Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.05.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.09.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	20.09.2021
RAPOR TARİHİ	21.09.2021
RAPOR NO	PASİFİK-2021078
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ (ORTKÖY MAHALLESİ'NDE YER ALAN 30 ADA 74,75,76,77,78 VE 104 PARSELLERDEN OLUŞAN PROJE)
DEĞERLEME ADRESİ	ORTAKÖY MAHALLESİ BARBOROS BULVARI 30 ADA 74,75,76,77,78 VE 104 PARSELLER, BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buğra Yıldırım-Yrd.Değerleme Uzmanı (Lisans No:910148) Ayhan TOPALOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:911254) Şeref EMEN - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401584)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.6 -** Değerleme Rapor Özeti

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar

Ek 2 Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)

Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)

Ek 4 - INA Tablosu

Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

Ek 6 - Sözleşme

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)No: 3 Next Level A Blok 1. Kat No: 1 06520 Söğütözü/Çankaya/ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 15.02.2010 tarih ve 116 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 29.06.2012 tarih ve 13527 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Ortaköy Projesi)"nin değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor PASİFİK-2021075 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Gizem Buğra YILDIRIM raporu hazırlayan değerleme uzmanı, AYHAN TOPALOĞLU kontrol eden değerleme uzmanı ve Şeref EMEN onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce her hangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.09.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLESİ 30 ADA 74,75,76,77,78 VE 104 PARSELLERTOPLAM TAPU ALANI: 17131 M²: ARSA
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE JANDARMA LOJMAN BİNALARI BULUNMAKTA OLUP 2021 TEMMUZ AYI SONUNA KADAR TAHLİYE EDİLMESİ BEKLENMEKTEDİR
İMAR DURUMU	30 ADA 74,75,76,77,78 VE 104 PARSELLER:TİCARET + KONUT ALANI, Y(ençok)= 16 KAT, EMSAL: 1,65

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	**4.335.746.029.TL**
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI %45 EMLAK GYO A.Ş ŞİRKET PAYI GELİR ORANI VE MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NETBUGÜNKÜ DEĞERİ	**2.360.813.713.TL**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2.1 - Tapu Kayıtları

30 ADA 74 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ORTAKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	GAZİGÜÇNAR
Pafta No	:	
Ada No	:	30
Parsel No	:	74
Alanı	:	1555
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	T.C ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	6243
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2503
Tapu Tarihi	:	29.05.2019

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

30 ADA 75 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ORTAKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	
Ada No	:	30
Parsel No	:	75
Alanı	:	1975
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	T.C ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	6243
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2503
Tapu Tarihi	:	29.05.2019

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

30 ADA 76 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ORTAKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	
Ada No	:	30
Parsel No	:	76
Alanı	:	566
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	T.C ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	6243
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2505
Tapu Tarihi	:	29.05.2019

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

30 ADA 77 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ORTAKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	
Ada No	:	30
Parsel No	:	77
Alanı	:	1750
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	T.C ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	6243
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2506
Tapu Tarihi	:	29.05.2019

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

30 ADA 78 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ORTAKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	
Ada No	:	30
Parsel No	:	78
Alanı	:	43
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	T.C ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	6243
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2507
Tapu Tarihi	:	29.05.2019

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

30 ADA 104 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ORTAKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	
Ada No	:	30
Parsel No	:	104
Alanı	:	11242
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	T.C ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	6243
Cilt No	:	43
Sayfa No	:	4059
Tapu Tarihi	:	29.05.2019

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri TAKBİS Belgesi olarak ekte sunulmaktadır.

30 ada 74,75,76,77,104 parsel üzerinde beyanlar hanesinde;
*Özel Güvenlik Bölgesi İçinde kalmaktadır. (13/12/2019 - 1666)

30 ada 74,75,76, parsel üzerinde irtifak hanesinde;

*Bu parsel lehine 21 parsel aleyhine 2 metre genişlikte 160 mt boyunda Kanal İrtifak hakkı (01.04.1972-2850)

30 ada 76,77,78 parsel üzerinde beyanlar hanesinde;
*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.

30 ada 74,75,76,77,104 parsel üzerinde beyanlar hanesinde;

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

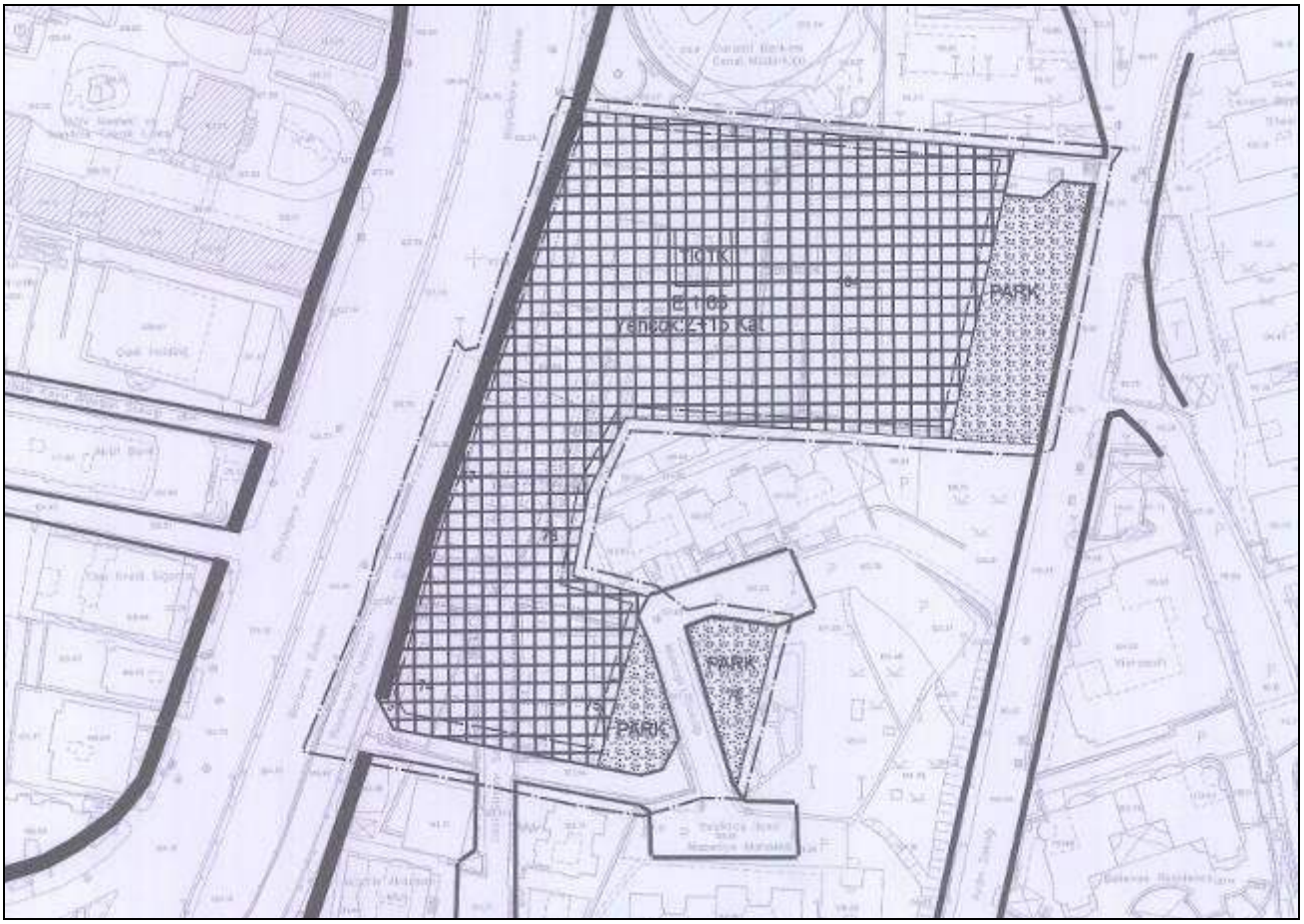
Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazlar 25.09.2019 tarih 6243 yevmiye ile Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi işlemi ile mülkiyetleri
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; değerleme konusu taşınmazların 01.02.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Mahallesi Tarihi Rezerv Yapı Alanına yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır. Parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m^2)	TAKS	KAKS	Y(ençok)
30	104	TİCARET+KONUT	11.242		1,65	16 Kat
30	77	TİCARET+KONUT	1.750		1.65	16 Kat
30	74	TİCARET+KONUT	1.555		1.65	16 Kat
30	75	TİCARET+KONUT	1.975		1.65	16 Kat
30	76	PARK	566		1.65	
30	78	TİCARET+KONUT	43		1.65	16.Kat
Toplam			**17.131**			

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 13.01.2021 TARİHLİ VE 4583 SAYILI MAKAM OLURU İLE ONAYLANAN REZERV YAPI ALANINI KAPSAMAKTADIR.
2. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA UYGULAMADA MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE İHDASA KONU ALANLAR İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İHDASA KONU EDİLEREK TESCİL EDİLEMEZ. BU ALANLAR 18. MADDE UYGULAMASINDA KAMU YARARI KAPSAMINDA DOP'DA KULLANILACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR .
5. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK V.B. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
6. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANINDA E:1.65, YENÇOK: Z+15 KAT'TIR. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR, İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR. BODRUM KATLARIN İSKAN EDİLMESİ HALİNDE AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR DAHİL TOPLAM KAT ADEDİ 17 KATI GEÇEMEZ.
7. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARINDA; ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜRLÜ TİCARET VE TURİZM TESİSİ, OTEL, APART ÜNİTE, MOTEL VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, KREŞ, YURT, KÜLTÜREL TESİS, OFİS, BÜRO VE YÖNETİM MERKEZLERİ, KONUT VE REZİDANS YER ALABİLİR. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ MAKSİMUM %85'İ KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARINDA TEKNİK GEREKLİLİKLER NEDENİYLE KAT YÜKSEKLİKLERİ; KONUT KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 4,50 M.'Yİ, TİCARET KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 5,00 M.'Yİ, ASMA KATLI TİCARİ BİRİMLER TASARLANMASI DURUMUNDA EN YÜKSEK 6,50 M.'Yİ GEÇEMEZ.
8. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANINDA YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR, YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE/VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR
9. YAPI ALANLARINDA MAHREÇ, YOL, YAYA YOLU İLE PARK VE YEŞİL ALANLARDAN SAĞLANIR .
10. TURİZM+TİCARET+KONUT FONKSİYONUNA İLİŞKİN GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.
11. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA VE BUNUNLA BİRLİKTE BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE; 6306 SAYILI KANUN 6. MADDESİNİN 6 NOLU BENDİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP, BELİRTİLEN AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLA BELİRLENECEKTİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2960 SAYILI BOĞAZİÇİ KANUNU VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

30 Ada 74,75,76,77,78 ve 104 parseller üzerinde hali hazırda Jandarma tarafından Lojman olarak kullanılan bloklar bulunmakta olup,TOKİ ile yapılan protokol gereği mülkiyet TOKİ'ye devredilmiş olup söz konusu parseller Emlak GYO A.Ş tarafından Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalesi sonucunda,Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ile sağlanan sözleşme gereği parseller üzerine mevcut imar planında yer alan yapılaşma şartlarına göre Konut ve Ticaret projesi gerçekleştirilecek olu yapılaşma şartları aşağıda sunulmuştur.Rapor tarihi itibariye her hangi bir ruhsat belgesi bulunmamakta olup parsellerin Birleştirilme işleminin devam ettiği bilgisi alınmıştır

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m^2)	TAKS	KAKS	Y(ençok)
30	104	TİCARET+KONUT	11.242		1,65	16 Kat
30	77	TİCARET+KONUT	1.750		1.65	16 Kat
30	74	TİCARET+KONUT	1.555		1.65	16 Kat
30	75	TİCARET+KONUT	1.975		1.65	16 Kat
30	76	PARK	566		1.65	
30	78	TİCARET+KONUT	43		1.65	16.Kat
Toplam			17.131			

.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

- **Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

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

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu parseller üzerine 01.02.2021 tarihli onaylanan plana göre yapılacak Karma proje kapsamında bulunacak değer proje geliştirme çalışması yapılarak tespit edilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu proje inşaaatı henüz başlamamış olup, enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 parseller olup toplam 17.131 m² yüzölçümüne sahiptir. Amorf biçimdeki parseller Barboros Bulvarı ile Aydın Sokak'a cephelidir. Beşiktaş Barbaros Bulvarı üzerinde yer alan 6 adet askeri lojman binasının bulunduğu önce Jandarma Genel Komutanlığı tarafından protokol ile TOKİ'ye devredildi. Ardından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13 Ocak 2021'de "Rezerv Yapı Alanı" yani yeni konut alanı ilan edildi. 6 adet lojman binasının bulunduğu arazi için Emlak Konut GYO tarafından hazırlanan yeni imar planı 1 Şubat 2021'de onaylandı.

