

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (274 ADET MESKEN)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / EYÜPSULTAN /
MİTHATPAŞA MAHALLESİ**

Rapor No: 2025 SPM-PSGYO 385

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

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-PSGYO 385
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-EYÜPSULTAN-MİTHATPAŞA
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 244 ADA/ 1 PARSEL
ADRES	Mithatpaşa Mahallesi İskoza Caddesi No: 6 Next Level Kemer Projesi Eyüpsultan / İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK (TAPU KAYDI)	ARSA
KULLANIMI	İNŞAA HALİNDE KONUT PROJESİ
ARSA ALANI	35.966,98 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	A Blok 1,2,4,5,7 nolu '1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT' 3,6,8,10,11,13,15, 16,17,18,19, 20,21,22,23,24,25 nolu KONUT', 9,12,14 nolu 1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT, 26,27 nolu ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT, B blok 1,2,4,5 nolu '1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT' 3,6,8,10,11, 13,15,16,17,18,19, 20,21,22,23,24,25 nolu KONUT' 26,27 nolu ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT, C blok 1,6,7,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,21 ,22,23,24,25,26 nolu KONUT 27,28 nolu ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT, D blok 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 nolu 1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT, 11,13,16,17,18,19,20, 21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33, 34,35,36, 37,38, 39, 40,41,42,43,44,45 nolu KONUT 46,47,48,49 nolu ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT, E1 Blok 1,2,3,4,7,8,9,10 nolu 1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT , 5,6,11,12,13,14,15, 16,17, 18,19,20 nolu KONUT 21,22 nolu 3. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT, E2 Blok 1,6,7,12,13,14,15, 16,17,18,19,20,21 nolu KONUT, 22,23 nolu 3. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT, E3 Blok 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 nolu 1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT 14,15,16,17,18,19 nolu KONUT, F Blok 1,2,4,6 nolu ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT, 3,5,9,10,13,14, 15,16,17,18, 19,20,21,22,23, 24,25,26,27,28,29 nolu KONUT, 30,31 NOLU 4. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT, G Blok 1 nolu 1. KAT İLE

	BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT, 2,3,4,5,6,10,11, 12,13,14,15,19, 20,21,22,23,24, 25,26,27, 28,29, 30,31, 32,33, 34,35,36,37,38, 39,40,41,42,43,44 KONUT, 45,46,47,48 nolu 4. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT vasıflı bağımsız bölümler
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 “Ticaret+Konut Alanı” E: 0,50, Yençok: 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK mevzuatı kapsamında rapor konusu taşınmaz için Arsa Sahibi ve Yüklenici adına düzenlenmiş olan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Sözleşmesine” bağlı olarak elde edilecek olan taşınmazların/taşınmaz haklarının 31.12.2025 tarihine esas piyasa değerinin tespit edilmesi.
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Hariç):	11.778.930.480,00.-TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Dahil):	14.134.716.576,00 TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Pazar Değeri (KDV Hariç):	7.833.607.650,00.-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.....	6
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	7
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	8
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	8
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	10
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	11
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	17
3.3.3	Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
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	19
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	20
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	21
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	22
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	22
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmazlar İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler.....	23
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	23
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.....	23
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	23
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	24
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkullerin Değerine Etkileri	24
4.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	25
4.2.1	İstanbul İli	25
5	AŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	26
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	26
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	26
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	27
5.2	Gayrimenkullerin 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.....	30
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	30
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	30
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	30
6.1	Pazar Yaklaşımı	30
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	31
6.3	Maliyet Yaklaşımı	31
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	32
6.5	Gayrimenkullerin Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	32
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	32
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	32
	ARSA EMSALLERİ;.....	35
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	36
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	36
6.6.1	Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	37
6.6.2	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	39
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	46
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	46
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	46

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	47
7.4	Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	47
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	47
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	47
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	47
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	47
8	SONUÇ	48
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	48
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	48
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	49
		49
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	49
8.5	Uygunluk Beyanı.....	50
8.6	İzin Beyanı.....	51
9	RAPOR EKLERİ.....	52
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	52
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	55
9.3	CBS Parsel Görüntüsü	62
9.4	İmar Plan Örneği	63
9.5	Yapı Ruhsatları	73
9.6	İnşaat Seviye Tablosu	109
9.7	Enerji Kimlik Belgesi	110
9.8	SPK Lisans Belgeleri.....	119
9.9	Mesleki Tecrübe Belgeleri.....	121

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	22.12.2025 – 30.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-PSGYO 385			
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 için Arsa Sahibi ve Yüklenici adına düzenlenmiş olan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Sözleşmesine” bağlı olarak elde edilecek olan taşınmazların/taşınmaz haklarının 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, değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 Ada 1 Parselde konumlu, 274 adet taşınmazın Arsa Sahibi ve Yüklenici adına düzenlenmiş olan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Sözleşmesine” Bağlı Olarak Elde Edilecek Olan Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının **31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri bilgisi dahilinde taşınmazların yer aldığı blokların inşaat halinde olması sebebiyle taşınmazların içerisine girilememiştir. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar 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, 244 Ada 1 Parselde konumlu, 274 adet taşınmazın Arsa Sahibi ve Yüklenici adına düzenlenmiş olan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Sözleşmesine” Bağlı Olarak Elde Edilecek Olan Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının **31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **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 örnekler 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 dahil 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.
- Rapora 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 değerleme 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 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, Mithatpaşa Mahallesi İskoza Caddesi No: 6 Next Level Kemer Projesi Eyüpsultan / İSTANBUL adresinde yer almaktadır.

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, 350 m gidip sağa Uzun Kemer Caddesine sapılır 150 m sonra sağa İskoza Caddesine sapılır. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde 250 m sonra sağdaki parselde konumludur.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Mithatpaşa Mahallesi İskoza Caddesi No: 6 Next Level Kemer Projesi Eyüpsultan / İSTANBUL adresinde yer almaktadır. 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 Üniversitesini, Eyüpoğlu koleji

Hisar okulları 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
Mahalle/Köy Adı	: MİTHATPAŞA
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 244
Parsel No	: 1
Yüz ölçüm	: 35.966,98 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	:34822
Cilt No	: Tablo 1
Sayfa No	: Tablo 1
Tapu Tarihi	: KAT İRTİFAKININ TESİSİ (14.10.2025)

Sıra No	Blok / Giriş	Kat	B.B. No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Pay/Paydası			Cilt	Sayfa
1	A	2.BODRUM KAT	1	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13968	/	3596698	3	269
2	A	2.BODRUM KAT	2	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	10193	/	3596698	3	270
3	A	2.BODRUM KAT	3	KONUT	10752	/	3596698	3	271
4	A	2.BODRUM KAT	4	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12539	/	3596698	3	272
5	A	2.BODRUM KAT	5	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	14329	/	3596698	3	273
6	A	1.BODRUM KAT	6	KONUT	8256	/	3596698	3	274
7	A	ZEMİN KAT	7	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	16499	/	3596698	3	275
8	A	ZEMİN KAT	8	KONUT	10968	/	3596698	3	276
9	A	ZEMİN KAT	9	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11340	/	3596698	3	277
10	A	ZEMİN KAT	10	KONUT	11767	/	3596698	3	278
11	A	ZEMİN KAT	11	KONUT	8294	/	3596698	3	279
12	A	ZEMİN KAT	12	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13943	/	3596698	3	280
13	A	ZEMİN KAT	13	KONUT	13638	/	3596698	3	281
14	A	ZEMİN KAT	14	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	17030	/	3596698	3	282
15	A	1.KAT	15	KONUT	11701	/	3596698	3	283
16	A	1.KAT	16	KONUT	8670	/	3596698	3	284
17	A	1.KAT	17	KONUT	8406	/	3596698	3	285
18	A	1.KAT	18	KONUT	12257	/	3596698	3	286
19	A	2.KAT	19	KONUT	13102	/	3596698	3	287
20	A	2.KAT	20	KONUT	14159	/	3596698	3	288
21	A	2.KAT	21	KONUT	8743	/	3596698	3	289
22	A	2.KAT	22	KONUT	12546	/	3596698	3	290
23	A	2.KAT	23	KONUT	14993	/	3596698	3	291
24	A	3.KAT	24	KONUT	12542	/	3596698	3	292
25	A	3.KAT	25	KONUT	11162	/	3596698	3	293
26	A	3.KAT	26	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	33701	/	3596698	3	294
27	A	3.KAT	27	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	26224	/	3596698	3	295
28	B	2.BODRUM KAT	1	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	14065	/	3596698	3	296
29	B	2.BODRUM KAT	2	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	9953	/	3596698	3	297
30	B	2.BODRUM KAT	3	KONUT	10422	/	3596698	3	298
31	B	2.BODRUM KAT	4	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12233	/	3596698	3	299
32	B	2.BODRUM KAT	5	2. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	14583	/	3596698	3	300
33	B	1.BODRUM KAT	6	KONUT	8124	/	3596698	4	301
34	B	ZEMİN KAT	7	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	15668	/	3596698	4	302
35	B	ZEMİN KAT	8	KONUT	10881	/	3596698	4	303
36	B	ZEMİN KAT	9	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11520	/	3596698	4	304
37	B	ZEMİN KAT	10	KONUT	11934	/	3596698	4	305
38	B	ZEMİN KAT	11	KONUT	8159	/	3596698	4	306
39	B	ZEMİN KAT	12	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	14180	/	3596698	4	307
40	B	ZEMİN KAT	13	KONUT	1353	/	3596698	4	308
41	B	ZEMİN KAT	14	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	18226	/	3596698	4	309
42	B	1.KAT	15	KONUT	10794	/	3596698	4	310
43	B	1.KAT	16	KONUT	8792	/	3596698	4	311
44	B	1.KAT	17	KONUT	8277	/	3596698	4	312
45	B	1.KAT	18	KONUT	12164	/	3596698	4	313
46	B	2.KAT	19	KONUT	13193	/	3596698	4	314
47	B	2.KAT	20	KONUT	14062	/	3596698	4	315
48	B	2.KAT	21	KONUT	8868	/	3596698	4	316
49	B	2.KAT	22	KONUT	12449	/	3596698	4	317
50	B	2.KAT	23	KONUT	15098	/	3596698	4	318
51	B	3.KAT	24	KONUT	12431	/	3596698	4	319
52	B	3.KAT	25	KONUT	11072	/	3596698	4	320
53	B	3.KAT	26	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	33798	/	3596698	4	321
54	B	3.KAT	27	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	26428	/	3596698	4	322

55	C	2.BODRUM KAT	1	KONUT	10133	/	3596698	4	323
56	C	2.BODRUM KAT	2	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11931	/	3596698	4	324
57	C	2.BODRUM KAT	3	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	15091	/	3596698	4	325
58	C	1.BODRUM KAT	4	ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12873	/	3596698	4	326
59	C	1.BODRUM KAT	5	ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	9709	/	3596698	4	327
60	C	1.BODRUM KAT	6	KONUT	11670	/	3596698	4	328
61	C	1.BODRUM KAT	7	KONUT	7735	/	3596698	4	329
62	C	1.BODRUM KAT	8	ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13930	/	3596698	4	330
63	C	1.BODRUM KAT	9	ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	17308	/	3596698	4	331
64	C	ZEMİN KAT	10	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	16206	/	3596698	4	332
65	C	ZEMİN KAT	11	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11082	/	3596698	4	333
66	C	ZEMİN KAT	12	KONUT	8687	/	3596698	4	334
67	C	ZEMİN KAT	13	KONUT	7860	/	3596698	4	335
68	C	ZEMİN KAT	14	KONUT	13026	/	3596698	4	336
69	C	ZEMİN KAT	15	KONUT	13022	/	3596698	4	337
70	C	1.KAT	16	KONUT	8819	/	3596698	4	338
71	C	1.KAT	17	KONUT	7992	/	3596698	4	339
72	C	1.KAT	18	KONUT	14962	/	3596698	4	340
73	C	1.KAT	19	KONUT	11729	/	3596698	4	341
74	C	2.KAT	20	KONUT	13231	/	3596698	4	342
75	C	2.KAT	21	KONUT	13495	/	3596698	4	343
76	C	2.KAT	22	KONUT	8875	/	3596698	4	344
77	C	2.KAT	23	KONUT	13412	/	3596698	4	345
78	C	2.KAT	24	KONUT	12004	/	3596698	4	346
79	C	3.KAT	25	KONUT	11938	/	3596698	4	347
80	C	3.KAT	26	KONUT	10648	/	3596698	4	348
81	C	3.KAT	27	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	33677	/	3596698	4	349
82	C	3.KAT	28	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	26380	/	3596698	4	350
83	D	2. BODRUM KAT	1	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13724	/	3596698	4	351
84	D	2. BODRUM KAT	2	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11969	/	3596698	4	352
85	D	2. BODRUM KAT	3	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12132	/	3596698	4	353
86	D	2. BODRUM KAT	4	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11792	/	3596698	4	354
87	D	2. BODRUM KAT	5	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12073	/	3596698	4	355
88	D	2. BODRUM KAT	6	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12049	/	3596698	4	356
89	D	2. BODRUM KAT	7	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11347	/	3596698	4	357
90	D	2. BODRUM KAT	8	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12063	/	3596698	4	358
91	D	2. BODRUM KAT	9	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	14538	/	3596698	4	359
92	D	2. BODRUM KAT	10	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12699	/	3596698	4	360
93	D	1. BODRUM KAT	11	KONUT	8736	/	3596698	4	361
94	D	ZEMİN KAT	12	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11361	/	3596698	4	362
95	D	ZEMİN KAT	13	KONUT	19297	/	3596698	4	363
96	D	ZEMİN KAT	14	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	10683	/	3596698	4	364
97	D	ZEMİN KAT	15	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11340	/	3596698	4	365
98	D	ZEMİN KAT	16	KONUT	14788	/	3596698	4	366
99	D	ZEMİN KAT	17	KONUT	17799	/	3596698	4	367
100	D	ZEMİN KAT	18	KONUT	8423	/	3596698	4	368
101	D	ZEMİN KAT	19	KONUT	17861	/	3596698	4	369
102	D	1. KAT	20	KONUT	17392	/	3596698	4	370
103	D	1. KAT	21	KONUT	14208	/	3596698	4	371
104	D	1. KAT	22	KONUT	5750	/	3596698	4	372
105	D	1. KAT	23	KONUT	5694	/	3596698	4	373
106	D	1. KAT	24	KONUT	5910	/	3596698	4	374
107	D	1. KAT	25	KONUT	16940	/	3596698	4	375
108	D	1. KAT	26	KONUT	19429	/	3596698	4	376
109	D	2. KAT	27	KONUT	14371	/	3596698	4	377
110	D	2. KAT	28	KONUT	15306	/	3596698	4	378
111	D	2. KAT	29	KONUT	14736	/	3596698	4	379
112	D	2. KAT	30	KONUT	5924	/	3596698	4	380
113	D	2. KAT	31	KONUT	5750	/	3596698	4	381
114	D	2. KAT	32	KONUT	5955	/	3596698	4	382
115	D	2. KAT	33	KONUT	15313	/	3596698	4	383
116	D	2. KAT	34	KONUT	15529	/	3596698	4	384

117	D	3. KAT	35	KONUT	12876	/	3596698	4	385
118	D	3. KAT	36	KONUT	14580	/	3596698	4	386
119	D	3. KAT	37	KONUT	14875	/	3596698	4	387
120	D	3. KAT	38	KONUT	5861	/	3596698	4	388
121	D	3. KAT	39	KONUT	5809	/	3596698	4	389
122	D	3. KAT	40	KONUT	6132	/	3596698	4	390
123	D	3. KAT	41	KONUT	14461	/	3596698	4	391
124	D	3. KAT	42	KONUT	14639	/	3596698	4	392
125	D	4.KAT	43	KONUT	13001	/	3596698	4	393
126	D	4.KAT	44	KONUT	9177	/	3596698	4	394
127	D	4.KAT	45	KONUT	14712	/	3596698	4	395
128	D	4.KAT	46	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	28129	/	3596698	4	396
129	D	4.KAT	47	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	23723	/	3596698	4	397
130	D	4.KAT	48	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	16562	/	3596698	4	398
131	D	4.KAT	49	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	28369	/	3596698	4	399
132	E1	ZEMİN KAT	1	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13081	/	3596698	4	400
133	E1	ZEMİN KAT	2	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	16346	/	3596698	5	401
134	E1	ZEMİN KAT	3	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	9622	/	3596698	5	402
135	E1	ZEMİN KAT	4	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11451	/	3596698	5	403
136	E1	ZEMİN KAT	5	KONUT	10248	/	3596698	5	404
137	E1	ZEMİN KAT	6	KONUT	12018	/	3596698	5	405
138	E1	ZEMİN KAT	7	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11781	/	3596698	5	406
139	E1	ZEMİN KAT	8	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	17096	/	3596698	5	407
140	E1	ZEMİN KAT	9	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	17131	/	3596698	5	408
141	E1	ZEMİN KAT	10	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	16339	/	3596698	5	409
142	E1	1. KAT	11	KONUT	7808	/	3596698	5	410
143	E1	1. KAT	12	KONUT	8600	/	3596698	5	411
144	E1	2. KAT	13	KONUT	10554	/	3596698	5	412
145	E1	2. KAT	14	KONUT	11816	/	3596698	5	413
146	E1	2. KAT	15	KONUT	7884	/	3596698	5	414
147	E1	2. KAT	16	KONUT	8673	/	3596698	5	415
148	E1	2. KAT	17	KONUT	13019	/	3596698	5	416
149	E1	2. KAT	18	KONUT	14743	/	3596698	5	417
150	E1	3. KAT	19	KONUT	13342	/	3596698	5	418
151	E1	3. KAT	20	KONUT	12323	/	3596698	5	419
152	E1	3. KAT	21	3. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	33059	/	3596698	5	420
153	E1	3. KAT	22	3. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	26088	/	3596698	5	421
154	E2	1. BODRUM KAT	1	KONUT	8378	/	3596698	5	422
155	E2	ZEMİN KAT	2	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	16380	/	3596698	5	423
156	E2	ZEMİN KAT	3	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	19485	/	3596698	5	424
157	E2	ZEMİN KAT	4	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12240	/	3596698	5	425
158	E2	ZEMİN KAT	5	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	18276	/	3596698	5	426
159	E2	ZEMİN KAT	6	KONUT	12171	/	3596698	5	427
160	E2	ZEMİN KAT	7	KONUT	13259	/	3596698	5	428
161	E2	ZEMİN KAT	8	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	10551	/	3596698	5	429
162	E2	ZEMİN KAT	9	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11760	/	3596698	5	430
163	E2	ZEMİN KAT	10	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12824	/	3596698	5	431
164	E2	ZEMİN KAT	11	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	14625	/	3596698	5	432
165	E2	1. KAT	12	KONUT	8041	/	3596698	5	433
166	E2	1. KAT	13	KONUT	8583	/	3596698	5	434
167	E2	2. KAT	14	KONUT	13231	/	3596698	5	435
168	E2	2. KAT	15	KONUT	14781	/	3596698	5	436
169	E2	2. KAT	16	KONUT	8086	/	3596698	5	437
170	E2	2. KAT	17	KONUT	8639	/	3596698	5	438
171	E2	2. KAT	18	KONUT	10843	/	3596698	5	439
172	E2	2. KAT	19	KONUT	11976	/	3596698	5	440
173	E2	3. KAT	20	KONUT	12501	/	3596698	5	441
174	E2	3. KAT	21	KONUT	13759	/	3596698	5	442
175	E2	3. KAT	22	3. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	26243	/	3596698	5	443
176	E2	3. KAT	23	3. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	33811	/	3596698	5	444

177	E3	2. BODRUM KAT	1	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13471	/	3596698	5	445
178	E3	2. BODRUM KAT	2	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13568	/	3596698	5	446
179	E3	2. BODRUM KAT	3	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13554	/	3596698	5	447
180	E3	2. BODRUM KAT	4	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13505	/	3596698	5	448
181	E3	2. BODRUM KAT	5	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13498	/	3596698	5	449
182	E3	2. BODRUM KAT	6	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13464	/	3596698	5	450
183	E3	2. BODRUM KAT	7	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13460	/	3596698	5	451
184	E3	2. BODRUM KAT	8	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13439	/	3596698	5	452
185	E3	2. BODRUM KAT	9	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13439	/	3596698	5	453
186	E3	2. BODRUM KAT	10	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13262	/	3596698	5	454
187	E3	2. BODRUM KAT	11	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13290	/	3596698	5	455
188	E3	2. BODRUM KAT	12	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13339	/	3596698	5	456
189	E3	2. BODRUM KAT	13	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13634	/	3596698	5	457
190	E3	ZEMİN KAT	14	KONUT	15998	/	3596698	5	458
191	E3	ZEMİN KAT	15	KONUT	15852	/	3596698	5	459
192	E3	ZEMİN KAT	16	KONUT	15796	/	3596698	5	460
193	E3	ZEMİN KAT	17	KONUT	12532	/	3596698	5	461
194	E3	ZEMİN KAT	18	KONUT	12629	/	3596698	5	462
195	E3	ZEMİN KAT	19	KONUT	12845	/	3596698	5	463
196	F	1. BODRUM KAT	1	ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	17096	/	3596698	5	464
197	F	1. BODRUM KAT	2	ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	13196	/	3596698	5	465
198	F	1. BODRUM KAT	3	KONUT	11799	/	3596698	5	466
199	F	1. BODRUM KAT	4	ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11847	/	3596698	5	467
200	F	1. BODRUM KAT	5	KONUT	8204	/	3596698	5	468
201	F	1. BODRUM KAT	6	ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	15956	/	3596698	5	469
202	F	ZEMİN KAT	7	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	14875	/	3596698	5	470
203	F	ZEMİN KAT	8	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12080	/	3596698	5	471
204	F	ZEMİN KAT	9	KONUT	10008	/	3596698	5	472
205	F	ZEMİN KAT	10	KONUT	8743	/	3596698	5	473
206	F	ZEMİN KAT	11	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	9751	/	3596698	5	474
207	F	ZEMİN KAT	12	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12080	/	3596698	5	475
208	F	1. KAT	13	KONUT	15004	/	3596698	5	476
209	F	1. KAT	14	KONUT	7822	/	3596698	5	477
210	F	1. KAT	15	KONUT	8896	/	3596698	5	478
211	F	1. KAT	16	KONUT	13092	/	3596698	5	479
212	F	2. KAT	17	KONUT	13297	/	3596698	5	480
213	F	2. KAT	18	KONUT	13029	/	3596698	5	481
214	F	2. KAT	19	KONUT	7877	/	3596698	5	482
215	F	2. KAT	20	KONUT	8938	/	3596698	5	483
216	F	2. KAT	21	KONUT	10843	/	3596698	5	484
217	F	2. KAT	22	KONUT	10707	/	3596698	5	485
218	F	3. KAT	23	KONUT	11910	/	3596698	5	486
219	F	3. KAT	24	KONUT	13346	/	3596698	5	487
220	F	3. KAT	25	KONUT	7916	/	3596698	5	488
221	F	3. KAT	26	KONUT	15251	/	3596698	5	489
222	F	3. KAT	27	KONUT	10564	/	3596698	5	490
223	F	4. KAT	28	KONUT	11795	/	3596698	5	491
224	F	4. KAT	29	KONUT	13439	/	3596698	5	492
225	F	4. KAT	30	4. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	26073	/	3596698	5	493
226	F	4. KAT	31	4. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	33857	/	3596698	5	494
227	G	2. BODRUM KAT	1	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	10064	/	3596698	5	495
228	G	2. BODRUM KAT	2	KONUT	10777	/	3596698	5	496
229	G	2. BODRUM KAT	3	KONUT	10512	/	3596698	5	497
230	G	1. BODRUM KAT	4	KONUT	5847	/	3596698	5	498
231	G	1. BODRUM KAT	5	KONUT	5729	/	3596698	5	499
232	G	1. BODRUM KAT	6	KONUT	5792	/	3596698	5	500
233	G	1. BODRUM KAT	7	ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	10697	/	3596698	6	501
234	G	1. BODRUM KAT	8	ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11020	/	3596698	6	502
235	G	1. BODRUM KAT	9	ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	12101	/	3596698	6	503

236	G	ZEMİN KAT	10	KONUT	20592	/	3596698	6	504
237	G	ZEMİN KAT	11	KONUT	20798	/	3596698	6	505
238	G	ZEMİN KAT	12	KONUT	5934	/	3596698	6	506
239	G	ZEMİN KAT	13	KONUT	5819	/	3596698	6	507
240	G	ZEMİN KAT	14	KONUT	5878	/	3596698	6	508
241	G	ZEMİN KAT	15	KONUT	13498	/	3596698	6	509
242	G	ZEMİN KAT	16	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	10012	/	3596698	6	510
243	G	ZEMİN KAT	17	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	10349	/	3596698	6	511
244	G	ZEMİN KAT	18	1. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	11767	/	3596698	6	512
245	G	1. KAT	19	KONUT	16694	/	3596698	6	513
246	G	1. KAT	20	KONUT	16632	/	3596698	6	514
247	G	1. KAT	21	KONUT	6021	/	3596698	6	515
248	G	1. KAT	22	KONUT	5920	/	3596698	6	516
249	G	1. KAT	23	KONUT	5979	/	3596698	6	517
250	G	1. KAT	24	KONUT	13832	/	3596698	6	518
251	G	1. KAT	25	KONUT	15709	/	3596698	6	519
252	G	2. KAT	26	KONUT	15209	/	3596698	6	520
253	G	2. KAT	27	KONUT	15105	/	3596698	6	521
254	G	2. KAT	28	KONUT	6070	/	3596698	6	522
255	G	2. KAT	29	KONUT	5955	/	3596698	6	523
256	G	2. KAT	30	KONUT	6007	/	3596698	6	524
257	G	2. KAT	31	KONUT	13926	/	3596698	6	525
258	G	2. KAT	32	KONUT	14291	/	3596698	6	526
259	G	2. KAT	33	KONUT	13405	/	3596698	6	527
260	G	3. KAT	34	KONUT	14277	/	3596698	6	528
261	G	3. KAT	35	KONUT	14225	/	3596698	6	529
262	G	3. KAT	36	KONUT	6115	/	3596698	6	530
263	G	3. KAT	37	KONUT	6000	/	3596698	6	531
264	G	3. KAT	38	KONUT	6059	/	3596698	6	532
265	G	3. KAT	39	KONUT	14117	/	3596698	6	533
266	G	3. KAT	40	KONUT	12716	/	3596698	6	534
267	G	3. KAT	41	KONUT	13380	/	3596698	6	535
268	G	4. KAT	42	KONUT	14281	/	3596698	6	536
269	G	4. KAT	43	KONUT	9129	/	3596698	6	537
270	G	4. KAT	44	KONUT	13467	/	3596698	6	538
271	G	4. KAT	45	4. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	27994	/	3596698	6	539
272	G	4. KAT	46	4. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	17475	/	3596698	6	540
273	G	4. KAT	47	4. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	22240	/	3596698	6	541
274	G	4. KAT	48	4. KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	28113	/	3596698	6	542

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.11.2025 tarih, 14.05-15:42 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.

MÜŞTEREK OLARAK

Beyan:

- Yönetim Planı : 23/09/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (14.10.2025 tarih ve 34822 yevmiye no)
- 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)

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

- 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 beyan rezerv alan sınırı içinde olduğunu belirtmekte olup taşınmaz 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)

- Taşınmazların tapu kaydında, müştereken 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 değiştirilerek 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:66604) ((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:66604) ((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:1472) ((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:1472) ((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 Taşınmazların 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.

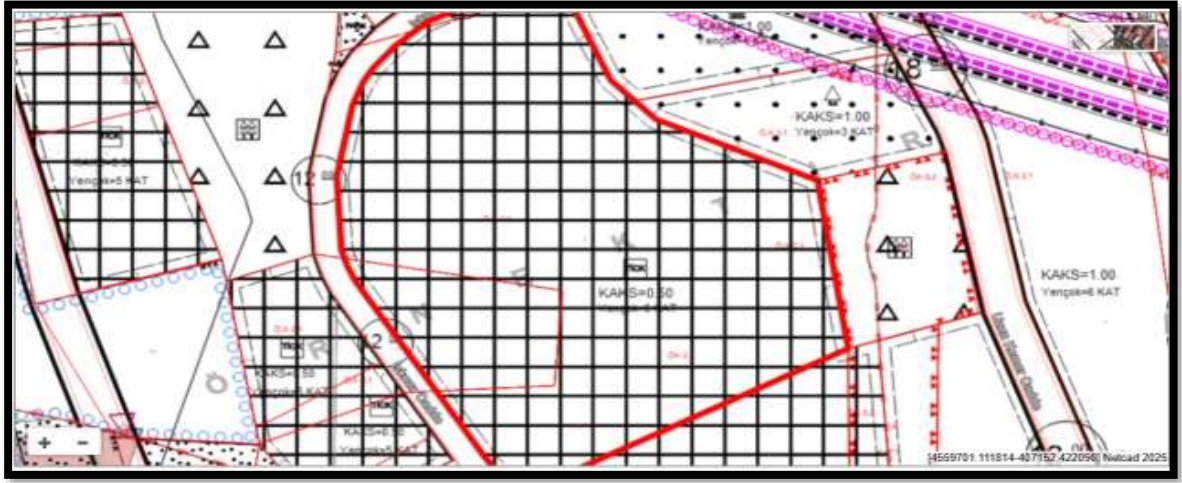
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden müşteriden temin edilen kayıtlara göre; 14.10.2025 tarih ve 34822 yevmiye no ile “Kat İrtifakının Tesisi” işlemi gerçekleştiği tespit edilmiştir.

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 Kemergaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planında “Ticaret+Konut Alanı” E: 0,50, Yençok: 5 kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz için 246 ada 5 parselden emsal transferi yapmıştır.

244/1 PARSEL BİLGİLERİ	
PARSEL ALANI	35.966,98
EMSAL	0,5
EMSAL HAKKI	17.983,49
246/5'TEN AKTARILAN EMSAL	16.427,49
PLAN NOTUNA GÖRE EMSAL HAKKI	34.410,98



Meri İmar Planı

KEMERBURGAZ_REZERV_YAPI_ALANINA_İLİŞKİN_REVİZYON_ÜİP

Fonksiyon

Ticaret Ve Konut Alanı

Tasdik Tarihi

31.05.2024

Ölçeği

1/1000

İlçe

EYÜPSULTAN

Mahalle

KEMERBURGAZ

Pafta

-

Ada

244

Parsel

1

Hesap Alanı

35.967,50 m²

Bina Yüksekliği

-

Ön Bahçe

-

Yan Bahçe

-

Arka Bahçe

-

Bina Derinliği

-

Kat Adedi

5

İnşaat Nizamı

BELİRTİLMEMİŞ

T.A.K.S

-

K.A.K.S (Emsal)

0,5 (0,50)

Kot Alınacak Nokta

Aplikasyonda Tespit Edilecek

1.2. TİCARET – KONUT ALANLARI;

- TİCARET-KONUT ALANLARINDA; KONUT, İŞ MERKEZİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM MERKEZİ, REZİDANS, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE V.B. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TİCARET, OFİS, BÜRO, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI YAPILABİLİR. BU İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ, AYRI BLOKLAR ŞEKLİNDEDE PROJELENDİRİLEBİLİR. BU ALANLARIN MAKSİMUM %80’İ TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

- TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI AYRI AYRI PROJELENDİRİLECEĞİ GİBİ AYNI KATTA TİCARET, KONUT VE OTOYOL KULLANIMLARI KARMA OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR.

- TİCARET-KONUT ALANLARINDA KAKS: 0,50, YENÇOK: 5 KATTIR.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Eyüp 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	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	YAPI RUHSATI	10.01.2023	108620709	MESKEN	27	4578,36	8560,42	13138,78	6	3B
2	B	YAPI RUHSATI	9.01.2023	134196518	MESKEN	27	4578,37	4135,34	8713,71	6	3B
3	C	YAPI RUHSATI	9.01.2023	121594717	MESKEN	28	4750,48	2628,29	7378,77	6	3B
4	D	YAPI RUHSATI	9.01.2023	122147333	MESKEN	49	8627,61	2311,26	10938,87	7	4A
5	E1	YAPI RUHSATI	9.01.2023	107955502	MESKEN	22	3662,34	10264,22	13926,56	6	3B
6	E2	YAPI RUHSATI	9.01.2023	100027420	MESKEN	23	3834,47	6207,41	10041,88	6	3B
7	E3	YAPI RUHSATI	9.01.2023	100316702	MESKEN	19	3612,84	1640,15	5252,99	3	3B
8	F	YAPI RUHSATI	9.01.2023	133033407	MESKEN	31	5067,25	1054,76	6122,01	6	3B
9	G	YAPI RUHSATI	9.01.2023	141774117	MESKEN	48	7663,42	6423,71	14087,13	7	4A
10	A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	24.07.2023	148418767	MESKEN	27	4578,36	8560,42	13138,78	6	3B
11	B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	24.07.2023	145493896	MESKEN	27	4578,37	4135,34	8713,71	6	3B
12	C	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	24.07.2023	139284764	MESKEN	28	4750,48	2628,29	7378,77	6	3B
13	D	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	24.07.2023	124295300	MESKEN	49	8627,61	2311,26	10938,87	7	4A
14	E1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	24.07.2023	148539248	MESKEN	22	3662,34	10264,22	13926,56	6	3B
15	E2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	24.07.2023	101079903	MESKEN	23	3834,47	6207,41	10041,88	6	3B
16	E3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	24.07.2023	126391721	MESKEN	19	3612,84	1640,15	5252,99	3	3B
17	F	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	24.07.2023	108535837	MESKEN	31	5067,25	1054,76	6122,01	6	3B
18	G	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	24.07.2023	131450163	MESKEN	48	7663,42	6423,71	14087,13	7	4A
19	A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	27.12.2023	102245719	MESKEN	27	4578,36	8560,42	13138,78	6	3B
20	B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	27.12.2023	149691685	MESKEN	27	4578,37	4135,34	8713,71	6	3B
21	C	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	27.12.2023	137178828	MESKEN	28	4750,48	2628,29	7378,77	6	3B
22	D	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	27.12.2023	127406056	MESKEN	49	8627,61	2311,26	10938,87	7	4A
23	E1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	27.12.2023	137803508	MESKEN	22	3662,34	10264,22	13926,56	6	3B
24	E2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	27.12.2023	129510467	MESKEN	23	3834,47	6207,41	10041,88	6	3B
25	E3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	27.12.2023	111402277	MESKEN	19	3612,84	1640,15	5252,99	3	3B
26	F	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	27.12.2023	135013605	MESKEN	31	5067,25	1054,76	6122,01	6	3B
27	G	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ R.	27.12.2023	122162167	MESKEN	48	7663,42	6423,71	14087,13	7	4A
28	A	TADİLAT RUHSATI	29.12.2023	116477787	MESKEN	27	3805,41	6745,02	10550,43	6	3B
29	B	TADİLAT RUHSATI	29.12.2023	125648212	MESKEN	27	3807,04	4034,04	7841,08	6	3B
30	C	TADİLAT RUHSATI	29.12.2023	104329685	MESKEN	28	3936,79	2907,67	6844,46	6	3B
31	D	TADİLAT RUHSATI	29.12.2023	128770872	MESKEN	49	6782,5	3999,4	10781,9	7	4A
32	E1	TADİLAT RUHSATI	29.12.2023	143800126	MESKEN	22	3133,21	7953,42	11086,63	6	3B
33	E2	TADİLAT RUHSATI	29.12.2023	124474875	MESKEN	23	3211	5426,44	8637,44	6	3B
34	E3	TADİLAT RUHSATI	29.12.2023	126952555	MESKEN	19	2459,49	1494,59	3954,08	3	3B
35	F	TADİLAT RUHSATI	29.12.2023	142006667	MESKEN	31	4255,13	1888,27	6143,4	6	3B
36	G	TADİLAT RUHSATI	29.12.2023	110120628	MESKEN	48	6193,29	6919,44	13112,73	7	4A

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Kadıköy 9. Noterliğince 25.06.2025 tarih ve 39859 yevmiye numarası ile düzenlenen sözleşmeye göre; değerlendirme konusu parsel, “Next Level Kemer Projesi Arsa Payı Karşılığı ve Hasılat Paylaşımı İşi” kapsamında hasılat paylaşımı modeliyle geliştirilecek olup, Arsa Sahibi tarafından açılan ihalede Göktürk Adi Ortaklığı, Satış Toplam Geliri (STG) 16.000.000.000 TL + KDV, Arsa Sahibi Gelir Oranı (ASGO) %35 ve buna karşılık Arsa Sahibi Toplam Geliri (ASTG) 5.600.000.000 TL + KDV teklif ederek ihaleyi kazanmış ve taraflar arasında sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca Yüklenici Gelir Oranı (YGO) %65 olup, Yüklenici Toplam Geliri (YTG) 10.400.000.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir.

DÜZENLEME ŞEKLİNDE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT VE HASILAT PAYLAŞIM SÖZLEŞMESİ (NEXT LEVEL KEMER 244 ADA 1 PARSEL)

№ 47366

Bu sözleşme, **ARSA SAHİBİ** (Pasifik GYO A.Ş.-Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.) ile **YÜKLENİCİ** (Göktürk Adi Ortaklığı) arasında sözleşme konusunu teşkil eden işler ile ilgili haklar, yükümlülükler ve diğer her türlü münasebetleri düzenlemek için aşağıdaki şartlar ve süreler dâhilinde tanzim, kabul ve taahhüt edilerek imza edilmiştir.

Bu sözleşme ile eklerinin dili Türkçedir. Sözleşme konusu işin yapımı sırasında Arsa Sahibi ile Yüklenici arasında yapılacak olan yazışmaların ve sunulacak olan her türlü belgenin dili Türkçe olacaktır.

Madde 1- Tarafları:

Arsa Sahibi : **PASİFİK GYO A.Ş. (%99)** (Çankaya V.D. – 7220954773) &
PASİFİK GAY. YAT. İNŞ. A.Ş. (%1) (Ank. Kur. V.D. – 7220465237)
Adresi : Kızıltırmak Mah. Dumlupınar Blv. No:3 Next Level A Blok Kat:1 No:1
Çankaya/ANKARA
Telefon No : 0 312 285 47 72
Faks No : 0 312 285 47 80

GÖKTÜRK ADI ORTAKLIĞI
Yüklenici : Ortak Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. %1,00
Ortak Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %41,50
Ortak Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %57,50
Adresi : Kızıltırmak Mah. Dumlupınar Blv. No:3 Next Level A Blok Kat:1 No:1
Çankaya/ANKARA
Vergi Dairesi / Numarası : Çankaya V.D. – 7221010890
Telefon No : 0 312 285 47 72
Faks No : 0 312 285 47 80

Madde 4- Sözleşme Konusu İşlerin STG, ASGO, ASTG, YGO ve YTG:

Yüklenici; Satış Toplam Geliri (STG) olarak öngördüğü **16.000.000.000TL + KDV (OnAltıMilyarTürkLirası)** üzerinden, Arsa Sahibi Gelir Oranı (ASGO) olarak **%35 (YüzdeOtuzbeş)** oranı karşılığı, Arsa Sahibi Toplam Geliri (ASTG) olarak **5.600.000.000 -TL + KDV (BeşMilyarAltıYüzMilyonTürkLirası)** 'nı, bu Sözleşme'de belirtilen hükümler uyarınca hesaplanmıştır. Buna göre, Yüklenici Gelir Oranı (YGO) **%65 (YüzdeAltmışBeş)** olup, Yüklenici Toplam Geliri (YTG)'de **10.400.000.000 - TL + KDV (OnMilyarDörtYüzMilyonTürkLirası)** 'dır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetimi Küplüce Mah. Kervan Sokak No: 1 İç Kapı No: 1 Üsküdar/İstanbul adresinde bulunan Ars İstanbul Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Her blok için ayrı ayrı düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır. Mekanik proje onay sürecinde belediyeye onaylı evraklar iletilmiştir.

- A Blok için alınmış Y2234E5DCE417 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
- B Blok için alınmış Y2234204D699A numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
- C Blok için alınmış Y22347B520CFF numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
- D Blok için alınmış Y22344770F9BB numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
- E1 Blok için alınmış Y223497E7AEB5 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
- E2 Blok için alınmış Y223407DEF0BA numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
- E3 Blok için alınmış Y22340B6BE7AF numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
- F Blok için alınmış Y223418C671BD numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
- G Blok için alınmış Y223476EB99D9 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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 gayrimenkuller ile ilgili Eyüpsultan Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazların mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve 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

Taşınmazlara ait WEB TAPU sisteminde ve Eyüpsultan Belediyesinde kat irtifakına esas mimari projesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ait WEB TAPU sisteminde ve Eyüpsultan Belediyesinde kat irtifakına esas mimari projesi bulunmaktadır. Kat irtifakına esas mimari projede 27.12.2023 onay tarihli tadilat ruhsatına bağlı olarak inşaatı devam etmektedir.

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

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

Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm

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.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkullerin 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.

4.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



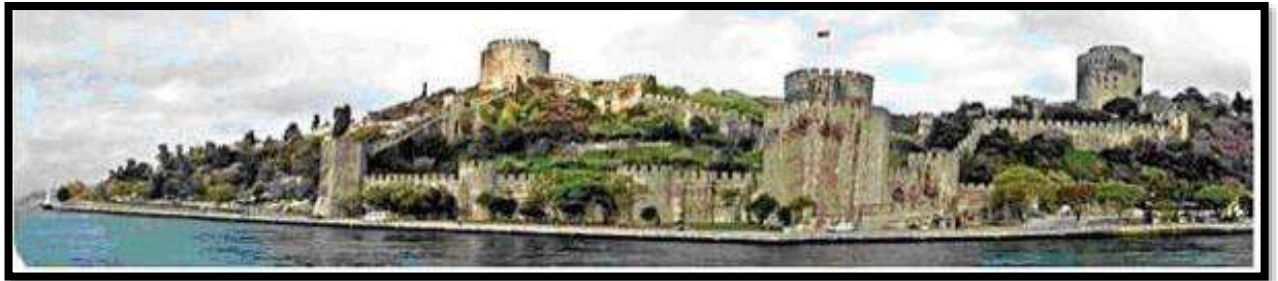
Yüzölçümü: 5.712 km²

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, Gökusu 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 kişi 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 AŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaz İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi'nde yer alan 244 ada 1 parsel üzerinde konumlanmış olup tapuda ana taşınmaz niteliği "Arsa" vasfı ile kayıtlıdır.

Taşınmaz, Türkiye Deprem Haritasına göre 2. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Parselin içinde A, B, C, D, E1, E2, E3, F ve G olmak üzere toplam 9 adet blok bulunmakta olup konu yapılar, A, B, C, E1, E2, E3 ve F Blokları 3-B, D ve G Blokları 4-A yapı sınıfında betonarme taşıyıcı sistemli yapılardır.

Parselde toplam 274 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Hala inşaat çalışması devam etmekte olup yaklaşık %81.29 inşaat seviyesi tamamlanmıştır.

No	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B SAYISI	ALAN	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	MESKEN	27	3805,41	6745,02	10550,43	6	3B
2	B	MESKEN	27	3807,04	4034,04	7841,08	6	3B
3	C	MESKEN	28	3936,79	2907,67	6844,46	6	3B
4	D	MESKEN	49	6782,5	3999,4	10781,9	7	4A
5	E1	MESKEN	22	3133,21	7953,42	11086,63	6	3B
6	E2	MESKEN	23	3211	5426,44	8637,44	6	3B
7	E3	MESKEN	19	2459,49	1494,59	3954,08	3	3B
8	F	MESKEN	31	4255,13	1888,27	6143,4	6	3B
9	G	MESKEN	48	6193,29	6919,44	13112,73	7	4A

259	G	2.KAT	33	KONUT	3+1_C	3+1	19.12	159.07	35.85	194.92	189.86	342.03
260	G	3.KAT	34	KONUT	3+1_C	3+1	17.63	157.09	35.40	192.49	187.85	338.41
261	G	3.KAT	35	KONUT	3+1_C	3+1	17.63	157.96	35.60	193.56	188.58	339.73
262	G	3.KAT	36	KONUT	1+1	1+1	4.85	68.17	15.36	83.53	82.01	147.74
263	G	3.KAT	37	KONUT	1+1	1+1	4.85	66.83	15.06	81.89	80.43	144.89
264	G	3.KAT	38	KONUT	1+1	1+1	4.85	67.69	15.25	82.94	81.26	146.39
265	G	3.KAT	39	KONUT	3.5+1_C	3.5+1	14.47	160.75	36.23	196.98	193.02	347.73
266	G	3.KAT	40	KONUT	3+1_C	3+1	17.63	157.18	35.42	192.60	187.26	337.35
267	G	3.KAT	41	KONUT	3+1_C	3+1	17.63	157.27	35.44	192.71	188.29	339.20
268	G	4.KAT	42	KONUT	3+1_C	3+1	17.3	157.66	35.53	193.19	188.38	339.37
269	G	4.KAT	43	KONUT	2+1_A1	2+1	9.7	106.31	23.96	130.27	126.84	228.50
270	G	4.KAT	44	KONUT	3+1_C	3+1	17.3	157.27	35.44	192.71	188.09	338.84
271	G	4.KAT	45	4.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	5.5+1_B	5.5+1	0	253.51	57.13	310.64	366.97	661.10
272	G	4.KAT	46	4.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	4.5+1_C	4.5+1	0	209.05	47.11	256.16	285.11	513.63
273	G	4.KAT	47	4.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	5.5+1_C	5.5+1	14.45	250.76	56.51	307.27	338.47	609.75
274	G	4.KAT	48	4.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	5.5+1_B	5.5+1	0	252.84	56.98	309.82	364.44	656.54
TOPLAM											50655.40	89600.70

5.2 Gayrimenkullerin 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

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz üzerinde konut projesi yer almakta olup inşaat halindedir.

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

Taşınmaza ait WEB TAPU sisteminde ve Eyüpsultan Belediyesinde 29.12.2023 onay tarihli tadilat ruhsatına bağlı olan 27.12.2023 tarihli mimari projesine göre konut projesi inşa edilmektedir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların üzerinde bulunan yapı için Eyüpsultan Belediyesi İmar Arşivinden alınan belgelere göre yasal belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemede mimari projesine uygun olarak inşa edildiği gözlemlenmiştir.

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 yaklaşımı ifade eder.

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 sayısallaştırıldıklarına 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 beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye 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 taşınmazın değerleme çalışmasında; Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemine göre ve Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre değerlendirilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemine göre arsa+yapı maliyetlerinin hesaplanması yaklaşımı doğrultusunda düzenlenmiştir. Arsa maliyeti bölgeden temin edilen emsal verilerden hareketle, yapı maliyetleri ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan Yapı Birim Maliyetleri Cetveli temel alınarak hesaplanmıştır. Ayrıca taşınmazın emsal taşınmazlar belirlenerek “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

6.5 Gayrimenkullerin Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma
- İnşaatın tamamlanmamış olması

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 244 ada 1 parselde yer alan 9 Blok 274 adet mesken vasıflı bağımsız bölümlerin değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık konut emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

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



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. (m ² : 231.959 TL/m ²) 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. (m ² : 226.496 TL/m ²) 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. (m ² : 230.994 TL/m ²) 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. (m ² : 236.885 TL/m ²) Garden Gayrimenkul: 0 (535) 215 97 26
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. (m ² : 240.000 TL/m ²) 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. (m ² : 220.185 TL/m ²) 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. (m ² : 236.667 TL/m ²) 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. (m ² : 314.286 TL/m ²) 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. (m ² :271.622 TL/m ²) 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. (m ² : 293.939 TL/m ²) 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. (m ² : 266.447 TL/m ²) 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 yapıli olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 214.789 TL/m ²) 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 yapıli olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 307.143 TL/m ²) 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

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/m²) 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/m²) 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/m²) 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/m²) 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/m²) 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/m²) Eyüp Sultan Belediyesi: 0 (212) 444 3 000

6.6.2 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.

6.6.3 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;

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	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
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	308.505,15 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			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	311.997,86 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			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	329.166,67 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			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	326.309,43 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			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	319.200,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			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	313.763,89 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			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	326.008,33 TL
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			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	388.142,86 TL
EMSAL 8 DÜZELTMESİ			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	348.354,73 TL
EMSAL 9 DÜZELTMESİ			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	390.939,39 TL
EMSAL 10 DÜZELTMESİ			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	354.375,00 TL
EMSAL 11 DÜZELTMESİ			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	301.992,96 TL
EMSAL 12 DÜZELTMESİ			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	373.485,71 TL
EMSAL 13 DÜZELTMESİ			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	303.750,00 TL
EMSAL 14 DÜZELTMESİ			5%		40%	5%	-10%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								335.428,00 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ KONUT BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								335.500,00 TL

Arsa Emsal Analizi;

ARSA EMSAL ŞEREFIYELENDİRME 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
244 Ada 1 Parsel	-	-	-	-	-	35.966,98 m ²	E:0.50 (Emsal Aktarımı ile yapılmıştır)	-	-
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	-	200.667,60 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		50%	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	-	372.795,83 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		35%	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	-	190.018,81 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		35%	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	-	174.718,41 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		35%	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:1,00-0,05	-	214.297,21 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		25%	-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 DÜZELTMESİ			0%		0%	20%	20%	35%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									218.530,39 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									220.000,00 TL

Emsal analiz ve şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama mesken birim değeri üzerinden taşınmazın değerlendirilmesine esas mesken birim değeri belirlenmiştir.

6.6.1 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 değerlendirilmesinde 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. Taşınmazın arsa değerini belirlerken konumu ve çekme mesafeleri dikkate alınarak birim değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER ANALİZİ					
Sıra No	Nitelik	Alan	Birim Değer	Toplam Değeri	Toplam Değeri
1	Arsa	35.966,98 m ²	220.000,00 TL	7.912.735.600,00 TL	7.912.735.600,00 TL
Yuvarlatılmış Toplam Değeri					7.912.735.000,00 TL

TAŞINMAZIN MALİYET DEĞER ANALİZİ										
Blok	Nitelik	Alan	Yapı Sınıfı	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
A	MESKEN	10.550,43 m ²	3B	18.200,00 TL	0%	18.200,00 TL	20.642,44 TL	217.786.618,25 TL	81,29%	177.038.741,97 TL
B	MESKEN	7.841,08 m ²	3B	18.200,00 TL	0%	18.200,00 TL	20.642,44 TL	161.859.023,44 TL	81,29%	131.575.200,15 TL
C	MESKEN	6.844,46 m ²	3B	18.200,00 TL	0%	18.200,00 TL	20.642,44 TL	141.286.354,88 TL	81,29%	114.851.677,88 TL
D	MESKEN	10.781,90 m ²	4A	21.500,00 TL	0%	21.500,00 TL	24.385,30 TL	262.919.866,07 TL	81,29%	213.727.559,13 TL
E1	MESKEN	11.086,63 m ²	3B	18.200,00 TL	0%	18.200,00 TL	20.642,44 TL	228.855.094,58 TL	81,29%	186.036.306,38 TL
E2	MESKEN	8.637,44 m ²	3B	18.200,00 TL	0%	18.200,00 TL	20.642,44 TL	178.297.836,95 TL	81,29%	144.938.311,66 TL
E3	MESKEN	3.954,08 m ²	3B	18.200,00 TL	0%	18.200,00 TL	20.642,44 TL	81.621.859,16 TL	81,29%	66.350.409,31 TL
F	MESKEN	6.143,40 m ²	3B	18.200,00 TL	0%	18.200,00 TL	20.642,44 TL	126.814.765,90 TL	81,29%	103.087.723,20 TL
G	MESKEN	13.112,73 m ²	4A	21.500,00 TL	0%	21.500,00 TL	24.385,30 TL	319.757.854,87 TL	81,29%	259.931.160,22 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Bahçe düzenleme, saha betonu aydınlatma vb.), düzeltme.								139.753.708,99 TL		139.753.708,99 TL
Toplam Değeri								1.858.952.983,08 TL		1.537.290.798,90 TL
Yuvarlatılmış Toplam Değeri								1.858.955.000,00 TL		1.537.290.000,00 TL
Arsa+Bina Toplam Değeri								9.771.690.000,00 TL		9.450.025.000,00 TL

* Arsa+Bina yapı değerinde mütahit karı eklenmemiş olup yerine koyma maliyeti olarak değerlendirilmiştir.

6.6.2 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

Sıra No	Blok / Giriş	Kat	B.B. No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Tip	Tip	BALKON/TERAS ALANI	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BB İNŞAATA ESAS BRÜT ALAN	Alan Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Şerefiye Puanı	Birim Çarpan	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmazın Tamamlanmış Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlanmış Tamamlanmış Değeri (TL)	İnşaat Seviye Oranı	İnşaat Seviyeli Taşınmaz Değeri (TL)
1	A	2.BODRUM KAT	1	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D	3.5+1	0	214,45	446,13	0,850	1,000	0,925	335.500,00 TL	310.337,50 TL	66.551.877 TL	66.550.000 TL	81,29%	64.584.664,17 TL
2	A	2.BODRUM KAT	2	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	2+1_B	2+1	0	165,76	344,84	0,900	1,000	0,950	335.500,00 TL	318.725,00 TL	52.831.856 TL	52.830.000 TL	81,29%	51.310.885,67 TL
3	A	2.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1_A1_2	2+1	0	138,44	288,00	0,950	1,000	0,975	335.500,00 TL	327.112,50 TL	45.285.455 TL	45.285.000 TL	81,29%	44.016.260,94 TL
4	A	2.BODRUM KAT	4	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_E	3.5+1	0	213,24	443,61	0,850	1,000	0,925	335.500,00 TL	310.337,50 TL	66.176.369 TL	66.175.000 TL	81,29%	64.220.753,27 TL
5	A	2.BODRUM KAT	5	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D0	3.5+1	0	226,63	471,46	0,850	1,000	0,925	335.500,00 TL	310.337,50 TL	70.331.788 TL	70.330.000 TL	81,29%	68.253.040,06 TL
6	A	1.BODRUM KAT	6	KONUT	2+1_A1_1	2+1	12,23	119,36	248,31	0,950	1,060	1,005	335.500,00 TL	337.177,50 TL	40.245.506 TL	40.245.000 TL	81,29%	39.151.120,38 TL
7	A	ZEMİN KAT	7	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D	3.5+1	0	221,07	459,90	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	73.056.450 TL	73.055.000 TL	81,29%	71.028.994,91 TL
8	A	ZEMİN KAT	8	KONUT	2.5+1_D	2.5+1	0	159,73	332,29	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	54.125.309 TL	54.125.000 TL	81,29%	52.661.147,86 TL
9	A	ZEMİN KAT	9	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	2+1_B	2+1	0	165,95	345,23	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	56.232.987 TL	56.235.000 TL	81,29%	54.714.144,41 TL
10	A	ZEMİN KAT	10	KONUT	2+1_A1_1	2+1	0	135,10	281,05	0,950	1,120	1,035	335.500,00 TL	347.242,50 TL	46.912.462 TL	46.910.000 TL	81,29%	45.671.870,50 TL
11	A	ZEMİN KAT	11	KONUT	2+1_A1_2	2+1	12,23	119,36	248,31	0,950	1,120	1,035	335.500,00 TL	347.242,50 TL	41.446.865 TL	41.445.000 TL	81,29%	40.351.120,38 TL
12	A	ZEMİN KAT	12	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_E	3.5+1	0	213,21	443,55	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	70.458.976 TL	70.460.000 TL	81,29%	68.506.028,20 TL
13	A	ZEMİN KAT	13	KONUT	3.5+1_A	3.5+1	0	197,30	410,45	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	66.856.092 TL	66.855.000 TL	81,29%	65.046.836,05 TL
14	A	ZEMİN KAT	14	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D0	3.5+1	0	235,29	489,48	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	77.755.698 TL	77.755.000 TL	81,29%	75.598.675,13 TL
15	A	1.KAT	15	KONUT	2.5+1_C0	2.5+1	12,23	156,02	324,57	0,900	1,180	1,040	335.500,00 TL	348.920,00 TL	54.438.498 TL	54.440.000 TL	81,29%	53.010.148,30 TL
16	A	1.KAT	16	KONUT	2+1_A0	2+1	12,23	115,94	241,19	0,950	1,180	1,065	335.500,00 TL	357.307,50 TL	41.426.232 TL	41.425.000 TL	81,29%	40.362.463,11 TL
17	A	1.KAT	17	KONUT	2+1_A1_1	2+1	12,23	119,21	248,00	0,950	1,180	1,065	335.500,00 TL	357.307,50 TL	42.594.627 TL	42.595.000 TL	81,29%	41.502.495,06 TL
18	A	1.KAT	18	KONUT	3.5+1_A0	3.5+1	10,79	174,68	363,39	0,900	1,180	1,040	335.500,00 TL	348.920,00 TL	60.949.346 TL	60.950.000 TL	81,29%	59.349.137,97 TL
19	A	2.KAT	19	KONUT	2.5+1_C	2.5+1	0	174,91	363,87	0,900	1,240	1,070	335.500,00 TL	358.985,00 TL	62.790.066 TL	62.790.000 TL	81,29%	61.187.030,12 TL
20	A	2.KAT	20	KONUT	3.5+1_B	3.5+1	0	201,12	418,40	0,850	1,240	1,045	335.500,00 TL	350.597,50 TL	70.512.169 TL	70.510.000 TL	81,29%	68.666.827,50 TL
21	A	2.KAT	21	KONUT	2+1_A0	2+1	12,23	115,94	241,19	0,950	1,240	1,095	335.500,00 TL	367.372,50 TL	42.593.168 TL	42.595.000 TL	81,29%	41.502.463,11 TL
22	A	2.KAT	22	KONUT	3+1_A0	3+1	0	170,02	353,70	0,900	1,240	1,070	335.500,00 TL	358.985,00 TL	61.034.630 TL	61.035.000 TL	81,29%	59.476.844,73 TL
23	A	2.KAT	23	KONUT	3.5+1_A	3.5+1	0	198,67	413,30	0,900	1,240	1,070	335.500,00 TL	358.985,00 TL	71.319.550 TL	71.320.000 TL	81,29%	69.499.280,63 TL
24	A	3.KAT	24	KONUT	3.5+1_B0	3.5+1	10,54	176,19	366,53	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	65.022.920 TL	65.025.000 TL	81,29%	63.410.299,51 TL
25	A	3.KAT	25	KONUT	3+1_A	3+1	10,79	155,82	324,16	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	57.505.371 TL	57.505.000 TL	81,29%	56.076.981,21 TL
26	A	3.KAT	26	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	5.5+1_A	5.5+1	0	436,59	908,25	0,800	1,300	1,050	335.500,00 TL	352.275,00 TL	153.799.742 TL	153.800.000 TL	81,29%	149.798.853,02 TL
27	A	3.KAT	27	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	4.5+1_B	4.5+1	0	351,52	731,28	0,800	1,300	1,050	335.500,00 TL	352.275,00 TL	123.831.708 TL	123.830.000 TL	81,29%	120.608.480,53 TL
28	B	2.BODRUM KAT	1	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D	3.5+1	0	212,76	328,85	0,850	1,000	0,925	335.500,00 TL	310.337,50 TL	66.027.407 TL	66.025.000 TL	81,29%	64.576.284,42 TL
29	B	2.BODRUM KAT	2	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	2+1_B	2+1	0	165,75	256,19	0,900	1,000	0,950	335.500,00 TL	318.725,00 TL	52.828.669 TL	52.830.000 TL	81,29%	51.701.382,74 TL
30	B	2.BODRUM KAT	3	KONUT	2+1_A1_2	2+1	0	138,37	213,87	0,950	1,000	0,975	335.500,00 TL	327.112,50 TL	45.262.557 TL	45.265.000 TL	81,29%	44.322.817,37 TL
31	B	2.BODRUM KAT	4	1. BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_E	3.5+1	0	213,67	330,26	0,850	1,000	0,925	335.500,00 TL	310.337,50 TL	66.309.814 TL	66.310.000 TL	81,29%	64.855.088,09 TL
32	B	2.BODRUM KAT	5	2.BODRUM KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D0	3.5+1	0	227,83	352,15	0,850	1,000	0,925	335.500,00 TL	310.337,50 TL	70.704.193 TL	70.705.000 TL	81,29%	69.153.670,47 TL
33	B	1.BODRUM KAT	6	KONUT	2+1_A1_1	2+1	12,23	119,28	184,37	0,950	1,060	1,005	335.500,00 TL	337.177,50 TL	40.218.532 TL	40.220.000 TL	81,29%	39.407.804,12 TL
34	B	ZEMİN KAT	7	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D	3.5+1	0	218,77	338,14	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	72.296.375 TL	72.295.000 TL	81,29%	70.805.361,40 TL
35	B	ZEMİN KAT	8	KONUT	2.5+1_D	2.5+1	0	159,70	246,84	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	54.115.144 TL	54.115.000 TL	81,29%	53.027.578,12 TL
36	B	ZEMİN KAT	9	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	2+1_B	2+1	0	165,85	256,35	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	56.199.102 TL	56.200.000 TL	81,29%	55.070.701,83 TL
37	B	ZEMİN KAT	10	KONUT	2+1_A1_1	2+1	0	135,14	208,88	0,950	1,120	1,035	335.500,00 TL	347.242,50 TL	46.926.351 TL	46.925.000 TL	81,29%	46.004.810,94 TL
38	B	ZEMİN KAT	11	KONUT	2+1_A1_2	2+1	12,23	119,30	184,40	0,950	1,120	1,035	335.500,00 TL	347.242,50 TL	41.426.030 TL	41.425.000 TL	81,29%	40.612.667,94 TL
39	B	ZEMİN KAT	12	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_E	3.5+1	0	213,32	329,72	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	70.495.327 TL	70.495.000 TL	81,29%	69.042.471,29 TL
40	B	ZEMİN KAT	13	KONUT	3.5+1_A	3.5+1	0	197,23	304,85	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	66.832.372 TL	66.830.000 TL	81,29%	65.487.030,58 TL
41	B	ZEMİN KAT	14	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D0	3.5+1	0	238,43	368,53	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	78.793.366 TL	78.795.000 TL	81,29%	77.171.493,44 TL
42	B	1.KAT	15	KONUT	2.5+1_C0	2.5+1	12,23	156,02	241,15	0,900	1,180	1,040	335.500,00 TL	348.920,00 TL	54.438.498 TL	54.440.000 TL	81,29%	53.377.635,81 TL
43	B	1.KAT	16	KONUT	2+1_A0	2+1	12,23	115,93	179,19	0,950	1,180	1,065	335.500,00 TL	357.307,50 TL	41.422.658 TL	41.425.000 TL	81,29%	40.635.614,79 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

94	D	ZEMİN KAT	12	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	2.5+1_A1	2.5+1	0	194,81	232,60	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	66.012.343 TL	66.010.000 TL	81,29%	64.985.324,30 TL
95	D	ZEMİN KAT	13	KONUT	4.5+1_A1	4.5+1	0	246,00	293,72	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	81.295.005 TL	81.295.000 TL	81,29%	80.001.071,44 TL
96	D	ZEMİN KAT	14	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	2.5+1_A2	2.5+1	0	186,75	222,98	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	63.281.171 TL	63.280.000 TL	81,29%	62.297.718,87 TL
97	D	ZEMİN KAT	15	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	2.5+1_A2	2.5+1	0	181,03	216,15	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	61.342.921 TL	61.345.000 TL	81,29%	60.392.805,34 TL
98	D	ZEMİN KAT	16	KONUT	3.5+1_C2	3.5+1	0	206,19	246,19	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	68.139.094 TL	68.140.000 TL	81,29%	67.055.466,95 TL
99	D	ZEMİN KAT	17	KONUT	3.5+1_C1	3.5+1	0	217,95	260,23	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	72.025.392 TL	72.025.000 TL	81,29%	70.878.610,86 TL
100	D	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1_A	1+1	14,51	105,73	126,24	0,950	1,120	1,035	335.500,00 TL	347.242,50 TL	36.713.950 TL	36.715.000 TL	81,29%	36.158.873,71 TL
101	D	ZEMİN KAT	19	KONUT	4.5+1_A2	4.5+1	0	249,43	297,81	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	82.428.509 TL	82.430.000 TL	81,29%	81.118.030,08 TL
102	D	1.KAT	20	KONUT	4.5+1_A	4.5+1	14,89	238,05	284,23	0,850	1,180	1,015	335.500,00 TL	340.532,50 TL	81.063.762 TL	81.065.000 TL	81,29%	79.812.887,43 TL
103	D	1.KAT	21	KONUT	3.5+1_C	3.5+1	14,45	195,23	233,10	0,900	1,180	1,040	335.500,00 TL	348.920,00 TL	68.119.652 TL	68.120.000 TL	81,29%	67.093.115,15 TL
104	D	1.KAT	22	KONUT	1+1	1+1	4,85	82,25	98,20	1,000	1,180	1,090	335.500,00 TL	365.695,00 TL	30.078.414 TL	30.080.000 TL	81,29%	29.647.375,51 TL
105	D	1.KAT	23	KONUT	1+1	1+1	4,85	81,52	97,33	1,000	1,180	1,090	335.500,00 TL	365.695,00 TL	29.811.456 TL	29.810.000 TL	81,29%	29.381.215,22 TL
106	D	1.KAT	24	KONUT	1+1	1+1	4,85	83,26	99,41	1,000	1,180	1,090	335.500,00 TL	365.695,00 TL	30.447.766 TL	30.450.000 TL	81,29%	30.012.063,04 TL
107	D	1.KAT	25	KONUT	4.5+1_A	4.5+1	14,89	232,68	277,81	0,850	1,180	1,015	335.500,00 TL	340.532,50 TL	79.235.102 TL	79.235.000 TL	81,29%	78.011.132,94 TL
108	D	1.KAT	26	KONUT	4.5+1_A_0	4.5+1	14,89	251,45	300,23	0,850	1,180	1,015	335.500,00 TL	340.532,50 TL	85.626.897 TL	85.625.000 TL	81,29%	84.302.405,14 TL
109	D	2.KAT	27	KONUT	3+1_C2	3+1	0	200,15	238,97	0,850	1,240	1,045	335.500,00 TL	350.597,50 TL	70.172.090 TL	70.170.000 TL	81,29%	69.117.236,58 TL
110	D	2.KAT	28	KONUT	3+1_C1	3+1	0	198,89	237,47	0,900	1,240	1,070	335.500,00 TL	358.985,00 TL	71.398.527 TL	71.400.000 TL	81,29%	70.353.864,02 TL
111	D	2.KAT	29	KONUT	3.5+1_C	3.5+1	14,45	195,23	233,10	0,900	1,240	1,070	335.500,00 TL	358.985,00 TL	70.084.642 TL	70.085.000 TL	81,29%	69.058.115,15 TL
112	D	2.KAT	30	KONUT	1+1	1+1	4,85	82,25	98,20	1,000	1,240	1,120	335.500,00 TL	375.760,00 TL	30.906.260 TL	30.905.000 TL	81,29%	30.472.375,51 TL
113	D	2.KAT	31	KONUT	1+1	1+1	4,85	81,52	97,33	1,000	1,240	1,120	335.500,00 TL	375.760,00 TL	30.631.955 TL	30.630.000 TL	81,29%	30.201.215,22 TL
114	D	2.KAT	32	KONUT	1+1	1+1	4,85	83,17	99,30	1,000	1,240	1,120	335.500,00 TL	375.760,00 TL	31.251.959 TL	31.250.000 TL	81,29%	30.812.536,43 TL
115	D	2.KAT	33	KONUT	3+1_C1	3+1	0	198,65	237,18	0,900	1,240	1,070	335.500,00 TL	358.985,00 TL	71.312.370 TL	71.310.000 TL	81,29%	70.265.126,39 TL
116	D	2.KAT	34	KONUT	3+1_C1	3+1	0	200,20	239,03	0,850	1,240	1,045	335.500,00 TL	350.597,50 TL	70.189.620 TL	70.190.000 TL	81,29%	69.136.973,59 TL
117	D	3.KAT	35	KONUT	3+1_C	3+1	17,58	190,60	227,57	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	70.340.930 TL	70.340.000 TL	81,29%	69.337.468,36 TL
118	D	3.KAT	36	KONUT	3+1_C	3+1	17,58	189,34	226,07	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	69.875.927 TL	69.875.000 TL	81,29%	68.879.095,80 TL
119	D	3.KAT	37	KONUT	3.5+1_C	3.5+1	14,45	195,23	233,10	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	72.049.632 TL	72.050.000 TL	81,29%	71.023.115,15 TL
120	D	3.KAT	38	KONUT	1+1	1+1	4,85	82,25	98,20	1,000	1,300	1,150	335.500,00 TL	385.825,00 TL	31.734.106 TL	31.735.000 TL	81,29%	31.302.375,51 TL
121	D	3.KAT	39	KONUT	1+1	1+1	4,85	81,52	97,33	1,000	1,300	1,150	335.500,00 TL	385.825,00 TL	31.452.454 TL	31.450.000 TL	81,29%	31.021.215,22 TL
122	D	3.KAT	40	KONUT	1+1	1+1	4,85	83,17	99,30	1,000	1,300	1,150	335.500,00 TL	385.825,00 TL	32.089.065 TL	32.090.000 TL	81,29%	31.652.536,43 TL
123	D	3.KAT	41	KONUT	3+1_C	3+1	17,58	189,63	226,41	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	69.982.952 TL	69.985.000 TL	81,29%	68.987.570,44 TL
124	D	3.KAT	42	KONUT	3+1_C	3+0	17,58	191,16	228,24	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	70.547.598 TL	70.550.000 TL	81,29%	69.544.522,83 TL
125	D	4.KAT	43	KONUT	3+1_C	3+1	17,3	190,36	227,29	0,900	1,360	1,130	335.500,00 TL	379.115,00 TL	72.168.331 TL	72.170.000 TL	81,29%	71.168.730,73 TL
126	D	4.KAT	44	KONUT	2+1_A1	2+1	9,7	128,37	153,27	0,950	1,360	1,155	335.500,00 TL	387.502,50 TL	49.743.696 TL	49.745.000 TL	81,29%	49.069.790,21 TL
127	D	4.KAT	45	KONUT	3+1_C	3+1	17,3	190,92	227,95	0,900	1,360	1,130	335.500,00 TL	379.115,00 TL	72.380.636 TL	72.380.000 TL	81,29%	71.375.785,20 TL
128	D	4.KAT	46	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	5.5+1_B	5.5+1	0	367,72	439,05	0,800	1,360	1,080	335.500,00 TL	362.340,00 TL	133.239.665 TL	133.240.000 TL	81,29%	131.305.839,80 TL
129	D	4.KAT	47	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	5.5+1_C	5.5+1	14,45	342,07	408,42	0,800	1,360	1,080	335.500,00 TL	362.340,00 TL	123.945.644 TL	123.945.000 TL	81,29%	122.145.755,52 TL
130	D	4.KAT	48	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	4.5+1_C	4.5+1	0	288,06	343,94	0,850	1,360	1,105	335.500,00 TL	370.727,50 TL	106.791.764 TL	106.790.000 TL	81,29%	105.274.841,22 TL
131	D	4.KAT	49	ÇATI PİYESİ İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	5.5+1_B	5.5+1	0	368,66	440,17	0,800	1,360	1,080	335.500,00 TL	362.340,00 TL	133.580.264 TL	133.580.000 TL	81,29%	131.640.895,52 TL
132	E1	ZEMİN KAT	1	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D	3.5+1	0	214,32	559,05	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	70.825.795 TL	70.825.000 TL	81,29%	68.362.186,13 TL
133	E1	ZEMİN KAT	2	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D	3.5+1	0	218,73	570,56	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	72.283.156 TL	72.285.000 TL	81,29%	69.771.509,53 TL
134	E1	ZEMİN KAT	3	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	2+1_B	2+1	0	162,22	423,15	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	54.969.058 TL	54.970.000 TL	81,29%	53.105.882,48 TL
135	E1	ZEMİN KAT	4	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	2+1_B	2+1	0	161,10	420,23	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	54.589.541 TL	54.590.000 TL	81,29%	52.738.752,73 TL
136	E1	ZEMİN KAT	5	KONUT	2+1_A1_3	2+1	0	135,04	352,25	0,950	1,120	1,035	335.500,00 TL	347.242,50 TL	46.891.627 TL	46.890.000 TL	81,29%	45.338.215,82 TL
137	E1	ZEMİN KAT	6	KONUT	2+1_A1_1	2+1	0	131,90	344,06	0,950	1,120	1,035	335.500,00 TL	347.242,50 TL	45.801.286 TL	45.800.000 TL	81,29%	44.284.298,48 TL
138	E1	ZEMİN KAT	7	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_E	3.5+1	0	207,78	541,99	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	68.664.537 TL	68.665.000 TL	81,29%	66.277.339,18 TL
139	E1	ZEMİN KAT	8	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	4.5+1_D	4.5+1	0	250,56	653,58	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	82.801.937 TL	82.800.000 TL	81,29%	79.920.741,68 TL
140	E1	ZEMİN KAT	9	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D1	3.5+1	0	237,13	618,55	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	78.363.758 TL	78.365.000 TL	81,29%	75.640.069,74 TL
141	E1	ZEMİN KAT	10	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	3.5+1_D1	3.5+1	0	227,74	594,06	0,850	1,120	0,985	335.500,00 TL	330.467,50 TL	75.260.668 TL	75.260.000 TL	81,29%	72.642.972,98 TL
142	E1	1.KAT	11	KONUT	2+1_A1_1	2+1	12,23	115,98	302,53	0,950	1,180	1,065	335.500,00 TL	357.307,50 TL	41.440.524 TL	41.440.000 TL	81,29%	40.107.239,86 TL
143	E1	1.KAT	12	KONUT	2+1_A0	2+1	12,23	112,52	293,51	0,950	1,180	1,065	335.500,00 TL	357.307,50 TL	40.204.240 TL	40.205.000 TL	81,29%	38.911.999,74 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

244	G	ZEMİN KAT	18	1.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	2.5+1_A2	2.5+1	0	183,68	296,77	0,900	1,120	1,010	335.500,00 TL	338.855,00 TL	62.240.886 TL	62.240.000 TL	81,29%	60.932.639,38 TL
245	G	1.KAT	19	KONUT	4.5+1_A	4.5+1	14,89	229,82	371,32	0,850	1,180	1,015	335.500,00 TL	340.532,50 TL	78.261.179 TL	78.260.000 TL	81,29%	76.624.233,35 TL
246	G	1.KAT	20	KONUT	4.5+1_A	4.5+1	14,89	230,78	372,87	0,850	1,180	1,015	335.500,00 TL	340.532,50 TL	78.588.090 TL	78.590.000 TL	81,29%	76.947.400,45 TL
247	G	1.KAT	21	KONUT	1+1	1+1	4,85	82,01	132,50	1,000	1,180	1,090	335.500,00 TL	365.695,00 TL	29.990.647 TL	29.990.000 TL	81,29%	29.406.285,69 TL
248	G	1.KAT	22	KONUT	1+1	1+1	4,85	80,43	129,95	1,000	1,180	1,090	335.500,00 TL	365.695,00 TL	29.412.849 TL	29.415.000 TL	81,29%	28.842.531,50 TL
249	G	1.KAT	23	KONUT	1+1	1+1	4,85	81,26	131,29	1,000	1,180	1,090	335.500,00 TL	365.695,00 TL	29.716.376 TL	29.715.000 TL	81,29%	29.136.623,89 TL
250	G	1.KAT	24	KONUT	3.5+1_C	3.5+1	14,24	192,98	311,79	0,900	1,180	1,040	335.500,00 TL	348.920,00 TL	67.334.582 TL	67.335.000 TL	81,29%	65.961.445,70 TL
251	G	1.KAT	25	KONUT	3+1_C2	3+1	0	211,36	341,49	0,850	1,180	1,015	335.500,00 TL	340.532,50 TL	71.974.949 TL	71.975.000 TL	81,29%	70.470.624,23 TL
252	G	2.KAT	26	KONUT	3+1_C1	3+1	0	197,19	318,60	0,900	1,240	1,070	335.500,00 TL	358.985,00 TL	70.788.252 TL	70.790.000 TL	81,29%	69.386.480,61 TL
253	G	2.KAT	27	KONUT	3+1_C1	3+1	0	197,85	319,66	0,900	1,240	1,070	335.500,00 TL	358.985,00 TL	71.025.182 TL	71.025.000 TL	81,29%	69.616.783,00 TL
254	G	2.KAT	28	KONUT	1+1	1+1	4,85	82,01	132,50	1,000	1,240	1,120	335.500,00 TL	375.760,00 TL	30.816.078 TL	30.815.000 TL	81,29%	30.231.285,69 TL
255	G	2.KAT	29	KONUT	1+1	1+1	4,85	80,43	129,95	1,000	1,240	1,120	335.500,00 TL	375.760,00 TL	30.222.377 TL	30.220.000 TL	81,29%	29.647.531,50 TL
256	G	2.KAT	30	KONUT	1+1	1+1	4,85	81,26	131,29	1,000	1,240	1,120	335.500,00 TL	375.760,00 TL	30.534.258 TL	30.535.000 TL	81,29%	29.956.623,89 TL
257	G	2.KAT	31	KONUT	3.5+1_C	3.5+1	14,47	193,07	311,94	0,900	1,240	1,070	335.500,00 TL	358.985,00 TL	69.309.234 TL	69.310.000 TL	81,29%	67.935.805,12 TL
258	G	2.KAT	32	KONUT	3+1_C1	3+1	0	199,87	322,93	0,900	1,240	1,070	335.500,00 TL	358.985,00 TL	71.750.332 TL	71.750.000 TL	81,29%	70.327.405,45 TL
259	G	2.KAT	33	KONUT	3+1_C	3+1	19,12	189,86	306,75	0,900	1,240	1,070	335.500,00 TL	358.985,00 TL	68.156.892 TL	68.155.000 TL	81,29%	66.803.652,61 TL
260	G	3.KAT	34	KONUT	3+1_C	3+1	17,63	187,85	303,51	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	69.326.043 TL	69.325.000 TL	81,29%	67.987.958,99 TL
261	G	3.KAT	35	KONUT	3+1_C	3+1	17,63	188,58	304,68	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	69.595.449 TL	69.595.000 TL	81,29%	68.252.763,14 TL
262	G	3.KAT	36	KONUT	1+1	1+1	4,85	82,01	132,50	1,000	1,300	1,150	335.500,00 TL	385.825,00 TL	31.641.508 TL	31.640.000 TL	81,29%	31.056.285,69 TL
263	G	3.KAT	37	KONUT	1+1	1+1	4,85	80,43	129,95	1,000	1,300	1,150	335.500,00 TL	385.825,00 TL	31.031.905 TL	31.030.000 TL	81,29%	30.457.531,50 TL
264	G	3.KAT	38	KONUT	1+1	1+1	4,85	81,26	131,29	1,000	1,300	1,150	335.500,00 TL	385.825,00 TL	31.352.140 TL	31.350.000 TL	81,29%	30.771.623,89 TL
265	G	3.KAT	39	KONUT	3.5+1_C	3.5+1	14,47	193,02	311,86	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	71.234.031 TL	71.235.000 TL	81,29%	69.861.161,00 TL
266	G	3.KAT	40	KONUT	3+1_C	3+1	17,63	187,26	302,55	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	69.108.303 TL	69.110.000 TL	81,29%	67.777.158,37 TL
267	G	3.KAT	41	KONUT	3+1_C	3+1	17,63	188,29	304,22	0,900	1,300	1,100	335.500,00 TL	369.050,00 TL	69.488.425 TL	69.490.000 TL	81,29%	68.149.827,24 TL
268	G	4.KAT	42	KONUT	3+1_C	3+1	17,3	188,38	304,36	0,900	1,360	1,130	335.500,00 TL	379.115,00 TL	71.417.684 TL	71.420.000 TL	81,29%	70.079.186,66 TL
269	G	4.KAT	43	KONUT	2+1_A1	2+1	9,7	126,84	204,93	0,950	1,360	1,155	335.500,00 TL	387.502,50 TL	49.150.817 TL	49.150.000 TL	81,29%	48.247.203,72 TL
270	G	4.KAT	44	KONUT	3+1_C	3+1	17,3	188,09	303,89	0,900	1,360	1,130	335.500,00 TL	379.115,00 TL	71.307.740 TL	71.310.000 TL	81,29%	69.971.250,76 TL
271	G	4.KAT	45	4.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	5.5+1_B	5.5+1	0	366,97	592,91	0,800	1,360	1,080	335.500,00 TL	362.340,00 TL	132.967.910 TL	132.970.000 TL	81,29%	130.358.054,62 TL
272	G	4.KAT	46	4.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	4.5+1_C	4.5+1	0	285,11	460,65	0,850	1,360	1,105	335.500,00 TL	370.727,50 TL	105.698.118 TL	105.700.000 TL	81,29%	103.670.701,29 TL
273	G	4.KAT	47	4.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	5.5+1_C	5.5+1	14,45	338,47	546,86	0,800	1,360	1,080	335.500,00 TL	362.340,00 TL	122.641.220 TL	122.640.000 TL	81,29%	120.230.906,19 TL
274	G	4.KAT	48	4.KAT İLE BAĞLANTILI DUBLEKS KONUT	5.5+1_B	5.5+1	0	364,44	588,82	0,800	1,360	1,080	335.500,00 TL	362.340,00 TL	132.051.190 TL	132.050.000 TL	81,29%	129.456.062,14 TL
TOPLAM								50655,40	78952,15						17.485.788.488 TL	17.485.780.000 TL	-	17.137.969.520 TL

Not: İnşaat seviye değeri belirlenirken, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 31 Ocak 2025 tarih ve 32799 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ*” esas alınmıştır. Taşınmazın yapı sınıflarına ait yapı birim maliyetlerinin hesaplanmasında, ülkedeki inşaat birim maliyetlerindeki hızlı artış ile tebliğin yayımlandığı tarihten raporun düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede oluşan enflasyon farkları da dikkate alınmış ve bu kapsamda yaklaşık yapı maliyetlerine TÜİK İnşaat Endeksine %13.42 oranında göre enflasyon farkı eklenmiştir. Toplam inşaat alanına esas brüt alanı, yapı yaklaşık maliyeti ve inşaat seviyesi çarpılarak eksik imalat değeri hesaplanmıştır. Eksik imalat bedelinin taşınmazın pazar değerinden düşülmesi suretiyle inşaat seviyeli taşınmaz değeri belirlenmiştir.

Üstte detaylandırılan Pazar yaklaşımı yöntemine göre hesapları doğrultusunda taşınmaz için ulaşılan nihai değer ve oranlar aşağıda sonuç değer tablosunda gösterilmiştir.

GENEL ÖZET	
Tamamlanması Durumundaki Değeri	17.485.780.000,00 TL
İnşaat Seviyesi Durumundaki Değeri	17.137.969.519,50 TL

Bu değer, sözleşmede geçen (Arsa Sahibi Göktürk Adi Ortaklığı) nın değeri olarak tespit edilmiş olup sözleşmedeki ortaklıklarına göre hesaplama tablosu hazırlanmıştır. Konu tablo aşağıdaki gibidir;

Hasılat Paylaşımı Oran ve Değerler Dağılımı		
Arsa Sahibi	35,00%	6.120.023.000,00 TL
Göktürk Adi Ortaklığı	65,00%	11.365.757.000,00 TL
Toplam	100,00%	17.485.780.000,00 TL

Proje kapsamında imzalanan Adi Ortaklık Sözleşmesi doğrultusunda Pasifik GYO A.Ş. hissesi değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

NEXT LEVEL KEMER PROJESİ	
Arsa Alanı	35.966,98 m ²
Toplam İnşaat Alanı	78.952,15 m ²
Toplam Satılabilir Alan	50.655,40 m ²
Toplam Proje Hasılatı Değeri	17.485.780.000,00 TL
Arsa Paylaşım Değeri	6.120.023.000,00 TL
Toplam İnşaat Maliyeti	1.858.955.000,00 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Değeri (Maliyetler çıktıktan sonra)	9.506.802.000,00 TL

* Taşınmazın tamamlanması halinde öngörülen toplam inşaat maliyeti, 6.6.1 Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı başlığı altında detaylı olarak hesaplanmış ve sunulmuştur.

Göktürk Adi Ortaklığı		
Pasifik Gayr. Yatırım İnş. A.Ş.	1,00%	95.068.020,00 TL
Pasifik GYO A.Ş.	41,50%	3.945.322.830,00 TL
Diğer	57,50%	5.466.411.150,00 TL
Toplam	100,00%	9.506.802.000,00 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 Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Analizi		
Pasifik GYO A.Ş.	99,00%	7.833.607.650,00 TL
Pasifik Gayr. Yatırım İnş. A.Ş.	1,00%	79.127.350,00 TL
Toplam	100,00%	7.912.735.000,00 TL

Taşınmazın nihai değeri; arsa değeri ile pazar yaklaşımı kapsamında Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye düşen gelir payının toplanması suretiyle hesaplanmıştır. Yukarıda detaylandırılan tüm analiz ve hesaplamalar doğrultusunda, 244 Ada 1 Parsel üzerinde yapılması planlanan Konut Projesi için Arsa Sahibi ve Yüklenici adına düzenlenmiş olan “Next Level Kemer Projesi Arsa Payı Karşılığı ve Hasılat Paylaşımı İşİ” kapsamında elde edilecek taşınmazların/taşınmaz haklarının nihai pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Pasifik GYO A.Ş.		
Göktürk Adi Ortaklığı Gelen Payı	41,50%	3.945.322.830,00 TL
Arsa Değer Analizi	99,00%	7.833.607.650,00 TL
Toplam	-	11.778.930.480,00 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 taşınmazlar; 244 ada 1 parsel üzerinde konumlu, toplam 274 adet bağımsız bölümden oluşan ve “Konut”, “1. Bodrum Kat ile Bağlantılı Dupleks Konut”, “1. Kat ile Bağlantılı Dupleks Konut”, “Çatı Piyesi ile Bağlantılı Dupleks Konut”, “Zemin Kat ile Bağlantılı Dupleks Konut”, “3. Kat ile Bağlantılı Dupleks Konut” ve “4. Kat ile Bağlantılı Dupleks Konut” nitelikli birimlerdir.

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile Emsal Karşılaştırma (Pazar) Yaklaşımı Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı, taşınmazların yeniden inşa maliyetinin tespit edilmesi amacıyla; Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ise taşınmazların serbest piyasa koşullarındaki alım-satım değerlerinin belirlenmesi amacıyla uygulanmıştır.

Her iki yöntem kapsamında elde edilen değerler birlikte değerlendirilmiş ve söz konusu taşınmazlara ilişkin toplam pazar değeri taşınmazın 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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar bu raporun 3.3.2 kısmında detaylı olarak yer verilmiştir. Alım satıma engel bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda ruhsatlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 244 ada 1 parselde konumlu 274 adet bağımsız bölümde yer alan “Konut”, “1. Bodrum Kat İle Bağlantılı Dupleks Konut”, 1. Kat İle Bağlantılı Dupleks Konut, Çatı Piyesi İle Bağlantılı Dupleks Konut, Zemin Kat İle Bağlantılı Dupleks Konut, 3. Kat İle Bağlantılı Dupleks Konut Ve 4. Kat İle Bağlantılı Dupleks Konut” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmaz üzerinde devre mülk ve üst hakkı bulunmamaktadır..

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

Söz konusu taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “Proje” olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Ekspertize konu gayrimenkuller Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; 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.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin 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.

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş. adına kayıtlı, **İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 Ada 1 Parsel, 274 adet** bağımsız bölümde yer alan **“Konut”, “1. Bodrum Kat İle Bağlantılı Dupleks Konut”, 1. Kat İle Bağlantılı Dupleks Konut, Çatı Piyesi İle Bağlantılı Dupleks Konut, Zemin Kat İle Bağlantılı Dupleks Konut, 3. Kat İle Bağlantılı Dupleks Konut Ve 4. Kat İle Bağlantılı Dupleks Konut”** vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında KDV Hariç Yasal Durum Değeri: **11.778.930.480,00.-TL (OnBirMilyarYediYüzYetmişSekizMilyonDokuzYüzOtuzBinDörtYüzSeksen TürkLirası)** değer takdir edilmiştir. Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların 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 Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Hariç):	11.778.930.480,00.-TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Dahil):	14.134.716.576,00 TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine (%99) Düşen Arsa Pazar Değeri (KDV Hariç):	7.833.607.650,00.-TL
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir ☐ Alıcısı Az ☐ Satış Güç ☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
D.Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK Lisans No:407714/17.01.2017)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



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 değerlendirme rakamları ya da değerlendirme 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 Tarihine Esas TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42,8457	42,9229
Euro	50,2859	50,3765