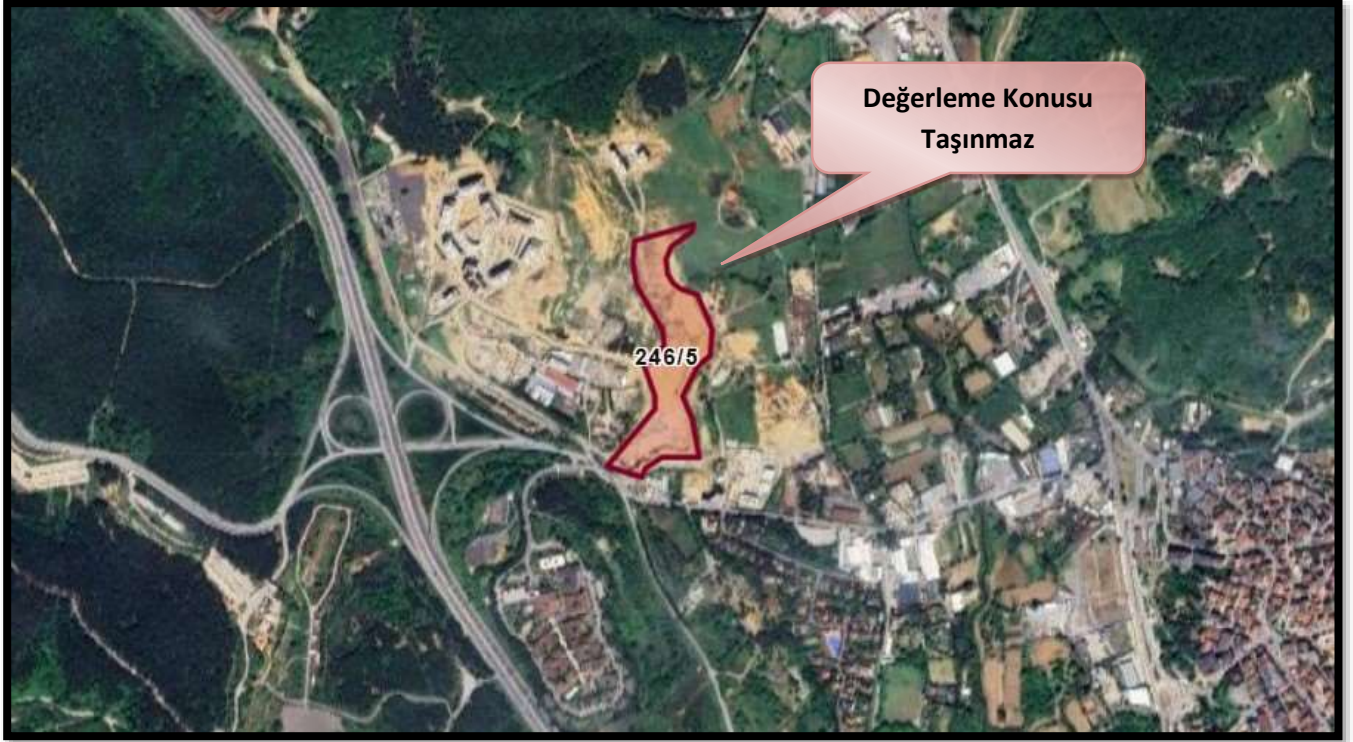


LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (KONUT + VİLLA + TİCARET PROJESİ)



TÜRKİYE / İSTANBUL / EYÜPSULTAN / MİTHATPAŞA MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM- PSGYO 386

Rapor Tarihi: 31.12.2025

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-PSGYO 386
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-EYÜPSULTAN-MİTHATPAŞA
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	246 ADA 5 PARSEL
ADRES	Mithatpaşa Mahallesi Rumeli Yolu Caddesi No: 66 Next Level Country Projesi Eyüpsultan / İSTANBUL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	Arsa
KULLANIMI	Next Level Country Projesi (Boş Arsa)
ARSA ALANI	42.596,97 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Konu taşınmaz bağımsız bölüm içermemektedir.
İMAR DURUMU	Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü ve ilgili kurumlardan alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz 31.05.2024 tarihli 1/1.000 Ölçekli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planında “Konut Alanı” E: 1,00, Yençok;5 kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Ancak taşınmazın 244 ada 1 parsel emsal transferi gerçekleşmiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Hariç):	12.444.059.350,00.-TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Dahil):	14.932.871.220,00.-TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) Hissesine Düşen Arsa Pazar Değeri (KDV Hariç):	8.855.911.350,00.-TL

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir. Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	8
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	8
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	9
2.5	Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar	9
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	12
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	12
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	12
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	14
3.3.1	Tapu Bilgileri	14
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	15
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	17
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	17
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	18
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	19
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	20
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler	21
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	21
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	21
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	22

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	22
4.2	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	22
4.1	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	23
4.1.1	İstanbul İli	23
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	25
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	25
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	25
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	26
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	26
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	26
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	26
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	27
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	27
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	27
	Gelir Yaklaşımı Yöntemleri	27
	İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi	27
6.3	Maliyet Yaklaşımı	27
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	28
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	28
	• Nitelikli Sitede yer alması	28
	• Ulaşım kolaylığı	28
	• Havalimanına yakınlığı	28
	• Bağlantı yollarına yakın konumda olması.....	28
	Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:.....	28
6.6	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler.....	29
	ARSA EMSALLERİ;.....	29
	DÜKKAN EMSALLERİ;.....	32

VİLLA EMSALLERİ;	33
6.6.1 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	33
6.6.2 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltme Açıklamaları	34
6.7 Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	35
6.8 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	37
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	45
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	45
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	45
7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	45
7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	45
7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	45
7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	45
7.8 III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	46
8 SONUÇ	46
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	46
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	47
8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	48
8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler	48
8.5 Uygunluk Beyanı.....	49
8.6 İzin Beyanı.....	50
9 RAPOR EKLERİ.....	51
9.1 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	51
9.2 Parsel Sorgu Ekran Alıntısı	55
9.1 01 No.lu Sözleşme (24.06.2025 / 39351 - Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi) Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	Yer

9.2	02 No.lu Sözleşme (25.06.2025 / 39859- Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni)	56
9.3	03 No.lu Sözleşme (22.07.2025 / 47367 - Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi).....	57
9.4	İmar Durum Örneği	58
9.5	Mimari Proje.....	61
9.6	Ruhsatlar	66
9.7	Takbis	116
9.9	SPK Lisans Belgeleri (Değerleme Uzmanı).....	120
9.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	121
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	122
9.12	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	122

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	22.12.2025 – 30.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-PSGYO 386			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	22.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714/17.01.2018)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce Kurul Düzenlemeleri Kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu <u>hazırlanmamıştır.</u>				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No:3 Next Level A Blok No:1 Kat:1 Çankaya/ANKARA, PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (PSGYO), Türkiye gayrimenkul sektöründe nitelikli ve katma değerli projeler geliştirmeyi hedefleyen bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olarak faaliyet gösteren PSGYO, portföyünde yer alan projelerle yatırımcılarına sürdürülebilir ve dengeli getiri sağlamayı amaçlamaktadır.

Şirket, konut, ofis, ticari alan ve karma kullanımlı projeler başta olmak üzere farklı segmentlerde gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmektedir. Proje geliştirme sürecinde lokasyon seçimi, mimari kalite, fonksiyonellik ve uzun vadeli değer artışı gibi unsurlar ön planda tutulmaktadır. PSGYO, özellikle büyük ölçekli ve marka değeri yüksek projelere odaklanarak portföy kalitesini artırmayı hedeflemektedir.

Borsa İstanbul’da PSGYO kodu ile işlem gören şirket, gayrimenkul sektörünün sunduğu uzun vadeli büyüme potansiyelini yatırımcılarla buluşturmayı amaçlamakta; güçlü proje yapısı ve disiplinli finansal yönetim anlayışıyla sektörde kalıcı bir konum edinmeyi hedeflemektedir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 246 Ada 5 Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan “Konut + Villa + Ticaret” projesine ilişkin olarak, taraflar arasında akdedilmiş bulunan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi” kapsamında elde edilmesi öngörülen taşınmazlar ve taşınmaz haklarının, **31.12.2025 tarihi** itibarıyla pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında, ortaklık yapısı ve sözleşmesel haklar dikkate alınarak yalnızca taşınmaz/taşınmaz hakkı değerlemesi yapılması talep edilmiş olup, değerlendirme çalışmasına ilişkin ilave bir kısıtlama veya sınırlama getirilmemiştir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 246 Ada 5 Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan “Konut + Villa + Ticaret” projesine ilişkin olarak, taraflar arasında düzenlenmiş bulunan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi” kapsamında elde edilmesi öngörülen taşınmazların/taşınmaz haklarının, **31.12.2025 tarihi itibarıyla** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında, müşteri tarafından yalnızca taşınmaz/taşınmaz hakkı değerlendirilmesi talep edilmiş olup, değerlendirme çalışmasına yönelik herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme çalışması kapsamında; gayrimenkul piyasasının genel durumu ve ülkenin mevcut sosyo-ekonomik koşulları, taşınmazların konumu, bulunduğu çevrenin yapılaşma karakteri, altyapı ve ulaşım imkânları, yola cephe durumu, yüzölçümü ve fiziksel özellikleri, varsa yapıların inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu ile taşınmazların değerine etki edebilecek tüm olumlu ve olumsuz faktörler birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış; müşteriden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru ve usulüne uygun olduğu kabul edilerek, taşınmazların Pazar Değeri takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.

- Raporu dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Rumeli Yolu Caddesi No: 66 adresinde yer alan Next Level Country Projesi'nde konumlanmaktadır.

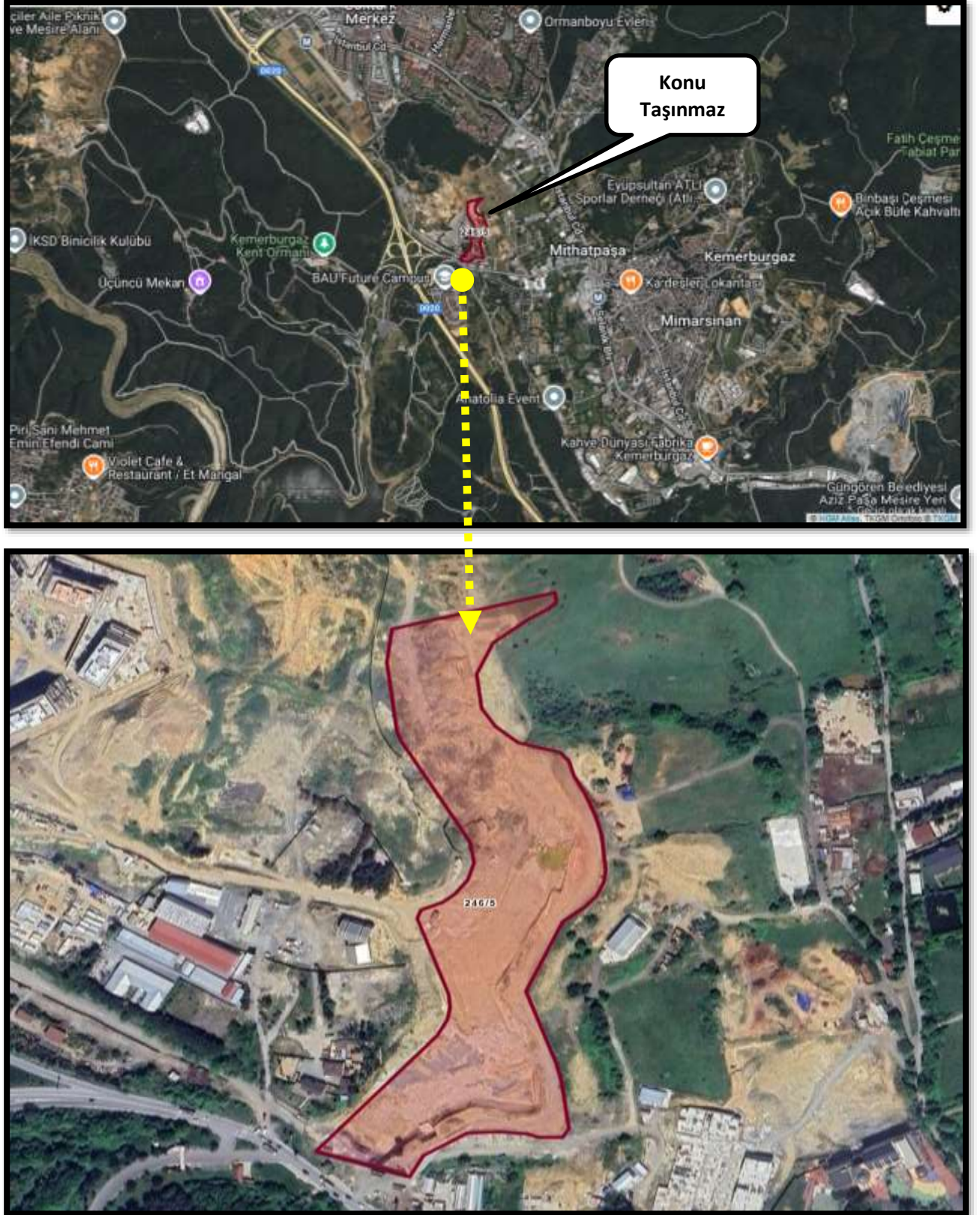
Konu taşınmazlara özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım Fatih Sultan Mehmet köprüsünden Avrupa Yakasına doğru 9km gidip sağdan kuzey istikametine doğru Kemerburgaz İstanbul Havaalanı çıkışı yapılır, yaklaşık 10 km sonra sağa Kemerburgaz tabelasından içeri girilir, Rumeli Caddesine girince, konu taşınmaz bu cadde üzerinde 200 m sonra soldaki parselde konumlanmaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Rumeli Yolu Caddesi No: 66 adresinde yer alan Next Level Country Projesi'nde konumlanmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı parselin batısı D020 yolu güneyi Bahçeşehir Üniversitesi Kampüsü, Kuzey Göktürk mahallesi merkezi Güneybatısı Mithatpaşa'dır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede en bilindik yerler; Bahçeşehir Üniversitesi, Eyüpoğlu koleji, Hisar okulları ve bir çok özel okul, Acıbadem ve Florance Nightingale gibi bir çok hastane, kamu kurumu, üniversite, alışveriş merkezine yakın konumda yer almaktadır.





3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: EYÜPSULTAN
Mahallesi	: MİTHATPAŞA
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 246
Parsel No	: 5
Alanı	: 42.596,97 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: ARSA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: -
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Malik	: PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (99/100) PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş. (1/100)
Yevmiye No	:11156
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 54
Tapu Tarihi	: SATIŞ (01.04.2022)

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

26.12.2025 tarih, 16:30 saati itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan müşteriden temin edilen tapu kayıt belgesinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

- Diğer (Konusu: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğünün 23/05/2025 tarih 12518217 sayılı yazısı gereği 3194 sayılı İmar Kanunun geçici 16.maddesi kapsamında değerlendirilmemesi ve listede belirtilen Yapı Kayıt Belgelerinin iptali) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) Lehtar: ÇEVRE,ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (28.05.2025 tarih ve 17048 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: BLEU4VPH sayılı yapı kayıt belgesi iptali) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) Lehtar: ÇEVRE,ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (24.01.2022 tarih ve 2523 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: 06/09.2018 tarih ve 7TZAD3LC belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) Lehtar: ÇEVRE,ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (20.01.2022 tarih – 2224 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: 4747030 başvuru numarası ile alınan 08/05/2019 düzenlenme tarihli ve DA3B95KY belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) Lehtar: ÇEVRE,ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (T:20.01.2022 – Y:2214)
- Diğer (Konusu: 5610108 başvuru numarası ile alınan 03/07/2019 düzenleme tarihli ve Y73TKZZ5 belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) Lehtar: ÇEVRE,ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (T:20.01.2022 – Y:2207)
- Diğer (Konusu: 5610104 başvuru numarası ile alınan 03/07/2019 düzenleme tarihli ve S3AR4HVC belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi yapının belge alındıktan sonra yapının yıkılmış olduğu tespit edildiğinden iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) Lehtar: ÇEVRE,ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (T:20.01.2022 – Y:2199)
- Diğer (Konusu: 03/07/2019 tarihli ve CEY84Y9L belge nolu yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) Lehtar: ÇEVRE,ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (T:20.01.2022 – Y:2121)
- *Yukarıda belirtilen daha önce taşınmaz üzerinde yer alan yapılar için alınmış olan yapı kayıt belgesine ait olup şuan inşa edilmekte olan yapıları üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı nitelikte değildir.*
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru ile REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) Lehtar: EYÜPSULTAN BELEDİYESİ (T:06.05.2020 – Y:9427)
- *Yukarıda belirtilen daha önce taşınmaz üzerinde yer alan yapılar için alınmış olan yapı kayıt belgesine ait olup şuan inşa edilmekte olan yapıları üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı nitelikte değildir.*

- İSTANBUL 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 31/01/2022 tarih 2022/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Kısıtlı Malik : PASİFİK GAYRİMENKU L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (T:01.02.2022 – Y:3264)
- İSTANBUL 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 31/01/2022 tarih 2022/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Kısıtlı Malik : PASİFİK GAYRİMENKU L YATIRIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (T:01.02.2022 – Y:3264)
- *Taşınmazın tapu kaydında, 31.01.2022 tarihli ve 2022/28 sayılı Mahkeme Müzakeresi ile davalı olduklarına dair beyan bulunmaktadır. İlgili İstanbul 6. Asliye Hukuk Mahkemesi'nden dava hakkında bilgi temin edilememiştir. Taşınmazlar, bu tarihten sonra el değiştirerek Pasifik Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Mevcut durumda olumsuz bir husus bulunmadığı değerlendirilmektedir.*

İpotek:

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 4.000.000.000,00 TL tutarlı 1. Derece ipotek (T:18.07.2024 –Y: 66565) ((99/100)hissesi üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 4.000.000.000,00 TL tutarlı 1. Derece ipotek (T:18.07.2024 –Y: 66565) ((1/100)hissesi üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1.000.000.000,00 TL tutarlı 2. Derece ipotek (T:06.01.2025 –Y:1421) ((99/100)hissesi üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1.000.000.000,00 TL tutarlı 2. Derece ipotek (T:06.01.2025 –Y:1421) ((1/100)hissesi üzerinde)
- *Üstteki ipotekler ile ilgili olarak mevcut borç tutarı, ödeme planı, ipotek fek yazısı veya benzeri herhangi bir bilgi ve belgeye ulaşılamamıştır. Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde; tasarruf taraflarının ipotekli durumu kabul etmesi ve ilgili bankanın tasarrufa muvafakat etmesi halinde taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunulabileceği bilgisi edinilmiştir.*
- *Söz konusu ipoteklerin, bankanın muvafakati koşuluyla taşınmazın tasarrufuna engel teşkil etmemesi ve ipoteklere ilişkin parasal yükümlülüklerin net olarak tespit edilememesi nedeniyle, ipotek durumu değerlendirme çalışmasında sınırlayıcı bir unsur olarak dikkate alınmamıştır.*

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmazların üzerinde yer alan ipotek/rehin kaydına göre konu taşınmazın devredilmesi hususunda Halk Bankasından uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemelerde; taşınmaz hisselerine ilişkin olarak son üç yıllık dönem içerisinde, 246 Ada 5 Parsel bakımından mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı, 01.04.2022 tarih ve 11156 yevmiye numarası ile satış işlemi gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

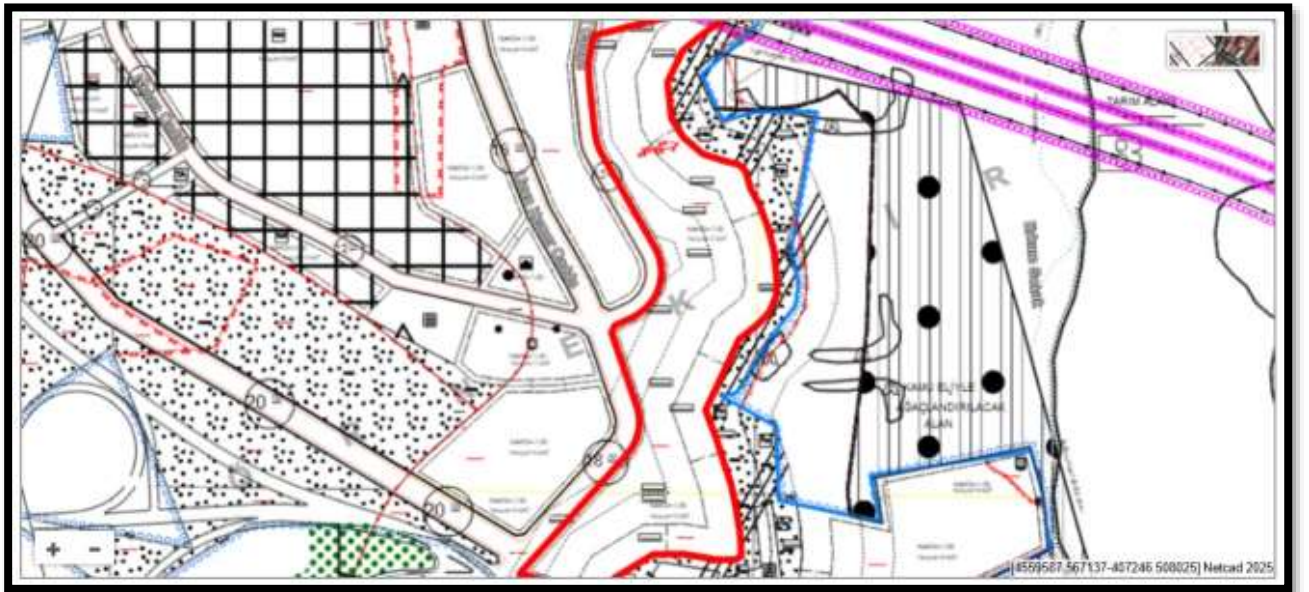
Değerlemesi yapılan taşınmazlara ilişkin olarak Eyüpsultan Belediyesi'nde yapılan incelemeler sonucunda, konu taşınmazların imar planlarında herhangi bir değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü ve ilgili kurumlardan alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz 31.05.2024 tarihli 1/1.000 Ölçekli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planında “Konut Alanı” E: 1,00 Yençok: 5 kat, ön bahçe çekme mesafesi 5 m, yan bahçe çekme mesafesi 5 m, arka bahçe çekme mesafesi 25 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır..

Ancak taşınmazın 244 ada 1 parsel emsal transferi yapmıştır.

246/5 PARSEL BİLGİLERİ	
PARSEL ALANI	42.569,97
EMSAL	1
EMSAL HAKKI	42.569,97
244/1E AKTARILAN EMSAL	16.427,49
PLAN NOTUNA GÖRE EMSAL HAKKI	26.142,48



Mer'î İmar Planı	KEMERBURGAZ_REZERV_YAPI_ALANINA_İLİŞKİN_REVİZYON_UİP
Fonksiyon	Konut Alanı
Tasdik Tarihi	31.05.2024
Ölçeği	1/1000
İlçe	EYÜPSULTAN
Mahalle	KEMERBURGAZ
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Pafta	-
Ada	246
Parsel	5
Hesap Alanı	42.597,40 m ²
Kat Adedi	5
İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	1 (1,00)
Kot Alınacak Nokta	Aplikasyonda Tespit Edilecek

1.1. KONUT ALANLARI

- KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ MAKSİMUM %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA PROJELENDİRİLEBİLİR. UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANI GÖRE YAPILACAK OLUP TİCARİ YAPILAR VAZİYET PLANIN GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
- KONUT ALANLARINDA: KAKS:1,00, YENÇOK: 5 KAT VE 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemelere ve müşteriden temin edilen belgelere göre,

SIRA NO	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	B.B SAYISI	ALAN	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN
1	A	YENİ YAPI	12.01.2023	126322957	MESKEN	62	7.014,27	17.142,70	28.975,71
					İŞ YERİ	22	4.818,74		
2	B1	YENİ YAPI	12.01.2023	125775965	MESKEN	8	2166,66	1964,52	4131,18
3	B2	YENİ YAPI	12.01.2023	115935678	MESKEN	8	2181,34	2473,78	4655,12
4	B3	YENİ YAPI	12.01.2023	142265628	MESKEN	10	2555,41	1932,55	4487,96
5	B4	YENİ YAPI	12.01.2023	103607602	MESKEN	10	2555,11	1933,21	4488,32
6	C1	YENİ YAPI	12.01.2023	136328242	MESKEN	8	1935,88	1433,74	3369,62
7	C2	YENİ YAPI	12.01.2023	132109604	MESKEN	8	1935,17	1666,84	3602,01
8	C3	YENİ YAPI	12.01.2023	137200697	MESKEN	6	1536,9	1407,17	2944,07
9	C4	YENİ YAPI	12.01.2023	129641650	MESKEN	6	1537,36	1586,19	3123,55
10	C5	YENİ YAPI	12.01.2023	130097896	MESKEN	6	1536,78	1641	3177,78
11	D1	YENİ YAPI	11.01.2023	119317642	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
12	D2	YENİ YAPI	11.01.2023	100877364	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
13	D3	YENİ YAPI	11.01.2023	142008379	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
14	D4	YENİ YAPI	11.01.2023	142736925	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
15	E1	YENİ YAPI	11.01.2023	131306854	MESKEN	2	471,72	234,83	706,55

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

16	E2	YENİ YAPI	11.01.2023	129802997	MESKEN	2	471,72	234,83	706,55
17	E3	YENİ YAPI	11.01.2023	128194752	MESKEN	2	473,62	1993,09	2466,71
18	E4	YENİ YAPI	11.01.2023	116763020	MESKEN	2	471,74	2427,32	2899,06
19	E5	YENİ YAPI	9.01.2023	130082167	MESKEN	2	471,62	1566,11	2037,73
20	E6	YENİ YAPI	9.01.2023	111457792	MESKEN	2	473,2	1958,4	2431,6
21	E7	YENİ YAPI	9.01.2023	117099929	MESKEN	2	473,2	1679,25	2152,45
22	E8	YENİ YAPI	9.01.2023	131067233	MESKEN	2	473,2	805,05	1278,25
23	E9	YENİ YAPI	9.01.2023	109698514	MESKEN	2	471,74	355,34	827,08
24	A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2025	-	MESKEN	62	7.014,27	17.142,70	28.975,71
					İŞ YERİ	22	4.818,74		
25	B1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	112150412	MESKEN	8	2166,66	1964,52	4131,18
26	B2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2025	-	MESKEN	8	2181,34	2473,78	4655,12
27	B3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2025	-	MESKEN	10	2555,41	1932,55	4487,96
28	B4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2025	-	MESKEN	10	2555,41	1933,21	4488,62
29	C1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	100164698	MESKEN	8	1935,88	1433,74	3369,62
30	C2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	102414729	MESKEN	8	1935,17	1666,84	3602,01
31	C3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	117394312	MESKEN	6	1536,9	1407,17	2944,07
32	C4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	134471382	MESKEN	6	1537,36	1586,19	3123,55
33	C5	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	130426448	MESKEN	6	1536,78	1641	3177,78
34	D1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	102380011	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
35	D2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	144682929	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
36	D3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	144173291	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
37	D4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	144586641	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
38	E1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	139521199	MESKEN	2	471,72	234,83	706,55
39	E2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	141206524	MESKEN	2	471,72	234,83	706,55
40	E3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	101074268	MESKEN	2	473,62	1993,09	2466,71
41	E4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	147016687	MESKEN	2	471,74	2427,32	2899,06
42	E5	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	7.12.2023	114156722	MESKEN	2	471,62	1566,11	2037,73
43	E6	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	7.12.2023	121970453	MESKEN	2	473,2	1958,4	2431,6
44	E7	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	7.12.2023	138341813	MESKEN	2	473,2	1679,25	2152,45
45	E8	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	7.12.2023	123233280	MESKEN	2	473,2	805,05	1278,25
46	E9	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	7.12.2023	136965811	MESKEN	2	471,74	355,34	827,08
47	A	TADİLAT	8.09.2025	121253603	MESKEN	62	7014,27	17015,5	28848,51
					İŞ YERİ	22	4818,74		
48	B2	TADİLAT	8.09.2025	115778979	MESKEN	8	2181,34	2473,78	4655,12
49	B3	TADİLAT	8.09.2025	128196805	MESKEN	10	2555,41	1932,55	4487,96
50	B4	TADİLAT	8.09.2025	136603248	MESKEN	10	2555,11	1933,21	4488,32

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” niteliğinde olup; taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır. Halihazırda boş arsa durumundadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup taşınmaz henüz yapılaşmamış durumdadır. Müşteriden temin edilen bilgi ve belgeler çerçevesinde taşınmaz ile ilgili düzenlenmiş aşağıdaki sözleşmelerin bulunduğu tespit edilmiştir.

01 No.lu Sözleşme	
Tarih/Yevmiye/No	24.06.2025 / 39351
İdare	Kadıköy 9.Noterliği
Taraflar	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sözleşme Tanımı	Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi Tadil Metni
Sözleşme Kapsamı	Kemerburgaz Adi Ortaklığı'nın ortakları arasındaki ortaklık ilişkilerini yeni ortaklık yapısına uygun olarak tadil etmek amacıyla imzalanmıştır
Değerlemeye Esas Durum Analizi	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 41,50 Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. % 1 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 57,50

02 No.lu Sözleşme	
Tarih/Yevmiye/No	22.07.2025 / 47367
İdare	Kadıköy 9.Noterliği
Taraflar	Arsa Sahibi: Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %99, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.%1 Yüklenici Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %41,50 Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. %1,00 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %57,50
Sözleşme Tanımı	Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi (Next Level Country 246 ada 5 parsel)
Sözleşme Kapsamı	Tapu ve inşaat bilgileri verilen Arsa Sahibinin portföyündeki/ tasarrufundaki arsa/arsalar üzerinde, sözleşme kapsamında yapılacak iş, işlem ve yükümlülüklerle ilişkin Sermaye Piyasası ile diğer ilgili mevzuata, tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve mahal listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak ve sözleşme ile eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin, sözleşme ve eklerinde belirtilen süreleri içerisinde Yüklenici tarafından yerine getirilmesidir
Değerlemeye Esas Durum Analizi	Arsa Sahibi ve Adi Ortaklık Hasılat Paylaşım Oranları” yazılabilir. Açıklamasına da; “Arsa Sahibi Gelir Oranı (ASGO) = %35 ve Yüklenici Gelir Oranı (YGO) = %65 dir.

Üstte temel bilgileri verilen sözleşmeler incelendiğinde aşağıda özetlenen durumlar tespit edilmiş, buna göre de değerleme analiz ve hesapları düzenlenmiştir. Buna göre:

- 1 No.lu Sözleşme kapsamında;
Kemer Burgaz Adi Ortaklığı hisse dağılımı aşağıdaki şekildedir,
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 41,50
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. % 1

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 57,50

- Kemer Burgaz Adi Ortaklığı şirketi kurulmuş, Parsel üzerinde inşa edilecek projenin yeni kurulan şirket tarafından yaptırılması ve inşaat ile ilgili gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi kararlaştırılmıştır.
- 2 No.lu Sözleşme kapsamında arsa sahipleri ile Kemer Burgaz Adi Ortaklığı arasında %65 Adi Ortaklık, %35 arsa sahipleri paylaşımı olmak üzere hasılat paylaşımı sözleşme düzenlenmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler

Değerlemeye konu taşınmazlardan A-B2-B3-B4 blokların yapı denetimi Uzman Yapı Denetim A.Ş. Tarafından, diğer blokların yapı denetimi Yapı Kent Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin olarak; Eyüpsultan Belediyesi nezdinde ve taşınmazın bulunduğu konum ile yakın çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler gerçekleştirilmiştir. Taşınmaz, mevcut imar ve yapılaşma hakları ile Müşteri tarafından temin edilen proje özellikleri esas alınarak değerlendirilmiştir.

Yapılan araştırma ve incelemeler kapsamında, Müşteri'den temin edilen bilgiler dışında, taşınmazlara ilişkin olarak hazırlanmış ve tarafımıza sunulmuş herhangi bir ilave plan veya proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede, taşınmaza ilişkin olarak hazırlanan işbu proje değerlendirme raporu (hasılat paylaşımı sözleşmesine bağlı proje değerlendirme), taşınmazın mevcut özellikleri ve mevcut varsayımlar esas alınarak düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, farklı bir plan veya proje uygulanması durumunda, yapılan analizler ve ulaşılan değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" niteliğinde olup taşınmazlar henüz yapılaşmamış durumdadır.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.1 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1 İstanbul İli



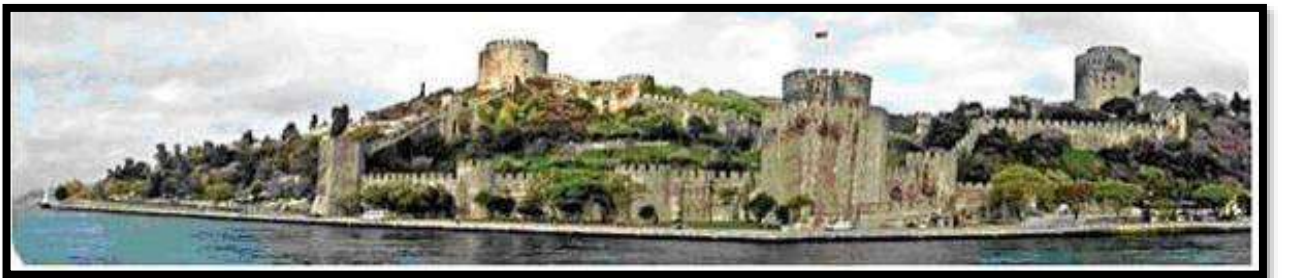
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Göksu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişiye artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri****5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler**

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi'nde yer alan 246 ada 5 parsel üzerinde konumlanmış olup 42.596,97 m2 yüz ölçüme sahip "Arsa" niteliğinde kayıtlıdır.

Taşınmaz, Türkiye Deprem Haritasına göre 2. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz hafif eğimli Amorf bir yapıya sahip olup güney cephesi bölgenin ana arteri olan Rumeli Yolu Caddesine cephelidir.

Tarafımıza tapu bilgileri ibraz edilen taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar ve kadastro planlarından teyit edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede su, elektrik, kanalizasyon gibi alt yapı unsurları mevcuttur.

Parsel üzerinde yapılması planlanan proje konut+villa+ticaret özelliğinde projelendirilmektedir. Projelendirmeye ilişkin temel bilgiler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	B.B SAYISI	ALAN	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN
A	TADİLAT	8.08.2025	-	MESKEN	62	7014,27	17015,5	28848,51
			-	İŞ YERİ	22	4818,74		
B2	TADİLAT	8.09.2025	-	MESKEN	8	2181,34	2473,78	4655,12
B3	TADİLAT	8.09.2025	-	MESKEN	10	2555,41	1932,55	4487,96
B4	TADİLAT	8.09.2025	-	MESKEN	10	2555,11	1933,21	4488,32
B4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2025	-	MESKEN	10	2555,41	1933,21	4488,62
C1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	100164698	MESKEN	8	1935,88	1433,74	3369,62
C2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	102414729	MESKEN	8	1935,17	1666,84	3602,01
C3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	117394312	MESKEN	6	1536,9	1407,17	2944,07
C4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	134471382	MESKEN	6	1537,36	1586,19	3123,55
C5	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	130426448	MESKEN	6	1536,78	1641	3177,78
D1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	102380011	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
D2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	144682929	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
D3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	144173291	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
D4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	144586641	MESKEN	2	699,56	308,54	1008,1
E1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	139521199	MESKEN	2	471,72	234,83	706,55
E2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	141206524	MESKEN	2	471,72	234,83	706,55
E3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	101074268	MESKEN	2	473,62	1993,09	2466,71
E4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.12.2023	147016687	MESKEN	2	471,74	2427,32	2899,06
E5	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	7.12.2023	114756722	MESKEN	2	471,62	1566,11	2037,73
E6	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	i	121970453	MESKEN	2	473,2	1958,4	2431,6
E7	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	7.12.2023	138341813	MESKEN	2	473,2	1679,25	2152,45
E8	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	7.12.2023	123233280	MESKEN	2	473,2	805,05	1278,25
E9	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	7.12.2023	136965811	MESKEN	2	471,74	355,34	827,08

Parsel ve Yapılaşma Bilgileri				
Proje Adı	Arsa Alanı	İmar Fonksiyonu	İnşaat Alanı	Pazarlanabilir Alanlar Toplamı (m2)
Next Level Country Projesi (246 Ada / 5 Parsel)	42.596,97 m ²	Konut Alanı	82.493,70 m ²	49549.91

Pazarlanabilir Alanlar Dağılımı							
Dükkan Alanları		Konut Alanları		Villa Alanları		Pazarlanabilir Alanlar Toplamı	
5381,73	10,86%	29763,79	60,07%	14404,39	29,07%	49549,91	100,00%

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup taşınmaz henüz yapılaşmamış durumdadır. Bu kapsamda taşınmaz bağımsız bölüm içermemektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup taşınmaz henüz yapılaşmamış durumdadır.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup, taşınmazın mimari projesi yapılmış ve ruhsatı alınmıştır. Ancak inşaat başlanmamıştır.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup, taşınmazın mimari projesi yapılmış ve ruhsatı alınmıştır. Ancak inşaat başlanmamıştır.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve

diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz konut+villa+ticaret projesi olarak yapılaşacak olup hâlihazırda arsa niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler, kamu kurumları ve Müşteri'den edinilen bilgiler çerçevesinde konu taşınmaz için onaylanmış mimari proje veya yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Bu kapsamda; İşbu rapor değerlendirme konusu taşınmazda geliştirilmesi planlanan projenin proje fizibilite hesaplarının düzenlenmesi, projenin gerçekleştirilmesi sonucunda Yapımcının elde edeceği gelirlerin/kar bedellerinin hesaplanması, tüm yapılaşma/pazarlama/nakit akış hesapları ile bugünkü değer hesaplarının raporlanması amacıyla hazırlanmıştır.

Rapor kapsamında proje fizibilite hesapları Müşteri'den temin edilen veriler temel alınarak düzenlenmiştir.

Rapor sonucunda ulaşılan değerler; kat karşılığı hesapları doğrultusunda Yapımcı payına düşen değerler ile bu değerlerden maliyet hesaplarının düşülmesi sonucunda elde edilecek kar bedelleri esas olmak üzere düzenlenmiştir.

Buna göre taşınmazın değerlendirme analiz ve hesapları Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Değerleme Yöntemlerine göre düzenlenmiştir. Bu kapsamda proje tamamlandıktan sonra oluşacak taşınmazların bugünkü değeri hesaplanmış, ulaşılan değerlerden proje maliyeti düşülerek nihai toplam taşınmaz değeri hesaplanmıştır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Nitelikli Sitede yer alması
- Ulaşım kolaylığı
- Havalimanına yakınlığı
- Bağlantı yollarına yakın konumda olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Ülkede yaşanan enflasyon artışı ve ekonomik dalgalanmalar
- İnşaatın daha başlamamış olması

6.6 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler

ARSA EMSALLERİ;



Emsal 1 (Satılık Arsa)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Kemerburgaz Mah 343 ada 13 parselde yer alan 8.950 m2 E:0,30 Konut imarlı arsa 995.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 111.173 TL/m ²) Local212 Gayrimenkul: 0 (538) 768 28 28
Emsal 2 (Satılık Arsa)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Kemerburgaz Mah 451 ada 7 parselde yer alan 120 m2 Blok nizam Ticaret imarlı arsa 27.700.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 230.833 TL/m ²) Kadel Gayrimenkul: 0 (543) 357 61 95
Emsal 3 (Satılık Arsa)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Kemerburgaz Mah 335 ada 22 parselde yer alan 2.525 m2 E:0,30 Konut imarlı arsa 273.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 108.119 TL/m ²) Evo Garden Gayrimenkul: 0 (532) 712 49 68
Emsal 4 (Satılık Arsa)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Kemerburgaz Mah 0 ada 46 parselde yer alan 2.841 m2 E:0,25 Konut imarlı arsa 275.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 96.797 TL/m ²) Sahibinden: 0 (541) 480 74 47
Emsal 5 (Satılık Arsa)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Kemerburgaz Mah 1178 ada 2-3 parselde yer alan toplam 45.971,20 m2 Konut+Ticaret (3 parsel) Konut (2 parsel) imarlı taşınmaz gibi proje yapmaya müsait arsa 8.500.000.000 TL muhammen bedel ile 12 ocak 2026 da satışa çıkacağı bilgisi alınmıştır. (m ² : 184.899 TL/m ²) Emlak Konut GYO: 0 (216) 579 15 15
Emsal 6 (Satılmış Arsa)	Değerleme konu taşınmazlar yakın 244 ada 4 parselde yer alan toplam 9.057 m2 arsa alanın Eyüp Sultan Belediyesine ait 7.503,57 m2 hissesi E:1 h:6 kat Gelişme Konut imarlı arsa 793.690.116,75 TL muhammen bedel ile 17.09.2025 de satışa çıktığı 850.500.000 TL ile satışı gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. (m ² : 113.346 TL/m ²) Eyüp Sultan Belediyesi: 0 (212) 444 3 000

Konut Emsalleri;

Emsal 1 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Calm City Projesinde C Blok 1.kat D:6 net 87m2, brüt 97m2, genel brüt 165 m2 olduğu beyan edilen 2+1 mesken 22.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapım aşamasında olduğu ve yapılı olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 231.959 TL/m²) Garden Gayrimenkul: 0 (530) 417 40 23
Emsal 2 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Calm City Projesinde D Blok Bahçe katı D:1 net 105 m2, brüt 117m2, genel brüt 179 m2 olduğu beyan edilen 2+1 mesken 26.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapım aşamasında olduğu ve yapılı olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 226.496 TL/m²) Garden Gayrimenkul: 0 (535) 215 97 26
Emsal 3 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Calm City Projesinde B Blok Çatı katı D:12 net 153 m2, brüt 171 m2, genel brüt 271 m2 olduğu beyan edilen 4+1 dubleks mesken 39.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapım aşamasında olduğu ve yapılı olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 230.994 TL/m²) Garden Gayrimenkul: 0 (535) 215 97 26
Emsal 4 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Calm City Projesinde C Blok 1. kat D:5 net 109 m2, brüt 122 m2, genel brüt 208 m2 olduğu beyan edilen 3+1 mesken 28.900.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapım aşamasında olduğu ve yapılı olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 236.885 TL/m²) Garden Gayrimenkul: 0 (535) 215 97 26

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

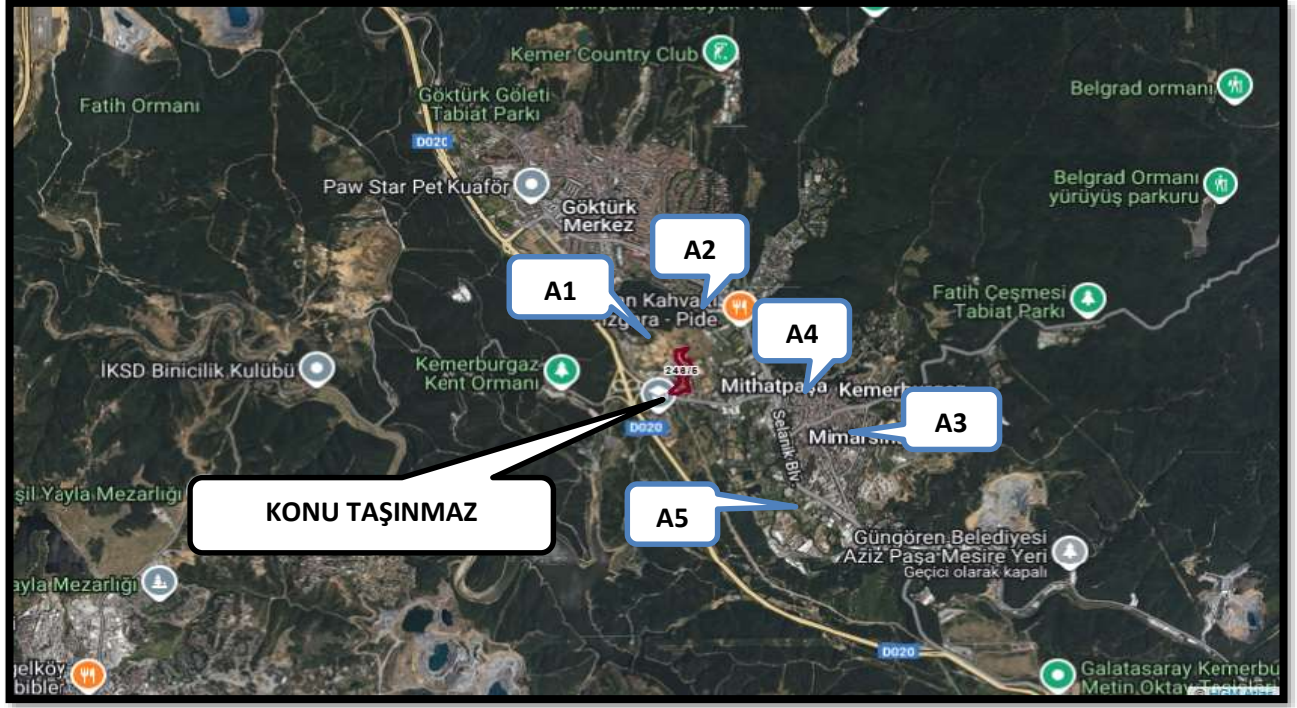
www.laldegerleme.com.tr

Emsal 5 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Calm City Projesinde 3.kat net 90 m2, brüt 100 m2, genel brüt 165 m2 olduğu beyan edilen 2+1 mesken 24.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapım aşamasında olduğu ve yapılı olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 240.000 TL/m²) KW Gayrimenkul: 0 (532) 357 50 01
Emsal 6 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Calm City Projesinde Çatı katı net 145 m2, brüt 162 m2, genel brüt 245 m2 olduğu beyan edilen 4+1 dubleks mesken 35.670.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapım aşamasında olduğu ve yapılı olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 220.185 TL/m²) KW Gayrimenkul: 0 (532) 357 50 01
Emsal 7 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Calm City Projesinde giriş katı net 110 m2, brüt 123 m2, genel brüt 207 m2 olduğu beyan edilen 3+1 mesken 29.110.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapım aşamasında olduğu ve yapılı olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 236.667 TL/m²) KW Gayrimenkul: 0 (532) 357 50 01
Emsal 8 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Nev Bahar Projesinde 0 binanın 3.katında yer alan net 157 m2(teraz dahil), brüt 175 m2, genel brüt 245 m2 olduğu beyan edilen 3,5+1 mesken 55.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 314.286 TL/m²) Göktürk Vogue Gayrimenkul: 0 (541) 383 51 28
Emsal 9 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Göktürk Seba Projesinde oturuma hazır B blok 3.katında yer alan net 111 m2, brüt 128 m2, genel brüt 143 m2 olduğu beyan edilen 3+1 mesken 30.150.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²:271.622 TL/m²) Team Platin Gayrimenkul: 0 (542) 561 02 12
Emsal 10 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Göktürk Seba Projesinde oturuma hazır A blok bahçe ve 1.katta yer alan net 165 m2, brüt 198 m2, genel brüt 231 m2 olduğu beyan edilen 3+1 mesken 48.500.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 293.939 TL/m²) Team Platin Gayrimenkul: 0 (542) 561 02 12
Emsal 11 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Göktürk Seba Projesinde oturuma hazır A blok 3.kat+Çatı katında yer alan net 152 m2, brüt 177 m2, genel brüt 192 m2 olduğu beyan edilen 3+1 mesken 40.500.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 266.447 TL/m²) Team Platin Gayrimenkul: 0 (542) 561 02 12
Emsal 12 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Göktürk Kemer Projesinde C Blok yer alan net 47 m2, brüt 52 m2, genel brüt 71 m2 olduğu beyan edilen 1+1 mesken 15.250.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapım aşamasında olduğu ve yapılı olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 214.789 TL/m²) Akyüz Gayrimenkul: 0 (539) 238 47 47
Emsal 13 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın AuraCity Projesinde B blok 3.kat net 62 m2, brüt 70 m2, genel brüt 98 m2 olduğu beyan edilen 1+1 mesken 21.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapım aşamasında olduğu ve yapılı olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 307.143 TL/m²) Uzunlar Gayrimenkul: 0 (536) 228 58 91

Emsal 14 (Satılık Mesken)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Göktürk Yeni Sitede oturuma hazır 2.katta alan net 102 m2, brüt 114 m2, genel brüt 162 m2 olduğu beyan edilen 3+1 mesken 27.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 236.842 TL/m ²) Los Marcos Gayrimenkul: 0 (532) 494 34 78
-------------------------------------	---

DÜKKAN EMSALLERİ;

Emsal 1 (Satılık Dükkan)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Göktürk Merkezde yeni projede brüt 135 m2 mağaza 37.000.000.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 274.074 TL/m ²) KW Gayrimenkul: 0 (531) 957 32 44
Emsal 2 (Satılık Dükkan)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Göktürk Merkezde zemin kat brüt 100 m2 asma kat brüt 80 m2 dükkan 36.500.000.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(asma kat ½ oranında indirgenmiştir.) (m ² : 260.714 TL/m ²) KW Gayrimenkul: 0 (531) 957 32 44
Emsal 3 (Satılık Dükkan)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Göktürk Merkezde brüt 85 m2 beyan edilen dükkan 32.500.000.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 382.353 TL/m ²) İnfo Gayrimenkul: 0 (533) 501 34 99
Emsal 4 (Satılık Dükkan)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Bahçeköy Caddesinde brüt 220 m2 beyan edilen dükkan 51.000.000.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 231.818 TL/m ²) Larness Gayrimenkul: 0 (532) 627 01 45
Emsal 5 (Satılık Dükkan)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Arcadium Çarşıda brüt 152 m2 beyan edilen dükkan 50.750.000.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 333.882 TL/m ²) İnfo Gayrimenkul: 0 (533) 501 34 99

VİLLA EMSALLERİ;

Emsal 1 (Satılık Villa)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Göktürk Kemer Country Su projesinde brüt 431 m2 7+1 villa 159.000.000.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 368.910 TL/m²) DNZ Gayrimenkul: 0 (532) 657 07 15
Emsal 2 (Satılık Villa)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Göktürk Kemer Country Su projesinde brüt 330 m2 5+1 villa 107.000.000.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 324.242 TL/m²) Kent Gayrimenkul: 0 (534) 887 06 14
Emsal 3 (Satılık Villa)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Mithatpaşa da brüt 450 m2 8+1 villa 119.750.000.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 266.111 TL/m²) DNZ Gayrimenkul: 0 (532) 783 08 21
Emsal 4 (Satılık Villa)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Mithatpaşa Davutpaşa da 6+1 brüt 296 m2 villa 73.900.000.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 249.662 TL/m²) Access Gayrimenkul: 0 (532) 381 93 93
Emsal 5 (Satılık Villa)	Değerleme konu taşınmazlar yakın Mithatpaşa Kemer Projesinde 8+2 brüt 380 m2 villa 107.250.000.000 TL satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 282.237 TL/m²) Sahibi: 0 (553) 675 30 50

6.6.1 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazlara yakın olmaları sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile benzer ve aynı özelliklerinde olmalarına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır. Emsal taşınmazlar için normalden çok kira değerleri istenmesi, pazarlıkların olması ve kira sürelerinin uzaması söz konusudur. Satış ofisi ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler sonucunda konu emsallere göre şerefiyelendirilerek değere ulaşılmıştır.

6.6.2 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi içerisinde “Konut Projesi” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık mesken emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, proje şerefiyesi, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü, oturum olmadığı, enflasyon durumu olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Arsa Emsal Analizi;

ARSA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU									
Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal için İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan	İmar Durumu	Enflasyon Düzeltmesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
246 Ada 5 Parsel	-	-	-	-	-	42.596,97 m ²	E:1.00	-	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	995.000.000,00 TL	111.173,18 TL	Var	105.614,53 TL	Düşük	8.950,00 m ²	E:0,30	-	195.386,87 TL
EMSAL 1 DÜZELTİMESİ			5%		45%	10%	30%	-	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	27.700.000,00 TL	230.833,33 TL	Var	219.291,67 TL	Düşük	120,00 m ²	Blok-Ticaret	-	350.866,67 TL
EMSAL 2 DÜZELTİMESİ			5%		25%	30%	5%	-	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	273.000.000,00 TL	108.118,81 TL	Var	102.712,87 TL	Düşük	2.525,00 m ²	E:0,30	-	184.883,17 TL
EMSAL 3 DÜZELTİMESİ			5%		30%	20%	30%	-	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	275.000.000,00 TL	96.796,90 TL	Var	91.957,06 TL	Düşük	2.841,00 m ²	E:0,25	-	170.120,56 TL
EMSAL 4 DÜZELTİMESİ			5%		30%	20%	35%	-	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	8.500.000.000,00 TL	184.898,37 TL	Var	175.653,45 TL	İyi	45.971,20 m ²	E:1,00-05	-	196.731,87 TL
EMSAL 5 DÜZELTİMESİ			5%		15%	-3%	0%	-	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	850.500.000,00 TL	113.346,05 TL	Satılmış	113.346,05 TL	Benzer	7.503,57 m ²	E:1.00	17.09.2025	158.684,47 TL
EMSAL 6 DÜZELTİMESİ			0%		0%	20%	20%	35%	
EMSAL DÜZELTİMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									209.445,60 TL
EMSAL DÜZELTİMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									210.000,00 TL

Konut Emsal Analizi;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU							
Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal için İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Proje Şerefiyesi	Alan	Oturum Durumu
A Blok 16 No.lu B.B.	-	-	-	-	-	119,36 m ²	İnşaa
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	22.500.000,00 TL	231.958,76 TL	Var	220.360,82 TL	Düşük	97,00 m ²	İnşaa
EMSAL 1 DÜZELTİMESİ			5%		40%	0%	0%
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	26.500.000,00 TL	226.495,73 TL	Var	215.170,94 TL	Düşük	117,00 m ²	İnşaa
EMSAL 2 DÜZELTİMESİ			5%		40%	5%	0%
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	39.500.000,00 TL	230.994,15 TL	Var	219.444,44 TL	Düşük	171,00 m ²	İnşaa
EMSAL 3 DÜZELTİMESİ			5%		40%	10%	0%
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	28.900.000,00 TL	236.885,25 TL	Var	225.040,98 TL	Düşük	122,00 m ²	İnşaa
EMSAL 4 DÜZELTİMESİ			5%		40%	5%	0%
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	24.000.000,00 TL	240.000,00 TL	Var	228.000,00 TL	Düşük	100,00 m ²	İnşaa
EMSAL 5 DÜZELTİMESİ			5%		40%	0%	0%
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	35.670.000,00 TL	220.185,19 TL	Var	209.175,93 TL	Düşük	162,00 m ²	İnşaa
EMSAL 6 DÜZELTİMESİ			5%		40%	10%	0%
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	29.110.000,00 TL	236.666,67 TL	Var	224.833,33 TL	Düşük	123,00 m ²	İnşaa
EMSAL 7 DÜZELTİMESİ			5%		40%	5%	0%
EMSAL 8 ÖZELLİKLERİ	55.000.000,00 TL	314.285,71 TL	Var	298.571,43 TL	Düşük	175,00 m ²	Hazır
EMSAL 8 DÜZELTİMESİ			5%		30%	10%	-10%
EMSAL 9 ÖZELLİKLERİ	30.150.000,00 TL	271.621,62 TL	Var	258.040,54 TL	Düşük	111,00 m ²	Hazır
EMSAL 9 DÜZELTİMESİ			5%		40%	5%	-10%
EMSAL 10 ÖZELLİKLERİ	48.500.000,00 TL	293.939,39 TL	Var	279.242,42 TL	Düşük	165,00 m ²	Hazır
EMSAL 10 DÜZELTİMESİ			5%		40%	10%	-10%
EMSAL 11 ÖZELLİKLERİ	40.500.000,00 TL	266.447,37 TL	Var	253.125,00 TL	Düşük	152,00 m ²	Hazır
EMSAL 11 DÜZELTİMESİ			5%		40%	10%	-10%
EMSAL 12 ÖZELLİKLERİ	15.250.000,00 TL	214.788,73 TL	Var	204.049,30 TL	Düşük	71,00 m ²	İnşaa
EMSAL 12 DÜZELTİMESİ			5%		40%	-2%	10%
EMSAL 13 ÖZELLİKLERİ	21.500.000,00 TL	307.142,86 TL	Var	291.785,71 TL	Düşük	70,00 m ²	İnşaa
EMSAL 13 DÜZELTİMESİ			5%		30%	-2%	0%
EMSAL 14 ÖZELLİKLERİ	27.000.000,00 TL	236.842,11 TL	Var	225.000,00 TL	Düşük	114,00 m ²	Hazır
EMSAL 14 DÜZELTİMESİ			5%		40%	5%	-10%
EMSAL DÜZELTİMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)							335.428,00 TL
EMSAL DÜZELTİMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ KONUT BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)							335.500,00 TL

Dükkan Emsal Analizi;

DÜKKAN EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum	Proje	Alan	Yapı Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
A Blok 10 No.lu B.B.	-	-	-	-	-	Country	1,00 m ²	İyi	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	37.000.000,00 TL	274.074,07 TL	Var	260.370,37 TL	Düşük	Düşük	135,00 m ²	Düşük	546.777,78 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		20%	50%	0%	40%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	36.500.000,00 TL	260.714,29 TL	Var	247.678,57 TL	Düşük	Düşük	140,00 m ²	Düşük	520.125,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		20%	50%	0%	40%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	32.500.000,00 TL	382.352,94 TL	Var	363.235,29 TL	Düşük	Düşük	85,00 m ²	Düşük	690.147,06 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		20%	50%	0%	20%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	51.000.000,00 TL	231.818,18 TL	Var	220.227,27 TL	Düşük	Düşük	220,00 m ²	Düşük	462.477,27 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		20%	50%	0%	40%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	50.750.000,00 TL	333.881,58 TL	Var	317.187,50 TL	Benzer	Düşük	152,00 m ²	Düşük	570.937,50 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		10%	30%	0%	40%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									558.092,92 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									558.000,00 TL

Villa Emsal Analizi;

VİLLA EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum	Proje	Alan	Yapı Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
D Blok 1 No.lu B.B.	-	-	-	-	-	Kemer Country	333,73 m ²	İyi	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	159.000.000,00 TL	368.909,51 TL	Var	350.464,04 TL	Benzer	Benzer	431,00 m ²	Düşük	473.126,45 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	15%	20%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	107.000.000,00 TL	324.242,42 TL	Var	308.030,30 TL	Benzer	Benzer	330,00 m ²	Düşük	369.636,36 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	20%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	119.750.000,00 TL	266.111,11 TL	Var	252.805,56 TL	Düşük	Düşük	450,00 m ²	Düşük	480.330,56 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		30%	5%	15%	40%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	73.900.000,00 TL	249.662,16 TL	Var	237.179,05 TL	Düşük	Düşük	296,00 m ²	Düşük	415.063,34 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		30%	5%	0%	40%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	107.250.000,00 TL	282.236,84 TL	Var	268.125,00 TL	Benzer	Benzer	380,00 m ²	Düşük	429.000,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	10%	50%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA VİLLA BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									433.431,34 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ VİLLA BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									433.500,00 TL

Emsal analiz ve şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas dükkan, villa, konut ve arsa birim değeri belirlenmiştir.

6.7 Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Taşınmaz Maliyet oluşumları değerlendirme yönteminde arsa maliyeti belirlenirken taşınmazın bulunduğu bölgeden temin edilen emsal arsa verileri ve bölge gayrimenkul temsilcilerinden edinilen beyanlar dikkate alınmıştır. Taşınmazın arsa değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Emsal analizinde taşınmaz ile benzer imar özelliklerinde, taşınmaza yakın konumda yer alan satılık arsalar incelenmiştir.

Taşınmazın yapı değerlemesinde maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 31 Ocak 2025 Cuma tarih ve 32799 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”den yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

Yapı birim maliyetleri hesaplamasında, ülkedeki birim inşaat maliyetlerinin hızlı artışı ve yapı birim maliyetlerinin açıklandığı dönemden raporun yazıldığı döneme kadar geçen sürede oluşan TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi farkı olarak %13.42 oranında dikkate alınmıştır.

Buna göre konu taşınmazların konumu, kullanım durumu, arsa alanı ve yapı özellikleri birlikte değerlendirilerek taşınmazlar için aşağıdaki değerlendirme tablosu hazırlanmıştır.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER ANALİZİ					
Sıra No	Nitelik	Alan	Birim Değer	Toplam Değeri	Toplam Değeri
1	Arsa	42.596,97 m ²	210.000,00 TL	8.945.363.700,00 TL	8.945.363.700,00 TL
Yuvarlatılmış Toplam Değeri					8.945.365.000,00 TL

TAŞINMAZIN MALİYET DEĞER ANALİZİ										
Sıra No	Blok	Nitelik	Alan	Birim Değer	Yaklaşık Yıpranma Oranı	Yıpranma Oranı Uygulanmış Yapı Birim Değeri	Enflasyon Farkı Uygulanmış Yapı Birim Değeri %13,42	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	İnşaat Seviye Oranı (%)	Taşınmazların İnşaat Seviyeli Durumundaki Toplam Değeri
1	A	MESKEN+İŞYERİ	28.848,51 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	1.125.567.313,44 TL	0,00%	0,00 TL
2	B2	MESKEN	4.655,12 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	181.626.396,38 TL	0,00%	0,00 TL
3	B3	MESKEN	4.487,96 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	175.104.401,58 TL	0,00%	0,00 TL
4	B4	MESKEN	4.488,32 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	175.118.447,51 TL	0,00%	0,00 TL
5	B4	MESKEN	4.488,62 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	175.130.152,46 TL	0,00%	0,00 TL
6	C1	MESKEN	3.369,62 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	131.470.711,34 TL	0,00%	0,00 TL
7	C2	MESKEN	3.602,01 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	140.537.751,12 TL	0,00%	0,00 TL
8	C3	MESKEN	2.944,07 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	114.867.248,27 TL	0,00%	0,00 TL
9	C4	MESKEN	3.123,55 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	121.869.926,10 TL	0,00%	0,00 TL
10	C5	MESKEN	3.177,78 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	123.985.789,81 TL	0,00%	0,00 TL
11	D1	MESKEN	1.008,10 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	39.332.513,49 TL	0,00%	0,00 TL
12	D2	MESKEN	1.008,10 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	39.332.513,49 TL	0,00%	0,00 TL
13	D3	MESKEN	1.008,10 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	39.332.513,49 TL	0,00%	0,00 TL
14	D4	MESKEN	1.008,10 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	39.332.513,49 TL	0,00%	0,00 TL
15	E1	MESKEN	706,55 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	27.567.093,94 TL	0,00%	0,00 TL
16	E2	MESKEN	706,55 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	27.567.093,94 TL	0,00%	0,00 TL
17	E3	MESKEN	2.466,71 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	96.242.341,38 TL	0,00%	0,00 TL
18	E4	MESKEN	2.899,06 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	113.111.116,51 TL	0,00%	0,00 TL
19	E5	MESKEN	2.037,73 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	79.505.051,79 TL	0,00%	0,00 TL
20	E6	MESKEN	2.431,60 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	94.872.472,77 TL	0,00%	0,00 TL
21	E7	MESKEN	2.152,45 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	83.981.022,38 TL	0,00%	0,00 TL
22	E8	MESKEN	1.278,25 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	49.872.815,56 TL	0,00%	0,00 TL
23	E9	MESKEN	827,08 m ²	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	32.269.750,28 TL	0,00%	0,00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Bahçe düzenleme, saha betonu aydınlatma vb.), düzeltme.								322.759.695,05 TL		0,00 TL
Toplam Değeri								3.550.356.645,58 TL		0,00 TL
Yuvarlatılmış Toplam Değeri								3.550.355.000,00 TL		0,00 TL
TAŞINMAZIN ARSA+BİNA TOPLAM DEĞERİ ANALİZİ								12.495.720.000,00 TL		8.945.365.000,00 TL

6.8 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak temin edilen bilgi ve belgeler, raporun ilgili bölümlerinde ayrıntılı şekilde açıklanmıştır.

Değerleme çalışması; Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi kapsamında, proje geliştirilmesi sonucunda taraflarca elde edilmesi öngörülen taşınmazların/taşınmaz haklarının nihai piyasa değerlerinin tespit edilmesi amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme, projenin tamamlanması halinde oluşması beklenen piyasa koşulları esas alınarak, Maliyet Yaklaşımı (Pazar) Yaklaşımı ve Proje Geliştirme / Proje Değerleme Yaklaşımı çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin; inşaat süreci, satış temposu ve yıllara yaygın hasılat elde etme senaryosu dikkate alınarak, proje geliştirme esaslı değerlendirme çalışması yapılmıştır. Proje değerlendirme analizleri doğrultusunda, hasılat paylaşımı sözleşmesi hükümleri çerçevesinde taraflara düşen gelirlerin bugünkü değerleri hesaplanmıştır. Taşınmaz için imzalanan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi hükümlerine göre; %35'i Arsa Sahibi (Pasifik GYO A.Ş. %99 & Pasifik İnşaat A.Ş. - %1) %65'i ise Yüklenici konumundaki Kemer Burgaz Adi Ortaklığı'na ait; projenin geliştirilmesi ve tamamlanması için gerekli olan tüm inşaat, finansman, pazarlama ve satış maliyetlerini, yüklenici kârını ve projeye ilişkin her türlü ticari ve operasyonel riski kapsamaktadır.

Yüklenici taraf olan Kemer Burgaz Adi Ortaklığı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%41,50), Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1,00), Diğer (%57,50) ortaklığından oluşmaktadır.

Bu çerçevede, proje değerlendirme çalışması kapsamında aşağıdaki hesaplamalar yapılmıştır:

- Proje Toplam Geliri
- Proje Toplam Maliyeti
- İndirgenmiş Bugünkü Toplam Gelir
- İndirgenmiş Bugünkü Toplam Maliyet
- Pasifik GYO A.Ş. Bugünkü Gelir Toplamı
- Pasifik GYO A.Ş. Maliyetler Düşüldükten Sonra Toplam Geliri

Proje Geliştirme / Değerleme Yaklaşımı kapsamında; gayrimenkul üzerinde uygulanabilecek bir veya birden fazla geliştirme senaryosu esas alınarak, planlanan proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlar ile desteklenerek modellenmektedir. Oluşturulan bu modellerin; yasal olarak mümkün, finansal açıdan uygulanabilir ve ekonomik olarak azami verimlilik sağlayacak nitelikte olması, diğer bir ifadeyle taşınmazların “en iyi ve en verimli kullanım” ilkesini karşılaması esastır.

Bu yaklaşım çerçevesinde, projenin girişimci (yüklenici) bakış açısıyla değerlendirilmesi yapılmakta; değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumu ile geleceğe yönelik beklentiler analiz edilmektedir. Projenin gerçekleştirilmesi halinde katlanılması öngörülen yatırım, inşaat, pazarlama ve satış giderleri tahmin edilmekte; firmanın pazarlama stratejileri ve genel değerlendirme ilkeleri dikkate alınarak gelir–gider projeksiyonları oluşturulmaktadır. Proje geliştirilmesi sürecinde sektörün genel durumu, benzer projelere ilişkin istatistiki veriler, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çerçevesinde çeşitli varsayımlar yapılmaktadır. Bu çalışmalar neticesinde projenin performansı analiz edilmekte ve gelirlerin indirgenmesi yöntemi kullanılarak net bugünkü değer hesaplanmaktadır.

Bu yöntem; değerlemesi yapılan arsa üzerinde, yürürlükteki imar ve yapılaşma koşullarına uygun olarak, arsa sahibi ile yüklenici/yapımcı tarafından belirlenen niteliklere sahip bir projenin, güncel ekonomik koşullar çerçevesinde toplam piyasa rayiç değerinin ileriye yönelik bir hesaplama yöntemiyle tespit edilmesine dayanmaktadır. Bu doğrultuda, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar durumları dikkate alınarak optimum kullanım varsayımı altında proje geliştirme analiz ve hesaplamaları yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak; kamu kurumları ile Müşteri'den temin edilen bilgi ve belgeler çerçevesinde yapılan incelemelerde, taşınmazlar üzerinde onaylanmış herhangi bir mimari proje veya yapı ruhsatının bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle değerlendirme çalışması, Müşteri tarafından temin edilen proje verileri ve varsayımlar esas alınarak gerçekleştirilmiştir.

- **Parsel ve Yapılaşma Bilgileri**

Taşınmaz için Müşteriden temin edilen bilgiler temel alınarak aşağıdaki temel bilgiler tablosu oluşturulmuştur.

Parsel ve Yapılaşma Bilgileri				
Proje Adı	Arsa Alanı	İmar Fonksiyonu	İnşaat Alanı	Pazarlanabilir Alanlar Toplamı
Next Level Country Projesi (246 Ada / 5 Parsel)	42.596,97 m ²	Konut Alanı	82.493,70 m ²	49.549.91

- **Enflasyon, Maliyet Artış ve Değer Artış Oran Hesapları**

Tüm proje geliştirme, değerlendirme hesapları Aralık 2025 döneminden başlamak üzere yıllara yaygın olarak düzenlenmiştir. Yıllara yaygın hesapların başlangıcında kullanılmak üzere temel verilerin ve değerlendirme dönemindeki piyasa verilerinin gösterildiği bir baz dönem oluşturulmuştur. Bu baz dönem nakit akışı ve indirgeme hesaplarına dahil edilmemiş olup projenin/gelir-gider projeksiyonlarının Aralık 2025 döneminden itibaren başladığı varsayılmıştır.

Nakit akışı hesaplarında tüm gelir ve giderlerin 1 yıllık dönem sonlarında muhasebeleştirileceği varsayılmıştır. Bu doğrultuda gelecek dönemlerde oluşacak tüm gelir ve giderler için değer/maliyet artış ve bugüne indirgemede kullanılmak üzere iskonto hesapları kurgulanmıştır.

Tüm artış ve iskonto hesaplarında kullanılmak üzere temel bir enflasyon öngörü tablosu hazırlanmış olup enflasyon öngörü tablosu aşağıdaki varsayımlar temel alınarak düzenlenmiştir:

2026 – 2027 Yılları Enflasyon Öngörüsü: 11 Aralık 2025 tarihli Para Politikası Kurulu Toplantı Özeti, Piyasa Katılımcıları Anket Sonuçları esas alınmıştır.

2028 – 2031 Yılları Enflasyon Öngörüsü: Bu dönemlerde Türkiye ekonomisinde düzenli bir iyileşme olacağı varsayılmış, buna göre göre her bir dönem enflasyon oranı bir önceki döneme göre %1 oranında düşülerek düzenlenmiştir.

Üstte detaylandırılan varsayımlar doğrultusunda oluşan enflasyon öngörüsü maliyet/gider, değer/gelir artışlarında temel veri olarak kullanılmış, gelecek dönemlerde oluşacak gelir ve giderlerin enflasyon oranları öngörüsü doğrultusunda gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Gelecek dönemlerde oluşacak gelir ve giderlerin değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bugünkü değer hesaplarının belirlenmesi konusunda bir iskonto hesabı kullanılmış olup konu iskonto hesabı aşağıdaki bileşenlere göre kurgulanmıştır.

İskonto hesabının belirlenmesinde 2 bileşen esas alınmıştır. Bu bileşenlerden ilki enflasyon öngörü oranı olup gelecek dönemlerde olacak enflasyon oranları gelir-gider indirgeme hesaplarında temel bileşen olarak alınmıştır.

İkinci bileşen ise piyasa risk primidir. Konu risk primi gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde oluşabilecek sektörel dalgalanmalara bağlı olarak kurgulanmıştır. Gayrimenkulün konumu, işletme/satış kabiliyeti, bölgenin gelişim seyri, piyasanın mevcut potansiyeli vb. durumlar birlikte değerlendirilerek söz konusu proje için piyasa risk primi ilk yıl için %5,00 olarak kabul edilmiştir. Sonraki yıllar enflasyon öngörüsü düşüş seyrine göre düşülerek düzenlenmiştir.

İskonto oranı, enflasyon öngörüsü ve piyasa risk priminin toplanması sonucunda ulaşılan oran olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda gelir-gider hesaplarının bugünkü değeri enflasyon öngörüsü+piyasa risk primi sonucunda ulaşılan oranlar üzerinden hesaplanmıştır.

Dönem	1	2	3	4	5	6
	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29	Ara.30	Ara.31
Enflasyon Öngörüsü	23,50%	17,70%	16,70%	15,70%	14,70%	13,70%
Kaynak	PPK Piyasa Katılımcıları Anketi (12 ay sonrasına ilişkin beklenti)	PPK Piyasa Katılımcıları Anketi (24 ay sonrasına ilişkin beklenti)	Bir Önceki Dönem -1 Puan	Bir Önceki Dönem -1 Puan	Bir Önceki Dönem -1 Puan	Bir Önceki Dönem -1 Puan
Risksiz Getiri Oranı (Enflasyon Öngörüsü)	23,50%	17,70%	16,70%	15,70%	14,70%	13,70%
Piyasa Risk Oranı (Gayrimenkul Piyasası Risk Primi)	5,00%	3,77%	3,55%	3,34%	3,13%	2,91%
İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+Piyasa Risk Primi)	28,50%	21,47%	20,25%	19,04%	17,83%	16,61%

Üstteki detaylandırılan bilgiler çerçevesinde nakit akışı hesaplarında tüm gelir ve giderlerin raporlama gününü takip eden süreçte, 1 yıllık dönem sonunda muhasebeleştirileceği varsayılmıştır. Bu doğrultuda gelecek dönemlerde oluşacak tüm gelir ve giderler için değer/maliyet artış ve bugüne indirgeme hesaplarında kullanılmak üzere iskonto hesapları kurgulanmıştır.

Piyasa verileri temel alınarak yıllık değer artış oranları enflasyon+%2 puan şeklinde kurgulanmıştır. Buna göre yıllık maliyet ve değer artış hesaplarında kullanılan varsayımlar tablosu aşağıda verilmiştir.

Enflasyon-Maliyet-Değer Artış Varsayımları	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29
Enflasyon Öngörüsü (Maliyet Artış Oranı)	23,50%	17,70%	16,70%	15,70%
Yıllık Değer Artış Oranı	25,50%	19,70%	18,70%	17,70%

• Birim Yapı Maliyet Analizi

Yapı birim maliyeti hesaplanırken Çevre Bakanlığı tarafından yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”den” yararlanılmıştır. Konu Tebliğ’de birim yapı maliyetlerinin 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olduğu ifade edilmiştir. Değerleme çalışmasında bu durum dikkate alınmış olup Ocak – Aralık arasında geçen zaman için yapı maliyetlerine inşaat maliyet endeksi oranında, %13,42 oranında maliyet farkı uygulanmıştır.

Birim Yapı Maliyet Analizi	Yapı Alanları	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29
Konut+Villa+Ticari Alanları (Anahtar Teslim) (4c+%13,42)	82.493,70 m ²	36.975,72 TL	45.665,02 TL	53.747,73 TL	62.723,60 TL	72.571,20 TL

• Birim Satış Değeri Analizi

Proje kapsamında üretilecek taşınmazlar için emsal araştırması yapılmış, emsal verilerden hareketle güncel birim satış değerleri belirlenmiş, sonraki dönemlerin birim satış değerleri üstte detaylandırılan değer artış oranları dikkate alınarak hesaplanmış, ulaşılan birim değerler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemede taşınmazlara yakın konumda, proje kapsamında geliştirilecek olan konutlara benzer özelliklerde yeteri sayıda konut emsaline ulaşılmıştır. Ulaşılan emsal veriler ve bölge gayrimenkul sektörü temsilcileri ile yapılan görüşmeler neticesinde konut birim fiyatlarının yıllara göre değerlendirmesi aşağıda sunulmuştur.

Birim Satış Değerleri Analizi	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29
Konut	335.500,00 TL	421.052,50 TL	503.999,84 TL	598.247,81 TL	704.137,68 TL
Villa	433.500,00 TL	544.042,50 TL	651.218,87 TL	772.996,80 TL	909.817,24 TL
Dükkan	558.000,00 TL	700.290,00 TL	838.247,13 TL	994.999,34 TL	1.171.114,23 TL

- Yapılaşma Analizi**

Projenin 2026 Ocak döneminden başlayarak yapılaşacağı öngörülmüş olup yıllara göre yapılaşma analiz tablosu hazırlanmıştır. Yapılaşma analiz tablosunda yapılaşma oranı, yapılaşma alanı ve yapı maliyetleri detaylandırılmıştır. Buna göre yapılaşma öngörü tablosu aşağıda verilmiştir.

Yapılaşma Analiz Tablosu (Yapılaşma Öngörüsü)	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Toplam
Yapılaşma Oranı	0%	20%	40%	40%	100%
Yapı Maliyeti	0,00 TL	753.415.289,36 TL	1.773.539.591,15 TL	2.069.720.702,87 TL	4.596.675.583,38 TL
Diğer Maliyetler Oranı (Altyapı, Çevre Düzenleme, Peyzaj, Aydınlatma, Finansman vb. Harici ve Müteferrik Maliyetler Oranı)	10%	10%	10%	10%	10%
Diğer Maliyetler Toplamı	0,00 TL	75.341.528,94 TL	177.353.959,12 TL	206.972.070,29 TL	459.667.558,34 TL
Tüm Maliyetler Genel Toplamı	0,00 TL	828.756.818,29 TL	1.950.893.550,27 TL	2.276.692.773,16 TL	5.056.343.141,72 TL

İndirgenmiş Toplam Maliyet	-	644.946.940,31 TL	1.215.210.721,45 TL	1.173.402.080,84 TL	3.033.559.742,60 TL
----------------------------	---	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

• **Pazarlama-Satış Analizi**

- Projede yer alan taşınmazların 2025 – 2029 döneminden başlayarak satışa konu olacağı öngörülmüş olup yıllara göre pazarlama-satış analiz tablosu hazırlanmıştır. Pazarlama-satış analiz tablosunda satış oranı, satılan alan ve pazarlama-satış gelirleri detaylandırılmıştır.
- Taşınmazlara ilişkin pazarlama ve satış analiz hesaplarında hasılat paylaşımı oranları esas alınmıştır. Hasılat paylaşımına yönelik hesaplamalar, Müşteri'den temin edilen Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir. Buna göre, proje kapsamında elde edilmesi öngörülen toplam hasılatın %35'i Arsa Sahibi (Pasifik GYO A.Ş. %99 & Pasifik İnşaat A.Ş. - %1) %65'i ise Yüklenici konumundaki Kemer Burgaz Adi Ortaklığı'na ait olacak şekilde hesaplamalar yapılmıştır.

.Pazarlama-Satış Analizi (Pazarlama Öngörüsü)									
Dağılım	Hasılat Paylaşım Oranı	Taşınmaz Türü	Tanım	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29	Toplam
Tüm Proje Satış Senaryosu				0%	15%	50%	25%	10%	100%
Arsa Sahibi	35%	Konut	Satış Oranı	0%	15%	50%	25%	10%	100%
Yüklenici	65%		Satılan Alan	0,00 m ²	4.464,57 m ²	14.881,90 m ²	7.440,95 m ²	2.976,38 m ²	29.763,79 m ²
Toplam	100%		Satış Değeri	0,00 TL	1.879.817.728,35 TL	7.500.472.736,10 TL	4.451.530.568,88 TL	2.095.780.591,83 TL	15.927.601.625,15 TL
Arsa Sahibi	35%	Villa	Satış Oranı	0%	15%	45%	30%	10%	100%
Yüklenici	65%		Satılan Alan	0,00 m ²	2.160,66 m ²	6.481,98 m ²	4.321,32 m ²	1.440,44 m ²	14.404,39 m ²
Toplam	100%		Satış Değeri	0,00 TL	1.175.490.051,99 TL	4.221.184.776,68 TL	3.340.364.219,95 TL	1.310.536.228,96 TL	10.047.575.277,58 TL
Arsa Sahibi	35%	Dükkan	Satış Oranı	0%	15%	50%	25%	10%	100%
Yüklenici	65%		Satılan Alan	0,00 m ²	807,26 m ²	2.690,87 m ²	1.345,43 m ²	538,17 m ²	5.381,73 m ²
Toplam	100%		Satış Değeri	0,00 TL	565.315.755,26 TL	2.255.609.863,47 TL	1.338.704.453,97 TL	630.262.056,93 TL	4.789.892.129,62 TL
Proje Toplam		Tüm Taşınmazlar	Satış Oranı	0%	15%	49%	26%	10%	100%
			Satılan Alan	0,00 m ²	7.432,49 m ²	24.054,74 m ²	13.107,70 m ²	4.954,99 m ²	49.549,91 m ²
			Satış Değeri	0,00 TL	3.620.623.535,59 TL	13.977.267.376,25 TL	9.130.599.242,79 TL	4.036.578.877,71 TL	30.765.069.032,35 TL

İndirgenmiş Toplam Ciro	-	2.817.605.864,27 TL	8.706.433.608,30 TL	4.705.889.295,70 TL	1.738.842.824,08 TL	17.968.771.592,34 TL
-------------------------	---	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

- Gelir ve Giderlerin Bugünkü Değer Analizi**

Proje geliştirme hesaplarından elde edilen gelir ve giderlerin bugünkü değer karşılığının hesaplanmasında iskonto faktörü esas alınmıştır. İskonto faktörü yıllık gelir artış oranlarına piyasa risk primi eklenerek elde edilmiştir.

İskonto hesapları dikkate alınarak proje kapsamında oluşan gelir ve giderlerin bugünkü değer hesapları düzenlenmiş olup Kat karşılığı hesapları doğrultusunda yapımcı payına düşen gelirlerin toplamı yapımcı toplam proje geliri olarak alınmıştır. Proje gelirinden toplam proje maliyeti düşülerek maliyet düşülmüş toplam proje kâr bedeline ulaşılmıştır. Buna göre yapımcı karlılık analiz tablosu düzenlenmiştir.

Arsa sahibi açısından bugünkü değer hesabı arsa sahibi payına düşen gelirlerin iskonto hesapları ile bugüne indirilmesi ile elde edilmiştir. Arsa sahibi payı hesabında Arsa Sahibi açısından bir proje riski de eklenmiş olup konu risk oranı düşülerek nihai arsa sahibi pay değerine ulaşılmıştır. Buna göre Arsa Sahibi ve Yüklenici Paylarına ilişkin düzenlenen nihai değer tabloları aşağıda verilmiştir.

Yüklenici Payı Bugünkü Değer Hesabı	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29	Toplam
Risksiz Getiri Oranı	-	23,50%	17,70%	16,70%	15,70%	-
Piyasa Risk Primi	-	5,00%	3,77%	3,55%	3,34%	-
İskonto Oranı	-	28,50%	21,47%	20,25%	19,04%	-
Kısmi Dönem	-	1,000	1,000	1,000	1,000	-
İndirgeme Dönemi	-	1,000	2,000	3,000	4,000	-
İndirgeme Katsayısı	-	0,778	0,623	0,515	0,431	-
Tüm Gelirler Toplamı	0,00 TL	3.620.623.535,59 TL	13.977.267.376,25 TL	9.130.599.242,79 TL	4.036.578.877,71 TL	30.765.069.032,35 TL
Yüklenici Payına Düşen Gelir Oranı	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Yüklenici Payına Düşen Gelirler Toplamı	-	2.353.405.298,13 TL	9.085.223.794,56 TL	5.934.889.507,82 TL	2.623.776.270,51 TL	19.997.294.871,03 TL
İndirgenmiş Net Bugünkü Gelirler	-	1.831.443.811,78 TL	5.659.181.845,39 TL	3.058.828.042,20 TL	1.130.247.835,65 TL	11.679.701.535,02 TL
İndirgenmiş Net Bugünkü Maliyetler	-	644.946.940,31 TL	1.215.210.721,45 TL	1.173.402.080,84 TL	-	3.033.559.742,60 TL
Gelirlerin Net Bugünkü Değer Toplamı	11.679.701.535,02 TL					
Maliyetlerin Net Bugünkü Değer Toplamı	3.033.559.742,60 TL					
Maliyet Düşülmüş Yüklenici Proje Karı	8.646.140.000,00 TL					

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

Üstte detaylandırılan proje geliştirme hesapları doğrultusunda taşınmaz için ulaşılan nihai değer ve oranlar aşağıda sonuç değer tablosunda gösterilmiştir. Proje kapsamında imzalanan Hasılat Paylaşım Sözleşmesi ve buna bağlı olarak Pasifik Bodrum Adi Sözleşmesi kapsamında, yüklenici payına düşen bugünkü gelir ve kar tutarları esas alınarak Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesine Düşen Taşınmaz/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%41,50)	3.588.148.000,00 TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1,00)	86.461.000,00 TL
Diğer (%57,50)	4.971.531.000,00 TL
TOPLAM	8.646.140.000,00 TL

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesine Düşen Taşınmaz/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri	KDV Hariç	KDV Dahil
	3.588.148.000,00 TL	4.305.777.600,00 TL

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın arsa değerinden toplam Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesine Düşen Taşınmaz/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERİ	
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99)	8.855.911.350,00 TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1,00)	89.453.650,00 TL
Arsa Toplam Değeri	8.945.365.000,00 TL

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesine Düşen Taşınmaz/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri	KDV Hariç	KDV Dahil
	8.855.911.350,00 TL	10.627.093.620,00 TL

Taşınmazın nihai değeri; arsa değeri ile gelir yaklaşımı kapsamında Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye düşen gelir payının toplanması suretiyle hesaplanmıştır. Yukarıda detaylandırılan tüm analiz ve hesaplamalar doğrultusunda, 246 Ada 5 Parsel üzerinde yapılması planlanan Konut + Villa + Ticaret Projesi için Arsa Sahibi ve Yüklenici adına düzenlenmiş olan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Sözleşmesi” kapsamında elde edilecek taşınmazların/taşınmaz haklarının nihai pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Toplam Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesine Düşen Taşınmaz/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri	KDV Hariç	KDV Dahil
	12.444.059.350,00 TL	14.932.871.220,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin değer tespit çalışmasında; 246 Ada 5 Parsel için Maliyet Yaklaşımı, ve Gelir Yaklaşımı (Proje Geliştirme / İndirgenmiş Nakit Akımı) yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem kapsamında elde edilen değerler birlikte değerlendirilmiş ve söz konusu taşınmazlara ilişkin toplam pazar değeri bu değerlerin toplamı esas alınarak hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Kamu kurumlarında yapılan incelemeler ile Müşteri'den temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda; değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde onaylanmış mimari proje, yapı ruhsatı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların mevcut hukuki ve fiili durumları itibarıyla, uygulama aşamasına geçilmemiş olması nedeniyle, yürürlükteki mevzuat kapsamında değerlemeye engel teşkil eden herhangi bir yasal eksiklik bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar alım satıma engel bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlara ilişkin olarak, taraflarca imzalanan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi hükümlerine uygun olmak kaydıyla, proje kapsamında elde edilecek taşınmazların devredilmesine ve tasarrufuna engel teşkil eden herhangi bir sınırlama oluşturmadığı kanaatine varılmıştır. Bu doğrultuda, değerlendirme analiz ve hesaplamaları; proje kapsamında Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşecek taşınmazların tasarruf kabiliyetinin kısıtlanmadığı varsayımı esas alınarak düzenlenmiştir.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde onaylanmış herhangi bir mimari proje veya yapı ruhsatı bulunmamakta olup, proje yapım ve uygulama aşamasına henüz geçilmemiştir. Bu kapsamda, taşınmazlar açısından yürürlükteki mevzuat uyarınca beş yıllık süreye ilişkin herhangi bir aykırılık veya olumsuzluk tespit edilmemiştir.

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

Yapılan incelemeler ve temin edilen bilgi ve belgeler çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde üst hakkı veya devre mülk hakkı tesis edildiğine ilişkin herhangi bir tespit bulunmamaktadır.

7.8 III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İşbu rapor değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan konut+villa+ticaret projesi için, Pasifik GYO A.Ş adına düzenlenmiş olan “Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine” bağlı olarak elde edilecek olan taşınmazların/taşınmaz haklarının değer tespiti için düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler, kamu kurumları ve Müşteri’den edinilen bilgiler çerçevesinde konu taşınmaz için onaylanmış mimari proje veya yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Bu kapsamda;

İşbu rapor, değerlendirme konusu taşınmazda geliştirilmesi planlanan projenin proje fizibilite hesaplarının düzenlenmesi, projenin gerçekleştirilmesi sonucunda Yapımcının elde edeceği gelirlerin/kar bedellerinin hesaplanması, tüm yapılaşma/pazarlama/nakit akış hesapları ile bugünkü değer hesaplarının raporlanması amacıyla hazırlanmıştır.

Rapor kapsamında proje fizibilite hesapları Müşteri’den temin edilen proje bilgileri temel alınarak düzenlenmiştir.

Rapor sonucunda ulaşılan değerler; kat karşılığı hesapları doğrultusunda Yapımcı payına düşen değerler ile bu değerlerden maliyet hesaplarının düşülmesi sonucunda elde edilecek kar bedelleri esas olmak üzere düzenlenmiştir.

Konu taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmazın yapılaşması veya farklı bir şekilde tasarrufunu engelleyici herhangi bir kısıt olmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; taşınmazın mimari proje ve ruhsatlarının onaylanması durumunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde “Konut+Villa+Ticaret Projesi” vasfı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkul Eyüpsultan İlçesinde, Mithatpaşa Mahallesi, sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın imar yoluna cepheli olması, yakın çevresinde benzer nitelikli taşınmazlar bulunması gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; henüz yapılaşmanın başlamamış olması, dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup taşınmaz henüz yapılaşmamış durumdadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler, kamu kurumları ve Müşteri’den edinilen bilgiler çerçevesinde konu taşınmaz için onaylanmış mimari proje veya yapı ruhsatı olması.

244 ada 1 Parsele Emsal Transferin olması

Değerleme konusu taşınmaz konut+villa+ticaret imarlı arsa vasfında olup işbu değerleme çalışmasında taşınmaz üzerinde yapılması planlanan konut+villa+ticaret projesi için, Pasifik GYO A.Ş adına düzenlenmiş olan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Sözleşmesi” bağlı olarak elde edilecek olan taşınmazların/taşınmaz haklarının değer tespiti yapılmıştır. Taşınmazın yapılaşma ve tasarrufuna ilişkin herhangi bir engel bulunmamakta olup değerleme çalışması taşınmazın tüm vasıfları birlikte göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tapunun İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi 246 Ada 5 Parsel üzerinde yapılması planlanan Konut + Villa + Ticaret Projesi için Arsa Sahibi ve Yüklenici adına düzenlenmiş olan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Sözleşmesi” kapsamında elde edilecek taşınmazların/taşınmaz haklarının Pasifik GYO A.Ş. hissesine düşen 31.12.2025 tarihine esas KDV hariç Pazar Değeri **12.444.059.350,00.-TL (OnİkiMilyarDörtYüzKırkDörtMilyonElliDokuzBinÜçYüzElli Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda Taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut durumu, imar özellikleri, yapılaşma hakları ve proje özelliklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda hesaplanan nihai Pazar değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Hariç):	12.444.059.350,00.-TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Dahil):	14.932.871.220,00.-TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Pazar Değeri (KDV Hariç):	8.855.911.350,00.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK

Çevre Mühendisi

(SPK Lisans No:407714/17.01.2017)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222)


**8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler**

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 122 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42,8457	42,9229
Euro	50,2859	50,3765

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr