilmek mümkündür.

Mısır Çarşısı 17. yüzyıl vakanüvisleri tarafından ''Yeni Çarşı'' ve ''Valide Çarşısı'' adları ile anılmıştır. Ancak buradaki dükkânlarda satılan malların çoğunlukla Mısır'dan gelen mal ve baharatlar olması nedeniyle 18. yüzyılın ortalarından itibaren ''Mısır Çarşısı'' ismi ile anılmaya başlandığı görülmektedir. İlk yıllarında aktar ve pamukçu esnafına tahsis edilen Mısır Çarşısı'nın, aktarlar ve pamukçular arasında paylaştırılmış 6 adet kapısı bulunmaktadır. Mısır Çarşısı'nda bulunan bu kapıların ismi zamanla değişerek; Eminönü Kapısı/Yeni Camii Kapısı, Balık Pazarı Kapısı/ Tahmis Kapısı/ Hasırcılar Kapısı, Ketenciler Kapısı/ Tahtakale Kapısı, Çiçek Pazarı Kapısı, Yeni Camii Kapısı/ Yeni Çiçek Pazarı Kapısı, Bahçe Kapısı olmuştur.

**Nüfus**

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür.

**Turizm**

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur.

Üç büyük imparatorluğa başkentlik yapan İstanbul; 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden itibaren 1923 yılına kadar 470 yıl boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkent olmuştur. Osmanlı döneminde İstanbul bilim, kültür ve sanatın merkezi haline gelmiş, camilerin, sinagogların ve kiliselerin bir arada bulunduğu bir kültür şehri olmuştur. Bu özelliğini günümüzde de sürdüren İstanbul, her yıl milyonlarca turisti misafir etmektedir.

İstanbul'u ziyaret eden yabancı turist sayısı, 2017 yılında toplam 10 milyon 840 bin 595 iken bu sayı %24 artarak 2018 yılında 13 milyon 433 bin 101'e ulaşmıştır.

İstanbul'da çok farklı turizm çeşidi bir arada görülmektedir. Bunları kültür, sağlık, kamp ve karavan, alışveriş, eğitim, kruvaziyer, spor ve doğa ile inanç turizmi olarak kategorize etmek mümkündür.

**Ulaştırma ve Haberleşme**

Karayolu: Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

Havayolu: Sabiha Gökçen ve İstanbul Havalimanları ile yurtiçi ve yurtdışına düzenli olarak uçak seferleri yapılmaktadır.

Denizyolu: Haydarpaşa ve Ambarlı limanlarından Uluslararası denizyolu bağlantımız mevcut olup,

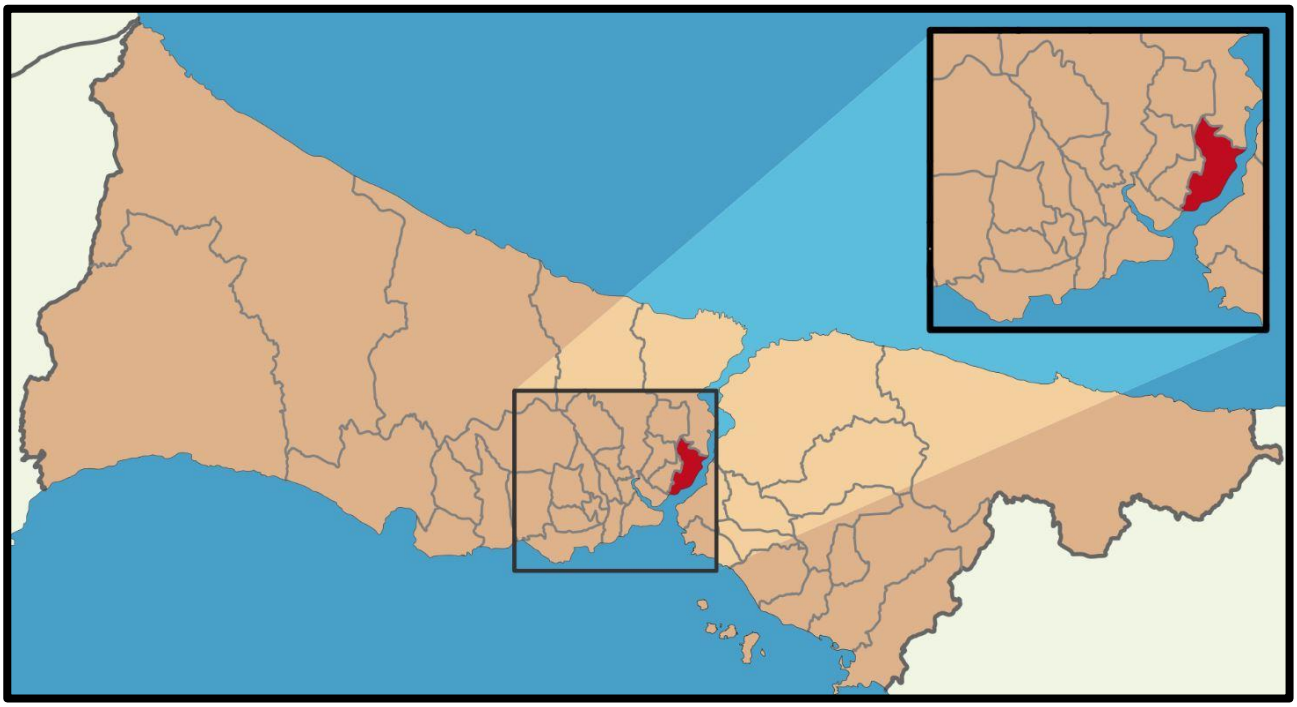
uluslararası nitelikte liman hizmetleri verilmektedir. Yenikapı ve Bostancı Limanından düzenli olarak deniz otobüsü ve arabalı feribot ile şehirlerarası seferler yapılmaktadır. Birçok ilçede mevcut olan iskelelerden her gün düzenli olarak şehir hatları ile yolcu taşınmaktadır.

Demiryolu: Haydarpaşa ve Sirkeci Garları ile yük ve yolcu taşımacılığı yapılmakta olup, Marmaray hattı ile Asya ve Avrupa yakaları birbirine bağlanmıştır.

**İklim**

Yaz ayları genellikle sıcak, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlesinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (lodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

**BEŞİKTAŞ İLÇESİ**



Beşiktaş İlçesi, 21.05.1930 tarih ve 1499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 1612 sayılı Kanun ile Beyoğlu ilçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiş olup, bucağı ve köyü bulunmamakta, toplam 23 mahalleden oluşmaktadır. Tamamen şehirleşmiş yerleşim yeri karakteri taşımaktadır.

İlçe yaklaşık 41.06 - 41.02 kuzey enlemleri ile 28-29 doğu boylamları arasında olup, İstanbul'un Avrupa Yakasında yer alır. Kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli ve Kağıthane, güney batısında Beyoğlu İlçeleri ile komşu olup, doğusunda ise İstanbul Boğazı bulunmaktadır.

2018 yılı TÜİK verilerine göre toplam nüfus 181.074'tür. Ancak, İlçede üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakültelerinin olması, işyeri sayısının çokluğu ve İstanbul'un çeşitli bölgelerine bağlantı yollarının varlığı, gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli artmasına sebep olmaktadır.

Beşiktaş, dünyanın tarih ve kültür merkezi olan İstanbul'un merkezi ilçelerinden olup, Osmanlı döneminde hem hanedan mensuplarının ve yüksek devlet görevlilerinin hem de sıradan halkın

yaşadığı bir semt olması nedeniyle çok çeşitli yapı tiplerinin bir arada görüldüğü yer olmuştur. Bu çeşitlilik Beşiktaş semtine ayrı bir güzellik katmıştır. Eski yerleşimden günümüze uzanan süreçte Beşiktaş'ın semtleri kıyı ve iç bölgeler şeklinde iki ana eksende gelişmiştir. Beşiktaş - Ortaköy, Kuruçeşme - Arnavutköy ve Bebek gibi tarihsel çekirdeğini oluşturan semtler kıyı bölgelerini, 19. Yüzyılda Yıldız çevresinden başlayarak yoğunlaşan art bölge sayılabilecek Levent, Etiler gibi bugün Beşiktaş'ın en kalabalık semtleri ise iç bölgelerini oluşturmaktadır.

İlçe Dolmabahçe Sarayı, Çırağan Sarayı, Yıldız Sarayı, Resim Heykel Müzesi ve Deniz Müzesi olmak üzere zengin müzeleri, modern kültür merkezlerine ve sanat galerilerine sahiptir. Beşiktaş, tarihi boyunca eğitim ve kültür alanına birçok ünlü kişi kazandırmış olup; bu isimlerden bazıları Barbaros Hayrettin Paşa, Süleyman Paşa, Nedim, Abdülhak Hamid Tarhan, Mehmet Bin Durmuş (Gazali), Tuzcu Baba, Baltacı Mehmet Paşa, Ahmet Vefik Paşa, İsmail Hakkı Altınbezer, Fevzi Çakmak, Faruk Nafiz Çamlıbel, Refik Erduran, Abdülhak Şinasi Hisar, Orhan Veli Kanık ve Behçet Necatigil'dir.

Beşiktaş İlçesi, günümüzde ilköğretim, lise, üniversite ve eğitim kurumları ile diğer ilçelerden farklılık arz eder. Sınırları içinde ülkenin ve Avrupa'nın en saygın eğitim kurumlarını barındırmakta olup, bir bakıma Özel Öğretim Kurumlarının da merkezi niteliğindedir.

## 5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından açıklanan 2024 Nisan ayı Küresel Ekonomik Görünüm Raporuna göre, küresel ekonominin 2023 yılında %3,2 büyüdüğü, küresel büyüme oranının 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesi öngörülmüştür. 2024 yılı büyüme tahmini Ocak ayındaki rapora göre 0,1 yüzde puan yukarı yönlü güncellenirken 2025 yılı için sabit tutulmuştur.

Gelişmiş ülkelerin 2023 yılında %1,6 büyüdüğü, 2024 yılında %1,7 ve 2025 yılında %1,8 büyüyeceği (Ocak Raporu, 2024: %1,5 ve 2025: %1,8) tahmin edilmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin ise 2023 yılında %4,3 büyüdüğü 2024 yılında %4,2 ve 2025 yılında %4,2 yılında büyüyeceği (Ocak Raporu, 2024: %4,1 ve 2025: %4,2) öngörülmektedir. Raporda, Avro Bölgesinin 2023 yılında %0,4 büyüdüğü 2024 yılında %0,8 ve 2025 yılında %1,5 yılında büyüyeceği (Ocak Raporu, 2024: %0,9 ve 2025: %1,7) tahmin edilmiştir. Raporda, 2023 yılında %2,5 büyüme kaydeden ABD'nin 2024 yılında %2,7, 2025 yılında %1,9 büyüyeceği beklenmektedir. Almanya'nın ise büyüme tahmini bu yıl için %0,5'ten %0,2'ye, 2025 yılı için %1,6'dan %1,3'e indirilirken, Fransa ekonomisine ilişkin büyüme beklentisinin bu yıl için %1'den %0,7'ye ve 2025 yılı için %1,7'den %1,4'e düşürüldüğü görülmektedir.

Türkiye ekonomisine yönelik büyüme tahminleri ise 2024 yılı için %3,1, 2025 yılı için %3,2 olarak bir önceki rapor ile aynı doğrultuda korunmuştur. Küresel mal ve hizmet ticaret hacmine ilişkin 2023 yılı büyüme hızı tahmini %0,3 oranına düşürülmüştür. Dünya mal ve hizmet ticareti ile ilgili 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin beklentiler ise 0,3 yüzde puan aşağı yönlü revize ile sırasıyla %3 ve %3,3 olarak tahmin edilmekte olup, söz konusu oranlar tarihsel ortalamalarının (2001-2019 Ortalaması: %6,5) altında tahmin edilmektedir.

Kaynak: IMF

Yayınlayan: T.C. Ticaret Bakanlığı, Ticaret Araştırmaları ve Risk Değerlendirme Genel Müdürlüğü

### 5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye ekonomisi 2024'ün ilk çeyreğinde yıllık bazda %5,7 büyüdü. Bu dönemde net ihracat büyümeye 2022 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana ilk kez pozitif katkı sağladı. Mart'ta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 0,1 puan düşüşle %8,6 seviyesine geriledi. İSO Türkiye imalat PMI Mayıs'ta 48,4 ile eşik değerin altında gerçekleşerek sektörde faaliyet koşullarının iki ay üst üste yavaşladığına işaret etti. Mart'ta cari işlemler hesabı 4,5 milyar USD açık verirken, 12 aylık kümülatif cari açık 31,2 milyar USD düzeyine geriledi. Merkezi yönetim bütçe açığı Nisan'da 177,8 milyar TL,

yılın ilk dört aylık döneminde 691,3 milyar TL oldu. Ekonomi yönetimi kamuda verimlilik ve tasarruf paketini açıkladı. Mayıs'ta TÜFE aylık bazda %3,37 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu %75,45 ile Kasım 2022'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Yurt içi ÜFE enflasyonu aylık ve yıllık bazda sırasıyla %1,96 ve %57,68 seviyelerinde gerçekleşti. TCMB Mayıs toplantısında piyasa beklentilerine paralel olarak politika faizini değiştirmeyerek %50 seviyesinde tutarken, parasal aktarım mekanizmasının desteklenmesi ve likidite fazlasının sterilizasyonu amacıyla yeni kararlar aldı. Mayıs'ta USD/TL kuru gerilerken, BIST-100 endeksi ay içinde tarihi zirvesini gördü. 2 yıllık gösterge tahvilin faizi %41,61 seviyesine geriledi.

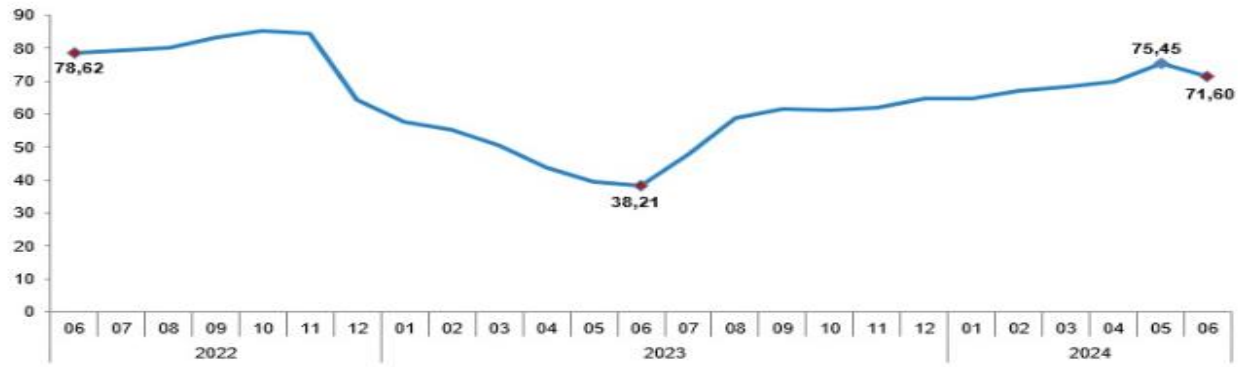
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %71,60, aylık %1,64 arttı.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşti.

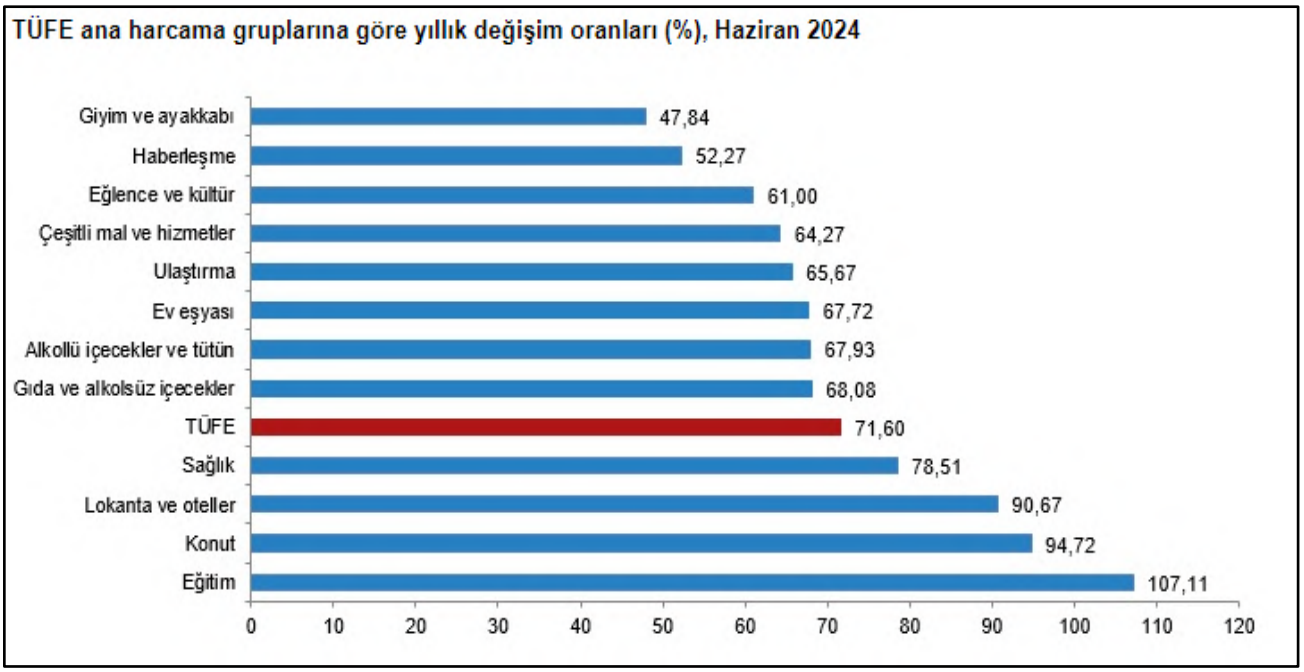
**TÜFE değişim oranları (%), Haziran 2024**

| | Haziran 2024 | Haziran 2023 | Haziran 2022 |
|---|---|---|---|
| Bir önceki aya göre değişim oranı | 1,64 | 3,92 | 4,95 |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 24,73 | 19,77 | 42,35 |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı | 71,60 | 38,21 | 78,62 |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı | 65,07 | 59,95 | 44,54 |

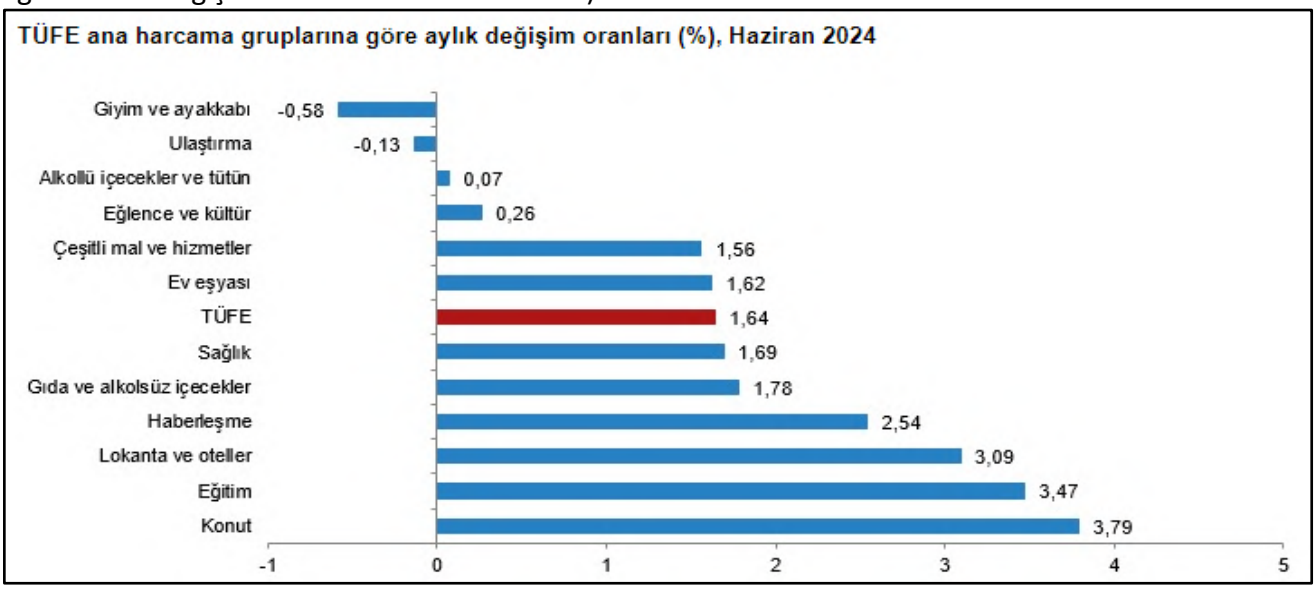
**TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2024**




Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %47,84 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,11 ile eğitim oldu.




Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,58 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %3,79 ile konut oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).




Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla, 35 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 103 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %70,40, aylık %1,90 oldu

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,90, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,40 ve on iki aylık ortalamalara göre %68,25 olarak gerçekleşti.

**Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2024**

| Grup | Kapsam | Değişim oranı (%) Bir önceki aya göre | Bir önceki yılın Aralık ayına göre | Bir önceki yılın aynı ayına göre | On iki aylık ortalamalara göre | Endeks |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | Mevsimlik ürünler hariç TÜFE | 1,59 | 25,32 | 72,98 | 66,01 | 2 497,86 |
| B | İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE | 1,90 | 25,39 | 70,40 | 68,25 | 2 003,18 |
| C | Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE | 1,73 | 26,09 | 71,41 | 70,51 | 1 836,34 |
| D | İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE | 1,83 | 24,35 | 71,98 | 62,57 | 2 080,96 |
| E | Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE | 1,70 | 24,88 | 71,74 | 65,04 | 2 262,00 |
| F | Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE | 1,53 | 25,60 | 70,79 | 69,80 | 2 379,52 |

### 5.2.3.İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur. Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. 2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak

önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile 'enflasyonu' önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir. Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür. 6 Sunuş ve Değerlendirme Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasa 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1'den yüzde 3,2'ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür. Büyüme hızının tarihsel standartlara göre düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Kovid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeo ekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir. Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağının öngörüldüğü bildirilmiştir. Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir. Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir. Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele

edileceği vurgusu yapılmaktadır. Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur.

2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir. 7 Sunuş ve Değerlendirme Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır2. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

•Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönümlenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.

•İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.

•Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

•Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

•Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri

karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

•İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makroekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

•İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir (Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1 Sayı:36)

## 5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

| | |
|---|---|
| Konum Özelliği | : Kent Merkezi |
| Yapılaşma Yoğunluğu | : %95 |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Hızlı |
| Yapılaşma Türü | : Ticaret+Konut |
| İnşaat Tarzı | : Betonarme |
| İnşaat Nizam | : Ayrık nizam |
| Binanın Kat Adedi | : 20 |
| Yapı Sınıfı | : 5A |
| Deprem Bölgesi | : 3. Derece Deprem |
| Hasar Durumu | : Yok |
| Onarım/Güçlendirme | : Yok |
| Kat irtifakı | : Yok |
| Toplam B.Bölüm Sayısı | : 0 |
| İskan Belgesi | : Yok |
| Yaşı | : 0 |
| Malzeme Durumu | : Lüks |

| | |
|---|---|
| İşçilik Durumu | : Lüks |
| Elektrik | : Var |
| Su | : Var |
| Kanalizasyon | : Var |
| Isıtma Sistemi | : Var |
| Otopark | : Var |
| Asansör | : Var |
| Jeneratör | : Var |
| Güvenlik | : Var |
| Yangın Merdiveni | : Var |
| Kullanım Durumu | : Konut/İşyeri |
| Kullanım Şekli | : Konut/İşyeri |

### 5.4.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Ortaköy mahallesi, 1799 ada 1 parsel sayılı, 14.445,83m² alanlı, "ARSA" vasıflı ana taşınmazdır. Konu taşınmaz geometrik olarak amorf bir yapıya sahip olup topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Konu parselin Büyükdere caddesine yaklaşık olarak 163m cephesi bulunmakta olup diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir.

A Blok; bila tarihli mimari projesine göre; 3 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat olmak üzere toplam 19 kattan oluşmakta olup toplam 59.048,25m² inşaat alanına sahiptir. Blok içerisinde inşaat imalatları devam etmekte olup yaklaşık %30 seviyesindedir.

B Blok; bila tarihli mimari projesine göre; 4 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat olmak üzere toplam 20 kattan oluşmakta olup toplam 28.181,60m² inşaat alanına sahiptir. Blok içerisinde inşaat imalatları devam etmekte olup yaklaşık %30 seviyesindedir.

C Blok; bila tarihli mimari projesine göre; 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmakta olup toplam 14.072,58m² inşaat alanına sahiptir. Blok içerisinde inşaat imalatları devam etmekte olup yaklaşık %30 seviyesindedir.

Konu parsel üzerinde 3 bloklu site inşaatı devam etmekte olup yapılan incelemelere göre ana taşınmaz inşaat seviyesi yaklaşık %30 seviyesindedir.

### 5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, bağımsız bölüme konu değildir. Üzerindeki yapıya ait kat irtifakı kurulmamıştır.

## 5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı İNA) uygulanmıştır.

## 5.5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, ruhsatına ve mimari projesine uygun olarak inşaatının devam ettiği görülmüştür.

## 5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı İNA) uygulanmıştır.

Söz konusu parsel üzerinde değerleme günü itibari ile %30 inşaat seviyeli devam eden inşaat bulunmaktadır. Elde edilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden, projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. 48 aylık süreçte 4 dönemde projenin nakit giriş çıkışları hesaplanmıştır. 2024 yılı itibariyle projenin ilk yıl %30, İkinci yıl %30 ve üçüncü yıl %25, dördüncü yılda projenin tamamlanacağı öngörülmüştür. Proje inşaat maliyetleri ilk yıl için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 21.300 TL/m² ve 7.750 TL/m2, 2025 yılı için %17,5, 2026 yılı için %9,7 ve 2027 yılı için %7 oranında artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. İnşaat maliyetleri haricinde her yıl toplam cironun %2,0'u oranında satış ve genel gider oranı inşaat maliyetlerine eklenmiştir. Projenin ilk yıl konut satış oranı, bölge genelinde nitelikli ve markalı konut talebi doğrultusunda ilk yıl %20, ikinci yıl konut satış oranı %25, üçüncü yıl %40 ve son yıl olan 2027 de %15'lik bir oran ile son yıla girileceği ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Dükkan talebi doğrultusunda ilk yıl %5, 2025'te %35, 2026'da %35 ve son yıl olan 2027 de %25'lik bir oran ile satışların son bulacağı ön görülmüştür. Dört yıllık projeksiyon süresi sonunda projenin net bugünkü değeri ve net bugünkü karı hesaplanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği görülmektedir. Toplam hasılat üzerinden %45'lik kısmın arsa sahibine düşen değer olacağı öngörülmüş ve bu durumun sonunda yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmış olup, geliştirilmiş arsa değerinin %50'sinin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %40-50 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin proje büyüklüğü de göz önünde bulundurularak bugünkü arsa değerinin %50 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir. Bu değerleme raporu; Muğla "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi" sözleşmesi, sözleşmesi, Emlak Konut GYO A.Ş ile Pasifik GYO A.Ş & Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş İş Ortaklığı arasında imzalanmıştır. Hasılat paylaşım oranları Emlak Konut GYO A.Ş için %45, Pasifik GYO A.Ş & Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş İş Ortaklığı için sözleşme gereği %55 olarak belirlenmiştir. Bu durumun sonunda yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmış olup, geliştirilmiş arsa değerini bugünkü arsa değeri

olduğu ve bu kabule istinaden elde edilen veriler tablolarda gösterilmiştir.

## 5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

**GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Güvenlik ve kapalı otoparkın bulunması
- Ticari şerefiyesi yüksek bir lokasyonda bulunması

**GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- İnşaatın devam ediyor olması.

## 5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme konusu İSTANBUL BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; -Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi, -Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. - Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (konut&ofis ve Dükkan) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) uygulanmıştır.

**MALİYET ANALİZİ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

**GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve

işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitaliz asyönü yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sos yo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

## 5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konu parseller için aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile arsanın bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Parsel üzerine yapılması muhtemel projenin nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri **4.150.479.228,87** TL olarak tespit edilmiştir. Projenin toplam hasılatı **18.446.574.332,54** TL olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat maliyeti ise **1.943.664.008,85** TL olarak tespit edilmiştir. Projenin Net bugünkü değeri ise **13.029.824.201,38** TL olarak hesaplanmıştır. İnşaat (proje) alanı bilgileri raporun 6.1 maddesinde detaylı anlatılmıştır.

## 5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının ıskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- Iskonto oranı

Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir ıskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, ıskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

---

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

*****Parsel üzerinde inşası devam eden proje için aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.**

**İskonto Oranının Hesaplanması**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler

(ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır

**Risksiz Getiri Oranı**

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık %23,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

**Risk Primi**

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

Söz konusu projenin inşaata başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: %23,00 Risksiz Oran + %4 Risk Primi = %27 İskonto oranı

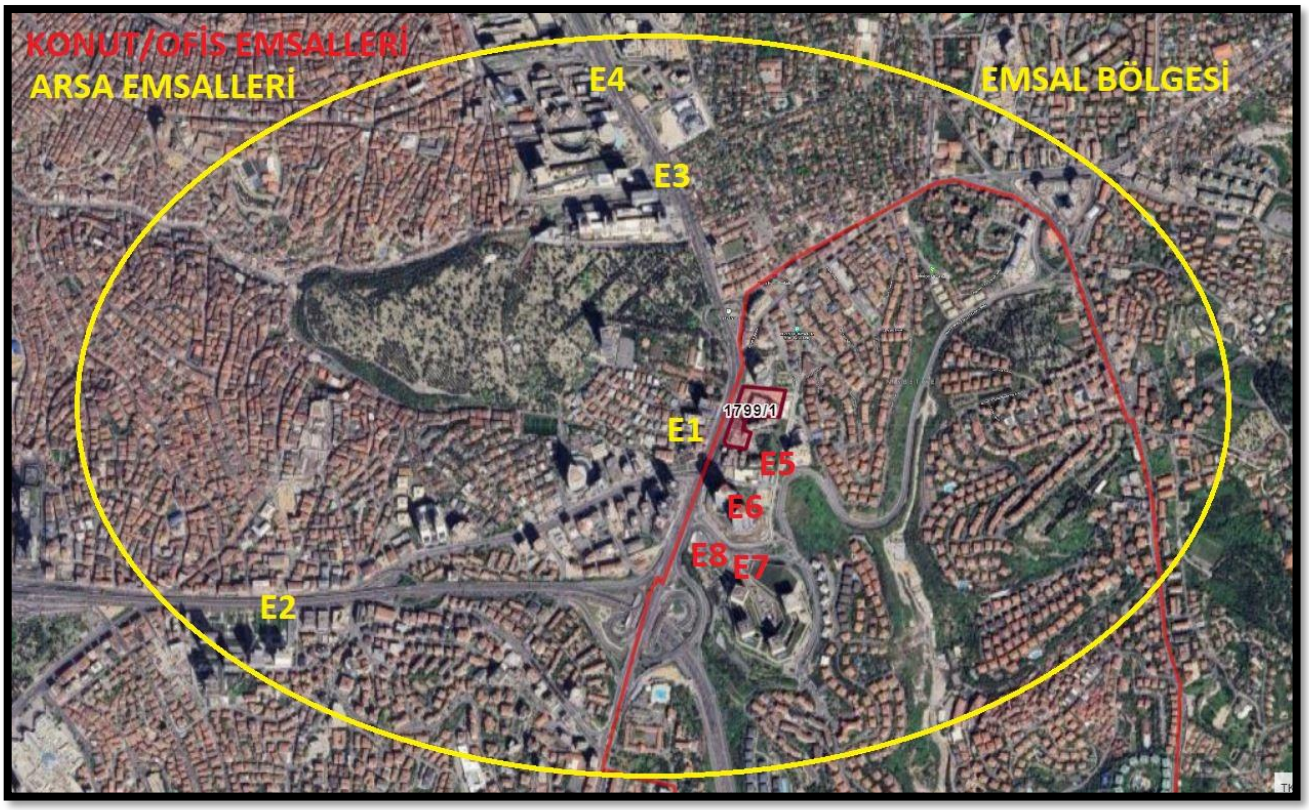
Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yıllık %27 olarak kabul edilmiştir.

## 5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Konu taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte konut-ofis/işyeri kullanımın yaygın olduğu ve yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, kullanım fonksiyonu ve büyüklük kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;

**EMSAL KROKİ**




**SATILIK ARSA EMSALLERİ**

**EMSAL 1:** Konu taşınmaza yakın konumda Kore Şehitleri caddesi üzerinde yer alan, 520m² olarak beyan edilen, ada parsel bilgisi bilinmeyen, Ticaret+Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 200.000.000 TL fiyatla satılıktır. ****Emsal konum ve yapılaşma olarak değerleme konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.** (384.615 TL/m²) Kale Gayrimenkul: 0532 484 22 37

**EMSAL 2:** Konu taşınmazla aynı cadde üzerinde Büyükdere Caddesinde yer alan, 4000m² olarak beyan edilen, E:3.00, Ticaret+Konut imarlı arsa 2.100.000.000 TL fiyatla satılıktır. (525.000 TL/m²) White Zone Gayrimenkul: 0533 340 22 04

**EMSAL 3:** Konu taşınmazla aynı cadde olan Büyükdere caddesinde yer alan, 800m² olarak beyan edilen, E:2.00, Ticaret+Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 275.000.000 TL fiyatla satılıktır. (343.750 TL/m²) Realty World Ally Gayrimenkul: 0532 622 36 72

**EMSAL 4:** Konu taşınmazlara yakın konumda, imar durum bilgisi belirtilememiş olan, 3300m² olarak beyan edilen arsa 870.000.000 TL fiyatla satılıktır. ****Emsal konum ve yapılaşma olarak değerleme konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.** (263.636 TL/m²)

**ARSA EMSAL ANALİZ TABLOSU**

| DÜZELTMELER (*) | KONU TAŞINMAZ | EMSAL 1 | EMSAL 2 | EMSAL 3 | EMSAL 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 384.615,00 TL/m2 | 525.000,00 TL/m2 | 343.750,00 TL/m2 | 263.636,00 TL/m2 |
| Konum | BÜYÜKDERE CADDESİ | 0% | -30% | 0% | 0% |
| İmar Durumu | TURİZM+TİCARET+KONUT | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Alan | 14.445,83 | -20% | 0% | -20% | 10% |
| Diğer | ŞEREFİYE VB. | 0% | -10% | 0% | 0% |
| Pazarlık Payı % | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -25% | -45% | -25% | 5% |
| AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²) | | 288.461,25 TL/m2 | 288.750,00 TL/m2 | 257.812,50 TL/m2 | 276.817,80 TL/m2 |
| Birim Piyasa Değeri (TL/m2) | | | | | 277.960,39 TL/m2 |

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

**SATILIK KONUT/OFİS EMSALLERİ**

**EMSAL 5:** Konu taşınmaza yakın konumda Bellevue Residence'da yer alan, 4+1, 260 m² olarak beyan edilen 15.katta bulunan rezidans daire/ofis 95.000.000 TL fiyatla satılıktır. (365.384,-TL/m²) Artıistanbul: 531 704 20 80

**EMSAL 6:** Konu taşınmaza yakın konumda Çiftçi Towers'da yer alan, 4+1, 280 m² olarak beyan edilen 30.katta bulunan rezidans daire/ofis 109.000.000 TL fiyatla satılıktır. (357.142,-TL/m²) Lux İstinyepark: 555 177 58 81

**EMSAL 7:** Konu taşınmaza yakın konumda Zorlu Center'da yer alan, 3+1, 240 m² olarak beyan edilen 30.normal katta daire/ofis 85.000.000 TL fiyatla satılıktır. (354.166,-TL/m²) Versatie Gayrimenkul: 532 497 95 42

**EMSAL 8:** Konu taşınmaza yakın konumda Bellevue Residence'da yer alan, 3+1, 200 m² olarak beyan edilen 3.katta yer alan daire/ofis 76.000.000 TL fiyatla satılıktır. (380.000 TL/m²) Kwplatin: 532 567 68 48

**KONUT/OFİS EMSALİ ANALİZ TABLOSU**

| DÜZELTMELER (*) | KONU TAŞINMAZ | EMSAL 5 | EMSAL 6 | EMSAL 7 | EMSAL 8 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 365.384,00 TL/m2 | 389.285,00 TL/m2 | 354.166,00 TL/m2 | 380.000,00 TL/m2 |
| Konum | BÜYÜKDERE CADDESİ | 5% | 5% | 5% | 5% |
| SİTE İÇERİSİNDE | EVET | 0% | 0% | 0% | 0% |
| YAPI YAŞI | SIFIR | 10% | 10% | 10% | 10% |
| ULAŞIM | İYİ | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Pazarlık Payı % | | -10% | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 5% | 5% | 5% | 5% |
| AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²) | | 383.653,20 TL/m2 | 408.749,25 TL/m2 | 371.874,30 TL/m2 | 399.000,00 TL/m2 |

**Birim Piyasa Değeri (TL/m2)** **390.819,19 TL/m2**

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

## SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

**EMSAL 9:** Konu taşınmaza yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde, zemin katta, 690 m2 kullanım alanlı içi yapılı tek hacim dükkan 227.000.000 TL fiyatla satılıktır. (328.985 TL/m²) Platin Estateam: 533 336 60 40

**EMSAL 10:** Konu taşınmaza yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde, zemin katta, 89 m2 kullanım alanlı içi yapılı tek hacim dükkan 40.000.000 TL fiyatla satılıktır. (449.438 TL/m²) Coldwell Banker: 533 934 29 40

**EMSAL 11:** Konu taşınmaza yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde, zemin katta, 300 m2 kullanım alanlı içi yapılı tek hacim dükkkan 120.000.000 TL fiyatla satılıktır. (400.000 TL/m²) Sahibinden: 533 773 23 40

**EMSAL 12:** Konu taşınmaza yakın konumda Büyükdere Caddesi üzerinde, zemin katta, 60 m2 kullanım alanlı içi yapılı tek hacim dükkan 27.000.000 TL fiyatla satılıktır. (450.000 TL/m²) Smart Gayrimenkul: 533 203 81 18

| DÜZELTMELER (*) | KONU TAŞINMAZ | EMSAL 9 | EMSAL 10 | EMSAL 11 | EMSAL 12 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 328.985,00 TL/m2 | 449.438,00 TL/m2 | 400.000,00 TL/m2 | 450.000,00 TL/m2 |
| Konum | BÜYÜKDERE CADDESİ | 5% | 5% | 5% | 5% |
| REKLAMASYON ÖZELLİĞİ | İYİ | 10% | 10% | 10% | 10% |
| ULAŞIM | İYİ | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Pazarlık Payı % | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 10% | 10% | 10% | 10% |
| AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²) | | 361.883,50 TL/m2 | 494.381,80 TL/m2 | 440.000,00 TL/m2 | 495.000,00 TL/m2 |

**Birim Piyasa Değeri (TL/m2)** **447.816,33 TL/m2**

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

### 5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

### 5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir

### 5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaza bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

### 5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Bu değerleme raporu; Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş (%1) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(%99) arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %45, yüklenici firma Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş (%1) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) %55'dir.

## 6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak konutların kat, cephe, konum ve yapım yılına göre değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Rapora konu parsel parselin tapuda yüzölçümü toplam 14.445,83 m² kullanım alanlı, Toplam inşaat alanı 101.302,43m² olup bu alan üzerinden hesaplama yapılmıştır.

*Değerleme konu taşınmazların yeni yapı ruhsatlarında A, B ve C bloklar toplam satılabilir alan 27756 m2 olduğu ancak mimari projesinde bağımsız bölümlere ait açık teras kullanım alanlarının satılabilir alana dahil edilmediği görülmüştür. Mimari projesinde yer alan açık teras alanları bağımsız bölümlere ait olduğu ve satışta teras alanlarının brüt alana dahil edilerek satıldığı görülmüştür. Bu nedenle toplam satılabilir alan 47177,00 m2 olduğu (konut: 40166 m2, dükkan: 7011 m2) ve değerlemede bu alan dikkate alınmıştır. %30 İnşaat seviyesine göre ve %100 tamamlanması durumunda Maliyet Analizi Yöntemine göre değerleme tablosu aşağıdaki gibidir:

| %30 BİTMİŞLİK SEVİYESİNDEKİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADA | PARSEL | VASFI | ALANI (M2) | BR.FİYAT (TL/M2) | İNŞAAT SEVİYESİ | DEĞER (TL) | YUV.DEĞER (TL) |
| 1799 | 1 | ARSA | 14.445,83 | 277.960,39 | 1,00 | 4.015.368.540,67 | 4.015.370.000,00 |
| | | A BLOK (MESKEN) | 26.984,00 | 21.300,00 | 0,30 | 172.427.760,00 | 172.430.000,00 |
| | | B BLOK (MESKEN/İŞYERİ) | 15.463,00 | 21.300,00 | 0,30 | 98.808.570,00 | 98.810.000,00 |
| | | C BLOK (İŞYERİ/OFİS) | 4.730,00 | 21.300,00 | 0,30 | 30.224.700,00 | 30.225.000,00 |
| | | ORTAK ALAN | 54.125,00 | 12.250,00 | 0,30 | 198.909.375,00 | 198.910.000,00 |
| | | | | | | TOPLAM DEĞER | 4.515.745.000,00 |

| %100 BİTMİŞLİK SEVİYESİNDEKİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADA | PARSEL | VASFI | ALANI (M2) | BR.FİYAT (TL/M2) | İNŞAAT SEVİYESİ | DEĞER (TL) | YUV.DEĞER (TL) |
| 1799 | 1 | ARSA | 14.445,83 | 277.960,39 | 1,00 | 4.015.368.540,67 | 4.015.370.000,00 |
| | | A BLOK (MESKEN) | 26.984,00 | 21.300,00 | 1,00 | 574.759.200,00 | 574.760.000,00 |
| | | B BLOK (MESKEN/İŞYERİ) | 15.463,00 | 21.300,00 | 1,00 | 329.361.900,00 | 329.360.000,00 |
| | | C BLOK (İŞYERİ/OFİS) | 4.730,00 | 21.300,00 | 1,00 | 100.749.000,00 | 100.750.000,00 |
| | | ORTAK ALAN | 54.125,00 | 12.250,00 | 1,00 | 663.031.250,00 | 663.030.000,00 |
| | | | | | | TOPLAM DEĞER | 5.683.270.000,00 |

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve bilgi amaçlı Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) uygulanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yöntemine) göre yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı yaklaşık olarak **250.000-300.000 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.
- Bölgede yer alan taşınmaza emsal konut/ofislerin satılık m² birim fiyat aralığı yaklaşık olarak **350.000-400.0000 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.
- Bölgede yer alan taşınmaza emsal dükkanları satılık m² birim fiyat aralığı yaklaşık olarak **350.000-450.0000 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı) göre yapılan çalışmada;

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde bölgedeki mesken/ofis TL/m² birim fiyat aralığı yaklaşık olarak **350.000 – 400.000 TL/m²** aralığında tespit edilmiş olup mesken nitelikli taşınmazlar için ortalama **390.000 TL/m²**, dükkan nitelikli taşınmazlar için ortalama **448.500 TL/m²** birim değer öngörülmüştür.
- Yapı maliyetleri hesaplanmasında müteahhit kârı dahil olarak belirlenen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre **21.300-TL/m2**, **12250,-TL/m2** olarak hesaplanmıştır.

** Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı) göre yapılan çalışmada;

***İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda Değerleme günü itibari ile tarafımıza iletilen belgelerde projede yer alan konutların yaklaşık %22 si, dükkanların tamamının satıldığı toplam hasılatın gelir tablosunda gösterildiği 2024 yılı için son çeyrek kalan rakamları devam edilerek projeksiyon tamamlanmıştır.**

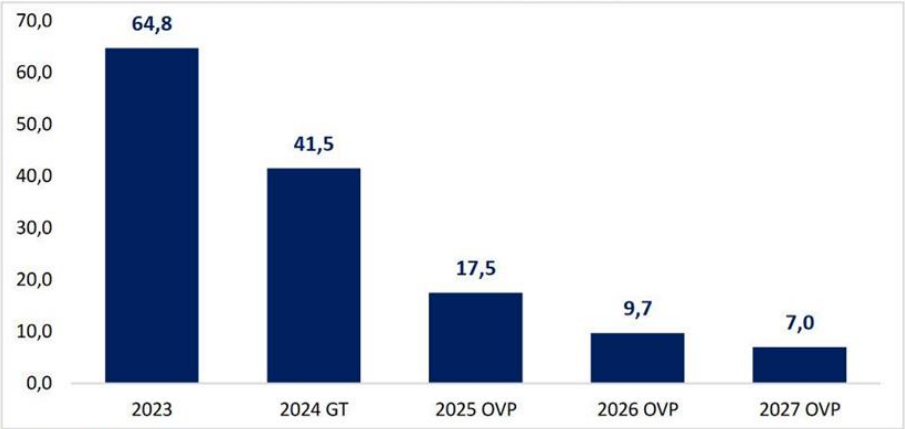
| KONUT PROJE ALANI | |
|---|---|
| Arsa Alanı (m2) | **14.445,83** |
| Satılabilir Konut Alanı (m2) | 40.166,00 |
| Satılabilir Ticari Alanı (m2) | 7.011,00 |
| Toplam Satılabilir Alan (m2) | **47.177,00** |
| Toplam İnşaat Alanı (m2) | 101.302,43 |
| | |
| Arsa Sahibi Hasılat Payı | 45,00% |
| | |
| Toplam Hasılat | ₺18.446.574.350,55 |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri | ₺8.300.958.457,75 |
| Arsa Toplam Bugunkü Değeri | **₺4.150.479.228,87** |
| | |
| Müteahhit Hasılat | 10.145.615.892,80 |
| Birim Maliyet | 21.300,00 |
| Müteahhit Maliyet | 2.157.741.759,00 |
| Müteahhit Kazanç | 7.987.874.133,80 |
| Müteahhit Karlılık | **370,20%** |
| | |
| Arsa Birim Değer | **₺287.313,31** |

| | | 0,25 | 1,25 | 2,25 | 3,25 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Dönemler** | | **1** | **2** | **3** | **4** | **Toplam** |
| | **Gerçekleşen** | **2024*** | **2025** | **2026** | **2027** | |
| Satış Tam. Oranı (Konut) | 22% | 9% | 20% | 31% | 18% | 100,00% |
| Satılan m2 | 8.836,52 | 3.614,94 | 8.033,20 | 12.451,46 | 7.229,88 | 40.166,00 |
| Fiyat Artışı | 0% | 0% | 50% | 50% | 45% | |
| m2 Fiyatı | ₺205.814,00 | ₺390.000,00 | ₺585.000,00 | ₺877.500,00 | ₺1.272.375,00 | |
| Hasılat | ₺1.818.679.527,28 | ₺1.409.826.600,00 | ₺4.699.422.000,00 | ₺10.926.156.150,00 | ₺9.199.118.565,00 | ₺28.053.202.842,28 |
| | | | | | | |
| Satış Tam. Oranı (Dükkan) | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100,00% |
| Satılan m2 | 7.011,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Fiyat Artışı | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| m2 Fiyatı | ₺171.504,95 | ₺375.000,00 | ₺171.504,95 | ₺171.504,95 | ₺171.504,95 | |
| Hasılat | ₺1.202.421.204,45 | ₺0,00 | ₺0,00 | ₺0,00 | ₺0,00 | ₺1.202.421.204,45 |
| | | | | | | |
| Net Nakit Akışı | ₺3.021.100.731,73 | ₺1.409.826.600,00 | ₺4.699.422.000,00 | ₺10.926.156.150,00 | ₺9.199.118.565,00 | ₺29.255.624.046,73 |
| | | | | | | |
| İskonto Kts. | 0,27 | 0,27 | 0,27 | 0,27 | 0,27 | |
| | | | | | | |
| **Net Bugünkü Değer** | **₺3.021.100.731,73** | **₺1.328.051.051,87** | **₺3.485.698.298,86** | **₺6.381.298.066,82** | **₺4.230.426.201,27** | **₺18.446.574.350,55** |

| NEXT LEVEL İSTANBUL PROJESİ | |
|---|---|
| Satılabilir Konut&Ofis Alanı (m²) | **40.166,00** |
| | |
| Satılabilir Dükkan Alanı (m²) | **7.011,00** |
| Satılabilir Apart Ünite Alanı (m²) | |
| Satılabilir Otel Alanı (m²) | |
| Toplam Satılabilir Alan (m²) | 47.177,00 |
| Toplam İnşaat Alanı (m²) | 101.302,43 |
| Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat | 2,00% |
| | |
| | |
| Proje Hasılatı Bugünkü Değeri | ₺18.446.574.332,54 |
| Proje Net Nakit Akışı Bugünkü Değeri | ₺13.029.824.201,38 |
| | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 0,25 | 1,25 | 2,25 | 3,25 | |
| **Dönemler** | | **1** | **2** | **3** | **4** | **Toplam** |
| | **Gerçekleşen** | **2024*** | **2025** | **2026** | **2027** | |
| Satış Tam. Oranı (Konut&Ofis) | 22% | 9% | 20% | 31% | 18% | 100,00% |
| Satılan m² | 8.836,52 | 3.614,94 | 8.033,20 | 12.451,46 | 7.229,88 | 40.166,00 |
| Fiyat Artışı | | 0% | 50% | 50% | 45% | |
| m² Fiyatı | ₺205.814,00 | ₺390.000,00 | ₺585.000,00 | ₺877.500,00 | ₺1.272.375,00 | |
| Hasılat | ₺1.818.679.527,28 | ₺1.409.826.600,00 | ₺4.699.422.000,00 | ₺10.926.156.150,00 | ₺9.199.118.565,00 | ₺28.053.202.842,28 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Satış Tam. Oranı (Dükkan) | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100,00% |
| | | | | | | |
| Satılan m² | 7.011,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Fiyat Artışı | | 0% | 50% | 50% | 45% | |
| m² Fiyatı | ₺171.504,95 | ₺448.500,00 | ₺672.750,00 | ₺1.009.125,00 | ₺1.463.231,25 | |
| Hasılat | ₺1.202.421.186,44 | ₺0,00 | ₺0,00 | ₺0,00 | ₺0,00 | ₺1.202.421.186,44 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Gelirler Toplamı | ₺3.021.100.713,72 | ₺1.409.826.600,00 | ₺4.699.422.000,00 | ₺10.926.156.150,00 | ₺9.199.118.565,00 | ₺29.255.624.028,72 |
| | | | | | | |
| Nakit Akışı | ₺3.021.100.713,72 | ₺1.409.826.600,00 | ₺4.699.422.000,00 | ₺10.926.156.150,00 | ₺9.199.118.565,00 | ₺29.255.624.028,72 |
| | | | | | | |
| İskonto Kts. | | 0,27 | 0,27 | 0,27 | 0,27 | |
| | | | | | | |
| **Hasılat Net Bugünkü Değer** | **₺3.021.100.713,72** | **₺1.328.051.051,87** | **₺3.485.698.298,86** | **₺6.381.298.066,82** | **₺4.230.426.201,27** | **₺18.446.574.332,54** |
| | | | | | | |
| İnşaat Tam. Oranı | 40% | 10% | 25% | 25% | 0% | 100,00% |
| Tamamlanan Kısım m² | 40.520,97 | 10.130,24 | 25.325,61 | 25.325,61 | 0,00 | |
| Fiyat Artışı | | 0% | 17,5% | 9,7% | 7,0% | |
| m² Fiyatı | | ₺21.300,00 | ₺25.027,50 | ₺27.455,17 | ₺29.377,03 | |
| Toplam Maliyet (konut+dükkan) | ₺868.680.707,77 | ₺100.487.010,00 | ₺295.180.591,88 | ₺323.813.109,29 | ₺0,00 | ₺1.588.161.418,93 |
| Toplam Maliyet (ortak alan) | | ₺41.947.208,25 | ₺136.328.426,81 | ₺177.226.954,86 | ₺0,00 | ₺355.502.589,92 |
| | | | | | | |
| Satış ve Gen. Gid. | ₺60.422.014,27 | ₺28.196.532,00 | ₺93.988.440,00 | ₺218.523.123,00 | ₺183.982.371,30 | ₺585.112.480,57 |
| | | | | | | |
| Arsa Gideri | ₺1.621.131.910,73 | ₺649.957.362,75 | ₺1.003.746.812,75 | ₺777.993.690,60 | ₺0,00 | ₺4.052.829.776,82 |
| | | | | | | |
| Net Nakit Akışı | ₺470.866.080,95 | ₺589.238.487,00 | ₺3.170.177.728,56 | ₺9.428.599.272,26 | ₺9.015.136.193,70 | ₺22.674.017.762,48 |
| İskonto Kts. | | 0,27 | 0,27 | 0,27 | 0,27 | |
| | | | | | | |
| **Proje Net Bugünkü Değeri** | **₺470.866.080,95** | **₺555.060.312,00** | **₺2.351.413.240,94** | **₺5.506.666.890,25** | **₺4.145.817.677,24** | **₺13.029.824.201,38** |
| * 2024 son Çeyrek Rakamlarıdır | | | | | | |

**Grafik 11: Yıl Sonu TÜFE Artış Oranı (Yüzde)**




GT: Gerçekleşme Tahmini

***Nakit Akış Tablosunda Merkez Bankası tarafından sunulan Orta Vadeli Planda yıl sonu beklentileri 2025 yılı için %17,5, 2026 yılı için %9,7 oranlarında artış kullanılmıştır.

**Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri**

| | | |
|---|---|---|
| **PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ELDE EDİLECEK PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ** | **=** | **₺13.029.824.201,38** |
| **SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI** | **=** | **%0.99** |
| **PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ** | **=** | **₺12.899.525.959,37** |

### 6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

### 6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın, mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmiş olduğu da dikkate alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesi kapsamında GYO portföyüne "PROJE" olarak alınması uygundur.

## 7. BÖLÜM SONUÇ

### 7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, arsa için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri 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 Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) yöntemi ile tespit edilen arsa değeri taşınmazların hali hazır değeri olarak kabul edilmiştir. Proje geliştirme ile tespit edilen arsa değerleri de Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile tespit edilen değerleri destekler niteliktedir.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 56 (Elli Altı) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

## 7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Proje; değerleme günü itibari ile %30 inşaat seviyeli olup, projenin %30 inşaat seviyeli değeri mevcut durum değerinde takdir edilmiş, gelir yöntemi ile hesaplanan değer ise Projenin bitmesi durumundaki değer olarak tahmin ve takdir edilmiştir;

**PROJENİN %30 İNŞAAT SEVİYELİ MEVCUT DURUM DEĞERİ;**

| 1799 ADA 1 PARSEL PROJENİN %30 İNŞAAT SEVİYELİ MEVCUT DURUM DEĞERİ | |
|---|---|
| TL | TL |
| KDV HARİÇ | KDV DAHİL |
| 4.515.745.000,00 | 5.418.894.000,00 |

**PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ;**

| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ | |
|---|---|
| TL | TL |
| KDV HARİÇ | KDV DAHİL |
| 13.029.824.201,38 | 15.635.789.041,66 |

**NOT: DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARİ İLE TARAFIMIZCA TESPİT EDİLMİŞ OLAN YAPILARIN 2024 YILI EYLÜL AYINDAN DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARİ İLE AYNI HALİNDE BULUNDUĞU KABULUYLE YILLIK YIPRANMA ORANI VE TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI ENFLASYON VERİLERİ KULLANIRAK KASIM 2024 TARİHİNDEKİ DEĞERİ AŞAĞIDA SUNULMUŞTUR.**

| SABİT KIYMET ADI |
|---|
| İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, ORTAKÖY MAH, 1799 DA 1 PARSELDE KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ |

| EKSPERTİZ DEĞERİ (PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ) | |
|---|---|
| 30.09.2024 | 30.11.2024 |
| 13.029.824.201,38 | 13.322.215.760,31 |

| EKSPERTİZ DEĞERİ (PROJENİN %30 İNŞAAT SEVİYELİ HALİNDEKİ MEVCUT DURUM DEĞERİ ) | |
|---|---|
| 30.09.2024 | 30.11.2024 |
| 4.515.745.000,00 | 4.617.079.116,38 |

| EKSPERTİZ DEĞERİ (PROJENİN %99 PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER) | |
|---|---|
| 30.09.2024 | 30.11.2024 |
| 12.899.525.959,37 | 13.178.769.200,95 |

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
İrfan ÖZTÜRK

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Proje, Ruhsat vb.
- Diğer