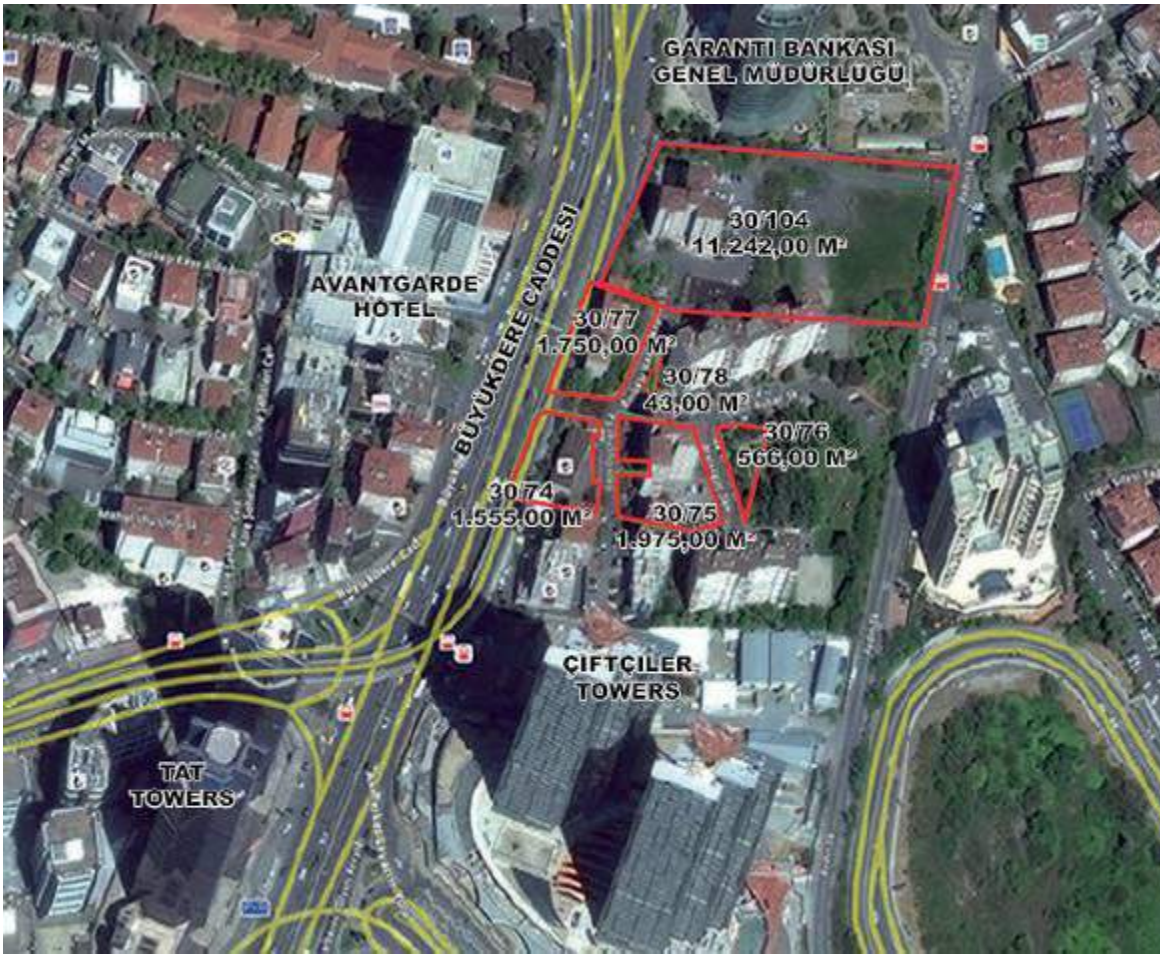
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 parseller olup toplam 17.131 m² yüzölçümüne sahiptir. Amorf biçimdeki parseller Barboros Bulvarı ile Aydın Sokak'a cephelidir. Beşiktaş Barbaros Bulvarı üzerinde yer alan 6 adet askeri lojman binasının bulunduğu önce Jandarma Genel Komutanlığı tarafından protokol ile TOKİ'ye devredildi. Ardından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13 Ocak 2021'de "Rezerv Yapı Alanı" yani yeni konut alanı ilan edildi. 6 adet lojman binasının bulunduğu arazi için Emlak Konut GYO tarafından hazırlanan yeni imar planı 1 Şubat 2021'de onaylandı.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar merkezi konumda yer almakta olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlara ulaşım Barboros Bulvarı üzerinden geçen otobüsler ile ya da Zincirlikuyu Metro aracılığıyla sağlanmaktadır. Özel araçlar ile taşınmazlara ulaşım O-1 Otoyolu üzerinden sırasıyla Yıldız Kavşağı,üzerinden,Barbaros Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 parseller olup toplam 17.131 m² yüzölçümüne sahiptir. Amorf biçimdeki parseller Barboros Bulvarı ile Aydın Sokak'a cephelidir. Beşiktaş Barbaros Bulvarı üzerinde yer alan 6 adet askeri lojman binasının bulunduğu önce Jandarma Genel Komutanlığı tarafından protokol ile TOKİ'ye devredildi. Ardından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13 Ocak 2021'de "Rezerv Yapı Alanı" yani yeni konut alanı ilan edildi. 6 adet lojman binasının bulunduğu arazi için Emlak Konut GYO tarafından hazırlanan yeni imar planı 1 Şubat 2021'de onaylandı.

Onaylanmış imar planına göre 30 Ada 74,75,76,77,78 ve 104 parseller üzerine E:1.65 göre Emsale esas olarak 28.266 m² inşaat alanı,Emsal harici ve zemin kotu altı göz önünde bulundurulduğunda ~80.000 m², inşaat alanı ve bunun Konut+Ticaret yapılaşma göre %85'lik kısmının 68.000 m² konut+ticaret,%15'lik 12.000 m² kısmının Ticaret toplam 80.000 m² inşaat yapılabilmektedir.Toplam 80.000 m² inşaat alanında satılabilir konut alanı 41.785 m²,satılabilir Ticaret alanı 7.374 m² olmak üzere toplam 49.159 m² satılabilir alana sahiptir Satılabilir alana eklenti ve tahsis alanları dahil değildir.

3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller için çıkartılmış ruhsat bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

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

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

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

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

Maçka silahhanesi, Mekteb-i harbiye binası, Nişantaşı' ndaki Meşrutiyet camii, Ortaköy camii Darülaceze binası ilçenin en eski yapılarındandır.Abide-i Hürriyet anıtı, Atatürk'ün evi olarak anılan Atatürk müzesi ve Beşiktaş camii de bunlara eklenebilir.
İlçede yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfi Kırdar kongre salonu, Cemal Reşit Rey konser salonu, Cemil Topuzlu Açıkhava tiyatrosu, Şehir tiyatroları Harbiye sahnesi, Askeri müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik üniversitelerinin bazı birimleri Beşiktaş ilçesi içinde yer almaktadır.
Beşiktaş ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans
merkezi olma durumundadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."
(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

'2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum ortaya çıkarmaktadır.

2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması, bunu takiben dünyada ve Türkiye'de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenebilmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir.Bu doğrultuda aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere'de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır.
Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir." (GYODER,2020, 4.Çeyrek Raporu)

'Covid-19 salgınından başlamasından itibaren yaklaşık 1 yıl geride kalırken, salgının Türkiye ekonomisi etkileri beklendiği kadar kötü olmadı. Türkiye ekonomisi salgının başında ilk şoku yaşadıktan sonra, 3. çeyrekten itibaren toparlanmaya başladı. Ekonomik toparlanmanın beklenenden daha erken ve güçlü olması sonucu, pek çok kurum ekonomik büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. 2020 yılının son aylarında aşı haberlerinin gelmesi ve uygulamaların da başlaması önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri olumlu etkilerken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi.

Türkiye ekonomisi 2020 yılının 3. çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre, geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %6,7 ile beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetti. Yılın dokuz ayındaki büyüme oranı ise %0,5 oldu. Alınan destekleyici tedbirlerin ve salgına karşı getirilen kısıtlamaların gevşetilmesinin Türkiye ekonomisinin üçüncü çeyrekte beklentilerden güçlü bir toparlanma gerçekleştirmesinde etkili olduğu görüldü. IMF tarafından ekim ayında yayınlanan ve 2021 ocak ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, salgına karşı uygulanan vergi ertelemeleri ve istihdam destekleri gibi ilk politika müdahalelerinin Türkiye ekonomisinde keskin bir toparlanmaya yol açtığı vurgulandı.
Rapora göre, Türkiye ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %1,2 oranında ve takip eden 2021 yılında ise %6 oranında büyümesi bekleniyor.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Enflasyon oranı, 2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapattı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre,
TCMB'nin sıkı para politikası sonucu kur geçişkenliğinin zayıflayan etkisi yardımıyla enflasyon oranının bir miktar gerileyerek 2021 yılını %12 seviyelerinde kapatması öngörülüyor.
FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. ECB daha önce açıklanan Pandemi Acil Varlık Alım paketini genişleterek 1,85 triyon Euro'ya çıkardı ve bu fonun finansal koşulların seyri dikkate alınarak esnek olarak kullanılabileceğini belirtti. Küresel parasal genişleme politikasının 2021 yılında da devam etmesiyle beraber, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye'nin de oluşan likidite bolluğundan payını alması bekleniyor.
IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %14,6 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %12,4 seviyesine gerilemesi öngörülüyor."
(Colliers International, 2020, İkinci Yarı Raporu).

Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	$867 milyar	$869 milyar	$859 milyar	$797 milyar	$761 milyar	$649* milyar	$652* milyar
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	$11,085	$10,964	$10,696	$9,792	$9,213	$7,720*	$7,660*
Büyüme	6.1%	3.2%	7.5%	3.0%	0.9%	1.2%*	6%*
Enflasyon	8.8%	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	14.6%	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-$27.3	-$26.8	-$40.6	-$21.6	$6.9	$-23.7*	$-22.8*
Cari Açık/GSYİH	-3.2%	-3.1%	-4.7%	-2.7%	0.9%	-3.7%*	-3.5%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	2.92	3.52	3.78	5.2984	5.96	7.44	8.09*
İşsizlik Oranı	10.2%	12.0%	9.9%	12.9%	13.2%	14.6%*	12.4%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 12 Şubat 2021 itibariyle tahmini veriler.
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Ekim 2020.

'Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayı itibarıyla %14,6 seviyesine yükselmiştir. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yükselişler devam etmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ve Aralık'ta %25,1'e ulaşmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB önce Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiş, ardından bu oranı Aralık ayında %17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmezken, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir." (GYODER,2020, 4.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının arttırılması hedeflenmiştir.
2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.
2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.
Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.
Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

'Konut satışları 2020'nin Aralık ayında düşüşünü hızlandırarak yıllık bazda %48 azaldı. Bu dönemde ipotekli satışlar %71, diğer satışlar %40 geriledi. 2020 yılının tamamında ise konut satışları bir önceki yıla göre %11 yükseldi. 2020 genelinde kredilerdeki hızlı artış paralelinde ipotekli satışlar bir önceki yıla göre %72 artarken, diğer satışlar %9 azaldı. İkinci el satışların toplam konut satışları içindeki payı 2019'da bulunduğu %62 seviyesinden 2020'de %69'a yükseldi.
Kasım 2020 itibarıyla Türkiye genelinde konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı %30 olurken, reel bazda yıllık artış %14 düzeyinde gerçekleşti. Talepteki yavaşlamaya ve gelirlerdeki azalmaya karşılık maliyetlerdeki artışın sürmesine bağlı olarak bina inşaatında reel ciro %12,2 oranında geriledi.
2019'un Aralık ayında uygulamaya konulan ancak yapılan değerlendirmeler sonucunda ertelenmesine karar verilen Değerli Konut Vergisi'ne ilişkin tebliğ 15 Ocak 2021 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlandı. Yapılan düzenleme kapsamında "Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42. maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazların" değerli konut vergisine tabi olacağı belirtildi.

TÜİK tarafından yayımlanan inşaat sektörü güven endeksi, geçen yılın Eylül ayından itibaren sektörün faaliyetlerine ilişkin beklentilerin bozulduğunu gösteriyor. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği tarafından yayımlanan Aralık ayına ait beklenti endeksi de 2021'in ilk çeyreğinde iç pazarda yatay bir seyir beklendiğine işaret ediyor."
(Türkiye İş Bankası, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Sektörel ve Güncel Gelişmeler 2021 - I)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir.
(GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir.2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

2019 yılı performansı özelikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

'2020 yılında, Türkiye konut piyasası Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının da etkisiyle hareketli geçti. 2020 yılında tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşıldı. 2019 yılında %0,75 oranında artan Türkiye'deki toplam kredi hacmi, 2020 yılında da genişlemeye devam ederek bir önceki yıla göre %0,14 oranında büyüdü. 2018 yılındaki yüksek daralmanın ardından toparlanarak 2019 yılında %4,21 oranında azalan konut kredileri hacmi; 2020 yılında konut kredi faiz oranlarında haziran ayında yapılan ciddi indirimle birlikte %4,03 oranında genişledi. 2020 Aralık ayı itibariyle konut kredisi hacmi toplam kredilerin %7,78'ini oluşturuyor.

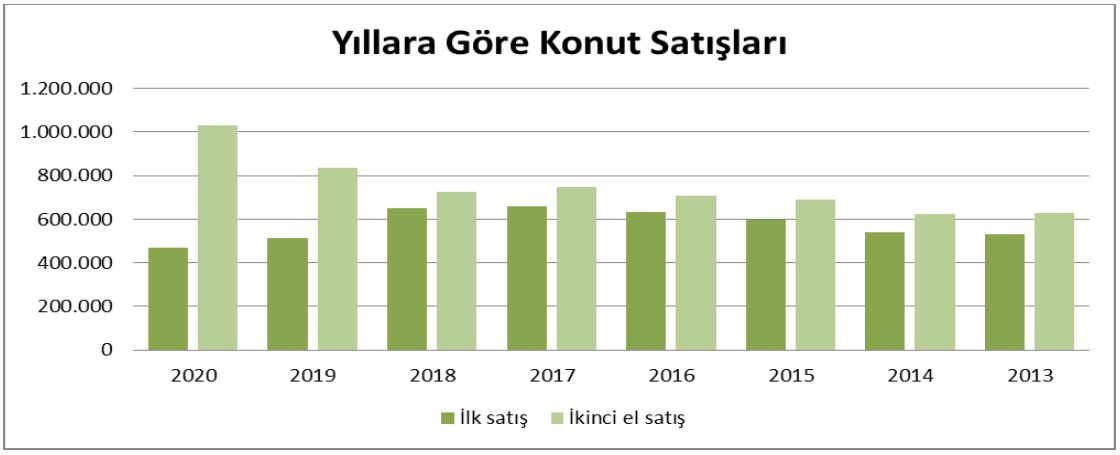
2020'nin ilk 9 ayında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2019'un aynı dönemine göre %22 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %98 oranında arttı.

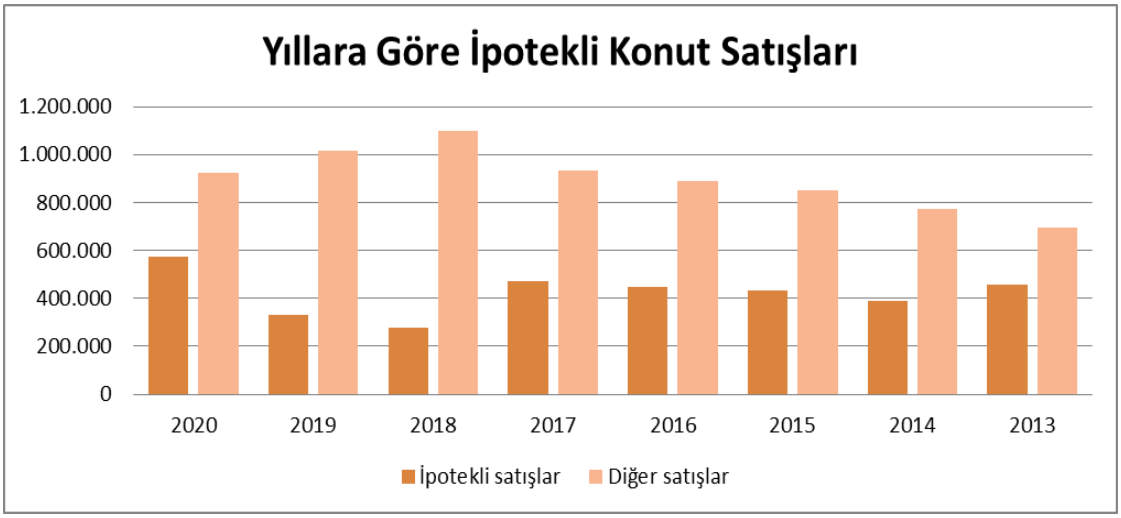
2018 yılında %26 olarak gerçekleşen inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2019 yılında yavaşlamasının ardında döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle 2020 yılında tekrar hızlandı. 2019 yılında inşaat maliyeti endeksindeki artış %11 iken, 2020 yılı Kasım ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23 oranında artarak endeks 234'e çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı." (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu)

'2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'a ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir.İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir. 2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve %19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, son açıklanan veriler doğrultusunda 11 aylık aradan sonra, reel olarak konut fiyatlarının getirisi bir önceki aya göre %13,98'e, yeni konutlarda ise %15,01'e gerilemiştir. (GYODER, 2020, 4.Çeyrek Raporu)."





Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.499.316	573.337	925.979	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1 341453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TUİK),2020

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

'2020 her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bu nedenle, iş dünyası değiştikçe ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin sonuçları her biri için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır. Temel olarak esneklik ve üretkenliğe yönelik eğilimlerin hızla artması beklenirken bu iki temel itici güç doğrultusunda, ‘‘sonraki’’ normal çalışma alanının değerini en üst düzeye çıkarmak etrafında şekillenecektir.

Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dahilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody’s Analytics’e göre, İstanbul’da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa’da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021’in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m² inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır." (GYODER, 2020, 4.Çeyrek Raporu)

'2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m² olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m² olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55’i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %40 ve %31 oranlarında yenileme işlemlerinden oluşurken yeni kiralama anlaşmaları önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında azalırken, büyük çaplı kiralamalar özellikle pandeminin net etkisinin görülmesinden önce birinci çeyrekte ve azalarak yılın kalanında kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir. 2020 yılının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %22,7 olarak kaydedilmiştir. Ofis yatırım işlemleri dördüncü çeyrekte ve genel olarak 2020 yılında ofis üniteleri satın alımları ile sınırlı kalmıştır" (GYODER, 2020, 4.Çeyrek Raporu)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	7.267	7.535	7.454
İzmir	5.973	6.216	5.924
Bursa	4.328	4.534	4.468
Antalya	4.328	4.629	3.816
Ankara	4.740	4.606	4.658
Kocaeli	3.991	4.083	3.669
Adana	3.577	4.354	2.957

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş Belediyesi, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Medya (Satılmış)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip, 2500 m² alanlı arsa için 300.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2.500 .-M²	300.000.000 .-TL	120000.-TL/M²

2 Medya (Satılık)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Sarıyer ilçesine ait 154 ada, 112 parsel üzerinde Kask:2,9, Ticaret ve Turizm Alanında konumlu 3489 m² alanlı arsa için 380.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza benzer niteliktedir

SATILIK	3.489 .-M²	380.000.000 .-	108913 .-TL/M²

3 Medya (Satılık)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Beşiktaş ilçesine ait Barbaros Bulvarı üzerinde 1211 m² arsa alanlı, 3BK+ZK+7NK tan oluşan toplamda 5546 m² alanlı olduğu söylenen 5/A yapı gurubundaki ticari bina için 200.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. (Yapı Değeri:5546 m² X 2.400.-TL/m²=13.310.000.-TL) (Arsa Değeri:200.000.000 TL - 13.310.0000 TL=186.690.000 TL) (Arsa Birim Değer:154.161 TL/m²)

SATILMIŞ	1211	.-M²	186.690.000	.-TL	154161	.-TL/M²

4 Medya (Satılmış)

2007 yılında Zorlu Center'ın inşa edildiği Karayolları arazisi terkleri yapılmadan önce 96.505 m² olarak 800.000.000 USD bedelle Zorlu Holding tarafından satın alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

KONUT - OFİS PROJE EMSALLERİ

TORUN CENTER

3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır.1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Bosphorus Gayrimenkul 0 532 460 82 24	**1+1**	**30 üzeri**	**70 m²**	3.850.000 TL	55.000 TL/m²
Smart Proje 0 532 614 22 27	**2+1**	**18**	**75 m²**	3.675.000 TL	49.000 TL/m²
Bomonti Emlak 0 553 621 20 00	**3+1**	**17**	**115 m²**	9.000.000 TL	78.260 TL/m²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

*** QUASAR İSTANBUL**

Quasar projesi parsel üzerinde ayrık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Realty World 0532 782 02 72	**2+1**	**30+**	**115 m²**	8.250.000 TL	71.739 TL/m²
Derya Demirli- Sapphire Levent Beşiktaş 0 535 035 55 58	**2+1**	**6**	**100 m²**	5.400.000 TL	54.000 TL/m²
Boshphorus Gayrimenkul 0212 607 13 43	**2+1**	**16**	**110 m²**	7.950.000 TL	72.727 TL/m²

*** KANYON RESİDENCE**

Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Mansion TR 0 532 642 92 31	**1+1**	**15**	**70 m²**	3.800.000 TL	54.285 TL/m²
Space Gayrimenkul 0 541 534 16 33	**1+1**	**3**	**70 m²**	4.150.000 TL	59.285 TL/m²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

*** SAPPHIRE RESIDENCE**

İstanbul Sapphire Residence, toplamda 165.139 m²'lik bir alana inşa edilen projenin yüksekliği anteni ile birlikte 266 metredir. Proje'de AVM ve rezidans yer almaktadır. oyun salonu, çocuk oyun alanı, toplantı odaları, concierge, sauna, jakuzi, buhar odası, dinlenme odaları, soyunma odaları, fitness, multimedia oyun salonu projede yer alan sosyal olanaklardır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Versatie Gayrimenkul 0 532 497 95 42	3+1	30 üzeri	100 m²	5.150.000 TL	51.150 TL/m²
Derya Demirli Emlak 0 532 135 35 73	3+1	30 üzeri	100 m²	5.000.000 TL	50.000 TL/m²
Derya Demirli Emlak 0 532 135 35 73	1+1	7	60 m²	2.600.000 TL	43.333 TL/m²

*** LEVENT LOFT BAHÇE**

Levent Loft Bahçe 4942 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Projede Levent Loft'un altında yer alan sosyal tesislerde çok amaçlı kullanıma uygun toplantı salonları, resepsiyon hizmeti, fitness salonu, SPA merkezi, masaj, kişisel bakım odaları, cafe, restoran, sauna, ve Türk hamamı bulunmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	1+1	17	70 m²	3.850.000 TL	55.000 TL/m²
Vizyon Investment 0 532 315 59 83	2+1	9	100 m²	5.750.000 TL	57.500 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	1+1	10	65 m²	2.700.000 TL	41.538 TL/m²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	**3 bölüm**	**7**	**100 m²**	6.000.000 TL	60.000 TL/m²
Lacivert Proje 0 553 973 99 83	**5 bölüm**	**1**	**160 m²**	13.900.000 TL	86.875 TL/m²

*** METROCITY**

24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Go Gayrimenkul 0 533 247 61 60	**2+1**	**20**	**80 m²**	4.000.000 TL	50.000 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0 532 213 50 49	**3+1**	**21**	**90 m²**	5.750.000 TL	63.888 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0 532 213 50 49	**4+1**	**15**	**140 m²**	7.800.000 TL	55.714 TL/m²

Dükkan Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 15 yıllık plazanın zemin katında konumlanmış, caddeye çıkan sokak içerisinde yer alan, 110m² olarak pazarlanan (80m² olduğu düşünülen) dükkan 4.000.0000TL bedelle satılıktır. (50.000-TL/m²)
Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 12 yıllık plazanın zemin katında konumlanmış, caddeye çıkan sokak içerisinde yer alan, 150m² olarak pazarlanan (100m² olduğu düşünülen) dükkan 7.000.0000TL bedelle satılıktır. (70.000-TL/m²)

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan 9 yıllık binada, zemin katta konumlanmış. 650m² olarak pazarlanan (550m² olduğu düşünülen) dükkan 45.000.000.TL bedelle satılıktır. (81.818-TL/m²)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.
Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde imar koşulları değişkenlik gösteren muhtelif büyüklüklerde arsa emsallerine rastlanmıştır. Emsaller değerlendirilirken alanları, üzerlerinde geliştirilebilecek projelerin nitelikleri, konumları, imar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan satılmış arsalardan elde edilen arsa emsalleri karşılaştırma tablosunda sunulmuştur.

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	120000	108913	154161
	Pazarlık Payı	-20%	-20%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	20%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		76800	83645	98.663

.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
30	104	11.242	85.000	955.570.000	955.570.000
30	77	1.750	85.000	148.750.000	148.750.000
30	74	1.555	85.000	132.175.000	132.175.000
30	75	1.975	85.000	167.875.000	167.875.000
30	76	566	85.000	48.110.000	48.110.000
30	78	43	85.000	3.655.000	3.655.000
TOPLAM		17.131		1.456.135.000	1.456.135.000

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, fiziksel özellikleri ve büyüklüklerine göre m² arsa bedeli Emsal 1-2-3 göre 76.800-98.663 TL/m² değerlemeye alınmıştır.30 Ada 104,77,74,nolu parseller Barboros Bulvarına cepheli parseller için 85000.TL/m2 75 nolu parsel için ise 75000.TL/m2,76 nolu parsel için Park alanında kalması nedeni ile belediye rayiç bedeli olarak 5471,92.TL/m2 78 parsel için parsel küçüklüğü ve tek başına yapılaşma hakkı olmaması göz önünde bulundurulmuş ve 37.500.TL/m2 olarak belirlenmiştir.Ancak hali hazırda Emlak GYO A.Ş tarafından devam birleştirme işlemleri sonucunda parsellerin tek bir parsel olacağı tespiti ile taşınmazların 85.000.TL/m2 üzerinden değerlemeye alınmıştır

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Levent Loft Bahçe	Quasar İstanbul	Emsal 3
SATIŞ FİYATI		13.900.000	7.950.000	45.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	160	110	550
BİRİM M² DEĞERİ		86.875	72.272	81.818
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 25%	BÜYÜK 20%	ÇOK BÜYÜK 30%
KAT	ZEMİN			2 KATLI
KATA ILIŞKIN DUZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
NİTELİK				
NITELIGE ILIŞKIN DUZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	**KONSEPT PROJE**	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		45%	50%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**50.000**	**129.009**	**112.397**	**123.551**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, fiziksel özellikleri ve büyüklüklerine göre m² arsa bedeli Emsal 1-2-3 göre 76.800-98.663 TL/m² değerlemeye alınmıştır.30 Ada 104,77,74,nolu parseller Barboros Bulvarına cepheli parseller için 85000.TL/m2 75 nolu parsel için ise 75000.TL/m2,76 nolu parsel için Park alanında kalması nedeni ile belediye rayiç bedeli olarak 5471,92.TL/m2 78 parsel için parsel küçüklüğü ve tek başına yapılaşma hakkı olmaması göz önünde bulundurulmuş ve 37.500.TL/m2 olarak belirlenmiştir. Ancak hali hazırda Emlak GYO A.Ş tarafından devam birleştirme işlemleri sonucunda parsellerin tek bir parsel olacağı tespiti ile taşınmazların 85.000.TL/m2 üzerinden değerlemeye alınmıştır

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 30 ada 74,75,76,77,78,104 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.
Taşınmazların yapı yaklaşık birim maliyetleri parseller üzerine inşa edilecek yapıların 1.Sınıf malzeme ile inşa edilecek olması göz bulundurulmuş birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.
Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir.İnşaat maliyeti projenin karma bir proje olması 1.Sınıf özel malzeme ile inşa edilecek olması göz önünde bulundurulmuş olup 80000 m2 toplam inşaat alanın %85 'lik kısmı 68.000 m2 inşaat alanı 6550.TL/m2 Ticari ünitelerin ise %15'lık kısmı olan12.000 m2 alan için 4500.TL/m2 maliyet bedeli tespit edilmiştir.
30 ada 74,75,76,77,78,105 için öngörülebilir inşaat alanları üzerinden inşaat maliyetleri hesaplanmıştır: Konumları dikkate alındığında geliştirilecek projesinin iyi nitelikte olacağı düşünülmektedir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
30 ada 74,75,76,77,78,104 parseller								
Konut Üniteleri	6550	.-TL/M²	X	68.000	M²	=	445.400.000	.-TL
Ticari Üniteler	4500	.-TL/M²	X	12.000	M²	=	54.000.000	.-TL
Öngörülen top. inş. alanı		.-TL/M²	X	80.000	M²	=		.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						**=**	**499.400.000**	.-TL

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.
Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %6 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.
Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %25'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet

		Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	=	499.400.000
Park Alanı	=	3.000.000
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	=	502.400.000
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	=	25.120.000
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	=	**527.520.000**
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%6) (C)	=	31.651.200
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))	=	**559.171.200**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri

30 ada 74-75-76-77-78 ve 104 parsel Arsa Değeri	=	1.456.135.000.TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	527.520.000.TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%6) (C)	=	31.651.200.TL
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%25)	=	495.913.750.TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	2.511.219.950. TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	**2.510.000.000.TL**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Parsellere yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgelerinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 50.-TL/m² ile 100.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 85.-TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ					
Ada No	Parsel No	Parseller Toplam Alanı (m²)	Ruhsat Alanı (m²)	m2 Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (.-TL)
30	74,75,76,77, 78,104	17.131 m²	80.000 m²	85 TL/ m²	6.800.000. TL

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Ada No	Parsel No	Parsellerin Değeri (.-TL)		Parsellerin Olası Ruhsat ve Proje Maliyeti (.-TL)		Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (.-TL)
30	74,75,76,77, 78,104	1.456.135.000 TL	+	6.800.000 TL	=	1.462.935.000 TL
					TOPLAM	1.462.935.000.TL

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

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

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	=	**1.462.935.000**	**.-TL**

- **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değer	**2.510.000.000 TL**
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	**%55*0.99=%54.45**
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	**1.366.695.000 TL**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu 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 %2 olarak kabul edilmiştir.

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Ortaköy projesi kapsamında 30 ada 74,75,76,77,75 ve 104 parseller için ruhsatlar çıkarılmamıştır.Satılabilir alan hesapları 6 adet parselin emsal inşaat oranı/satılabilir alan oranı baz alınarak öngörülmüştür.

Taşınmazların mevcut imar durumu plan notlarında; "*Ticaret+konut alanında toplam emsal inşaat alanı; 30 ada 74, 75,76,77,78 ve 104 parsellerde ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi kaydıyla, bu parsellerin brüt alanları toplamından ticaret fonksiyon alanı düşüldükten sonra KAKS: 1,65 değeri üzerinden hesap edilecektir. Bulunan emsale esas inşaat alanı imar uygulaması ile oluşacak ticaret+konut alanlarına alan büyüklükleri oranında daputulacak olup, taşındığı parselin toplam emsal alanını %20'den fazla arttırmamak şartlarıyla ve bir defaya mahsus olmak üzere bir parselden diğer bir parsele emsal alanı transferi yapılabilir. Bu durum iskan aşamasında ilçe belediyesi tarafından transfer işlemi gerçekleştirilen parsellerin tapu kayıtlarına beyan verilmek suretiyle işlenir."* denilmektedir. Bu plan notuna istinaden 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 parseller için emsal inşaat alanı brüt parseller üzerinden hesaplanmıştır. Parsellerinuygulama öncesi parsel bilgiler şu şekildedir.

	Arsa Alanı	Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı
Turizm+Ticaret+Konut	**17.131 m2**	**1,65**	**28.266 m2**	**49.159 m2**
KONUT- %85			24.026 m2	41.785 m2
TİCARET+TURİZM - %15			4.240 m2	7.374 m2
Park	2.748 m2			
TOPLAM :	**19.879 m2**			

KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:
Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 54 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.
Net bugünkü değere ulaşılırken. Nihai indirgeme oranı % 12 olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 92.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %12, 3. dönem bir önceki yıla göre %10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ticari üniteler satışının 1. dönemde 142.800.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %12, 3. dönem bir önceki yıla göre %10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	**4.335.746.029**	**.-TL**

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	=	**4.335.746.029**	**.-TL**
HASILAT PAY ORANI	=	**55,00%**	**.-TL**
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ (Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 55) (TL)	=	**2.384.660.316**	**.-TL**
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI %45 EMLAK GYO A.Ş ŞİRKET PAYI GELİR ORANI VE MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NETBUGÜNKÜ DEĞERİ	=	**2.360.813.713**	**.-TL**

6.4

6.5 6.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 parsel için de ruhsat alınarak,onaylanacak projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

6 ADET PARSELİN ARSA DEĞERİ	**1.456.135.000 TL**

- **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	**1.462.935.000 TL**
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	**2.510.000.000 TL**

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	**4.335.746.029.TL**
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI %45 EMLAK GYO A.Ş ŞİRKET PAYI GELİR ORANI VE MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%55*0.99=%54.45)	**2.360.813.713. TL**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.5.2 · Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında proje başlamamış olup Müşterek veya Bölünmüş kısımlar hali hazırda ortaya çıkmadığı için analiz çalışması yapılmamıştır

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

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

6.5.4 · Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 · Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi konusu proje kapsamında 30 ada 74,75,76,77,78,104 parsel için yapı ruhsatı alınmamıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 · Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 için henüz yapı ruhsatı bulunmamakta olup sözleşme kapsamında tüm parsellerin üzerinde proje geliştirildiği anlaşılmaktadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;Taşınmazlar imar durumu itibariyle portföye alınması açısından emgel bir durum teşkil etmemektedir

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (22-1-ç maddesinde ise ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643)" Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." Değerleme konusu 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 parselin ruhsat ve onaylı projeleri hali hazırda bulunmamaktadır ancak Emlak GYO ile yapılan sözleşme gereği parsellerin birleştirilmesi sonucunda ruhsat ve proje işlemlerine başlanacaktır. Sözleşme kapsamında projelerin onaylanması ve ruhsatların alınması durumunda taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (22-1-ç maddesinde ise ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643)" Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." Değerleme konusu 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 parselin ruhsat ve onaylı projeleri hali hazırda bulunmamaktadır ancak Emlak GYO ile yapılan sözleşme gereği parsellerin birleştirilmesi sonucunda ruhsat ve proje işlemlerine başlanacaktır. Sözleşme kapsamında projelerin onaylanması ve ruhsatların alınması durumunda taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.Hali hazırda inşaai faaliyetlerine henüz başlanmadığı için mevcut durum değerine yer verilmemiş ve gelir yöntemi ile hesaplanan değerler aşağıda nihai değer olarak tahmin ve takdir edilmiştir

21.09.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.335.746.029	5.116.180.314
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI %45 EMLAK GYO A.Ş ŞİRKET PAYI GELİR ORANI VE MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NETBUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.360.813.713	2.785.760.181

Yrd.Değerleme Uzmanı	Değerleme UZMANI	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Buğra YILDIRIM	**Ayhan TOPALOĞLU**	**Şeref EMEN**
Lisans No:910148	Lisans No:911254	Lisans No:410584

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

EMLAK KONUT GYO BEŞİKTAŞ ORTAKÖY FİZİBİLİTESİ

	Arsa Alanı	Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı	Öngörülen Toplam İnşaat Alanı (M2)	Ortlama m2 Birim Satış Değeri (TL)	Satış Hasılatı Toplamı (TL)	Hasılat Paylaşımı Oranı	Pasifik Payı %55	Emlak Konut Arsa Payı %45	İnşaat Alanı Birim Maliyeti	Toplam İnşaat Maliyeti	Satış ve Pazarlama Gideri %0,5	ARSA HARİÇ TOPLAM MALİYET	Kar/Zarar
Turizm+Ticaret+Konut	**17.131 m2**	**1,65**	**28.266 m2**	**49.159 m2**	**80.000 m2**	**141.222 ₺/m2**	**6.942.252.659 ₺**	**45,0%**	**3.818.238.962 ₺**	**3.124.013.696 ₺**	**6.256 ₺/m2**	**500.466.567 ₺**	**34.711.263 ₺**	**535.177.830 ₺**	**3.283.061.132 ₺**
KONUT- %85			24.026 m2	41.785 m2	68.000 m2	127.785 ₺/m2	5.339.454.743 ₺	45,0%		2.402.754.634 ₺	6.532 ₺/m2	444.142.525 ₺			
TİCARET+TURİZM - %15			4.240 m2	7.374 m2	12.000 m2	217.365 ₺/m2	1.602.797.915 ₺	45,0%		721.259.062 ₺	4.458 ₺/m2	53.495.113 ₺			
Park	2.748 m2										1.029 ₺/m2	2.828.929 ₺			
TOPLAM :	**19.879 m2**														

SATIŞ RAKAMLARI, FİYAT ARTIŞ ORANLARI, SATIŞ DAĞILIMI

		KONUT							TİCARİ					HASILAT DAĞILIMI		
6 AYLIK FİYAT DÖNEMLERİ			BRÜT BİRİM SATIŞ FİYATI		SATIŞ FİYATI ARTIŞ ORANI	SATILAN ALAN %'Sİ	SATILAN ALAN	KONUT SATIŞ GELİRİ	TİCARET + TURİZM BİRİM SATIŞ FİYATI	SATIŞ FİYATI ARTIŞ ORANI	SATIŞ %'Sİ	SATILAN ALAN %'Sİ	TURİZM +TİCARET SATIŞ GELİRİ	TOPLAM HASILAT	PASİFİK PAYI	EMLAK KONUT PAYI
GÜNCEL PİYASA FİYATI			85.000 ₺/m2						127.500 ₺/m2							
2022	1. Fiyat Dönemi (1/2022-2/2022)		95.200 ₺/m2		12%	19%	7.939 m2	755.802.440 ₺	142.800 ₺/m2	12%	0%	0 m2	0 ₺	755.802.440 ₺	415.691.342 ₺	340.111.098 ₺
	2. Fiyat Dönemi (3/2022-4/2022)		106.624 ₺/m2		12%	18%	7.521 m2	801.946.168 ₺	159.936 ₺/m2	12%	0%	0 m2	0 ₺	801.946.168 ₺	441.070.392 ₺	360.875.776 ₺
2023	3. Fiyat Dönemi (1/2023-2/2023)		117.286 ₺/m2		10%	13%	5.432 m2	637.101.678 ₺	175.930 ₺/m2	10%	0%	0 m2	0 ₺	637.101.678 ₺	350.405.923 ₺	286.695.755 ₺
	4. Fiyat Dönemi (3/2023-4/2023)		129.015 ₺/m2		10%	13%	5.432 m2	700.811.846 ₺	193.523 ₺/m2	10%	0%	0 m2	0 ₺	700.811.846 ₺	385.446.515 ₺	315.365.331 ₺
2024	5. Fiyat Dönemi (1/2024-2/2024)		139.336 ₺/m2		8%	8%	3.343 m2	465.770.334 ₺	209.004 ₺/m2	8%	50%	3.687 m2	770.575.921 ₺	1.236.346.255 ₺	679.990.440 ₺	556.355.815 ₺
	6. Fiyat Dönemi (3/2024-4/2024)		150.483 ₺/m2		8%	8%	3.343 m2	503.031.961 ₺	225.725 ₺/m2	8%	50%	3.687 m2	832.221.994 ₺	1.335.253.956 ₺	734.389.676 ₺	600.864.280 ₺
2025	7. Fiyat Dönemi (1/2025-2/2025)		162.522 ₺/m2		8%	12%	5.014 m2	814.911.777 ₺	243.783 ₺/m2	8%	0%	0 m2	0 ₺	814.911.777 ₺	448.201.477 ₺	366.710.300 ₺
	8. Fiyat Dönemi (3/2025-4/2025)		175.524 ₺/m2		8%	9%	3.761 m2	660.078.539 ₺	263.285 ₺/m2	8%	0%	0 m2	0 ₺	660.078.539 ₺	363.043.197 ₺	297.035.343 ₺
2026	9. Fiyat Dönemi (1/2026-2/2026)		175.524 ₺/m2		0%	0%	m2	0 ₺	263.285 ₺/m2	0%	0%	0 m2	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
	10. Fiyat Dönemi (3/2026-4/2026)		175.524 ₺/m2		0%	0%	m2	0 ₺	263.285 ₺/m2	0%	0%	0 m2	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
TOPLAM			***127.785 ₺/m2***		***106,50%***	***100%***	***41.785 m2***	***5.339.454.743 ₺***	***217.365 ₺/m2***	***106,50%***	***100%***	***7.374 m2***	***1.602.797.915 ₺***	***6.942.252.659 ₺***	***3.818.238.962 ₺***	***3.124.013.696 ₺***

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

SATIŞ PROJEKSİYONU

BEŞİKTAŞ ORTAKÖY PROJESİ	KONUT	2021								
		Nisan 21	Mayıs 21	Haziran 21	Temmuz 21	Ağustos 21	Eylül 21	Ekim 21	Kasım 21	Aralık 21
Konut Satış Oranı	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Miktar	**41.785 m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**
Fiyat Artışı		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konut m2 Fiyatı	127.785 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2	85.000 ₺/m2
Brüt Satış Cirosu	**5.339.454.743 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**
Kümülatif Ciro	**5.339.454.743 ₺**	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
Dönemler		2021/2			2021/3			2021/4		
Çeyrek Dönem Ciro Toplamı		0 ₺			0 ₺			0 ₺		
Dönem Yıl Satış Oranı		**0,00%**			**0,00%**					

BEŞİKTAŞ ORTAKÖY PROJESİ	TİCARİ	2021								
		Nisan 21	Mayıs 21	Haziran 21	Temmuz 21	Ağustos 21	Eylül 21	Ekim 21	Kasım 21	Aralık 21
Turizm + Ticaret Satış Oranı	100,00%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Satılan Miktar	**7.374 m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**
Fiyat Artışı		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konut m2 Fiyatı	217.365 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2	127.500 ₺/m2
Brüt Satış Cirosu	**1.602.797.915 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**
Kümülatif Ciro	**1.602.797.915 ₺**	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
Dönemler		2021/2			2021/3			2021/4		
Çeyrek Dönem Ciro Toplamı		0 ₺			0 ₺			0 ₺		
Dönem Yıl Satış Oranı		**0,00%**			**0,00%**					

KÜMÜLATİF TOPLAM	**6.942.252.659 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2022											
Ocak 22	**Şubat 22**	**Mart 22**	**Nisan 22**	**Mayıs 22**	**Haziran 22**	**Temmuz 22**	**Ağustos 22**	**Eylül 22**	**Ekim 22**	**Kasım 22**	**Aralık 22**
3,0%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	4,00%	4,0%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	2,00%
1.254 m2	**1.254 m2**	**1.254 m2**	**1.254 m2**	**1.254 m2**	**1.671 m2**	**1.671 m2**	**1.254 m2**	**1.254 m2**	**1.254 m2**	**1.254 m2**	**836 m2**
12%	0%	0%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	0%	0%
95.200 ₺/m2	95.200 ₺/m2	95.200 ₺/m2	95.200 ₺/m2	95.200 ₺/m2	95.200 ₺/m2	106.624 ₺/m2	106.624 ₺/m2	106.624 ₺/m2	106.624 ₺/m2	106.624 ₺/m2	106.624 ₺/m2
119.337.227 ₺	**119.337.227 ₺**	**119.337.227 ₺**	**119.337.227 ₺**	**119.337.227 ₺**	**159.116.303 ₺**	**178.210.260 ₺**	**133.657.695 ₺**	**133.657.695 ₺**	**133.657.695 ₺**	**133.657.695 ₺**	**89.105.130 ₺**
119.337.227 ₺	238.674.455 ₺	358.011.682 ₺	477.348.909 ₺	596.686.137 ₺	755.802.440 ₺	934.012.700 ₺	1.067.670.394 ₺	1.201.328.089 ₺	1.334.985.784 ₺	1.468.643.478 ₺	1.557.748.608 ₺

2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
358.011.682 ₺	397.790.758 ₺	445.525.649 ₺	356.420.519 ₺
19,00%		**18,00%**	

2022											
Ocak 22	**Şubat 22**	**Mart 22**	**Nisan 22**	**Mayıs 22**	**Haziran 22**	**Temmuz 22**	**Ağustos 22**	**Eylül 22**	**Ekim 22**	**Kasım 22**	**Aralık 22**
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
m2	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**
12%	0%	0%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	0%	0%
142.800 ₺/m2	142.800 ₺/m2	142.800 ₺/m2	142.800 ₺/m2	142.800 ₺/m2	142.800 ₺/m2	159.936 ₺/m2	159.936 ₺/m2	159.936 ₺/m2	159.936 ₺/m2	159.936 ₺/m2	159.936 ₺/m2
0 ₺	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**
0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺

2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
0,00%		**0,00%**	

119.337.227 ₺	**238.674.455 ₺**	**358.011.682 ₺**	**477.348.909 ₺**	**596.686.137 ₺**	**755.802.440 ₺**	**934.012.700 ₺**	**1.067.670.394 ₺**	**1.201.328.089 ₺**	**1.334.985.784 ₺**	**1.468.643.478 ₺**	**1.557.748.608 ₺**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2023											
Ocak 23	**Şubat 23**	**Mart 23**	**Nisan 23**	**Mayıs 23**	**Haziran 23**	**Temmuz 23**	**Ağustos 23**	**Eylül 23**	**Ekim 23**	**Kasım 23**	**Aralık 23**
1,0%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%	1,00%	1,0%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%	1,00%
418 m2	**836 m2**	**1.254 m2**	**1.254 m2**	**1.254 m2**	**418 m2**	**418 m2**	**836 m2**	**1.254 m2**	**1.254 m2**	**1.254 m2**	**418 m2**
10%	0%	0%	0%	0%	0%	**10%**	0%	0%	0%	0%	0%
117.286 ₺/m2	117.286 ₺/m2	117.286 ₺/m2	117.286 ₺/m2	117.286 ₺/m2	117.286 ₺/m2	129.015 ₺/m2	129.015 ₺/m2	129.015 ₺/m2	129.015 ₺/m2	129.015 ₺/m2	129.015 ₺/m2
49.007.821 ₺	**98.015.643 ₺**	**147.023.464 ₺**	**147.023.464 ₺**	**147.023.464 ₺**	**49.007.821 ₺**	**53.908.604 ₺**	**107.817.207 ₺**	**161.725.811 ₺**	**161.725.811 ₺**	**161.725.811 ₺**	**53.908.604 ₺**
1.606.756.429 ₺	1.704.772.072 ₺	1.851.795.536 ₺	1.998.819.000 ₺	2.145.842.464 ₺	2.194.850.286 ₺	2.248.758.889 ₺	2.356.576.096 ₺	2.518.301.907 ₺	2.680.027.717 ₺	2.841.753.528 ₺	2.895.662.132 ₺
2023/1			2023/2			2023/3			2023/4		
294.046.928 ₺			343.054.750 ₺			323.451.621 ₺			377.360.225 ₺		
13,00%						**13,00%**					

2023											
Ocak 23	**Şubat 23**	**Mart 23**	**Nisan 23**	**Mayıs 23**	**Haziran 23**	**Temmuz 23**	**Ağustos 23**	**Eylül 23**	**Ekim 23**	**Kasım 23**	**Aralık 23**
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
m2	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**
10%	0%	0%	0%	0%	0%	**10%**	0%	0%	0%	0%	0%
175.930 ₺/m2	175.930 ₺/m2	175.930 ₺/m2	175.930 ₺/m2	175.930 ₺/m2	175.930 ₺/m2	193.523 ₺/m2	193.523 ₺/m2	193.523 ₺/m2	193.523 ₺/m2	193.523 ₺/m2	193.523 ₺/m2
0 ₺	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**
0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
2023/1			2023/2			2023/3			2023/4		
0 ₺			0 ₺			0 ₺			0 ₺		
0,00%						**0,00%**					

1.606.756.429 ₺	**1.704.772.072 ₺**	**1.851.795.536 ₺**	**1.998.819.000 ₺**	**2.145.842.464 ₺**	**2.194.850.286 ₺**	**2.248.758.889 ₺**	**2.356.576.096 ₺**	**2.518.301.907 ₺**	**2.680.027.717 ₺**	**2.841.753.528 ₺**	**2.895.662.132 ₺**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2024											
Ocak 24	**Şubat 24**	**Mart 24**	**Nisan 24**	**Mayıs 24**	**Haziran 24**	**Temmuz 24**	**Ağustos 24**	**Eylül 24**	**Ekim 24**	**Kasım 24**	**Aralık 24**
1,0%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,0%	1,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%
418 m2	**418 m2**	**418 m2**	**836 m2**	**836 m2**	**418 m2**	**418 m2**	**418 m2**	**836 m2**	**836 m2**	**418 m2**	**418 m2**
8%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	0%
139.336 ₺/m2	139.336 ₺/m2	139.336 ₺/m2	139.336 ₺/m2	139.336 ₺/m2	139.336 ₺/m2	150.483 ₺/m2	150.483 ₺/m2	150.483 ₺/m2	150.483 ₺/m2	150.483 ₺/m2	150.483 ₺/m2
58.221.292 ₺	**58.221.292 ₺**	**58.221.292 ₺**	**116.442.584 ₺**	**116.442.584 ₺**	**58.221.292 ₺**	**62.878.995 ₺**	**62.878.995 ₺**	**125.757.990 ₺**	**125.757.990 ₺**	**62.878.995 ₺**	**62.878.995 ₺**
2.953.883.423 ₺	3.012.104.715 ₺	3.070.326.007 ₺	3.186.768.590 ₺	3.303.211.174 ₺	3.361.432.466 ₺	3.424.311.461 ₺	3.487.190.456 ₺	3.612.948.446 ₺	3.738.706.437 ₺	3.801.585.432 ₺	3.864.464.427 ₺
2024/1			2024/2			2024/3			2024/4		
174.663.875 ₺			291.106.459 ₺			251.515.981 ₺			251.515.981 ₺		
8,00%						**8,00%**					

2024											
Ocak 24	**Şubat 24**	**Mart 24**	**Nisan 24**	**Mayıs 24**	**Haziran 24**	**Temmuz 24**	**Ağustos 24**	**Eylül 24**	**Ekim 24**	**Kasım 24**	**Aralık 24**
9,00%	8,00%	8,00%	9,00%	8,00%	8,00%	9,00%	8,00%	8,00%	9,00%	8,00%	8,00%
664 m2	**590 m2**	**590 m2**	**664 m2**	**590 m2**	**590 m2**	**664 m2**	**590 m2**	**590 m2**	**664 m2**	**590 m2**	**590 m2**
8%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	0%
209.004 ₺/m2	209.004 ₺/m2	209.004 ₺/m2	209.004 ₺/m2	209.004 ₺/m2	209.004 ₺/m2	225.725 ₺/m2	225.725 ₺/m2	225.725 ₺/m2	225.725 ₺/m2	225.725 ₺/m2	225.725 ₺/m2
138.703.666 ₺	**123.292.147 ₺**	**123.292.147 ₺**	**138.703.666 ₺**	**123.292.147 ₺**	**123.292.147 ₺**	**149.799.959 ₺**	**133.155.519 ₺**	**133.155.519 ₺**	**149.799.959 ₺**	**133.155.519 ₺**	**133.155.519 ₺**
138.703.666 ₺	261.995.813 ₺	385.287.960 ₺	523.991.626 ₺	647.283.773 ₺	770.575.921 ₺	920.375.880 ₺	1.053.531.399 ₺	1.186.686.918 ₺	1.336.486.877 ₺	1.469.642.396 ₺	1.602.797.915 ₺
2024/1			2024/2			2024/3			2024/4		
385.287.960 ₺			385.287.960 ₺			416.110.997 ₺			416.110.997 ₺		
50,00%						**50,00%**					

3.092.587.089 ₺	**3.274.100.528 ₺**	**3.455.613.967 ₺**	**3.710.760.217 ₺**	**3.950.494.948 ₺**	**4.132.008.387 ₺**	**4.344.687.341 ₺**	**4.540.721.855 ₺**	**4.799.635.364 ₺**	**5.075.193.314 ₺**	**5.271.227.828 ₺**	**5.467.262.342 ₺**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2025											
Ocak 25	**Şubat 25**	**Mart 25**	**Nisan 25**	**Mayıs 25**	**Haziran 25**	**Temmuz 25**	**Ağustos 25**	**Eylül 25**	**Ekim 25**	**Kasım 25**	**Aralık 25**
2,0%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,0%	1,00%	3,00%	2,00%	1,00%	1,00%
836 m2	**836 m2**	**836 m2**	**836 m2**	**836 m2**	**836 m2**	**418 m2**	**418 m2**	**1.254 m2**	**836 m2**	**418 m2**	**418 m2**
8%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	0%
162.522 ₺/m2	162.522 ₺/m2	162.522 ₺/m2	162.522 ₺/m2	162.522 ₺/m2	162.522 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2
135.818.629 ₺	**135.818.629 ₺**	**135.818.629 ₺**	**135.818.629 ₺**	**135.818.629 ₺**	**135.818.629 ₺**	**73.342.060 ₺**	**73.342.060 ₺**	**220.026.180 ₺**	**146.684.120 ₺**	**73.342.060 ₺**	**73.342.060 ₺**
4.000.283.056 ₺	4.136.101.686 ₺	4.271.920.315 ₺	4.407.738.945 ₺	4.543.557.574 ₺	4.679.376.204 ₺	4.752.718.264 ₺	4.826.060.324 ₺	5.046.086.504 ₺	5.192.770.623 ₺	5.266.112.683 ₺	5.339.454.743 ₺

2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
407.455.888 ₺	407.455.888 ₺	366.710.300 ₺	293.368.240 ₺
12,00%		**9,00%**	

2025											
Ocak 25	**Şubat 25**	**Mart 25**	**Nisan 25**	**Mayıs 25**	**Haziran 25**	**Temmuz 25**	**Ağustos 25**	**Eylül 25**	**Ekim 25**	**Kasım 25**	**Aralık 25**
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
m2	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**
8%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	0%
243.783 ₺/m2	243.783 ₺/m2	243.783 ₺/m2	243.783 ₺/m2	243.783 ₺/m2	243.783 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2
0 ₺	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**
1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺

2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
0 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺
0,00%		**0,00%**	

5.603.080.972 ₺	**5.738.899.601 ₺**	**5.874.718.231 ₺**	**6.010.536.860 ₺**	**6.146.355.490 ₺**	**6.282.174.119 ₺**	**6.355.516.179 ₺**	**6.428.858.239 ₺**	**6.648.884.419 ₺**	**6.795.568.539 ₺**	**6.868.910.599 ₺**	**6.942.252.659 ₺**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2026											
Ocak 26	**Şubat 26**	**Mart 26**	**Nisan 26**	**Mayıs 26**	**Haziran 26**	**Temmuz 26**	**Ağustos 26**	**Eylül 26**	**Ekim 26**	**Kasım 26**	**Aralık 26**
0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
m2	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**
0%	0%	0%	0%	0%	0%	**0%**	0%	0%	0%	0%	0%
175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2	175.524 ₺/m2
0 ₺	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**
5.339.454.743 ₺	5.339.454.743 ₺	5.339.454.743 ₺	5.339.454.743 ₺	5.339.454.743 ₺	5.339.454.743 ₺	5.339.454.743 ₺	5.339.454.743 ₺	5.339.454.743 ₺	5.339.454.743 ₺	5.339.454.743 ₺	5.339.454.743 ₺
2026/1			2026/2			2026/3			2026/4		
0 ₺			0 ₺			0 ₺			0 ₺		
0,00%						**0,00%**					

2026											
Ocak 26	**Şubat 26**	**Mart 26**	**Nisan 26**	**Mayıs 26**	**Haziran 26**	**Temmuz 26**	**Ağustos 26**	**Eylül 26**	**Ekim 26**	**Kasım 26**	**Aralık 26**
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
m2	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**	**m2**
0%	0%	0%	0%	0%	0%	**0%**	0%	0%	0%	0%	0%
263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2	263.285 ₺/m2
0 ₺	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**	**0 ₺**
1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺	1.602.797.915 ₺
2026/1			2026/2			2026/3			2026/4		
0 ₺			0 ₺			0 ₺			0 ₺		
0,00%						**0,00%**					

6.942.252.659 ₺	**6.942.252.659 ₺**	**6.942.252.659 ₺**	**6.942.252.659 ₺**	**6.942.252.659 ₺**	**6.942.252.659 ₺**	**6.942.252.659 ₺**	**6.942.252.659 ₺**	**6.942.252.659 ₺**	**6.942.252.659 ₺**	**6.942.252.659 ₺**	**6.942.252.659 ₺**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

NAKİT AKIŞ TABLOSU

İNŞAAT BAŞLANGIÇ *SATIŞ BAŞLANGIÇ*

		2021			2022			
PASİFİK GELİR-GİDER DAĞILIMI		2	3	4	1	2	3	4
PASİFİK SATIŞ GELİRLERİ	*3.818.238.962 ₺*	- ₺	- ₺	- ₺	196.906.425 ₺	218.784.917 ₺	245.039.107 ₺	196.031.285 ₺
İNŞAAT MALİYETLERİ	*500.466.567 ₺*	- ₺	20.018.663 ₺	20.018.663 ₺	25.023.328 ₺	25.023.328 ₺	30.027.994 ₺	30.027.994 ₺
SATIŞ PAZARLAMA MALİYETLERİ	34.711.263 ₺	- ₺	- ₺	- ₺	1.790.058 ₺	1.988.954 ₺	2.227.628 ₺	1.782.103 ₺
PASİFİK GELİRLER TOPLAMI	3.818.238.962 ₺	- ₺	- ₺	- ₺	196.906.425 ₺	218.784.917 ₺	245.039.107 ₺	196.031.285 ₺
PASİFİK GİDERLER TOPLAMI	535.177.830 ₺	- ₺	20.018.663 ₺	20.018.663 ₺	26.813.387 ₺	27.012.282 ₺	32.255.622 ₺	31.810.097 ₺
PASİFİK NAKİT AKIŞI :	3.283.061.132 ₺	0 ₺	-20.018.663 ₺	-20.018.663 ₺	170.093.038 ₺	191.772.635 ₺	212.783.485 ₺	164.221.189 ₺
PASİFİK KÜMÜLATİF N.AKIŞI:	3.283.061.132 ₺	0 ₺	-20.018.663 ₺	-40.037.325 ₺	130.055.713 ₺	321.828.348 ₺	534.611.832 ₺	698.833.021 ₺

NET BUGÜNKÜ DEĞER HESABI		2021			2022			
***3 AYLIK* İSKONTO ORANI (YILLIK %12)**	*3,00%*	2	3	4	1	2	3	4
NBD	2.384.660.316 ₺	0 ₺	-20.018.663 ₺	-20.018.663 ₺	170.093.038 ₺	191.772.635 ₺	212.783.485 ₺	164.221.189 ₺

PROJEKSİYON ÖZETİ VE HASILAT PAYLAŞIMI

SATIŞ BAŞLANGIÇ

		2021			2022			
SATIŞ GELİRLERİ VE PAYLAŞIMI		2	3	4	1	2	3	4
HAVUZDA TOPLAM BİRİKEN	*6.942.252.659 ₺*	- ₺	- ₺	- ₺	358.011.682 ₺	*397.790.758 ₺*	*445.525.649 ₺*	*356.420.519 ₺*
PASİFİK PAYINA DÜŞEN (%55)	*3.818.238.962 ₺*	- ₺	- ₺	- ₺	196.906.425 ₺	218.784.917 ₺	245.039.107 ₺	196.031.285 ₺
PASİFİK PAYINA DÜŞEN KÜM.	*3.818.238.962 ₺*	- ₺	- ₺	- ₺	196.906.425 ₺	415.691.342 ₺	660.730.449 ₺	856.761.734 ₺
EKGYO PAYINA DÜŞEN (%45)	*3.124.013.696 ₺*	- ₺	- ₺	- ₺	161.105.257 ₺	179.005.841 ₺	200.486.542 ₺	160.389.234 ₺
EKGYO PAYINA DÜŞEN KÜM.)	*3.124.013.696 ₺*	- ₺	- ₺	- ₺	161.105.257 ₺	340.111.098 ₺	540.597.640 ₺	700.986.874 ₺
			SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANLARI		19,00%		18,00%	

İNŞAAT BAŞLANGIÇ

		2021			2022			
İNŞAAT MALİYET DAĞILIMI		2	3	4	1	2	3	4
İNŞAAT MALİYETLERİ	500.466.567 ₺	- ₺	20.018.663 ₺	20.018.663 ₺	25.023.328 ₺	25.023.328 ₺	30.027.994 ₺	30.027.994 ₺
İNŞAAT MALİYET DAĞILIMI	*100,00%*	0,0%	4,0%	4,0%	5,0%	5,0%	6,0%	6,0%

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2023				2024				2025			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
161.725.811 ₺	188.680.112 ₺	177.898.392 ₺	207.548.124 ₺	307.973.510 ₺	372.016.931 ₺	367.194.838 ₺	367.194.838 ₺	224.100.739 ₺	224.100.739 ₺	201.690.665 ₺	161.352.532 ₺
35.032.660 ₺	35.032.660 ₺	40.037.325 ₺	40.037.325 ₺	45.041.991 ₺	45.041.991 ₺	40.037.325 ₺	30.027.994 ₺	25.023.328 ₺	15.013.997 ₺	- ₺	- ₺
1.470.235 ₺	1.715.274 ₺	1.617.258 ₺	1.886.801 ₺	2.799.759 ₺	3.381.972 ₺	3.338.135 ₺	3.338.135 ₺	2.037.279 ₺	2.037.279 ₺	1.833.551 ₺	1.466.841 ₺

161.725.811 ₺	188.680.112 ₺	177.898.392 ₺	207.548.124 ₺	307.973.510 ₺	372.016.931 ₺	367.194.838 ₺	367.194.838 ₺	224.100.739 ₺	224.100.739 ₺	201.690.665 ₺	161.352.532 ₺
36.502.894 ₺	36.747.933 ₺	41.654.583 ₺	41.924.126 ₺	47.841.750 ₺	48.423.963 ₺	43.375.460 ₺	33.366.129 ₺	27.060.608 ₺	17.051.276 ₺	1.833.551 ₺	1.466.841 ₺

125.222.916 ₺	151.932.179 ₺	136.243.808 ₺	165.623.997 ₺	260.131.759 ₺	323.592.968 ₺	323.819.378 ₺	333.828.709 ₺	197.040.131 ₺	207.049.462 ₺	199.857.113 ₺	159.885.691 ₺
824.055.938 ₺	975.988.116 ₺	1.112.231.925 ₺	1.277.855.922 ₺	1.537.987.681 ₺	1.861.580.649 ₺	2.185.400.026 ₺	2.519.228.735 ₺	2.716.268.866 ₺	2.923.318.328 ₺	3.123.175.442 ₺	3.283.061.132 ₺

2023				2024				2025				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	TOPLAM
125.222.916 ₺	151.932.179 ₺	136.243.808 ₺	165.623.997 ₺	260.131.759 ₺	323.592.968 ₺	323.819.378 ₺	333.828.709 ₺	197.040.131 ₺	207.049.462 ₺	199.857.113 ₺	159.885.691 ₺	3.283.061.132 ₺

SATIŞ BİTİŞ

2023				2024				2025				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
294.046.928 ₺	*343.054.750 ₺*	*323.451.621 ₺*	*377.360.225 ₺*	*559.951.836 ₺*	*676.394.419 ₺*	*667.626.978 ₺*	*667.626.978 ₺*	*407.455.888 ₺*	*407.455.888 ₺*	*366.710.300 ₺*	*293.368.240 ₺*	
161.725.811 ₺	188.680.112 ₺	177.898.392 ₺	207.548.124 ₺	307.973.510 ₺	372.016.931 ₺	367.194.838 ₺	367.194.838 ₺	224.100.739 ₺	224.100.739 ₺	201.690.665 ₺	161.352.532 ₺	
1.018.487.545 ₺	1.207.167.657 ₺	1.385.066.049 ₺	1.592.614.172 ₺	1.900.587.682 ₺	2.272.604.613 ₺	2.639.799.450 ₺	3.006.994.288 ₺	3.231.095.027 ₺	3.455.195.766 ₺	3.656.886.430 ₺	3.818.238.962 ₺	
132.321.118 ₺	154.374.637 ₺	145.553.229 ₺	169.812.101 ₺	251.978.326 ₺	304.377.489 ₺	300.432.140 ₺	300.432.140 ₺	183.355.150 ₺	183.355.150 ₺	165.019.635 ₺	132.015.708 ₺	
833.307.991 ₺	987.682.629 ₺	1.133.235.858 ₺	1.303.047.959 ₺	1.555.026.285 ₺	1.859.403.774 ₺	2.159.835.914 ₺	2.460.268.054 ₺	2.643.623.204 ₺	2.826.978.354 ₺	2.991.997.988 ₺	3.124.013.696 ₺	TOPLAM
13,00%		13,00%		8,00%		8,00%		12,00%		9,00%		**100,00%**

GEÇİCİ KABUL İTİB.

2023				2024				2025			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
35.032.660 ₺	35.032.660 ₺	40.037.325 ₺	40.037.325 ₺	45.041.991 ₺	45.041.991 ₺	40.037.325 ₺	30.027.994 ₺	25.023.328 ₺	15.013.997 ₺	- ₺	- ₺
7,0%	7,0%	8,0%	8,0%	9,0%	9,0%	8,0%	6,0%	5,0%	3,0%		

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

FOTOĞRAFLAR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

TAPU KAYDI

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181621125760	20210609 1775 F02173	12576

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	26089279
İl/İlçe:	İSTANBUL /BEŞİKTAŞ
Kurum Adı:	Beşiktaş
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	43/4059
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	30/104
AT Yüzölçüm(m2):	11242.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Özel Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: Özel Güvenlik Bölgesi Belirtmesi)		Beşiktaş - 13-02-2019 14:57 - 1666	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378272	Konut	ÜZERİNDEKİ BİNA VE AĞAÇLAR HÜSNÜ ÇİFTSÜREN E AİTTİR.		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
485833961	(SN:3486) T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	1/1	11242.00	11242.00	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) 29-05-2019 6243	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181621125760	20210609-1775-F02173	12576

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	24619188
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ
Kurum Adı:	Beşiktaş
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY Mah.
Mevkii:	GAZİ GÜÇNAR
Cilt/Sayfa No:	26/2503
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	30/74
AT Yüzölçüm(m2):	1555.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Özel Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: Özel Güvenlik Bölgesi Belirtmesi)		Beşiktaş - 13 02 2019 14:57 1666	-
İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE VE 21 PARSEL ALEYHİNE 2 METRE GENİŞLİKTE		Beşiktaş	-

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Sonraki sayfayı göster (Sağ Ok)

	160 METRE BOYUNDA KANAL İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Geçit Hakkı)		1.Bölge(Kapatildi) - 01-04-1972 00:00 - 2850	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
485833953	(SN:3486) T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	1/1	1555.00	1555.00	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) 29-05-2019 6243	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **k3eTTJkjwYP** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181621125/60	20210609-1775-F021/3	125/6

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	24619190
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ
Kurum Adı:	Beşiktaş
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY Mah.
Mevkii:	GAZİ GÜÇNAR
Cilt/Sayfa No:	26/2504
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	30/75
AT Yüzölçüm(m2):	1975.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Özel Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: Özel Güvenlik Bölgesi Belirtmesi)		Beşiktaş - 13-02-2019 14:57 - 1666	-
İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE VE 21 PARSEL ALEYHİNE 2 METRE GENİŞLİKTE		Beşiktaş	-

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Sonraki sayfayı gösterir [Sağ Ok]

	160 M. BOYUNDA KANAL İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Geçit Hakkı)		1.Bölge(Kapatildi) - 01-04-1972 00:00 - 2850	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
485833955	(SN:3486) T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	1/1	1975.00	1975.00	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) 29-05-2019 6243	-

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

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181621125760	20210609-1775-F-02173	12576

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	24619192
İl/İlçe:	İSTANBUL /BEŞİKTAŞ
Kurum Adı:	Beşiktaş
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	26/2505
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	30/76
AT Yüzölçüm(m2):	566.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Özel Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: Özel Güvenlik Bölgesi Belirtmesi)		Beşiktaş - 13-02-2019 14:57 1666	-
Irtifak	H: BU PARSEL LEHİNE VE 21 PARSEL ALEYHİNE 2 METRE GENİŞLİKTE		Beşiktaş	-

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Sonraki sayfayı gösterir [Sağ Ok]

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
485833956	(SN:3486) T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	1/1	566.00	566.00	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) 29 05 2019 6243	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **X0bdbgI9ijq** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181621125760	20210609-1775-F02173	12576

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	24624751
İl/İlçe:	İSTANBUL /BEŞİKTAŞ
Kurum Adı:	Beşiktaş
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	26/2506
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	30/77
AT Yüzölçüm(m2):	1750.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
Beyan	Özel Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: Özel Güvenlik Bölgesi Belirtmesi)		Beşiktaş - 13-02-2019 14:57 - 1666	-
Beyan	BU GAYRİNEMKUL İMAR VE İSTİKAMET PLANINDA UMUMİ			

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Sonraki sayfayı göster (Sağ Ok)

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
485833958	(SN:3486) T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	1/1	1750.00	1750.00	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) 29-05-2019 6243	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **KEiqAZIL6-uW** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181621125760	20210609 1775 F02173	12576

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	24624/52
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ
Kurum Adı:	Beşiktaş
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	26/2507
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	30/78
A1 Yüzölçüm(m2):	43.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU GAYRİNEMKUL İMAR VE İSTİKAMET PLANINDA UMUMİ HİZMETLERDEN YOL SAHASI AYRILMIŞ OLMASI HASEBİ İLE 6785 SAYILI KANUNUN 31.MADDESİNE MÜSTENİDEN BELEDİYEYE DEVREDİLMİŞ OLDUĞUNDAN AYNI MADDE GEREĞİNCE BELEDİYE			

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

[Sonraki sayfayı gösterir (Sağ Ok)]

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

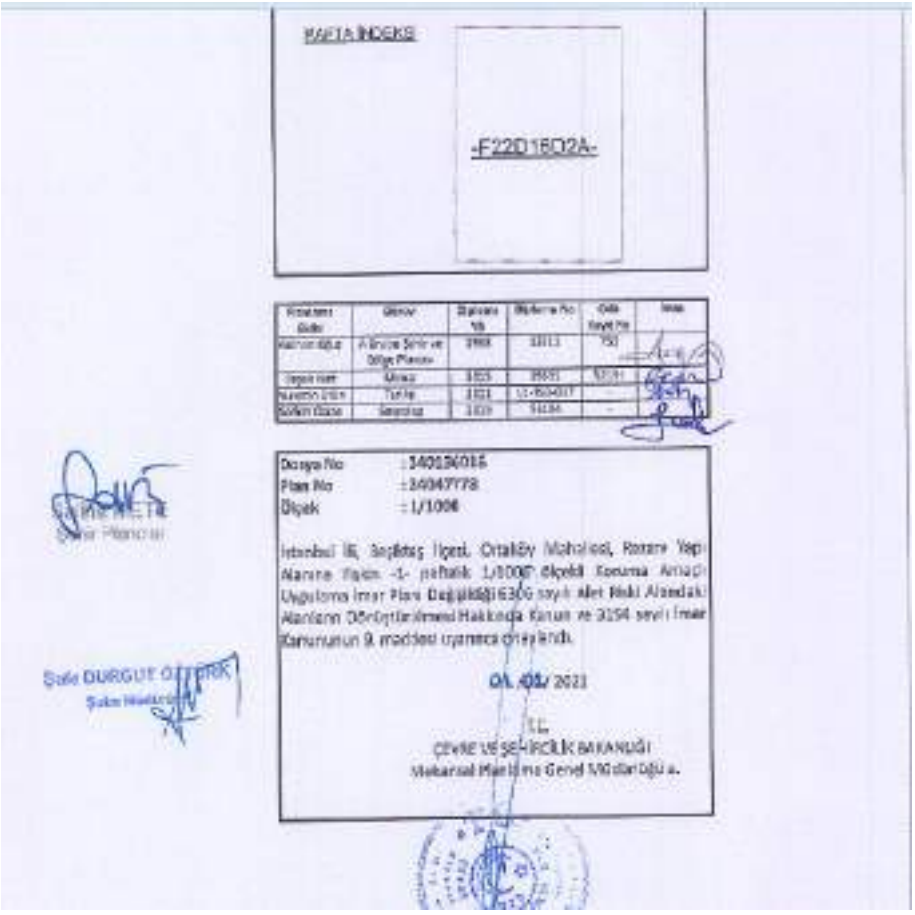
(Hisse) Sistem No	Malik	FI Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
485833960	(SN:3486) T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	1/1	43.00	43.00	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) 29.05.2019 6243	

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

İMAR DURUMU


PAFTA İNDEKSİ

-F22D15D2A-

Kısaltma Şekli	Görevi	Sicil No	Mühür No	Onay Kayıt No	Notu
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

Dosya No : 340134015
Plan No : 34047778
Ölçek : 1/1000

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına İlişkin -1- nolu 1/1000 ölçekli Kısmen Arazi Uygulama İmar Planı Değişikliği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca onaylandı.

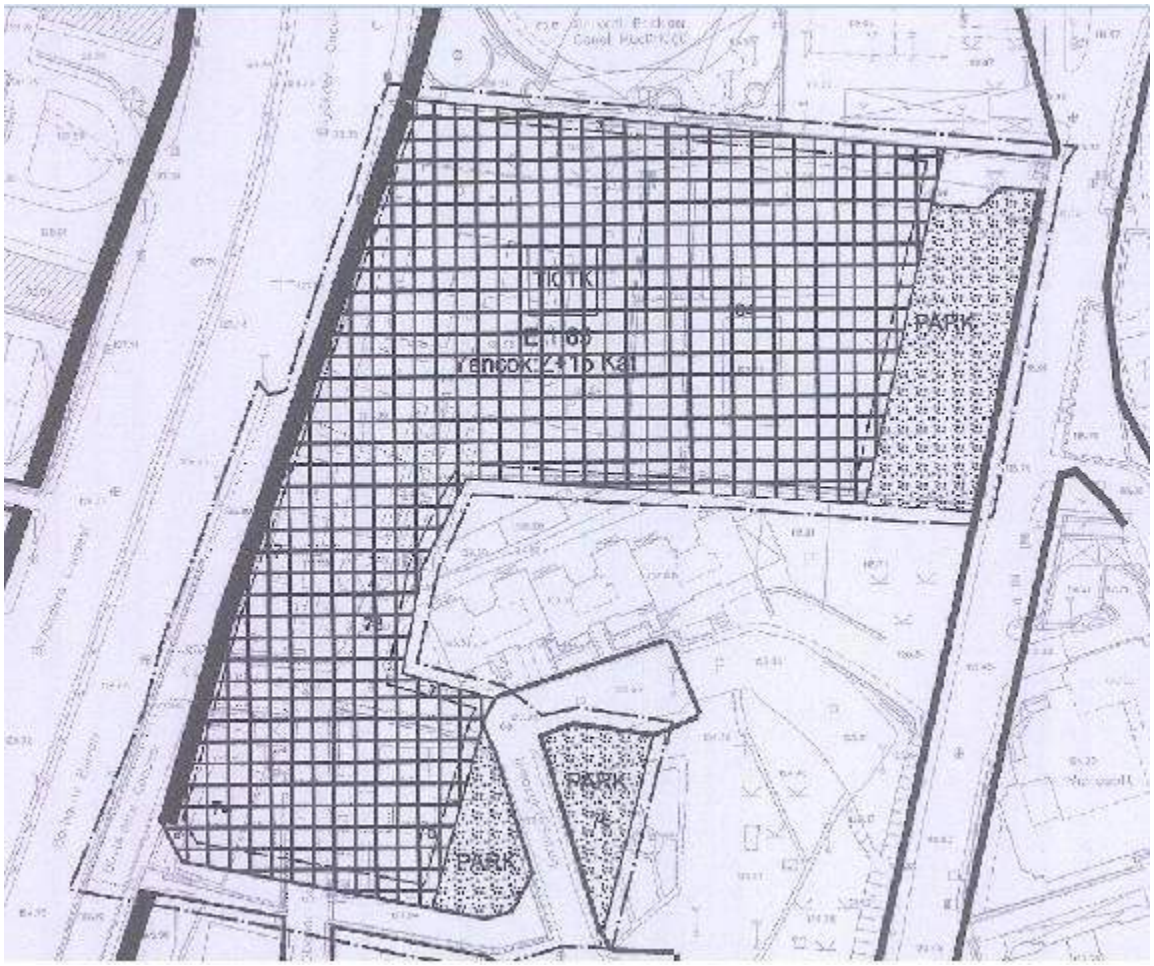
01.02.2021

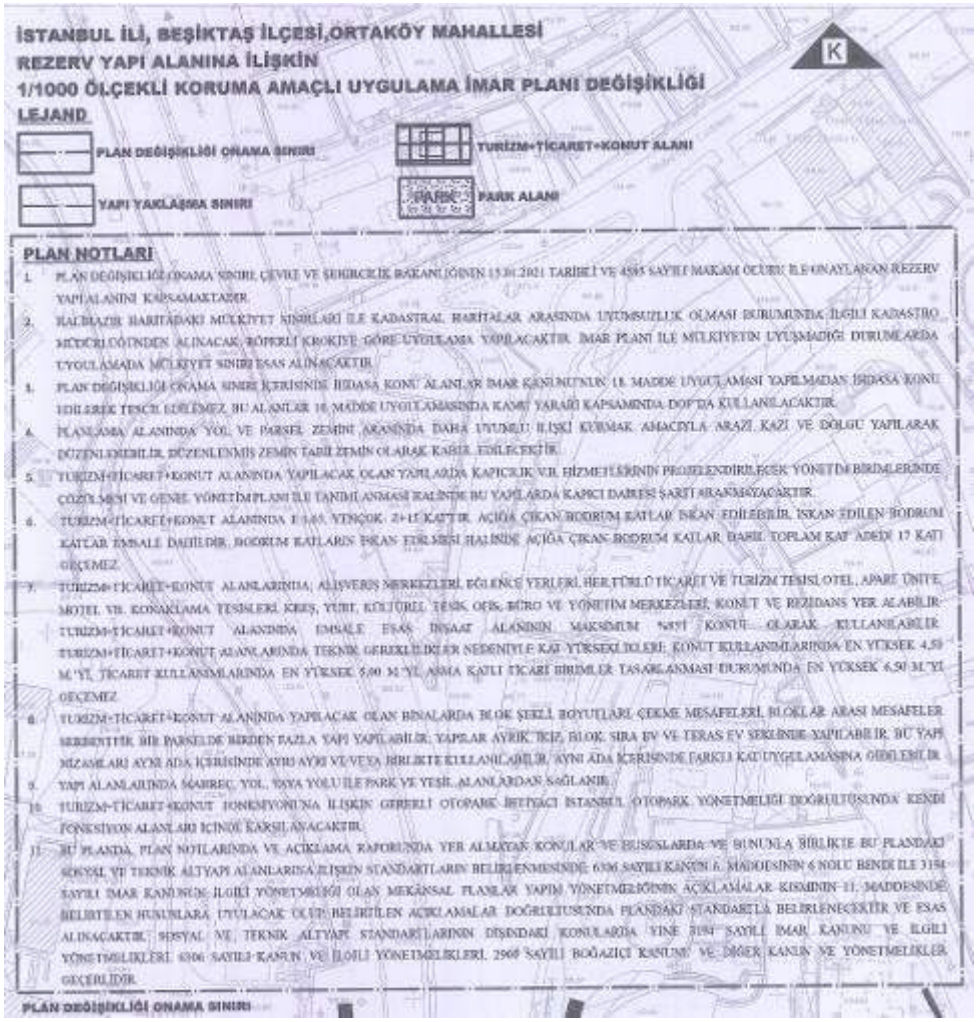
T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Makamsal Planlama Genel Müdürlüğü

Şube Müdürü

Şube DURGUT ÖZTÜRK
Şube Müdürü

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.





Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

№21956.

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

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TEMİN İSTİRAKİDİR

29 Nisan 2021

İSTANBUL BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ

SÖZLEŞME

YÜKLENİCİ	ŞİRKET
Pasifik Grup Gayr. Yat. A.Ş. & Pasifik Gayr. Yat. İnş. A.Ş. İş Ortaklığı (Pasifik – Levent Adi Ortaklığı)	EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

PASİFİK GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Kızılırmak Mh. Dumlupınar Bulv. No:2 Nova Levent Blok No:3A/1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. 722 095 4773

PASİFİK İNŞAAT
PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş.
Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulv. No:2 Nova Levent A Blok Kat 1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. 722 046 5237
Ticaret Sicil No: 270695

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

№21956

İSTANBUL BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞME

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

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

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

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

Madde 1- Taraflar:

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

PASİFİK GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Kızılırmak Mh. Dumlupınar Blv. Next Level Blok No:3A/1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA
Başkant V.D. 722 005 4773

PASİFİK İNŞAAT
PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş.
Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulv. No:3 Next Level A Blok Kat:1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA
Başkant V.D. 722 046 5237
Ticaret Sicil No. 270696

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

№21956

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

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

Yüklenici tarafından Şirkete gönderilecek yazılı bildirimler de aynı şekilde yapılır.

Madde 2- Tanımlar ve Kısaltmalar:

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

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

PASİFİK GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Kızılırmak Mh. Dumlupınar Blv. Next Level Blok No:189/A Çukurambar / Çankaya / ANKARA Başkent V.D 722 095 4773

PASİFİK İNŞAAT PASİFİK GAYRİMENKUL Ortaköy ASKGP İşi Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulv. No:5 Next Level Sözleşme A Blok Kat 1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA Başkent V.D. 722 046 5237

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

№21956

Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO)	:	Yüklenicinin alacağı bedelin ASKSTG göre yüzde olarak oranı,
Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)	:	Yüklenicinin, ASKSTG üzerinden YPGO karşılığı alacağı bedel,
Ödeme Planı	:	Yüklenicinin, Asgari ASKŞPTG olarak Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiş olduğu bedelin ödeme oranları ile ödeme takvimini gösteren plan (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla),
Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG)	:	Satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerin satışından dolayı banka hesabında toplanan gelir,
İnşaat İlerleme Durum tespit Tutanağı (İİDTT)	:	Yüklenici tarafından yapılan sözleşme konusu işlerin seviyesinin tespiti için Şirketin Kontrol Teşkilatı ile Yüklenici tarafından düzenlenen tutanak,
Bağımsız Bölüm	:	Sözleşme konusu iş kapsamında yapılacak olan ana gayrimenkulün / gayrimenkullerin, Kat Mülkiyeti Mevzuatı gereğince, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan konut, dükkân, mağaza, ofis, büro, depo vb. gibi bağımsız mülkiyete konu her bir bölümü,
Ticari Ünite	:	Dükkân, mağaza, market vb.'leri,
Nitelikli Ticari Ünite	:	Ofis bloğu veya ofisler, hastane, özel okul, otel, alışveriş merkezi (AVM), öğrenci yurdu vb.'leri,
Menkul	:	Gayrimenkulün / gayrimenkullerin hisse senedine çevrilmesi,
Sosyal Donatılar	:	İmar Mevzuatına uygun olarak Şirketçe onaylanacak projelere göre, Yüklenici tarafından yapılacak ve satışı söz konusu olmayan ve Yüklenici tarafından Şirkete veya Şirketin göstereceği kurum veya kuruluşlara veya site yönetimlerine devredilecek olan trafo, yeşile terk alanda oyun veya park alanları, sosyal tesis, okul, kreş vb. bina veya yapılar,
Alt Yüklenici	:	Yüklenicinin taahhüt etmiş olduğu işin belirli bir kısmını Yüklenici ile yapmış olduğu sözleşmeye dayalı olarak malzemeleri ve / veya makine ve ekipmanları ile birlikte yapan gerçek veya tüzel kişiler,
TİGS	:	Taahhüt konusu işlerin gerçekleşme seviyesinin yüzde (%) olarak oranı,
Satım / Satış	:	Bağımsız bölümler ile birlikte bu bağımsız bölümler ile ilişkili her türlü hakkın satılması,

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

№21956

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

Madde 3- Sözleşmenin Konusu:

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

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

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

PASİFİK GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. PASİFİK İNŞAAT

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

№21956

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

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

PASİFİK GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. PASİFİK İNŞAAT

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

№21956

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

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

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

- Emsal:1,65 Yençok: Z+15 katı geçmemek üzere inşaat yapılacaktır.
- Turizm+Ticaret+Konut alanlarında; alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her türlü ticaret ve turizm tesisi, otel, apart ünite, motel vb. konaklama tesisleri, kreş, yurt, kültürel tesis, ofis, büro ve yönetim merkezleri, konut ve rezidans yer alabilir. Turizm+Ticaret+Konut alanında emsale esas inşaat alanının maksimum %85'i konut olarak kullanılabilir.
- Proje Alanının emsal hesabı imar uygulamasına girecek parsel alanları (17.131 m^2) üzerinden yapılacaktır. İmar planı ve plan notları kapsamında özel kanunlar ile oluşabilecek ilave emsal inşaat alanı hiçbir şekilde kullanılmayacaktır.

PASİFİK GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Ankamak Mh. Dumlupınar Bl. Nest Level Blok
No:3/A1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA
Başkent VD 722 005 4773

PASİFİK İNŞAAT
PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş.
Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. No: 3 Nest Level A Blok Kat 1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. 722 046 5237
Ticaret Sicil No. 270686

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

№21956

Madde 4- Sözleşme Konusu İşlerin ASKSTG, ASKŞPGO, ASKŞPTG, YPGO ve YPTG:

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

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

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

Madde 5- İşin Süresi:

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

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

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

Madde 6- Yer Teslimi:

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

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

PASİFİK GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Kızılırmak Mh. Dumlupınar Blv. Nova Lavel Ofis No:3A/1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA Başkent V.D. 722 095 4773

PASİFİK İNŞAAT PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş. Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulv. No:3A/3 Nova Lavel A Blok Kat 1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA Başkent V.D. 722 046 5237 Ticaret Sicil No. 270686

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

№21956

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

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

Beklenmeyen olağanüstü herhangi bir sebepten dolayı, yer tesliminin belirtilen tarihte Yükleniciye yapılamaması durumunda, Şirketin belirleyeceği yol izlenir.
Sözleşme konusu taşınmazlar üzerinde T.C. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'na ait lojmanlar bulunmaktadır. Yapı ruhsatına esas ruhsat projelerinin Şirket tarafından onaylandığı tarihe kadar lojmanların tahliye işlemlerinin yapılamaması durumunda ruhsat projelerinin onay tarihinden tahliye işlemlerinin gerçekleşeceği tarihe kadar geçecek süre, süre uzatımına konu edilecektir.

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

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

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

PASİFİK GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Kızılırmak Mh. Dumlupınar Bulv. No:3 Nova Level Blok No:3A/15 Çukurambar / Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. 722 005 4773

PASİFİK İNŞAAT
PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş.
Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulv. No:3 Nova Level A Blok Kat:1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. 722 046 5237
Ticaret Sicil No: 210669

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

№21956

Madde 7- İşe Başlama:

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

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

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

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

Madde 8- Kesin Teminat ve İadesi:

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

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

1. Kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.
   1.1. Tedavüldeki Türk parası,
   1.2. Türkiye Cumhuriyeti'nde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alınacak teminat mektupları ile yurtdışından alınan ve Türkiye Cumhuriyeti'nde faaliyet gösteren bankalarca kefalet onayı verilen teminat mektupları,
2. Kesin teminat, şayet Türk parası olarak verilecek ise kesin teminat tutarı Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılacaktır. Kesin teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise "Teklif Alma Şartnamesi" eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.

PASİFİK GRUP GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş., Kızılırmak Mh. Dumlupınar Bul. No:9 Level Blok No:3/A1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA Başkent V.D. 722 055 4773

PASİFİK İNŞAAT PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş. Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulv. No:9 Level A Blok Kat:1 Çukurambar / Çankaya / ANKARA Başkent V.D. 722 045 5237 Ticaret Sicil No: İstanbul Beşiktaş Ortaköy ASKGP İşi

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ
BUĞRA YILDIRIM DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu

Düzenlenme Tarihi: 6.07.2020

Belge No: 910146

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BUĞRA YILDIRIM

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

DEĞERLEME UZMANI
AYHAN TOPALOĞLU

SPL
Sermaye Piyasası

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911254

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

AYHAN TOPALOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020 **Belge No: 2019-01.3447**

Sayın Ayhan TOPALOĞLU

(T.C. Kimlik No: 26380479830 - Lisans No: 911254)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
ŞEREF EMEN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019 **Belge No: 2019-01.2603**

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

SPK KABUL YAZIMIZ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116 15/02/2010
Konu : 1394

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr