



# **PROJE DEĞERLEME RAPORU**

**ANKARA  
YENİMAHALLE  
2021\_PASİFİKGYO\_124**

**“PROJE DEĞERLEME RAPORU”**

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir nyargımızın olmadığını;
- Değerleme cretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mlk kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mlk ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

## İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	5
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası.....	5
1.2. Rapor Türü .....	5
1.3. Raporu Hazırlayanlar .....	5
1.4. Değerleme Tarihi .....	5
1.5. Dayanak Sözleşmesi .....	5
1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	5
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	6
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
BÖLÜM 3 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER .....	7
3.1. Çevre ve Konum .....	7
3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi .....	7
3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi .....	8
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi .....	9
3.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	10
3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	10
3.4.2 Belediye İncelemesi.....	11
3.4. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	11
3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	11
3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	13
3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	13
3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	13
3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları .....	13
3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	13
3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler .....	13
3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	15

BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	15
4.1. Değerleme Yöntemleri.....	15
4.1.1. Pazar Yaklaşımı .....	16
4.1.2. Gelir Yaklaşımı.....	17
4.1.3. Maliyet Yaklaşımı .....	18
4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	19
BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER .....	19
5.1. Türkiye Demografik Veriler .....	19
5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme.....	21
5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	26
5.3.1. Ankara İli.....	26
5.3.2. Yenimahalle İlçesi .....	27
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	28
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti .....	28
6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti .....	30
6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti .....	32
6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar .....	33
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	42
6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	42
6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	42
6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	44
6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş.....	44
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	44

# **BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## **1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2021 tarihinde 2021/124 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

## **1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri, tamamlanması durumundaki Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri, projenin mevcut durumda Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

## **1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Ulvi Barkın ŞENSES, Değerleme Uzman Yrd. Buğra YILDIRIM ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından hazırlanmıştır.

## **1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

## **1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)No: 3 Next Level A Blok 1. Kat No: 1 06520 Söğütözü/Yenimahalle/ANKARA adresindeki Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## **1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

## **1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu projeye ilişkin Şirketimiz tarafından daha önce 17.09.2021 tarihinde 2021008 nolu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VANI	: Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi Ayten Sokak No:22/7 Kat:3 D:7 Yenimahalle / Ankara
İLETİŞİM	: 0 312 213 55 00 (Tel) <a href="mailto:adimgd@adimgd.com.tr">adimgd@adimgd.com.tr</a> (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 05.11.2009
SERMAYESİ	: 1.500.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 272327 (Ankara Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 15.02.2010 tarih ve 116 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 29.06.2012 tarih ve 13527 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VANI	: Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)No: 3 Next Level A Blok 1. Kat No: 1 06520 Söğütözü/Yenimahalle/ANKARA
İLETİŞİM	: 0312 285 47 72
KURULUŞ TARİHİ	: 2021 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

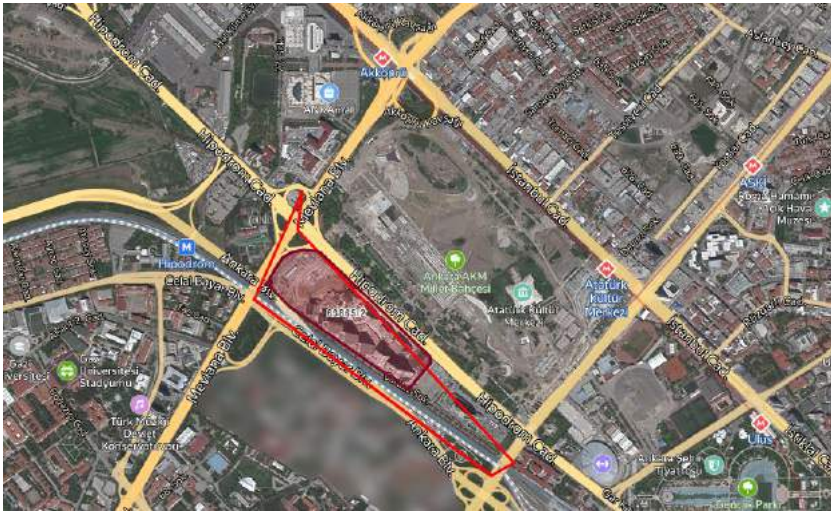
İş bu rapor, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri, tamamlanması durumundaki Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri, projenin mevcut durumda Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 3 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1. Çevre ve Konum

Rapor konusu taşınmazlar, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Emniyet Mahallesi, Hipodrom Caddesi No:9 adresinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nde konumludur. Taşınmaz tapu sicilinde İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 parsel olarak kayıtlıdır. Taşınmazlar Ankara kent merkezinde, Hipodromun güneyine, Ankara Üniversitesi Tandoğan Kampüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaz kuzeyinden Hipodrom Caddesi, güneyden Ankara Bulvarı ve Celal Bayar Bulvarı, batısından Mevlana Bulvarı ile çevrili olup doğusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi Merkezi Binası yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede en bilindik yerler; Anıtkabir, Büyükşehir Belediyesi, Ankara Etiler Orduevi, Ankara Emniyet Müdürlüğü, Ankamall AVM, TCDD Tren Garı ve Ankara Arena Kapalı Spor Salonu gibi belirgin yerler bulunmaktadır. Bölge Ankara şehrinin en merkezi bölgelerinden olup birçok kamu kurumu, üniversite, alışveriş merkezi yakın konumda yer almaktadır. Bölge taşınmazın hemen kuzeyinde yer alan Hipodrom ile bilinmektedir. Taşınmaz çevresinde ve özellikle parselin üç yönünde kentin önemli ulaşım arterleri yer almaktadır. Yine Taşınmaz çevresinde ve özellikle parselin üç yönünde kentin önemli ulaşım arterleri yer almaktadır. Yine tren garı, metro istasyonu ve bölgede alternatif ulaşım imkanlarını sunmaktadır.



### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu parsel için kat irtifakı kurulmamış olup aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ana taşınmaz için alınmış Tapu Kayıt Belgesine göre konu parselin mülkiyet bilgileri sunulmuştur.

<b>İli</b>	: Ankara
<b>İlçesi</b>	: Yenimahalle
<b>Mahallesi</b>	: İstasyon
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Ada/Parsel</b>	: 63865/2
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	: 124.475,80
<b>Niteliği</b>	: Arsa
<b>Cilt</b>	: 1
<b>Sayfa</b>	: 92
<b>Tarih</b>	: 6.2.2015
<b>Yevmiye No</b>	: 5570

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuştur.Bağımsız bölüm değerlemesi yapılmamış proje değeri irdelenmiştir..

#### 3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

##### **Beyanlar Hanesi:**

- Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi sınırları içerisinde yer almaktadır. (11.11.2020 Tarih ve 44039 Yevmiye No)

##### **Şerhler Hanesi:**

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( -99 yıl süre le TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ YE 1krş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır. )

Taşınmazın tapu kayıtlarındaki “Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi sınırları içerisinde yer almaktadır” beyan kaydı “Bakanlar Kurulu’nun 07.07.2010 tarih 2010/663 sayılı kararı ile “Eski AŞTİ Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilmesi belirtmesiyle ilgili olup taşınmazın satış kabiliyeti/devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

Şerhler hanesinde yer alan kira şerhi ana taşınmaz üzerinde, altyapı hizmetleri için ayrılan bölümleri belirtmekte olup taşınmazın satış kabiliyeti/devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

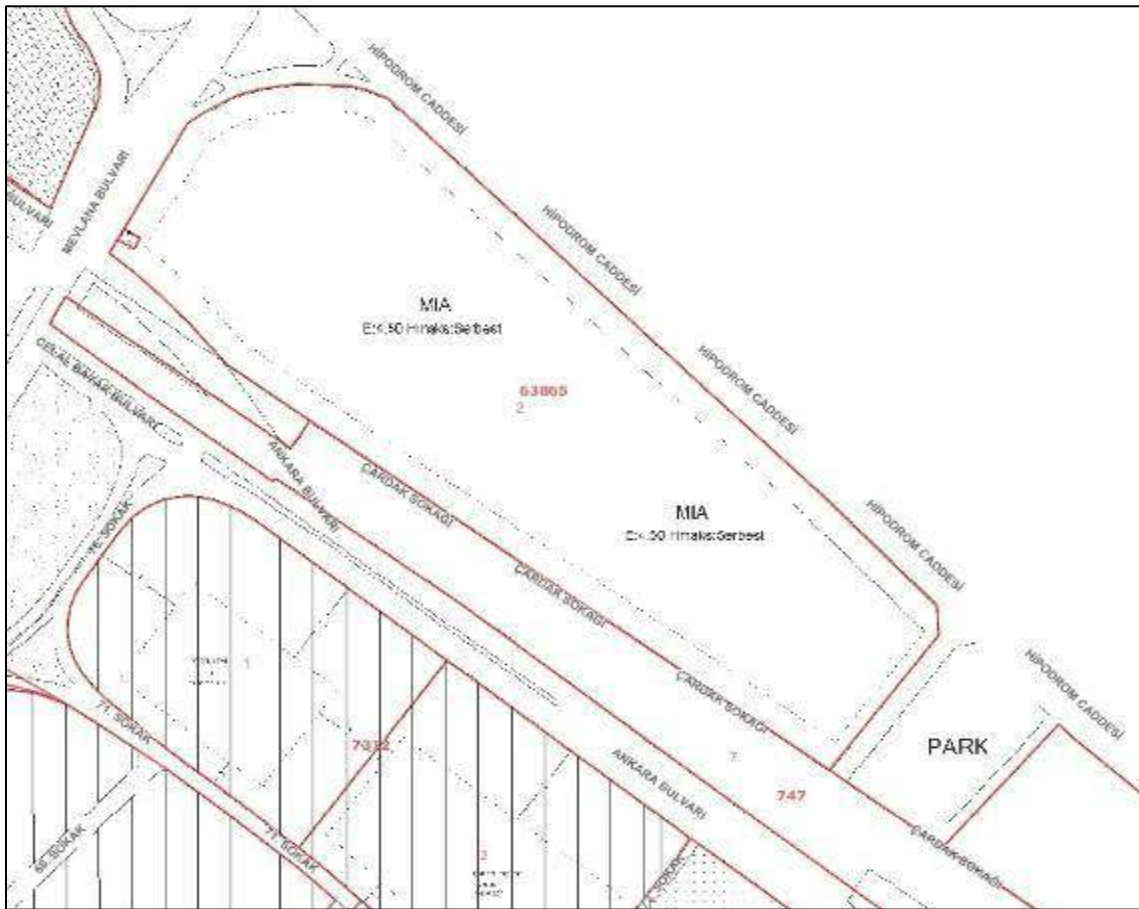
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



### 3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Yenimahalle Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan incelemeler ve temin edilen bilgilere göre rapor konusu projenin üzerinde yer aldığı parsel, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.05.2012 ve 16.11.2013 tarih 1985 sayılı kararı ile onaylanan "AŞOT Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında 84322 nolu parsellasyon planı içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz Emsal: 4.50 Yençok: Serbest yapılaşma hakkına sahip olup imar planında MİA (Merkezi İş Alanı) kullanım fonksiyonuna sahiptir.

Taşınmaz; İçişleri Bakanlığı'nın 06.07.2010 tarih 47204 sayılı yazı üzerinde, 5393 sayılı Belediye Kanununun 783. maddesine göre Bakanlar Kurulu'nun 07.07.2010 tarih 2010/663 sayılı kararı ilan edilen "Eski AŞTİ Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" içerisinde yer almaktadır.



#### **Plan Notları:**

1- Merkezi iş alanında (MİA); ticaret, büro, rezidans, otel, iş merkezi ile kamu kuruluşları, kültür, eğlence, sağlık tesisleri, kongre merkezi, vb. gibi kentsel sosyal teknik altyapı alanları yer alabilir. 0,00 kotu altı emsal haricidir. Bu alanda yapılacak olan rezidans yapılarındaki inşaat alanı miktarı toplam inşaat alanının

%20'sinden fazla olamaz ancak alana ilişkin hazırlanacak olan vaziyet planında +/- %10 değişiklik yapılabilir.

2- Merkezi iş alanında (MİA); E: 4,50 Hmaks: Serbest olacaktır.

3- Belediye hizmet alanında (63866/1) mevcut durum imar durumudur. 4- Hava Mania planı kriterlerine uyulacaktır.

5- Celal Bayar Bulvarı ile Hipodrom caddelerinin birbirine bağlayan 15 metre genişliğindeki yol şematik olup, kavşak düzenlemesi (alt-üst geçit) yol projesi ile kesinleşecektir. DDY geçişi için ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

6- Yapılaşmaya ilişkin tesviyeler, kotlandırma, binalara arası mesafeler, kavşak kullanımları vb. hususlar hazırlanacak olan vaziyet planı ile belirlenecektir.

7- Planda park alanı olarak ayrılan alanda 0,00 kotu altında kapalı otopark yapılabilir.

8- Yollar, yeşil alanlar, kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı, 3194 sayılı imar kanununun 23. Maddesine istinaden 1/1000 ölçekli parselasyon planları ardından hazırlanarak ilgili kamu kuruluşlarınca projeleri onanacak olan teknik altyapı gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni belgesi verilemez.

9- Yapılacak tüm yapılarda afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

10- Planda belirlenen teknik altyapı alanları dışında gereksinim duyulması halinde reglaj istasyonu, trafo, su deposu vb. kullanımlar yapı yaklaşma mesafeleri yollara 5 metre, yapılara 20 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla yapı adaları ile park içine yapılabilir.

11- Yaya yolları, yangın, çöp vb. servis amaçlı ve gerektiğinde binaya otopark giriş ve çıkış amaçlı olarak kullanılabilir.

12- Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda parsel içerisinde karşılanacaktır.

13- Ada bazı uygulamalarda 0,00 kotu altındaki bodrum katlarda yapılacak kapalı otoparklar yollara en fazla 15 metre kadar yaklaştırılabilir.

14- Park alanları içerisinde çocuk oyun alanları, ünite spor alanları, kafeterya, havuzlar, pergolalar ve genel wc vb. tesisler yapılabilir. Bu alanda E:0,10, Hmax:2 kattır.

15-Parselin yola cepheli olan bölümünde, parselde gerçekleştirilecek inşaat uygulamasından bağımsız olarak cami, müstemilatı ve otoparkı vaziyet planı ile belirlenir ve uygulaması gerçekleştirilir. Yapılacak cami, müstemilatı, otoparkı peyzaj alanları ile birlikte ifraz edilerek ilgili kuruma devri sağlanacaktır.

### **3.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler**

#### **3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimi bulunmamaktadır.

- Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz Ankara Belediyesi adına kayıtlı iken 17.05.2013 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına satış işlemi ile tescil olmuştur.
- Taşınmaz daha sonra 06.02.2015 tarih 5770 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satılmış olup halen bu şirket adına kayıtlıdır.

### 3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsellere ilişkin son üç yıl içerisindeki imar planında değişimi bulunmamaktadır.

- Yapılan incelemelere göre parsel; İçişleri Bakanlığı'nın 06.07.2010 tarih 47204 sayılı yazısı üzerinde, 5393 sayılı Belediye Kanununu 783.maddesine göre Bakanlar Kurulu'nun 07.07.2010 tarih 2010/663 sayılı kararı ilan edilen "Eski AŞTİ Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" içerisinde yer almaktadır. Buna istinaden 14.03.2011 tarih 794 sayılı 1/1.000 ve 1/5.000 Ölçekli planlar hazırlanmış olup bu planlar Ankara 4.İdare Mahkemesi'nin 2011/1164 Esas sayılı kararı ile yürütmesi durdurulmuştur. Daha sonra Ankara Büyükşehir Belediyesi meclisinin 14.05.2012 tarih 817 sayılı kararı ile yine 16.11.2013 tarihli kararı ile yeni planlar hazırlanarak yürürlüğe girmiştir.

### 3.4.Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapora konu parselin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliği olmadığı belirlenmiştir

### 3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapora konu proje kapsamında 63865/2 no.lu ada/parsel için önce 16.02.2017 tarihinde yeni yapı ruhsatları alınmış, 16.06.2017 ve 28.09.2017 tadilat ruhsatları alınmıştır.

Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

63865 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	6.2.2017	4-1	V-A	159.972,02	OFİS VE İŞYERİ	597	54
2	B1 BLOK-OTEL	6.2.2017	4-2	V-C	92.619,01	OTEL	1	39
	B2 BLOK-OFİS					OFİS VE İŞYERİ	69	
3	C	6.2.2017	4-3	V-A	118.985,22	OFİS VE İŞYERİ	398	43
4	D	6.2.2017	4-4	V-A	53.901,29	MESKEN	280	44
5	E	6.2.2017	4-5	V-A	71.457,16	MESKEN	230	55
6	F	6.2.2017	4-6	V-A	57.742,19	MESKEN	185	46
7	G	6.2.2017	4-7	V-A	44.863,85	MESKEN	145	38
8	H	6.2.2017	4-8	V-A	39.442,04	MESKEN	125	34
9	I	6.2.2017	4-9	V-A	7.359,38	MESKEN	10	13
10	J	6.2.2017	4-10	V-A	8.854,76	MESKEN	10	13
11	K	6.2.2017	4-11	V-A	8.863,71	MESKEN	10	13
12	L1	6.2.2017	4-12	V-A	40.277,47	MESKEN	313	46
13	L2	6.2.2017	4-13	V-A	8.510,48	MESKEN	56	16
14	L3	6.2.2017	4-14	V-A	30.078,62	MESKEN	222	34
15	M1	6.2.2017	4-15	V-A	17.333,47	MESKEN	108	26
16	M2	6.2.2017	4-16	V-A	8.621,23	MESKEN	56	16
17	M3	6.2.2017	4-17	V-A	36.659,09	MESKEN	270	38
18	N BLOK (AVM)	6.2.2017	4-18	V-A	297.846,48	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	1	8
19	O	6.2.2017	4-19	V-A	53.567,39	OFİS VE İŞYERİ	30	25
20	P	6.2.2017	4-20	V-A	91.445,40	OFİS VE İŞYERİ	52	36
21	R	6.2.2017	4-21	V-A	112.393,19	OFİS VE İŞYERİ	62	41
23	İKSA	6.2.2017	4-23	II-A	43.389,00			

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	16.6.2017	65-1	V-A	153.777,69	OFİS VE İŞYERİ	597	53
2	B	16.6.2017	65-2	V-A	110.700,70	OFİS VE İŞYERİ	388	42
3	C	16.6.2017	65-3	V-A	110.697,22	OFİS VE İŞYERİ	388	42
4	D	16.6.2017	65-4	V-A	51.897,51	MESKEN	280	42
5	E	16.6.2017	65-5	V-A	67.825,68	MESKEN	230	53
6	F	16.6.2017	65-6	V-A	54.800,83	MESKEN	185	44
7	G	16.6.2017	65-7	V-A	43.221,66	MESKEN	145	36
8	H	16.6.2017	65-8	V-A	37.432,33	MESKEN	125	32
9	L1(OTEL)	16.6.2017	65-9	V-C	18.469,94	OTEL	1	23
10	L2	16.6.2017	65-10	V-A	8.741,38	MESKEN	56	15
11	L3	16.6.2017	65-11	V-A	35.352,85	MESKEN	278	40
12	M1	16.6.2017	65-12	V-A	34.147,06	MESKEN	261	36
13	M2	16.6.2017	65-13	V-A	8.765,62	MESKEN	56	15
14	M3	16.6.2017	65-14	V-A	31.155,61	MESKEN	242	35
63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
15	N BLOK (AVM)	16.6.2017	65-15	V-A	123.706,06	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	157	7
16	O	16.6.2017	65-16	V-A	54.427,92	OFİS VE İŞYERİ	30	22
17	P	16.6.2017	65-17	V-A	93.908,98	OFİS VE İŞYERİ	52	32
18	R	16.6.2017	65-18	V-A	114.748,64	OFİS VE İŞYERİ	62	37
19	İKSA	16.6.2017	65-20	II-A	31.450,04			

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	28.9.2017	122-1	V-A	190.719,15	OFİS VE İŞYERİ	388	56
2	B	28.9.2017	122-2	V-A	107.016,29	OFİS VE İŞYERİ	319	40
3	C	28.9.2017	122-3	V-A	106.299,91	OFİS VE İŞYERİ	595	40
4	D	28.9.2017	122-4	V-A	51.743,77	MESKEN	191	39
5	E	28.9.2017	122-5	V-A	66.398,08	MESKEN	160	48
6	F	28.9.2017	122-6	V-A	61.945,11	MESKEN	148	45
7	G	28.9.2017	122-7	V-A	55.484,91	MESKEN	170	41
8	H	28.9.2017	122-8	V-A	50.230,22	MESKEN	155	38
9	L1	28.9.2017	122-9	V-C	30.286,27	OFİS VE İŞYERİ	1	24
						OTEL	1	
10	L2	28.9.2017	122-10	V-A	9.647,08	MESKEN	50	15
						OFİS VE İŞYERİ	2	
11	L3	28.9.2017	122-11	V-A	36.063,79	MESKEN	196	38
						OFİS VE İŞYERİ	2	
12	M1	28.9.2017	122-12	V-A	32.397,45	MESKEN	179	33
						OFİS VE İŞYERİ	2	
13	M2	28.9.2017	122-13	V-A	10.657,38	MESKEN	58	15
						OFİS VE İŞYERİ	3	
14	M3	28.9.2017	122-14	V-A	21.223,49	MESKEN	118	24
						OFİS VE İŞYERİ	2	
15	N BLOK (AVM-DÜKKAN-PERAKENDE)	28.9.2017	122-15	V-A	86.543,11	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	144	8

16	O	28.9.2017	122-16	V-A	56.123,33	OFİS VE İŞYERİ	41	24
17	P	28.9.2017	122-17	V-A	94.468,83	OFİS VE İŞYERİ	62	34
18	R	28.9.2017	122-18	V-A	114.676,67	OFİS VE İŞYERİ	72	39
19	S (Cami)	28.9.2017	122-19	IV-A	4.512,05	İBADET VE DİNİ FAALİYETLER	1	8
20	İKSA	28.9.2017	122-20	II-A	31.450,04	-	-	-
					1.217.886,93		3060	

### 3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Emniyet Mahallesi, Ertuna Sokak No:24 İç Kapı No:5 Yenimahalle /ANKARA adresinde konumlu olan ENPRO Yapı Denetim Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip oldukları mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde konut, ticari üniteler, otel ve AVM barındıran karma bir proje geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

### 3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuştur.Bağımsız bölüm değerlemesi yapılmamış proje değeri irdelenmiştir.

### 3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Değerleme konusu parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli proje geliştirilmektedir. Söz konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” ihalesini Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.– Çiftay İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 4.194.550.000.-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %30 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 1.258.365.000 TL+KDV teklif ederek kazanmıştır.

### 3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait olan Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi’ndeki 63865 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi’nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapor konusu Merkez Ankara Projesi, 124,475.80 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 63865 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmektedir.
- Projesi kapsamında ruhsat alınmış, 63865 ada 2 parsel üzerinde, A, B, C, D, E, F, G, H, L1(OTEL), L2, L3, M1, M2, M3, N (AVM), P, R, O bloklar bulunmaktadır.

- Proje kapsamında çarşaf listeleri hazırlanmış A, B, C, D, E, F, G, H, L1(OTEL), L2, L3, M1, M2, M3, N (AVM), P, R, O bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı 3059'dur.
- Hâlihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %47,26'dır.
- Bloklardaki bağımsız bölümlerin nitelikleri ve toplam satılabilir alanları tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )
1	A	Ofis	388	111.017,82
2	B	Ofis	319	63.010,12
3	C	Ofis	595	63.731,43
4	D	Konut	191	28.184,76
5	E	Konut	160	36.481,20
6	F	Konut	148	33.781,71
7	G	Konut	170	29.854,60
8	H	Konut	155	27.208,59
9	L1	Otel	1	15.041,40
		Dükkân	1	448,10
10	L2	Konut	50	4.280,24
		Dükkân	2	636,50
11	L3	Konut	196	19.545,81
		Dükkân	2	344,59
12	M1	Konut	179	17.182,24
		Dükkân	2	239,39
13	M2	Konut	58	4.971,52
		Dükkân	3	519,74
14	M3	Konut	118	11.194,08
		Dükkân	2	252,54
15	N	AVM	144	50.969,48
16	O	Dükkân	11	1.164,95
		Ofis	30	29.541,68
17	P	Dükkân	10	1.056,39
		Ofis	52	51.798,53
18	R	Dükkân	10	1.116,45
		Ofis	62	64.281,68
<b>Toplam</b>			<b>3059</b>	<b>667.855,54</b>

- Projede; 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 dubleks tipte daireler, dükkân, ofisler, otel ve AVM (Dükkân, 2 Katlı Dükkân ve Sinema) mevcuttur.

BB Nitelik	Adet	Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )
Satılabilir Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	43	5.778,65
Satılabilir Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	1.446	383.381,26
Satılabilir Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	1.425	212.684,75
Satılabilir AVM Alanı (m <sup>2</sup> )	144	50.969,48
Satılabilir Otel Alanı (m <sup>2</sup> )	1	15.041,40
Satılabilir Toplam Alanı (m <sup>2</sup> )	3.059	<b>667.855,54</b>

- Onaylı çarşaf listeler üzerinden tespit edilen bağımsız bölüm adetleri ve kullanım aralıkları aşağıda tabloda sunulmuştur.

<b>Bağımsız Bölüm Brüt Alanları</b>		
<b>Bağımsız Bölüm Tip</b>	<b>Adedi</b>	<b>Kullanım Aralığı (m<sup>2</sup>)</b>
1+1	503	81,27 ~ 103,97
2+1	172	114,69 ~ 161,95
3+1	320	156,99 ~ 172,50
4+1	274	193,44 ~ 223,09
5+1	148	228,61 ~ 228,96
6+1 Dupleks	8	392,89 ~ 414,35
Ofis	1446	62,45 ~ 1.592,61
Dükkân	43	52,81 ~ 448,10
Dükkân (AVM)	142	14,33 ~ 4.436,16
2 Katlı Dükkân (AVM)	1	1.625,32
Otel	1	15.041,40
Sinema (AVM)	1	6.108,48
Cami	1	4.512,05

### **3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler Olumlu Özellikler**

- Bölgede toplu ulaşım ve ana ulaşım arterlerinin bulunması, parsel çevresinin önemli ulaşım arterleri ile çevrili olması,
- Bölgede Ankapark gibi büyük kamu yatırımlarının mevcut olması,
- Kentin eski ve merkezi bölgesinde konumlanması,
- Kentin, stadyum, spor salonu, tren garı, büyük AVM kompleksleri, hipodrom, gençlik parkı gibi önemli ve belirgin yerlerine yakın konumda olması.

### **Olumsuz Özellikler**

- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Kentin yeni konut ve ticaret merkezlerinin oluşması sebebi ile bölgenin görece eski cazibesini yitirmiş olması.
- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.

## **BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **4.1. Değerleme Yöntemleri<sup>1</sup>**

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir

#### 4.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

---

<sup>1</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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 kullanımını gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

#### **4.1.2. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelire yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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.

### 4.1.3. 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:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlendirme işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

#### **4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi**

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) Binaların inşaatı,
- (b) Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir.

**Geliştirme amaçlı mülk değerlendirme ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:**

- (a) Pazar yaklaşımı,
- (b) Pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

#### **Kalıntı Yöntemi:**

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

## **BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER**

### **5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>2</sup>**

#### **Türkiye nüfusu 83 milyon 614 bin 362 kişi oldu**

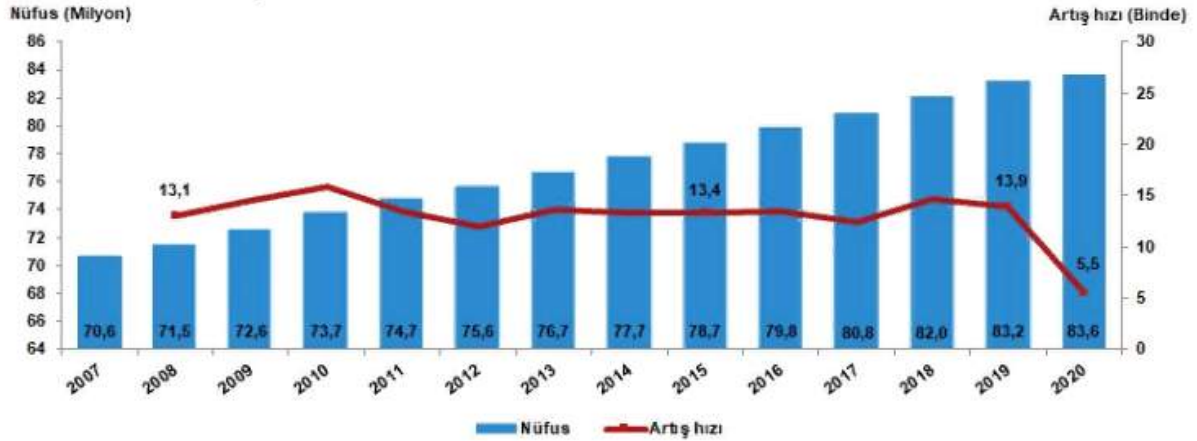
Türkiye’de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1’ini erkekler, %49,9’unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus<sup>3</sup> bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7’sini erkekler, %50,3’ünü kadınlar oluşturdu.

## Nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2020



## İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 oldu

Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

## İstanbul'un nüfusu 15 milyon 462 bin 452 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

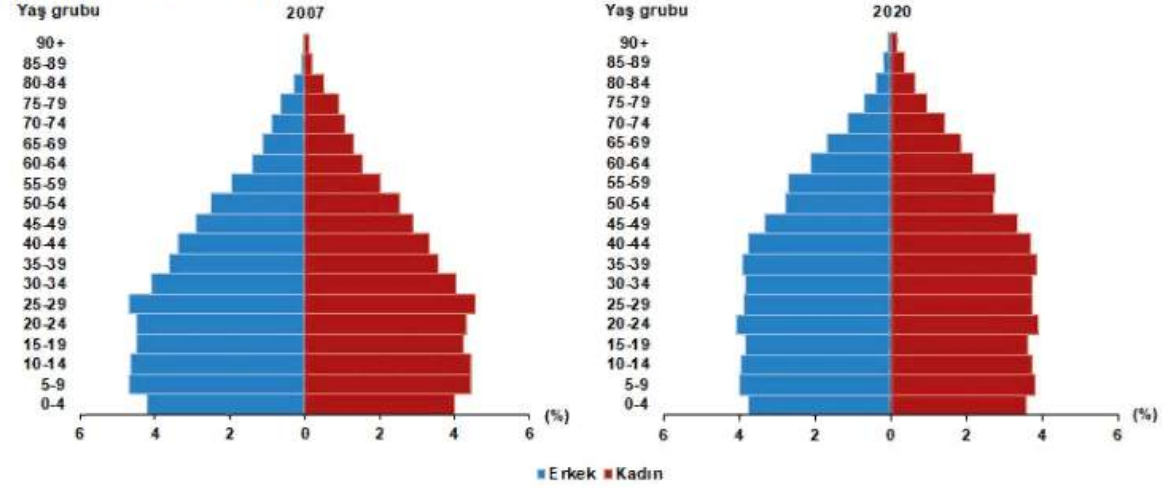
## En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

## Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

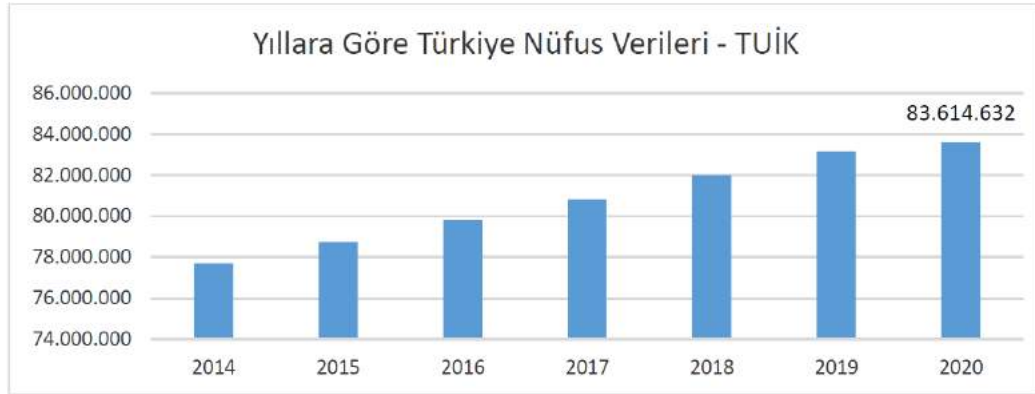
## Nüfus piramidi, 2007, 2020



## 5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>3</sup>

### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

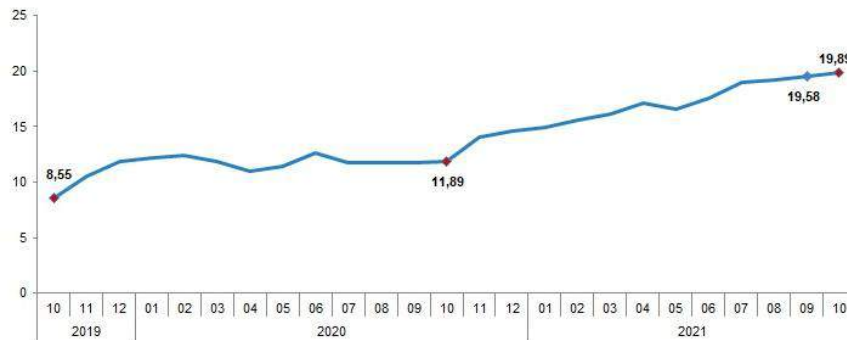
#### Nüfus;



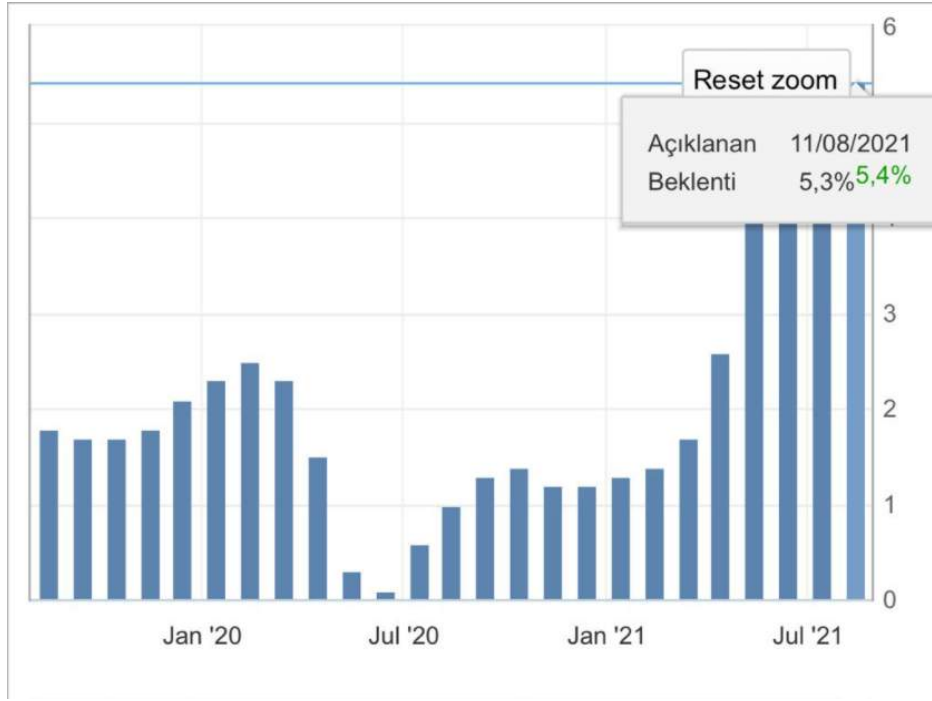
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

#### TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021

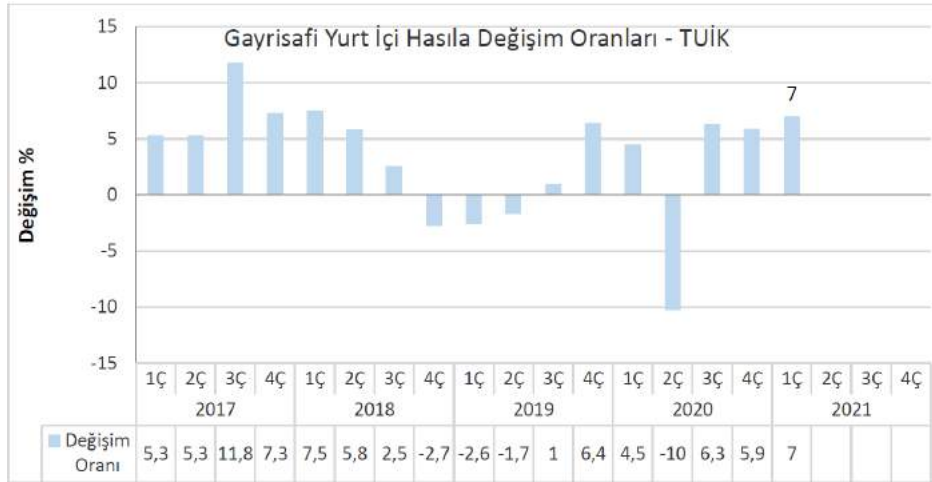


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

#### GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

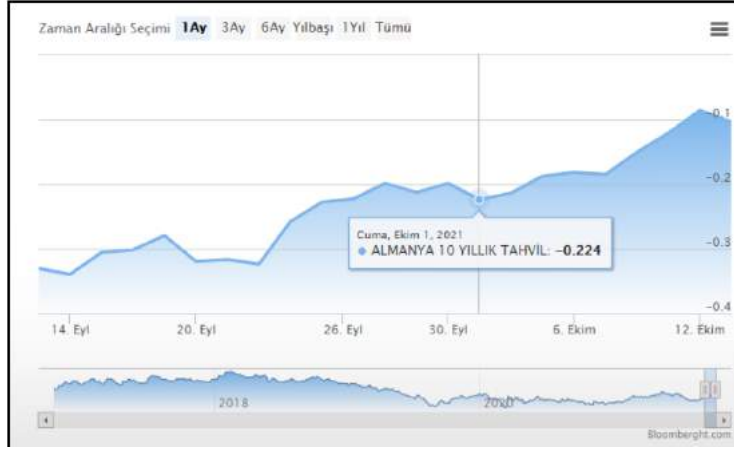
## TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

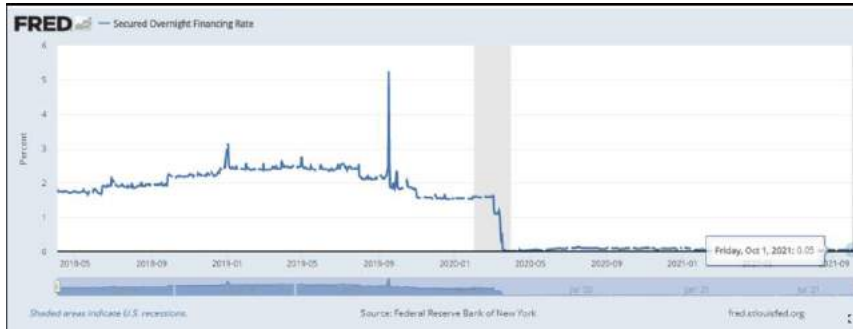


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

### LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



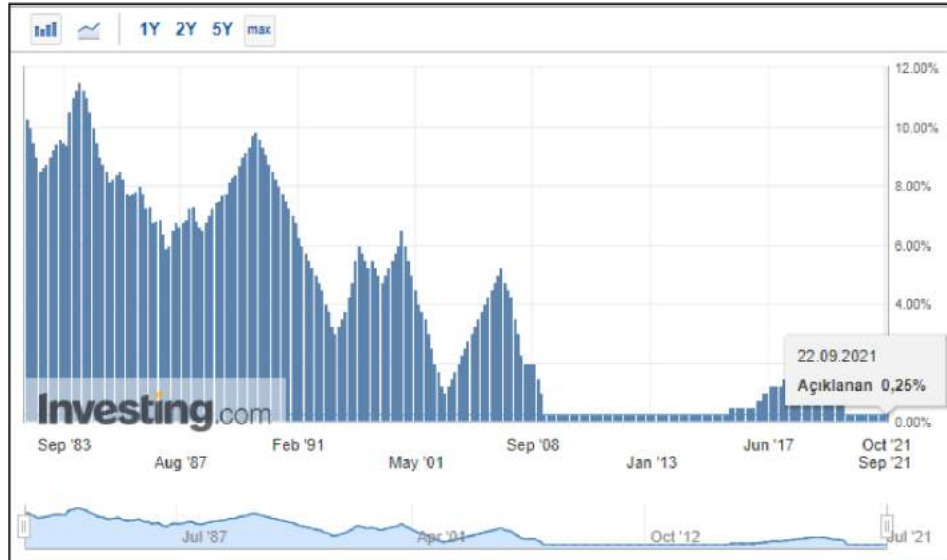
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.



## TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

## Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat

sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

### **5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

#### **5.3.1. Ankara İli**

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ildir. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır.

Ankara İli, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.

1355 km. uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km. ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km<sup>2</sup> ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır



ilçelerinden biri olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Yenimahalle, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Yenimahalle'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Yenimahalle, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

İlçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülür. İlkbahar mevsiminde kırkikinci olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. İç Anadolu Bölgesi'nde Türkiye'nin en az yağış alan bölümü olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçer. Merkezi'nin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşer.

Yenimahalle'da 4 devlet, 8 vakıf üniversitesi ve Kara Harp Okulu ve 100 bin aşkın üniversite öğrencisi bulunmaktadır. 103 İlköğretim Okulu, 46 lise, 59 özel okul ilçemizin sınırları içinde yer almaktadır. Konut sayısı 333 bin 537'dir. İş yeri sayısı 107 bin'dir. 114 Büyükelçilik bulunmaktadır.

## **BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değerleri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

### **6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti**

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca

şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

**Arsa Emsal Araştırmaları:**

**1. Borseem Mustafa Kemal Temsilciliği (533 474 41 11):** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde, Next Level, YDA Center ve Marriot Ankara'ya yakın mesafede konumlu, 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne, Ticaret Alanı imar fonksiyonuna ve Emsal: 2,00 ve H:Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsanın 60.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 12.000,-TL/m<sup>2</sup>)

**2. No10 Gavrimenkul (530 973 40 85):** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ehlibeyt Mahallesi'nde, Konya Yolu olarak anılan Mevlana Bulvarı üzerinde konumlu, 5.400 m<sup>2</sup> yüzölçümüne, Ticaret Alanı imar fonksiyonuna ve Emsal: 2,00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 60.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~11.111,- TL/m<sup>2</sup>)

**3. Gündüzler Emlak (532 412 70 37):** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi'nde, 28048 ada 8 parselde konumlu, Sakıp Sabancı Bulvarı'na cepheli, 5.424 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Ticaret Alanı imar fonksiyonuna ve Emsal: 1,00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 41.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 7.559,-TL/m<sup>2</sup>)

**4. REMAX Oksijen (530 158 04 28):** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Söğütözü Mahallesi'nde, 16136 ada 6 parselde konumlu, 6.849 m<sup>2</sup> yüzölçümüne, Kentsel Servis Alanı imar fonksiyonuna ve Emsal: 1,50 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 49.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 7.227,33-TL/m<sup>2</sup>)

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parselle oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu (Arsa)									
Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Fonksiyonu/Yapılaşma Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
1	5.000,00	Ticaret Alanı Emsal: 2,00	12.000,00	10%	10.800,00	-35%	-15%	30%	7757
2	5.400,00	Ticaret Alanı Emsal: 2,00	11.111,11	10%	10.000,00	-35%	-10%	30%	7604
3	5.424,00	Ticaret Alanı Emsal: 1,00	7.559,00	10%	6.803,10	-35%	30%	30%	7473
4	6.849,00	Kentsel Servis Alanı Emsal: 1,50	7.227,33	10%	6.504,60	-35%	30%	30%	7145
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>									~7500

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsanın hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
63865/2	124.475,80	Merkezi İş Alanı (MİA)	Emsal: 4,50 H:Serbest	7500	933.568.500,00

## 6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

### Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parselin değeri için KDV hariç toplam **933.568.500.-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

### Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu Merkez Ankara Projesi'nin bünyesinde yer alan parselin yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Pasifik GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesinin %47,26 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır. Proje kapsamında parsellerin son ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir

SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
1	A	28.9.2017	122-1	V-A	190.719,15
2	B	28.9.2017	122-2	V-A	107.016,29
3	C	28.9.2017	122-3	V-A	106.299,91
4	D	28.9.2017	122-4	V-A	51.743,77
5	E	28.9.2017	122-5	V-A	66.398,08
6	F	28.9.2017	122-6	V-A	61.945,11
7	G	28.9.2017	122-7	V-A	55.484,91
8	H	28.9.2017	122-8	V-A	50.230,22
9	L1	28.9.2017	122-9	V-C	30.286,27
10	L2	28.9.2017	122-10	V-A	9.647,08
11	L3	28.9.2017	122-11	V-A	36.063,79
12	M1	28.9.2017	122-12	V-A	32.397,45
13	M2	28.9.2017	122-13	V-A	10.657,38
14	M3	28.9.2017	122-14	V-A	21.223,49
15	N BLOK (AVM-DÜKKAN-PERAKENDE)	28.9.2017	122-15	V-A	86.543,11
16	O	28.9.2017	122-16	V-A	56.123,33
17	P	28.9.2017	122-17	V-A	94.468,83
18	R	28.9.2017	122-18	V-A	114.676,67
19	S (Cami)	28.9.2017	122-19	IV-A	4.512,05
20	İKSA	28.9.2017	122-20	II-A	31.450,04
					1.217.886,93

GİDERLER	İNŞAAT ALANI TOPLAMI (m <sup>2</sup> )	BİRİM (M2) MALİYETİ	TOPLAM MALİYET
FAZ A	265.269	2.350	100,00%
			623.382.150
FAZ B	512.621	2.950	100,00%
			1.512.231.950
FAZ C	404.034	3.700	100,00%
			1.494.925.800
SATIŞ OFİSİ İNŞAAT MALİYETİ			100%
			16.231.200
CAMİ	4.512	2000	100%
			9.024.000
İKSA İŞLERİ	31.450	750	23.587.500
<b>ARSA HARIÇ İNŞAAT GİDERLERİ TOPLAMI</b>	<b>1.217.886</b>	<b>3071</b>	<b>3.679.382.400</b>

<b>İNŞAAT MALİYETİ</b>		
<b>Türü</b>	<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Toplam Maliyet (TL)</b>
Konut, Ticaret, Otel ve AVM İnşaat Alanı	1.217.886	3.679.382.400
<b>Toplam İnşaat Maliyeti</b>		<b>3.679.382.400</b>

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu Merkez Ankara Projesi'nin toplam inşaat alanı **1.217.886 m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

Rapor konusu parsel üzerindeki projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nden alınan bilgiler doğrultusunda parsellerin tamamı göz önünde bulundurulduğunda projede genel inşaat seviyesinin %47,26 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır. Taşınmazların mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Ancak yapı ruhsatları üzerinden ortak alanların büyüklüğü de göz önünde bulundurulmuş olup buradan hareketle bu birim bedeller uygun görülmüştür. Birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%47,26) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$3.679.382.400.TL \times \%47,26 = 1.738.876.122$$

**Maliyet Olusumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri**

Arsa Toplam Değeri (TL)	933.568.500,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	1.738.876.122,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	<b>2.672.444.622,00</b>

Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır.

Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

### **6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti**

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsanın değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir. Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş.A.Ş.-Çiftay



İnş.Taah.ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %30, yüklenici firma Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.- Çiftay İnş.Taah.ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı'nın toplam hasılat payı oranı %70'dir.Daha sonra %70 Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.- Çiftay İnş.Taah.ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.- Çiftay İnş.Taah.ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı kurularak buradan %1 hisse Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş. %99 hisse Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş olarak düzenlenmiştir.Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir.

### 6.3.1.Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

- Proje kapsamındaki bağımsız bölümler için çarşaf listelerde yer alan satılabilir alan verileri kullanılmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Faz A Satılabilir Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	3338
Faz A Satılabilir Ofis Alanı-Kamu (m <sup>2</sup> )	145.622
Faz C Satılabilir Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	237.759
Faz B Satılabilir Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	212.685
Faz B Satılabilir AVM Alanı (m <sup>2</sup> )	52.962
Faz B Satılabilir Otel Alanı (m <sup>2</sup> )	15.490
Satılabilir Toplam Alanı (m <sup>2</sup> )	667.856
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	1.217.886

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

#### • Taşınmazın Yakın Çevresinde ver alan benzer projelerin satış rakamları

Proje No	Proje Adı	Konumu	Yapım Yılı	Satış Değerleri	
				Min. Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Maks. Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Next Level	Ankara/Çankaya	2018	8.000,00	15.600,00
2	Mahall Ankara	Ankara/Çankaya	2019	8.600,00	12.000,00
3	VIA Twins	Ankara/Çankaya	2011	7.600,00	13.150,00
4	Usta 1071	Ankara/Çankaya	2018	8.800,00	10.250,00
5	Arma Kule	Ankara/Çankaya	2016	8.800,00	10.000,00

Bölgede yapılan araştırmalarda konut birim değerlerinin, kamu bankalarının yaptığı faiz kampanyaları

nedeniyle spekülasyon artışları gösterdiği tespit edilmiş olup değer takdir edilirken bu husus göz önünde bulundurulmuştur.

<b>Ofis Emsal Araştırmaları</b>							
Sıra No	İlçesi	Mahallesi	Proje	Kat (Tip)	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)
1	Çankaya	Beştepe	Çakıroğlu Beştepe Plaza	8 (1+0)	95	875.000,00	9.210,53
2	Çankaya	Mehmet Akif Ersoy	Proofis	10 (1+1)	70	655.000,00	9.357,14
3	Çankaya	Balgat	Sıfır Bina	1 (2+1)	85	700.000,00	8.235,29
4	Çankaya	Kızılırmak	1071 Usta Plaza	5 (1+0)	110	1.075.000,00	9.772,73
5	Çankaya	Kızılırmak	Köprülü Plaza	5 (1+0)	110	1.200.000,00	10.909,09
6	Çankaya	Beştepe	Çakıroğlu Beştepe Plaza	9 (1+0)	170	1.660.000,00	9.764,71

<b>Düzeltilme Tablosu (OFİS)</b>								
Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyükölçü Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
1	95	Ofis	9210,53	10%	8289,47	50%	60%	19.894
2	70	Ofis	9357,53	10%	8421,77	50%	55%	19.580
3	85	Ofis	8.235,29	10%	7411,76	55%	65%	18.953
4	110	Ofis	9.772,73	10%	8795,45	55%	55%	21.130
5	110	Ofis	10.909,09	10%	9818,18	50%	50%	22.090
6	170	Ofis	9764,71	10%	8788,23	55%	60%	21.794
<b>Takdir Edilem Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>								~22000

**Dükkan Emsal Araştırmaları**

Sıra No	İlçesi	Mahallesi	Proje/Konum	Kat/Bölüm	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
1	Yenimahalle	Gazi	Beştepe	2 Bodrum Kat + Zemin Kat	257	2.900.000,00	11.284,05
2	Yenimahalle	Gazi	-	Komple Bina	300	2.500.000,00	8.333,33
3	Çankaya	Bahçelievler	Bahçelievler 2.Cadde	Zemin Kat + 50 m <sup>2</sup> ön bahçe kullanımı	150	1.500.000,00	10.000,00
4	Çankaya	Maltepe	Gazi Mustafa Kemal Bulvarı	Zemin Kat/ 2 Dükkan	110	1.190.000,00	10.818,18

Not: Rapor konusu projede N Bloкта AVM olarak projelendirilmiş olup taşınmazların birim değerine altık teşkil etmesi için komple satılık AVM ve AVM içinde konumlu dükkan emsalleri araştırılmış. Ancak konu taşınmazlara birebir emsal olabilecek nitelikte emsal veri bulunamamıştır. Tespit edilen veriler bilgi amacıyla sunulmuştur.

Düzeltilme Tablosu (DÜKKAN)								
Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
1	257	Dükkan	11.284,05	10%	10.155,64	50%	60%	24.373
2	300	Dükkan	8.333,33	10%	7500	70%	70%	22.440
3	150	Dükkan	10.000,00	10%	9000	70%	70%	26.010
4	110	Dükkan	10.818,18	10%	9736,36	60%	55%	24.146
Takdir Edilem Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )								~25.000

**Otel Emsal Araştırmaları**

Sıra No	İlçesi	Mahallesi	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Açık Alan (m <sup>2</sup> )	Oda/Yatak Sayısı	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
1	Çankaya	Kavaklıdere	3000	980	60/120	25.000.000,00	8.333,33
2	Çankaya	Kızılay	4000	300	90/180	27.500.000,00	6.875,00
3	Çankaya	Kızılay	2350	100	42/84	17.000.000,00	7.234,04
4	Çankaya	Çankaya	1700	200	33/45	13.000.000,00	7.647,06

Düzeltilme Tablosu (OTEL)								
Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
1	3000	Otel	8.333,33	10%	7500	60%	60%	19200
2	4000	Otel	6.875	10%	6187,5	60%	65%	16.335
3	2350	Otel	7.234,04	10%	6510,63	60%	60%	16.667
4	1700	Otel	7.647,06	10%	6882,35	55%	60%	17068
<b>Takdir Edilem Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>								~19.000

- Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelik bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 14000,-TL/m<sup>2</sup>, ofis nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 22000,-TL/m<sup>2</sup>, dükkan nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 12.412,-TL/m<sup>2</sup>, otel nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 16.000,-TL/m<sup>2</sup> ve AVM için ortalama birim satış değerinin 25.000,- TL/m<sup>2</sup> olacağı uygun görülmüştür.

Bağımsız Bölüm Nitelik	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Ortalama Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
<b>FAZ A TİCARİ BİRİM</b>	3338	10.518
<b>FAZ A KAMU BLOKLARI</b>	145.622	5.300
<b>FAZ C OFİS</b>	237.759	20.147
<b>FAZ B KONUT</b>	212.685	11717
<b>FAZ B AVM</b>	52.962	25.013
<b>FAZ B OTEL</b>	16.000	16.453
	668.366	

- Projedeki bağımsız bölümlerin satış hızları aşağıda tabloda özetlenmiştir.

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2020	2021	2022	2023	
<b>Dükkan</b>	0%	50%	50%	0%	
<b>Ofis</b>	20%	20%	30%	30%	
<b>Konut</b>	75%	20%	5%	0%	
<b>AVM</b>	0%	25%	75%	100%	
<b>Otel</b>	0%	0%	100%	0%	

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %14,50 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (**Kupon Faizi:** 6.30 **Kupon Dönemi:** 6 ay, **Risksiz Getiri Oranı:** Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk

Primi: 1.90 olarak kabul edilmiştir.)

- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

## PROJE GELİRLERİ

GELİRLER	SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTALAMA (M <sup>2</sup> ) FİYATI	TOPLAM CİRO
<b>FAZ A - KAMU BLOKLARI</b>	<b>145.622</b>	<b>₺5.302</b>	<b>₺772.041.671</b>
<b>FAZ A - TİCARİ BİRİMLER</b>	<b>3.338</b>	<b>₺10.518</b>	<b>₺35.108.100</b>
<b>FAZ B</b>	<b>281.647</b>	<b>₺12.057</b>	<b>₺3.395.882.832</b>
<b>FAZ B - GERÇEKLEŞEN SATIŞLAR - KONUT + SUİT (VADELİ ALACAKLAR DAHİL)</b>	181.576	₺7.132	₺1.295.075.279
<b>AİLE KONUTLARI (STOK)</b>	28.139	₺16.569	₺466.251.216
<b>ŞEHİR SÜİTLERİ (STOK)</b>	2.970	₺15.592	₺46.305.118
<b>OTEL (REZİDANS) (STOK)</b>	16.000	₺16.453	₺263.251.220
<b>FAZ B TİCARİ BİRİMLER (STOK)</b>	52.962	₺25.018	₺1.325.000.000
<b>FAZ C</b>	<b>237.759</b>	<b>₺27.389</b>	<b>₺6.512.001.947</b>
<b>FAZ C - YAPILAN SATIŞLAR - OFİS (VADELİ ALACAKLAR DAHİL)</b>	53.737	₺6.035	₺324.327.354
<b>TERAS OFİS (STOK)</b>	31.649	₺24.834	₺785.995.131
<b>KOLEKTİF OFİS (STOK)</b>	41.355	₺33.094	₺1.368.608.493
<b>MERKEZ KULE (STOK)</b>	111.018	₺36.328	₺4.033.070.969
<b>TOPLAM SATIŞ GELİRİ</b>	<b>668.366</b>	<b>₺16.032</b>	<b>₺10.715.034.550</b>

DİĞER GELİRLER	GELİR TOPLAMI
<b>KULLANILAN KREDİ - VAKIFBANK</b>	500.000.000
<b>FAİZ GELİRİ</b>	23.000.000
<b>DİĞER GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>523.000.000</b>

**11.238.034.550**

## PROJE GİDERLERİ

GİDERLER	İNŞAAT ALANI TOPLAMI (M <sup>2</sup> )	BİRİM (M <sup>2</sup> ) MALİYETİ	TOPLAM MALİYET
FAZ A	265.269	2.350	100,00%
			₺623.382.150
FAZ B	512.621	2.950	100,00%
			₺1.512.231.950
FAZ C	404.034	3.700	100,00%
			₺1.494.925.800
SATIŞ OFİSİ İNŞAAT MALİYETİ			100%
			₺16.231.000
CAMİ	4.512	2.000	100%
			₺9.024.000
İKSA İŞLERİ	31.450	750	₺23.587.500
ARSA HARİÇ İNŞAAT GİDERLERİ TOPLAMI	<b>1.217.886</b>	<b>3.021</b>	<b>₺3.679.382.400</b>
SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERİ		3%	<b>₺332.564.396</b>
EMLAK KONUT GYO ARSA PAYI		30%	<b>₺3.214.510.365</b>
<b>TOPLAM MALİYET</b>		<b>5.934</b>	<b>₺7.226.457.161</b>
<b>DİĞER MALİYETLER TOPLAMI</b>			<b>GİDER TOPLAMI</b>
KREDİ - VAKIFBANK			₺590.738.295,89
BANKA KATKI PAYI (HAYALLERİNİ ERTELEME KAMPANYASI KAPSAMINDA YAPILAN ÖDEME)			₺45.478.419,00
<b>DİĞER MALİYETLER TOPLAMI</b>			<b>₺636.216.714,89</b>

**₺7.862.673.875,65**

**NAKİT AKIM TABLOSU:**

GELİRLER	SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTALAMA (M <sup>2</sup> ) FİYATI	TOPLAM CİRO	GERÇEKLEŞEN	2021				2022			
					1	2	3	4	1	2	3	4
<b>FAZA - KAMU BLOKLARI</b>	145.622	₺5.302	₺772.041.671	₺772.041.671								
<b>FAZ A - TİCARİ BİRİMLER</b>	3.338	₺10.518	₺35.108.100	₺35.108.100	0							
<b>FAZ B</b>	281.647	₺12.057	₺3.395.882.832	₺919.805.240	0	0	0	₺113.235.462	₺186.976.993	₺253.764.875	₺287.109.713	₺147.260.608
<i>FAZ B - GERÇEKLEŞEN SATIŞLAR - KONUT + SUİT (VADELİ ALACAKLAR DAHİL)</i>	181.576	₺7.132	₺1.295.075.279	₺919.805.240				₺34.862.707	₺31.581.734	₺64.277.219	₺78.726.410	₺21.168.139
<i>AİLE KONUTLARI (STOK)</i>	28.139	₺16.569	₺466.251.216					₺53.819.198	₺86.110.717	₺117.282.797	₺137.174.373	₺71.864.130
<i>ŞEHİR SÜİTLERİ (STOK)</i>	2.970	₺15.592	₺46.305.118					₺24.553.556	₺21.751.562	₺0	₺0	₺0
<i>OTEL (REZİDANS) (STOK)</i>	16.000	₺16.453	₺263.251.220						₺47.532.979	₺72.204.859	₺71.208.930	₺54.228.339
<i>FAZ B TİCARİ BİRİMLER (STOK)</i>	52.962	₺25.018	₺1.325.000.000									
<b>FAZ C</b>	237.759	₺27.389	₺6.512.001.947	₺102.599.684	₺0	₺0	₺0	₺171.688.524	₺186.098.405	₺788.234.303	₺410.284.516	₺442.270.354
<i>FAZ C - YAPILAN SATIŞLAR - OFİS (VADELİ ALACAKLAR DAHİL)</i>	53.737	₺6.035	₺324.327.354	₺102.599.684				₺45.073.684	₺4.947.210	₺9.694.441	₺10.476.659	₺45.635.261
<i>TERAS OFİS (STOK)</i>	31.649	₺24.834	₺785.995.131					₺57.264.529	₺121.136.503	₺33.037.228	₺79.289.347	₺85.764.644
<i>KOLEKTİF OFİS (STOK)</i>	41.355	₺33.094	₺1.368.608.493					₺69.350.312	₺60.014.693	₺144.035.262	₺120.029.385	₺103.865.428
<i>MERKEZ KULE (STOK)</i>	111.018	₺36.328	₺4.033.070.969					₺0	₺0	₺601.467.372	₺200.489.124	₺207.005.020
<b>TOPLAM SATIŞ GELİRİ</b>	<b>668.366</b>	<b>₺16.032</b>	<b>₺10.715.034.550</b>	<b>₺1.829.554.694</b>	<b>₺0</b>	<b>₺0</b>	<b>₺0</b>	<b>₺284.923.986</b>	<b>₺373.075.398</b>	<b>₺1.041.999.178</b>	<b>₺697.394.229</b>	<b>₺589.530.961</b>

DİĞER GELİRLER	GELİR TOPLAMI	GEÇMİŞ DÖNEM	2021				2022					
			1	2	3	4	1	2	3	4		
KULLANILAN KREDİ - VAKIFBANK	500.000.000	395.000.000	0				50.000.000,00	55.000.000,00				
FAİZ GELİRİ	23.000.000	23.000.000										
<b>DİĞER GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>523.000.000</b>	<b>418.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.000.000</b>	<b>55.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2023				2024				2025			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
£238.343.436	£222.217.284	£212.464.870	£158.684.722	£157.622.845	£119.184.429	£108.148.859	£106.343.344	£80.465.180	£55.966.311	£5.333.473	£22.955.190
£20.267.323	£22.217.284	£12.464.870	£8.684.722	£7.622.845	£19.184.429	£8.148.859	£6.343.344	£5.465.180	£5.966.311	£5.333.473	£22.955.190
£0											
£0											
£18.076.113											
£200.000.000	£200.000.000	£200.000.000	£150.000.000	£150.000.000	£100.000.000	£100.000.000	£100.000.000	£75.000.000	£50.000.000		
£364.396.602	£286.196.604	£248.031.739	£495.934.164	£499.363.759	£496.526.106	£287.827.813	£494.692.205	£350.273.276	£192.897.067	£254.400.807	£440.286.016
£8.823.049	£12.223.456	£9.245.886	£8.888.749	£8.453.777	£8.453.777	£8.849.221	£8.607.103	£8.151.081	£8.151.081	£8.072.826	£7.980.409
£53.797.822	£54.246.137	£48.920.153	£97.643.047	£35.802.451	£38.666.647	£38.666.647	£41.759.978				
£97.727.926	£107.500.718	£77.639.408	£121.929.703	£115.622.995	£156.091.043	£93.654.626	£101.146.996				
£204.047.806	£112.226.293	£112.226.293	£267.472.665	£339.484.537	£293.314.640	£146.657.320	£343.178.129	£342.122.196	£184.745.986	£246.327.981	£432.305.607
£602.740.038	£508.413.888	£460.496.610	£654.618.886	£656.986.604	£615.710.535	£395.976.673	£601.035.549	£430.738.457	£248.863.378	£259.734.281	£463.241.206

18.243.564,36

2023				2024				2025			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



GİDERLER	İNŞAAT ALANI TOPLAMI (M <sup>2</sup> )	BİRİM (M <sup>2</sup> ) MALİYETİ	TOPLAM MALİYET	GEÇMİŞ DÖNEM	2021				2022			
					1	2	3	4	1	2	3	4
FAZ A	265.269	2.350	100,00%	96%	0,0%	0,0%	0,0%	4%				
			₺623.382.150	₺598.446.864	₺0	₺0	₺0	₺24.935.286				
FAZ B	512.621	2.950	100,00%	72,00%				5,00%	5,00%	6,00%	6,00%	6,00%
			₺1.512.231.950	₺1.088.807.004	₺0	₺0	₺0	₺75.611.598	₺75.611.598	₺90.733.917	₺90.733.917	₺90.733.917
FAZ C	404.034	3.700	100,00%	5,00%				4,0%	5,0%	4,0%	5,0%	6,0%
			₺1.494.925.800	₺74.746.290	₺0	₺0	₺0	₺59.797.032	₺74.746.290	₺59.797.032	₺74.746.290	₺89.695.548
SATIŞ OFİSİ İNŞAAT MALİYETİ			100%	100%								
			₺16.231.000	₺16.231.000								
CAMİ	4.512	2.000	100%									
			₺9.024.000									
İKSA İŞLERİ	31.450	750	₺23.587.500	18.870.000								
ARSA HARİÇ İNŞAAT GİDERLERİ TOPLAMI	1.217.886	3.021	₺3.679.382.400	₺1.797.101.158	₺0	₺0	₺0	₺160.343.916	₺150.357.888	₺150.530.949	₺165.480.207	₺180.429.465
SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERİ		3%	₺332.564.396	₺66.000.000	₺0	₺0	₺0	₺8.547.720	₺11.192.262	₺31.259.975	₺20.921.827	₺17.685.929
EMLAK KONUT GYO ARSA PAYI		30%	₺3.214.510.365	₺548.866.408	₺0	₺0	₺0	₺85.477.196	₺111.922.619	₺312.599.753	₺209.218.269	₺176.859.288
<b>TOPLAM MALİYET</b>		<b>5.934</b>	<b>₺7.226.457.161</b>	<b>₺2.411.967.566</b>	<b>₺0</b>	<b>₺0</b>	<b>₺0</b>	<b>₺254.368.831</b>	<b>₺273.472.769</b>	<b>₺494.390.678</b>	<b>₺395.620.303</b>	<b>₺374.974.682</b>
<b>DİĞER MALİYETLER TOPLAMI</b>			<b>GİDER TOPLAMI</b>	<b>GEÇMİŞ DÖNEM</b>	<b>2021</b>				<b>2022</b>			
					<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
KREDİ - VAKIFBANK			₺590.738.295,89	₺46.614.795,44				₺24.033.735,44	₺33.163.032,94	₺33.789.623,04	₺41.863.288,38	₺41.798.099,43
BANKA KATKI PAYI (HAYALLERİNİ ERTELEME KAMPANYASI KAPSAMINDA YAPILAN ÖDEME)			₺45.478.419,00	₺45.478.419,00								
<b>DİĞER MALİYETLER TOPLAMI</b>			<b>₺636.216.714,89</b>	<b>₺92.093.214,44</b>	<b>₺0,00</b>	<b>₺0,00</b>	<b>₺0,00</b>	<b>₺24.033.735,44</b>	<b>₺33.163.032,94</b>	<b>₺33.789.623,04</b>	<b>₺41.863.288,38</b>	<b>₺41.798.099,43</b>
			<b>₺7.862.673.875,65</b>									
<b>DÖNEMSEL FARK</b>			<b>₺3.375.360.674,64</b>	-₺256.506.086,30	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺6.521.419,65	₺116.439.596,37	₺568.818.877,22	₺259.910.637,92	₺172.758.179,71
<b>KÜMÜLATİF TOPLAM</b>			<b>₺3.380.078.174,64</b>	-₺256.506.086,30	-₺256.506.086,30	-₺256.506.086,30	-₺256.506.086,30	-₺249.984.666,65	-₺133.545.070,28	₺435.273.806,95	₺695.184.444,87	₺867.942.624,58

2023				2024				2025			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
5,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
₺74.746.290	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548
	25%	25%	50%								
	₺2.256.000	₺2.256.000	₺4.512.000								
₺74.746.290	₺91.951.548	₺91.951.548	₺94.207.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548	₺89.695.548
₺18.082.201	₺15.252.417	₺13.814.898	₺19.638.567	₺19.709.598	₺18.471.316	₺11.879.300	₺18.031.066	₺12.922.154	₺7.465.901	₺7.792.028	₺13.897.236
₺180.822.011	₺152.524.167	₺138.148.983	₺196.385.666	₺197.095.981	₺184.713.160	₺118.793.002	₺180.310.665	₺129.221.537	₺74.659.013	₺77.920.284	₺138.972.362
₺273.650.503	₺259.728.131	₺243.915.429	₺310.231.780	₺306.501.127	₺292.880.024	₺220.367.850	₺288.037.279	₺231.839.239	₺171.820.463	₺175.407.861	₺242.565.146
2023				2024				2025			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺38.693.705,62	₺37.141.509,15	₺37.141.509,01	₺25.091.639,06	₺15.982.050,25	₺6.434.810,98	
₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺38.693.705,62	₺37.141.509,15	₺37.141.509,01	₺25.091.639,06	₺15.982.050,25	₺6.434.810,98	₺0,00
₺287.291.436,06	₺206.887.657,79	₺174.783.081,12	₺302.589.006,27	₺308.687.377,07	₺284.136.804,67	₺138.467.313,60	₺275.856.760,72	₺173.807.578,92	₺61.060.864,70	₺77.891.609,05	₺220.676.060,08
₺1.155.234.060,64	₺1.362.121.718,43	₺1.536.904.799,55	₺1.839.493.805,82	₺2.148.181.182,89	₺2.432.317.987,56	₺2.570.785.301,16	₺2.846.642.061,89	₺3.020.449.640,81	₺3.081.510.505,51	₺3.159.402.114,56	₺3.380.078.174,64

İSKONTO ORANI	14,50%
NBD	₺2.643.992.372
	₺2.643.992.372

SATIŞLAR  
MALİYETLER  
NET FAALİYET KARI

GERÇEKLEŞEN	2021	2022	2023	2024	2025	TOPLAM
1.829.554.694	284.923.986	₺2.701.999.766	₺2.226.269.422	₺2.269.709.360	₺1.402.577.321	₺10.715.034.550
2.411.967.566	254.368.831	₺1.538.458.431	₺1.087.525.843	₺1.107.786.281	₺821.632.708	₺7.221.739.661
-582.412.872	30.555.155	₺1.163.541.335	₺1.138.743.579	₺1.161.923.079	₺580.944.613	₺3.493.294.890

### **Ulaşılan Değer:**

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	2.643.992.372
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ŞPTGO(%)	%99
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ŞPTGO (TL)	2.617.552.448

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin, oluşacak olan maliyetlerde göz önünde bulundurularak 2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra oluşan bugünkü değeri 2.643.992.372-TL olarak bulunmuştur.

## **6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş**

### **6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler**

Rapor konusu Merkez Ankara Projesi'nin üzerinde konumlandığı 63865/2 no.lu parselin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 993.568.500,-TL, olarak bulunmuştur. Toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **993.568.500,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin rapor tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma seviyesine göre(%47.26)değeri **2.672.444.622,00.TL** projenin mevcut durumuyla **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** payına düşen değeri **2.672.444.622,00.TL\*0.70\*0.99=1.852.004.123.TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin, oluşacak olan maliyetlerde göz önünde bulundurularak 2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra oluşan bugünkü değeri 2.643.992.372-TL olarak bulunmuştur.**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin, oluşacak olan maliyetlerde göz önünde bulundurularak 2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve Yapım maliyetler düşüldükten sonra oluşan bugünkü değeri **2.643.992.372** olarak bulunmuştur.Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz ekler bölümünde de sunulmuştur.

### **6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler**

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Merkez Ankara Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

### 6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

### 6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 no.lu parselin tapudaki niteliği "Arsa" dır.Ancak 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Merkez Ankara Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.**Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemleri değerlendirilmiştir. Yapılmış olup projenin Gelir getirici bir proje olması göz önünde bulundurularak Nihai Değer Takdiri olarak Gelir Yöntemi ile takdir edilen değer Nihai Değer Takdiri olarak tespit edilmiştir.** Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra oluşan Tamamlanmış durumda KDV Hariç Toplam Değeri	2.643.992.372
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Tamamlanmış durumda %99 Pasiflik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Hariç Toplam Değeri	2.617.552.448
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Tamamlanmış durumda %99 Pasiflik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Dahil Toplam Değeri	3.088.711.889
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Mevcut %47.26 tamamlanma seviyesine göre bugünkü %99 Pasiflik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Hariç Toplam Değeri	1.459.725.239
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Mevcut %47.26 tamamlanma seviyesine göre bugünkü %99 Pasiflik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Dahil Toplam Değeri	1.722.475.782

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>DEĞERLEME UZMANI/DEĞERLEME UZM. YRD.</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>
ULVİ BARKIN ŞENSES-BUGRA YILDIRIM  SİCİL NO: 405898-SİCİL NO: 910148	ŞEREF EMEN  SİCİL NO: 401584

**GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

ULVİ BARKIN ŞENSES  
SPK LİSANS NO:405898

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

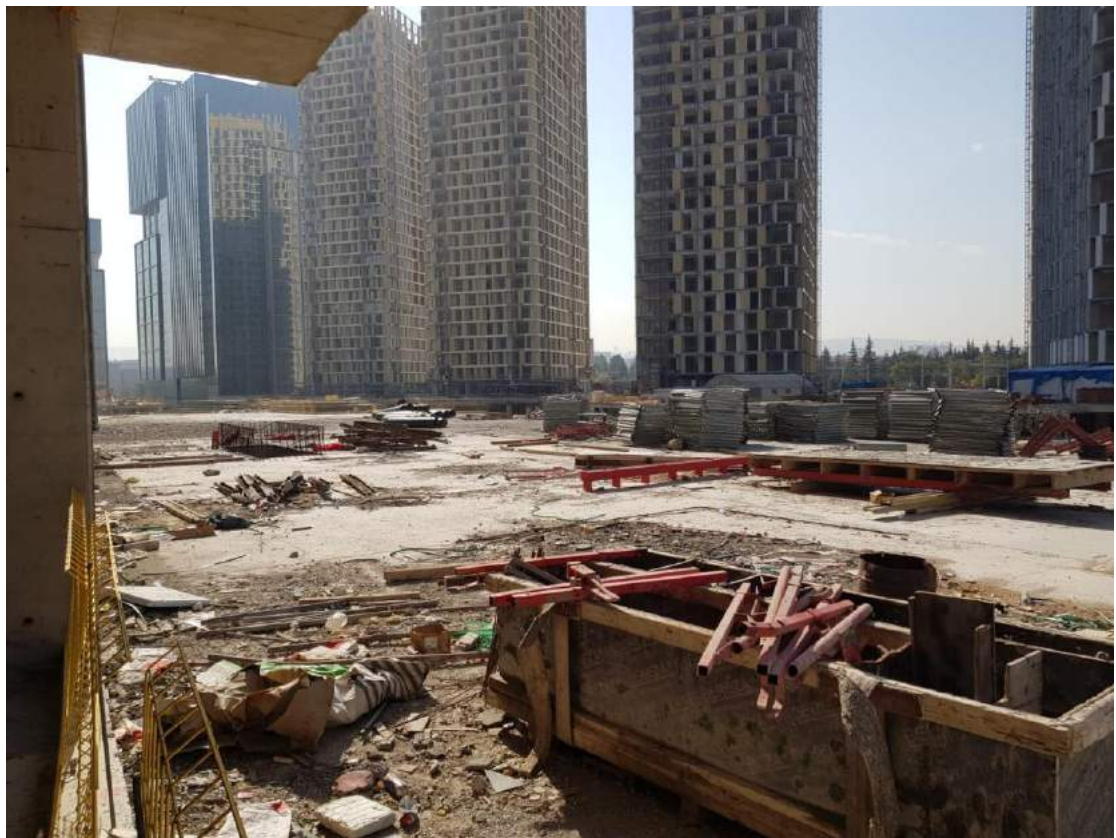
ŞEREF EMEN  
SPK LİSANS NO:401584

**EKLER**

- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri







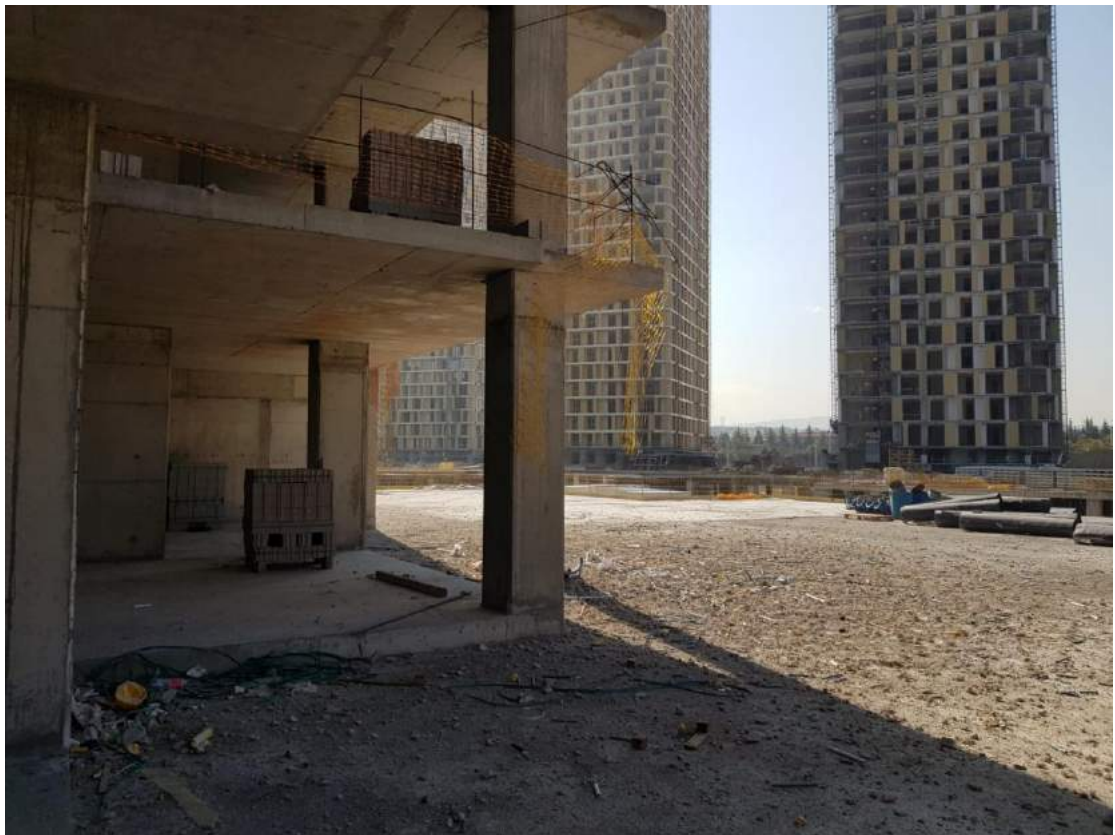














**YAPI RUHSATI** 11720102

1. Adres Bilgileri: Adres: ... No: ... İl: ... İlçe: ...

2. Yapı Sahibi Bilgileri: Adı: ... Soyadı: ...

3. Yapı Mühürleri: [Mühür Alanları]

4. Form Düzeneleme Kurumları İçin Koşullar: [Form Düzeneleme Kurumları İçin Koşullar Tablosu]

5. Yapı Teknik Koşulları: [Yapı Teknik Koşulları Tablosu]

6. Yapı Projeleri: [Yapı Projeleri Tablosu]

**YAPI RUHSATI** 12252044

1. Adres Bilgileri: Adres: ... No: ... İl: ... İlçe: ...

2. Yapı Sahibi Bilgileri: Adı: ... Soyadı: ...

3. Yapı Mühürleri: [Mühür Alanları]

4. Form Düzeneleme Kurumları İçin Koşullar: [Form Düzeneleme Kurumları İçin Koşullar Tablosu]

5. Yapı Teknik Koşulları: [Yapı Teknik Koşulları Tablosu]

6. Yapı Projeleri: [Yapı Projeleri Tablosu]

**YAPI RUHSATI** 13324103

1. Adres: ... 2. Durum: ... 3. Tarih: ... 4. No: ...

**Yapı Sınıflandırması** | **Yapı Mühürlandırılması** | **Güncel Sınıflandırma**

**Form Dövizleşme Kurumları İçin Özet Bilgi** | **Yapı İşleri İçin Özet Bilgi**

**Yapının Teknik Özellikleri**

**Yapı Projesi**

PROJE NO	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...

**YAPI RUHSATI** 13324103

1. Adres: ... 2. Durum: ... 3. Tarih: ... 4. No: ...

**Yapı Sınıflandırması** | **Yapı Mühürlandırılması** | **Güncel Sınıflandırma**

**Form Dövizleşme Kurumları İçin Özet Bilgi** | **Yapı İşleri İçin Özet Bilgi**

**Yapının Teknik Özellikleri**

**Yapı Projesi**

PROJE NO	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...







YAPI RUHSATI									
1. Adres: ...		2. Alan: ...		3. Durum: ...		4. Tarih: ...		5. Sayı: ...	
Yapı Sahibi:			Yapı Müteahhidi:			Sertifika Durumu:			
Form Düzeltmelerine İlgili Özellikler									
Yapı ile İlgili Özellikler									
Yapının Teknik Özellikleri									
Yapı Projesi									

YAPI RUHSATI									
1. Adres: ...		2. Alan: ...		3. Durum: ...		4. Tarih: ...		5. Sayı: ...	
Yapı Sahibi:			Yapı Müteahhidi:			Sertifika Durumu:			
Form Düzeltmelerine İlgili Özellikler									
Yapı ile İlgili Özellikler									
Yapının Teknik Özellikleri									
Yapı Projesi									

**YAPI RUHSATI** 13094513

**1. Genel Bilgi**  
 1.1 Adres: ...  
 1.2 Alan: ...  
 1.3 Durum: ...

**2. Yapı Bilgileri**  
 2.1 Yapı Adı: ...  
 2.2 Kat Sayısı: ...  
 2.3 Kullanım Amacı: ...

**3. Teknik Özellikler**  
 3.1 Temel: ...  
 3.2 Duvar: ...  
 3.3 Zemin: ...

**4. Diğer Bilgiler**  
 4.1 Notlar: ...

**5. İmza ve Mühür**  
 5.1 Mühür: ...  
 5.2 İmza: ...

**YAPI RUHSATI** 137706714

**1. Genel Bilgi**  
 1.1 Adres: ...  
 1.2 Alan: ...  
 1.3 Durum: ...

**2. Yapı Bilgileri**  
 2.1 Yapı Adı: ...  
 2.2 Kat Sayısı: ...  
 2.3 Kullanım Amacı: ...

**3. Teknik Özellikler**  
 3.1 Temel: ...  
 3.2 Duvar: ...  
 3.3 Zemin: ...

**4. Diğer Bilgiler**  
 4.1 Notlar: ...

**5. İmza ve Mühür**  
 5.1 Mühür: ...  
 5.2 İmza: ...

YAPI RUHSATI									
1. Adres: ...		2. Başvuru tarihi: 28-08-2017		3. Ruhsat tarihi: 18-02-15		4. Ruhsat süresi: 10 yıl		5. Ruhsat alanı: ...	
6. Yapı Sahibi: ...		7. Yapı Mühendisi: ...		8. Sanayi Şefi: ...		9. İnşaat Şefi: ...		10. Diğer: ...	
11. Form Düzeltmelerine Konularak İlgili Özellikler:		12. Yapı İle İlgili Özellikler:		13. Yapanın Teknik Özellikleri:		14. Yapı Projesi:		15. Diğer: ...	
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. ...	
46. ...		47. ...		48. ...		49. ...		50. ...	
51. ...		52. ...		53. ...		54. ...		55. ...	
56. ...		57. ...		58. ...		59. ...		60. ...	
61. ...		62. ...		63. ...		64. ...		65. ...	
66. ...		67. ...		68. ...		69. ...		70. ...	
71. ...		72. ...		73. ...		74. ...		75. ...	
76. ...		77. ...		78. ...		79. ...		80. ...	
81. ...		82. ...		83. ...		84. ...		85. ...	
86. ...		87. ...		88. ...		89. ...		90. ...	
91. ...		92. ...		93. ...		94. ...		95. ...	
96. ...		97. ...		98. ...		99. ...		100. ...	

YAPI RUHSATI									
1. Adres: ...		2. Başvuru tarihi: 28-08-2017		3. Ruhsat tarihi: 18-02-15		4. Ruhsat süresi: 10 yıl		5. Ruhsat alanı: ...	
6. Yapı Sahibi: ...		7. Yapı Mühendisi: ...		8. Sanayi Şefi: ...		9. İnşaat Şefi: ...		10. Diğer: ...	
11. Form Düzeltmelerine Konularak İlgili Özellikler:		12. Yapı İle İlgili Özellikler:		13. Yapanın Teknik Özellikleri:		14. Yapı Projesi:		15. Diğer: ...	
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. ...	
46. ...		47. ...		48. ...		49. ...		50. ...	
51. ...		52. ...		53. ...		54. ...		55. ...	
56. ...		57. ...		58. ...		59. ...		60. ...	
61. ...		62. ...		63. ...		64. ...		65. ...	
66. ...		67. ...		68. ...		69. ...		70. ...	
71. ...		72. ...		73. ...		74. ...		75. ...	
76. ...		77. ...		78. ...		79. ...		80. ...	
81. ...		82. ...		83. ...		84. ...		85. ...	
86. ...		87. ...		88. ...		89. ...		90. ...	
91. ...		92. ...		93. ...		94. ...		95. ...	
96. ...		97. ...		98. ...		99. ...		100. ...	

YAPI RUHSATI									
1. Adres: ...		2. No: ...		3. Tarih: ...		4. Durum: ...		5. Durum: ...	
Yapı Sahibi			Yapı Mülk Sahibi			Sarıya Geçen			
Form Düzeltmelerine İlişkin Açıklamalar			Yapı ile İlgili Özellikler			Yapıya İlişkin Özellikler			
Yapının Teknik Özellikleri									
Yapı Projeleri									

YAPI RUHSATI									
1. Adres: ...		2. No: ...		3. Tarih: ...		4. Durum: ...		5. Durum: ...	
Yapı Sahibi			Yapı Mülk Sahibi			Sarıya Geçen			
Form Düzeltmelerine İlişkin Açıklamalar			Yapı ile İlgili Özellikler			Yapıya İlişkin Özellikler			
Yapının Teknik Özellikleri									
Yapı Projeleri									



**YAPI RUHSATI** 11264041

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK

**1. GİRİŞ BİLGİLERİ**  
 Adı: ANKARA İLİ  
 İlçe: YERLİBAĞLAR  
 Köy/Mahalle: ANKARA İLİ YERLİBAĞLAR İLÇESİ ÇEVRE KENTİ  
 Sayfa Sayısı: 4  
 Çizim Ölçeği: 1/500  
 Çizim Tarihi: 14.08.2019

**2. YAPILAN İŞLER**  
 1/500 ölçekli arazi ölçme  
 1/500 ölçekli arazi planı  
 1/500 ölçekli yapı planı  
 1/500 ölçekli yapı kesitleri  
 1/500 ölçekli yapı detayları  
 1/500 ölçekli yapı renkleri  
 1/500 ölçekli yapı teknik şartları  
 1/500 ölçekli yapı çevre düzenlemesi

**3. YAPININ GENEL BİLGİLERİ**  
 Yapının Adı: ...  
 Yapının Türü: ...  
 Yapının Alanı: ...  
 Yapının Yüksekliği: ...  
 Yapının Kat Sayısı: ...

**4. YAPININ TEKNİK ŞARTLARI**  
 Yapının Yapılacağı Yer: ...  
 Yapının Yapılacağı Zaman: ...  
 Yapının Yapılacağı Şartlar: ...

**5. YAPININ PROJESİ**

Proje No	Proje Adı	Proje Alanı	Proje Yüksekliği	Proje Kat Sayısı	Proje Detayları
...	...	...	...	...	...

**YAPI RUHSATI** 11264041

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK

**1. GİRİŞ BİLGİLERİ**  
 Adı: ANKARA İLİ  
 İlçe: YERLİBAĞLAR  
 Köy/Mahalle: ANKARA İLİ YERLİBAĞLAR İLÇESİ ÇEVRE KENTİ  
 Sayfa Sayısı: 4  
 Çizim Ölçeği: 1/500  
 Çizim Tarihi: 14.08.2019

**2. YAPILAN İŞLER**  
 1/500 ölçekli arazi ölçme  
 1/500 ölçekli arazi planı  
 1/500 ölçekli yapı planı  
 1/500 ölçekli yapı kesitleri  
 1/500 ölçekli yapı detayları  
 1/500 ölçekli yapı renkleri  
 1/500 ölçekli yapı teknik şartları  
 1/500 ölçekli yapı çevre düzenlemesi

**3. YAPININ GENEL BİLGİLERİ**  
 Yapının Adı: ...  
 Yapının Türü: ...  
 Yapının Alanı: ...  
 Yapının Yüksekliği: ...  
 Yapının Kat Sayısı: ...

**4. YAPININ TEKNİK ŞARTLARI**  
 Yapının Yapılacağı Yer: ...  
 Yapının Yapılacağı Zaman: ...  
 Yapının Yapılacağı Şartlar: ...

**5. YAPININ PROJESİ**

Proje No	Proje Adı	Proje Alanı	Proje Yüksekliği	Proje Kat Sayısı	Proje Detayları
...	...	...	...	...	...





**DEMAY**  
MİMARLIK

YAPININ SAHİBİ	PASİFİK / ÇİFTAY ADI ORTAKLIĞI
KULLANIM AMACI	KARMA (Konut + Ofis + AVM + Cami )

**ARSANIN**

BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	ADA	PARSEL	KAT ADEDİ	İNŞ. ALANI
ANKARA	YENİMAHALLE	İSTASYON		63865	2		

<b>A PROJE, PLAN, RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN</b>				<b>B PROJE, PLAN, RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANIN</b>			
1	VERGİ DAİRESİ	BASKINTI		11	VERGİ DAİRESİ		
2	VERGİ SİCİL NO	234 053 7814		12	VERGİ SİCİL NO		
3	ADI	DEM-AY		13	SOYADI(ÖNYANI)		
4	ÖNYANI	MİMARLIK EMLAK MÜHÜRLEME		14	ADİ		
5		İNŞAAT TAAHHÜT ve TİC.LTD.ŞTİ.		A	15	MAHALLE VEYA BİLGİ	
6	KURULUŞ YILI	2005		D	16	CADDE VE SOKAK	
7	KURULUŞ YERİ	İL: ANKARA		R	17	KAFTANUMARASI	
		İLÇE: ÇANKAYA		E	18	DAİRE NUMARASI	
8	MESLEĞİ	MİMAR		S	19	İL	
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI		i	20	İLÇE	
10	ODA SİCİL NO	31687		<b>C YAPILAN İŞİN</b>			
Mak. proj. resim ve hesapları yapmış ADI ve SOYADI : Gülşen DEMİRCİ				21	çeşitli	MİMARİ PROJİ	
				22	ODA PROJE KAYIT NO		
				23	ADA NO	63865	PARSEL NO 2



**ONAY**

**YAPI DENETİM**

ENPRO YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.  
İvedik 103. Blok Kat: 5/500  
Yenimahalle/Ankara T.C. Sic. No: 296077  
Kırsal Mah. V. D. Sic. No: 045 1560

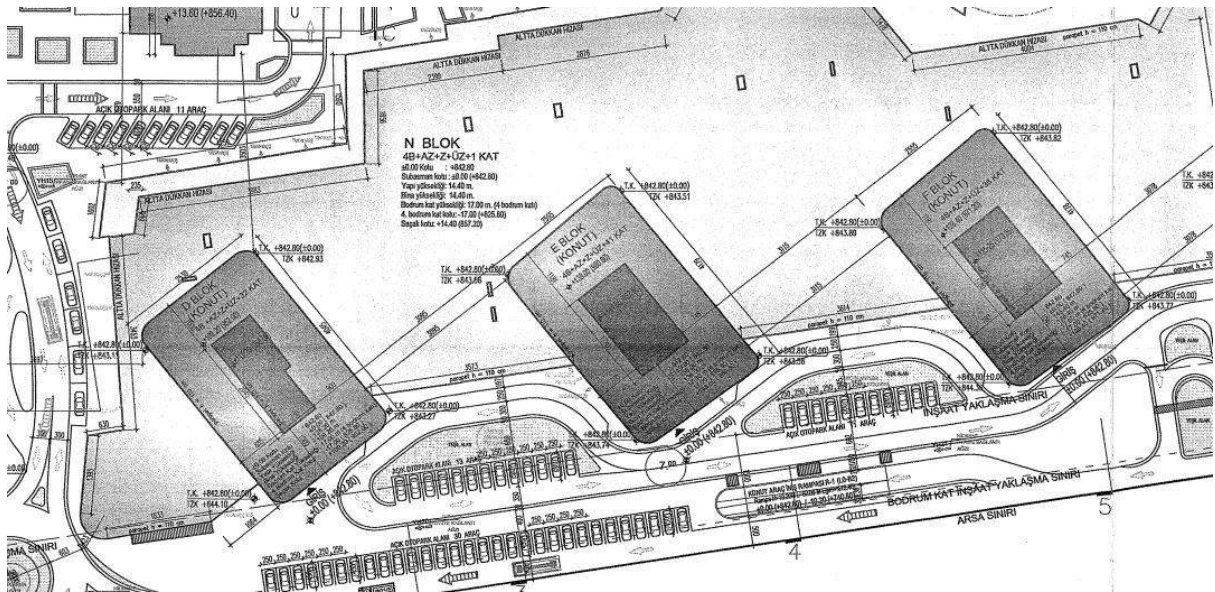
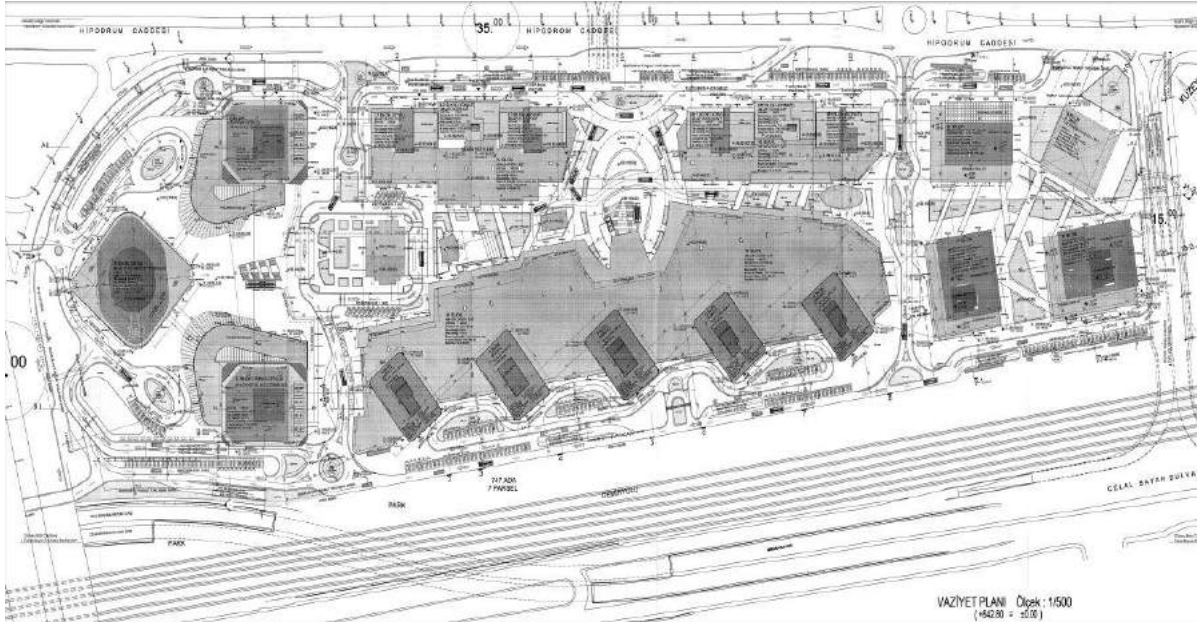
Mimar  
Gülşen Demirci  
Gözetim Sic. No: 9173 Bel. No: 3535

**M** 63865 ADA 2 PARSEL  
MİMARİ  
UYGULAMA PROJESİ

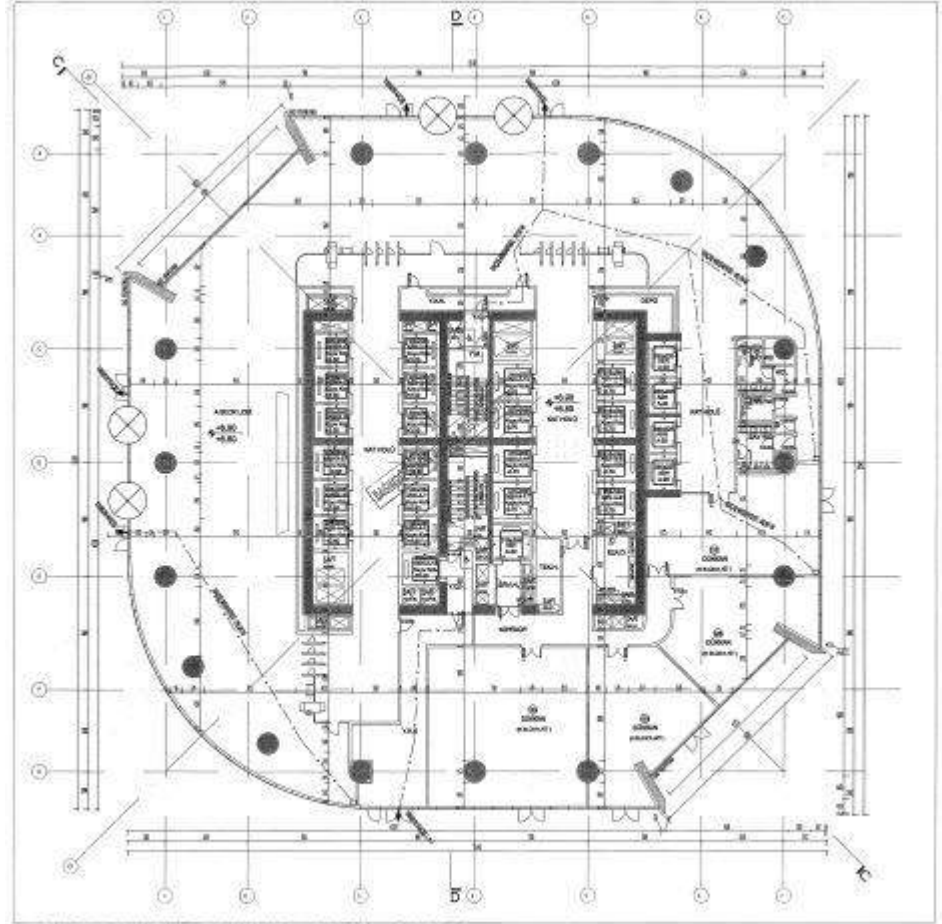
**A BLOK**

ÖLÇEK

1/50-1/100-1/200-1/500

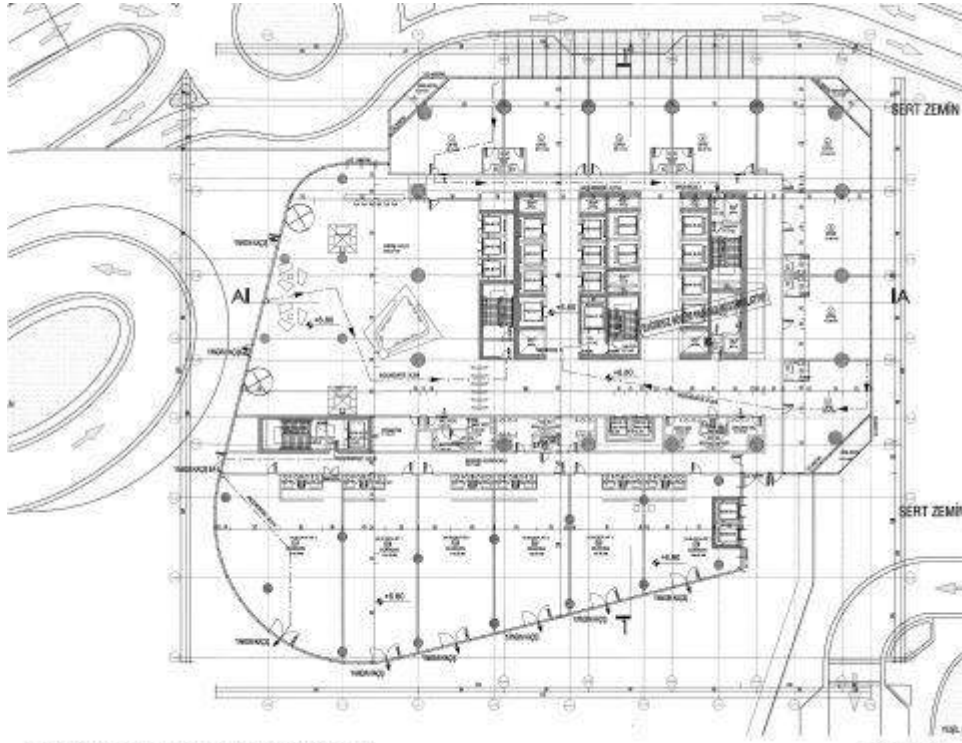






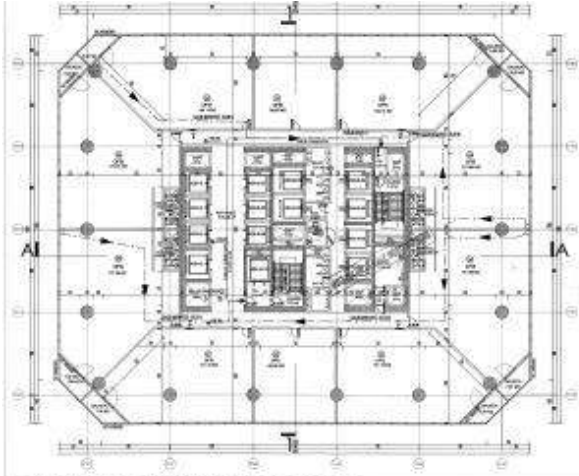
A BLOK 1. KAT PLANI (+6.80) +849.60

ÖLÇEK:1/200



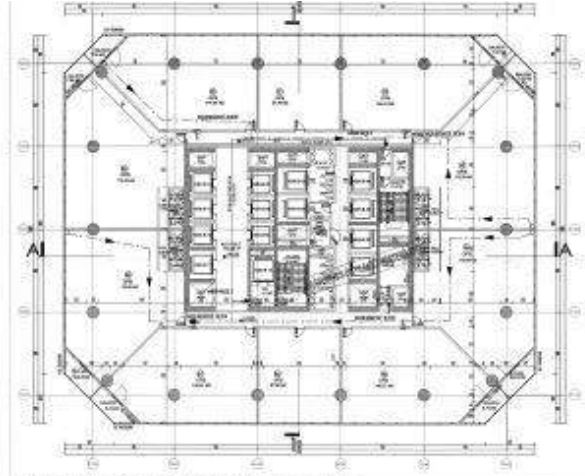
B BLOK 1. KAT PLANI (+6.80) +849.60

ÖLÇEK:1/200



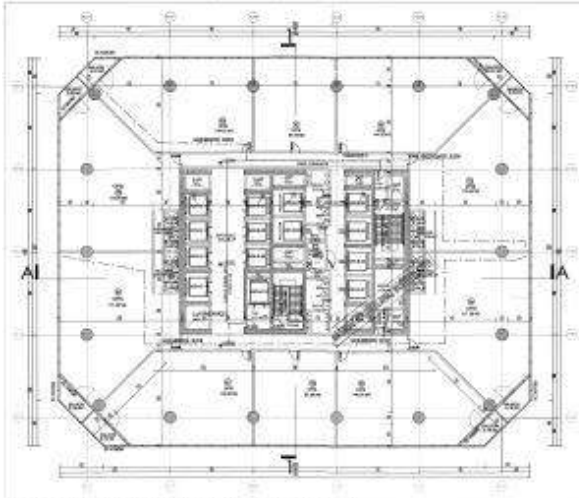
B BLOK 6. KAT PLANI (+29.60) +872.40

ÖLÇEK:1/200



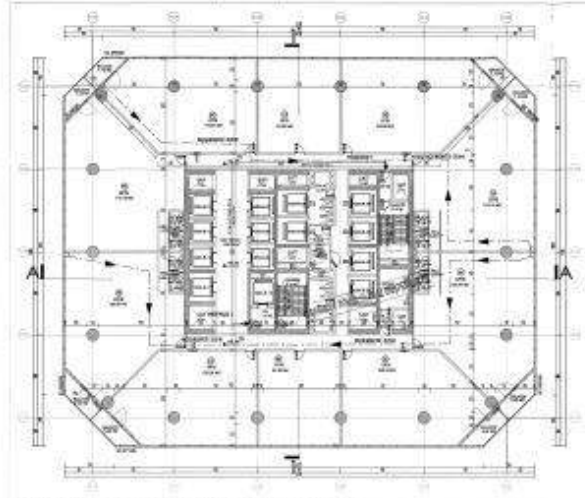
B BLOK 9. KAT PLANI (+41.00) +883.80

ÖLÇEK:1/200



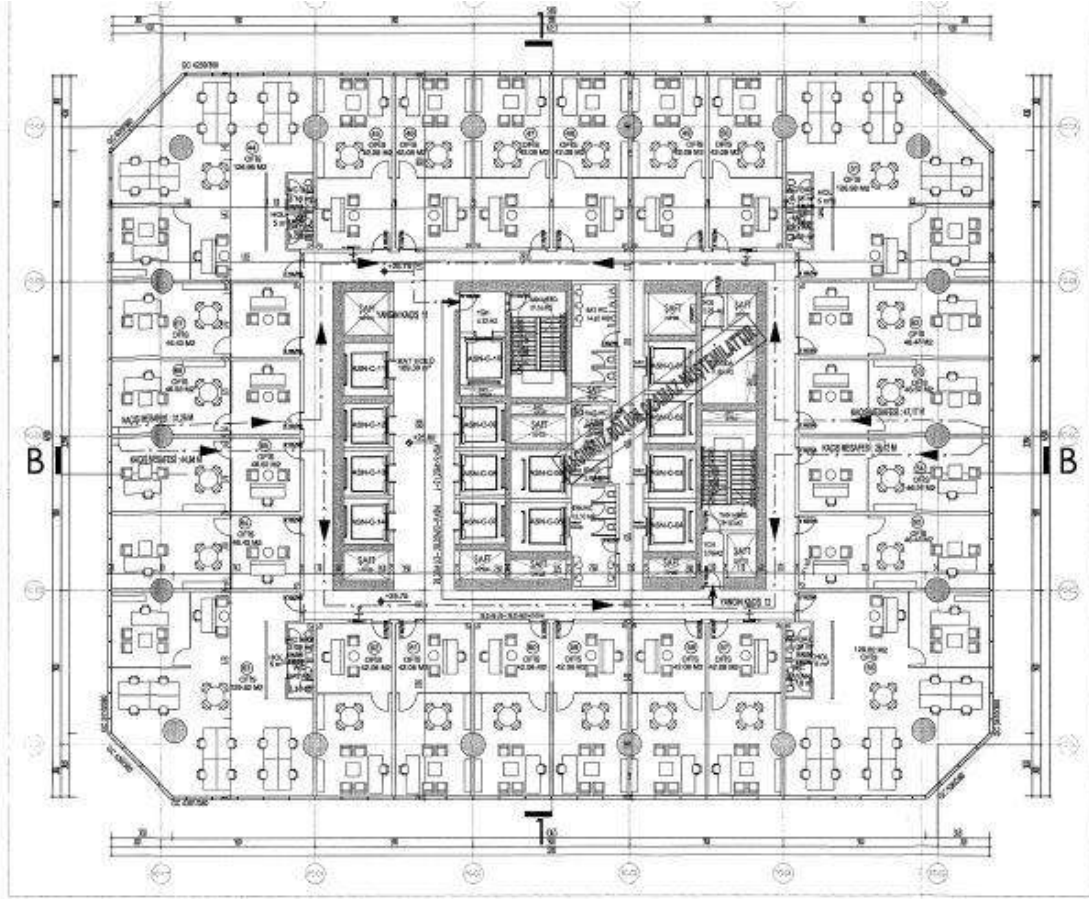
B BLOK 7. KAT PLANI (+33.40) +876.20

ÖLÇEK:1/200



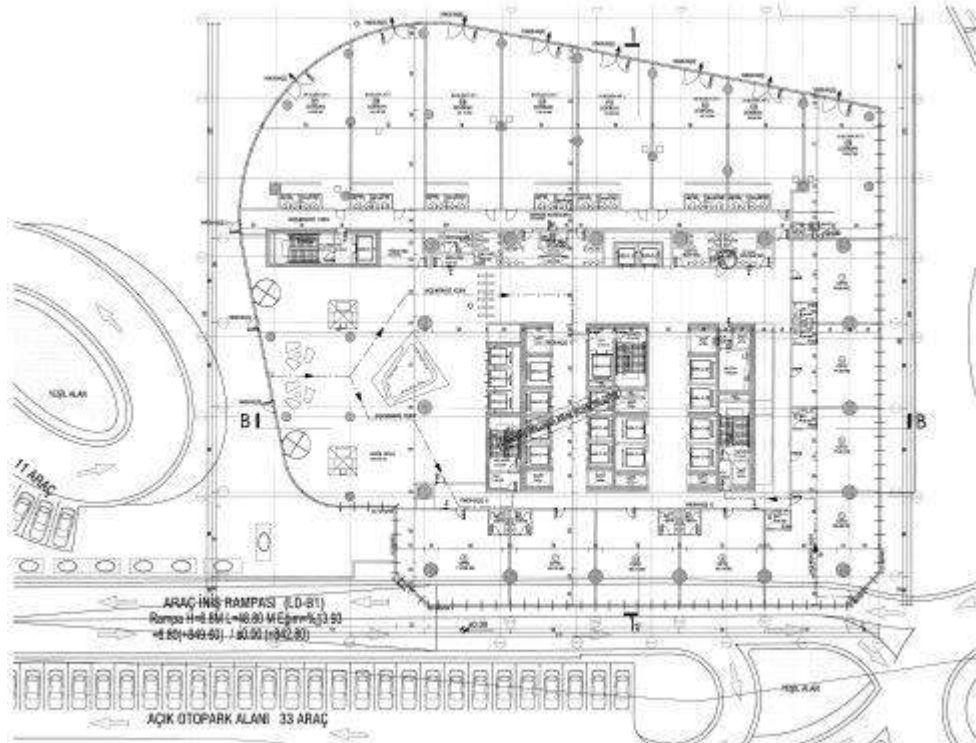
B BLOK 10. KAT PLANI (+44.80) +887.60

ÖLÇEK:1/200



C BLOK 5. KAT PLANI (+25.80) +868.60

ÖLÇEK:1/200

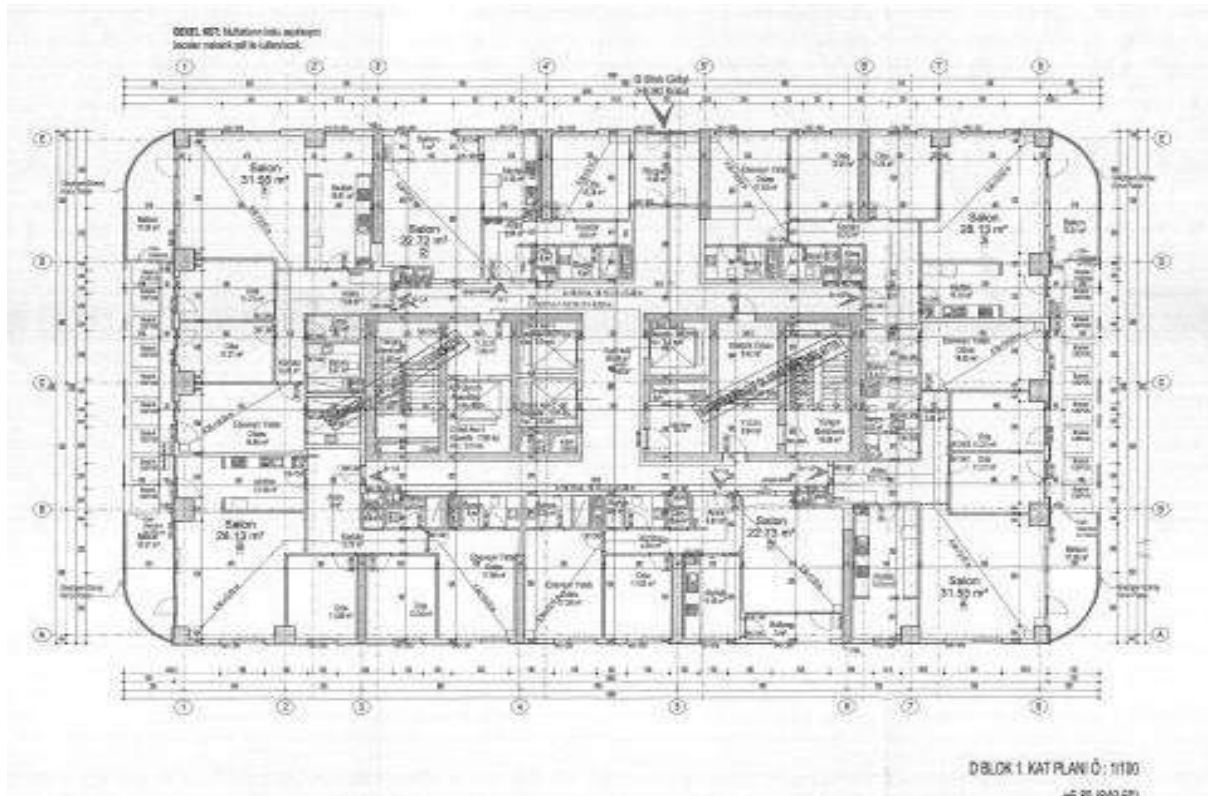


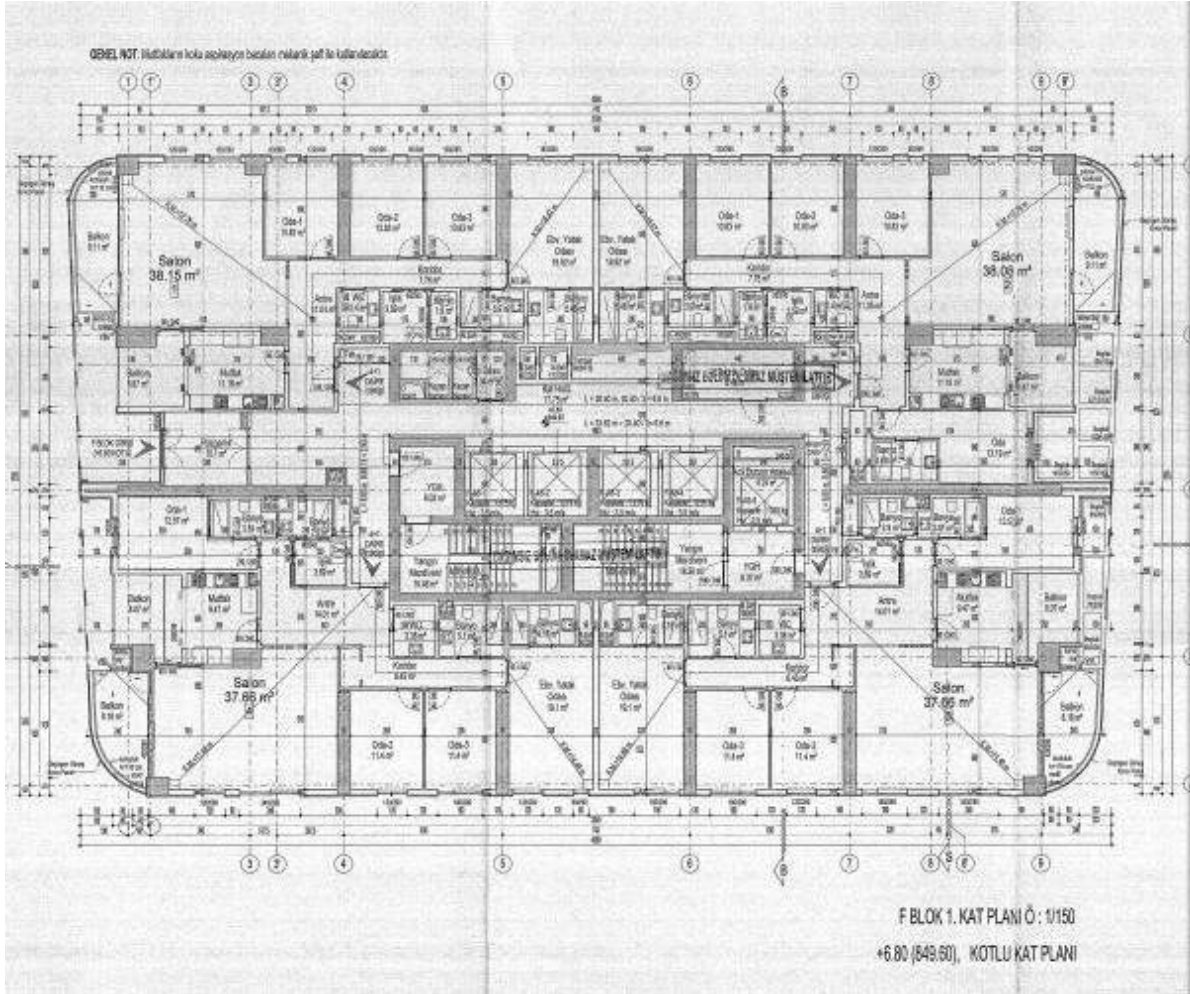
C BLOK 1. KAT PLANI (+6.80) +849.60

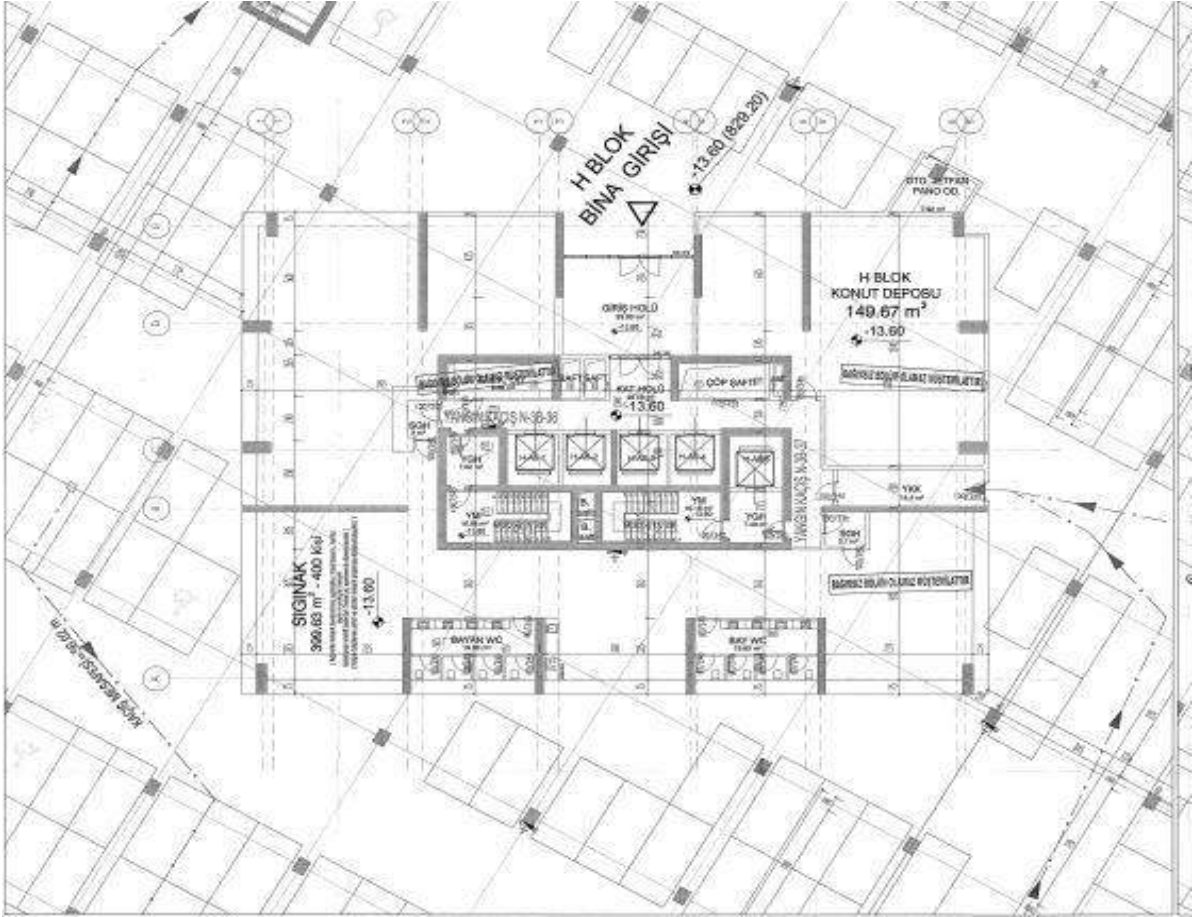
ÖLÇEK:1/200

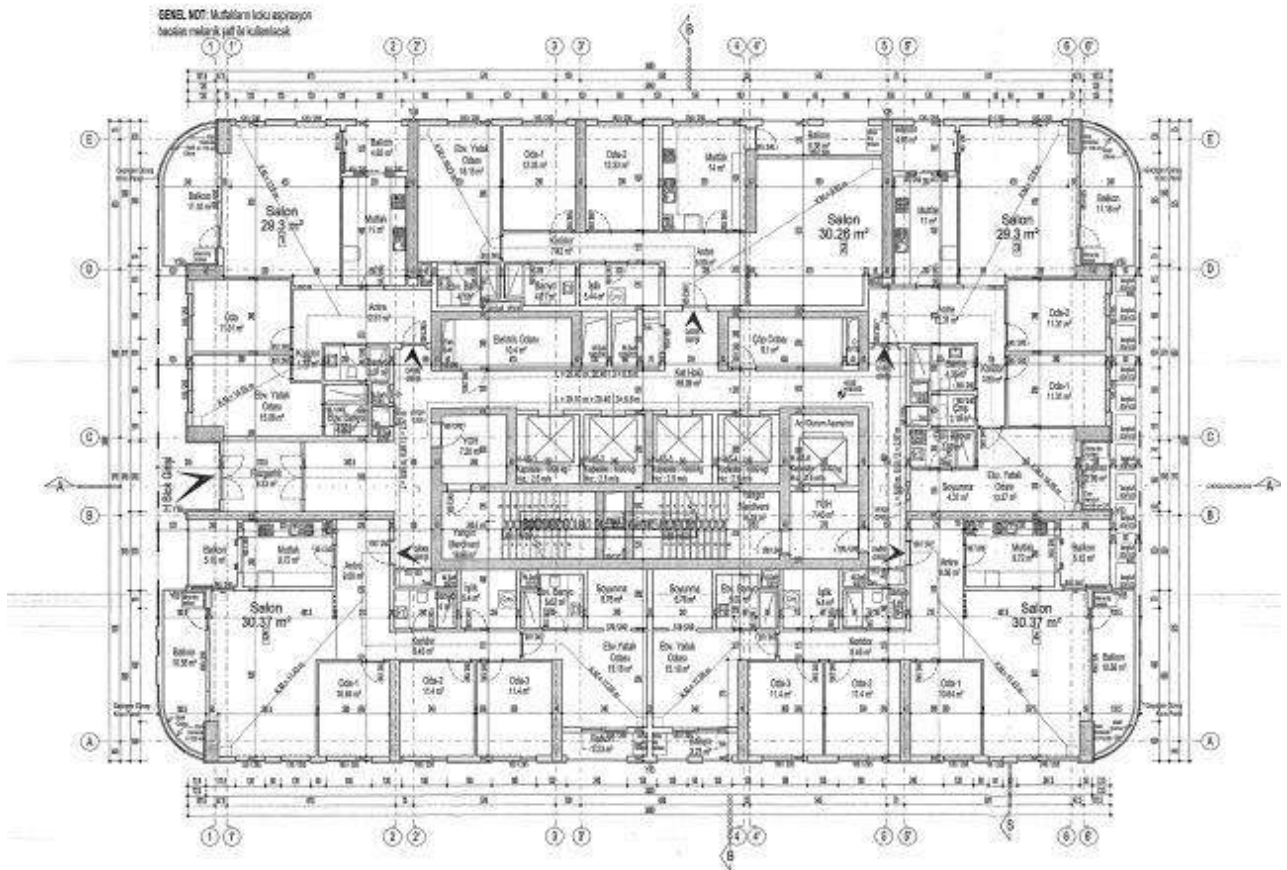




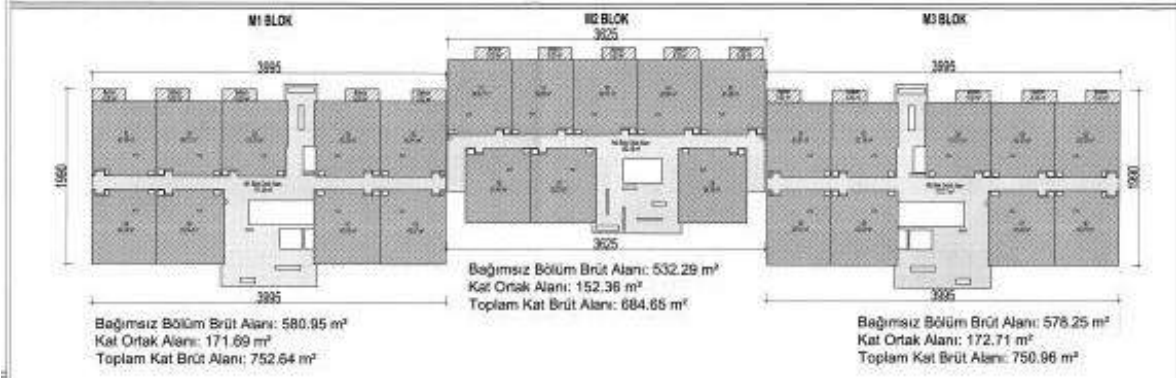








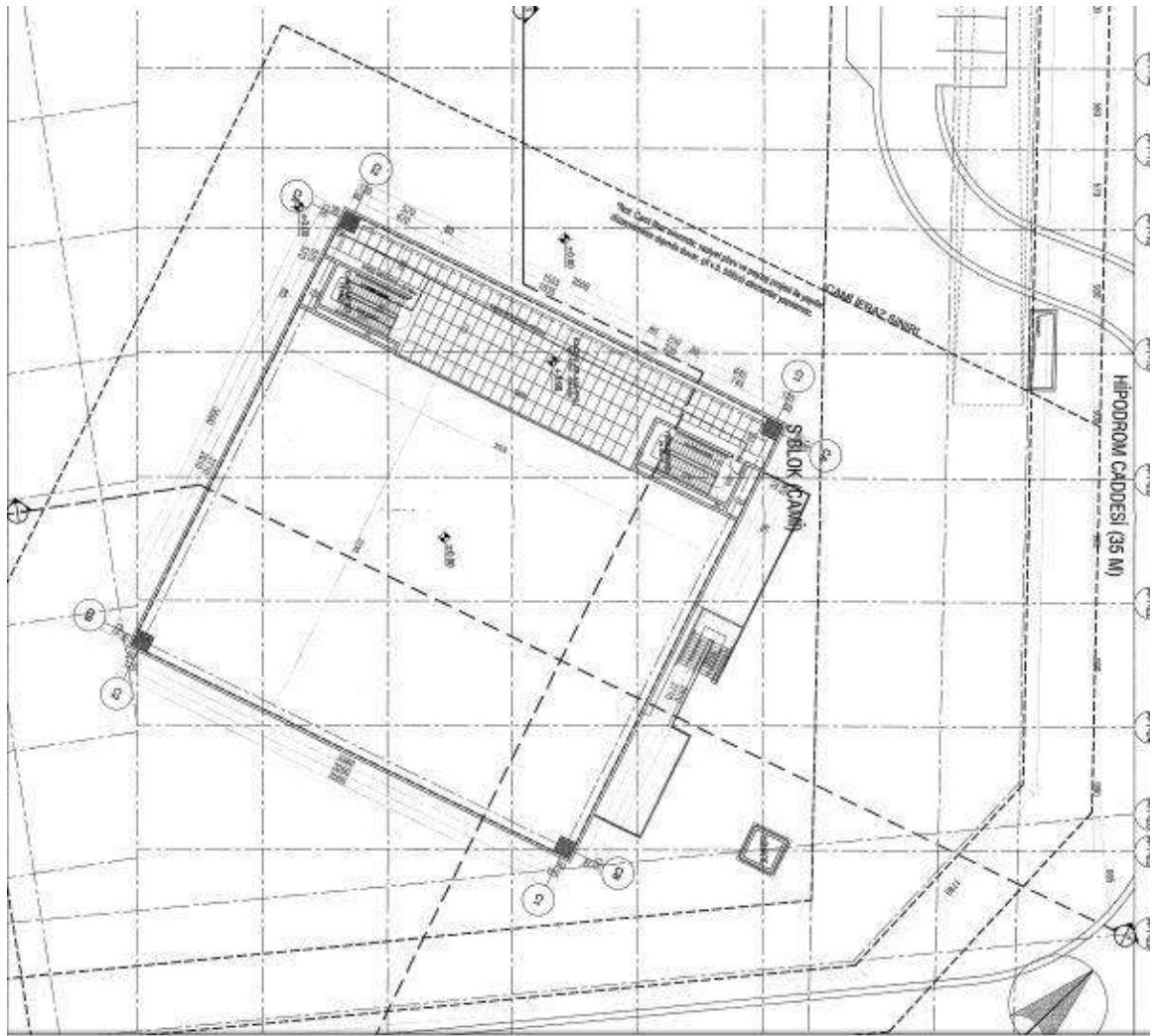
H BLOK 1. KAT PLANI Ö : 1/100



**1. KAT BRÜT ALAN HESABI (+6.80 KOTU) Ö:1/300**



**2. KAT BRÜT ALAN HESABI (+10.80(853.60)KOTU) Ö:1/300**

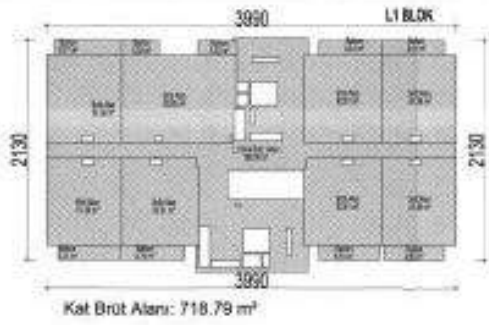




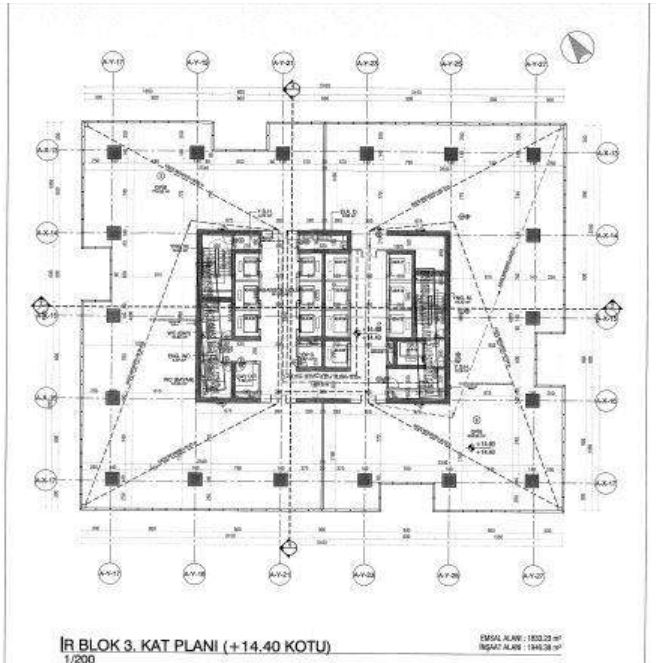
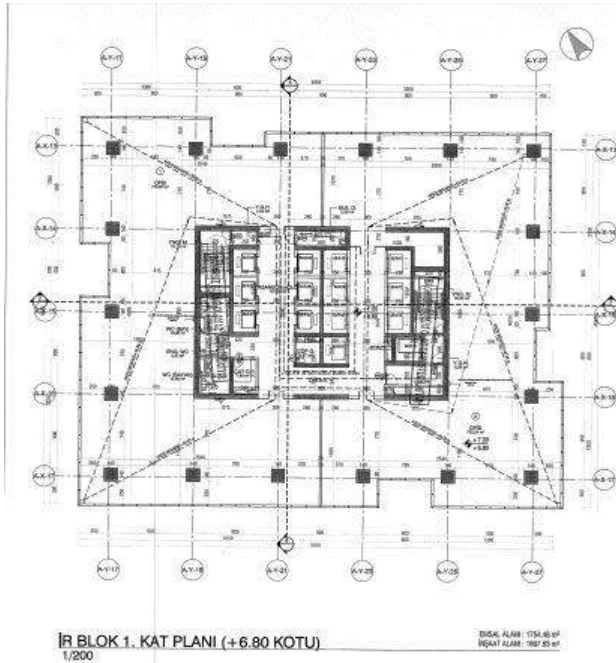


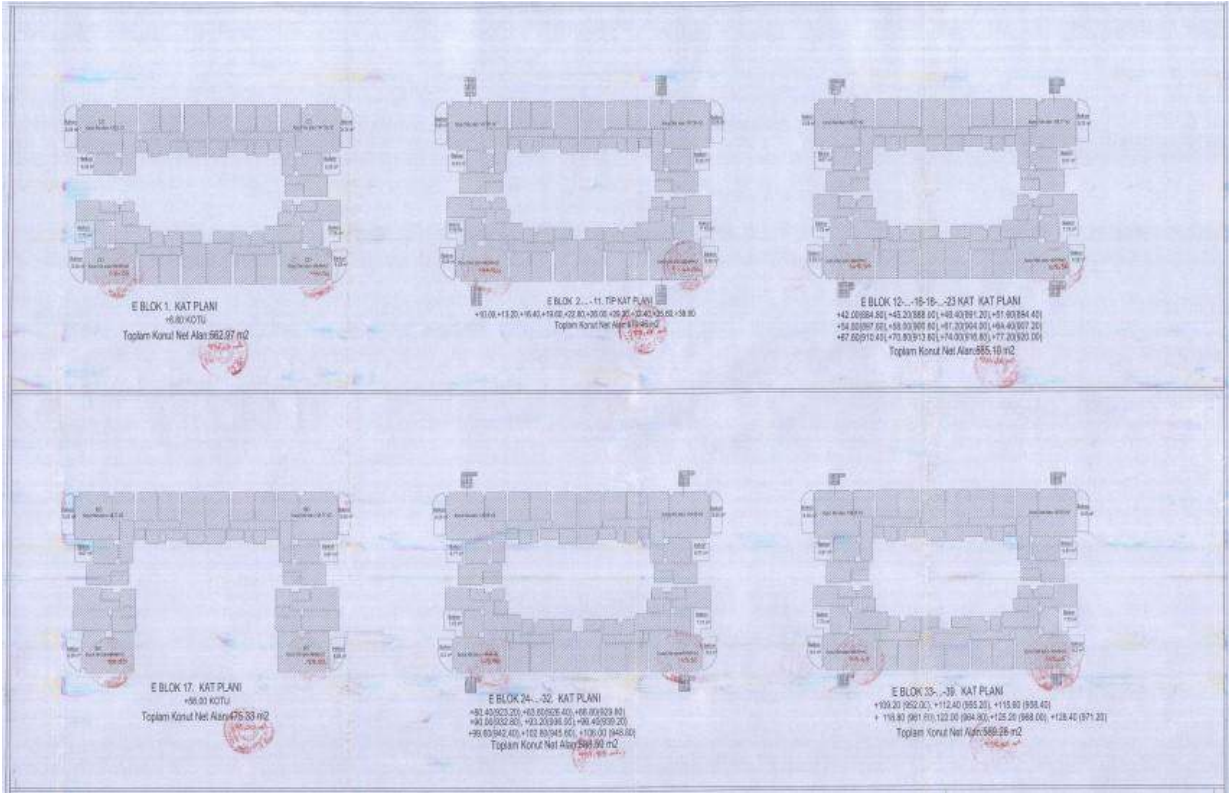


12-13. KAT BRÜT ALAN HESABI (+42.80 (885.60), +46.00 (888.80 KOTU) Ö:1/300



16. KAT BRÜT ALAN HESABI (+55.60 (898.40)KOTU) Ö:1/300





**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	63865/2
Taşınmaz Kimlik No:	78740614	AT Yüzölçüm(m2):	124475.80
İl/ilçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ORMANÇIFTLIĞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/92	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Sınırları İçinde Kalmaktadır.( Şablon: Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Alanında Kalan Taşınmazlara Tesis Edilecek Beyan)		Yenimahalle - 11-11-2010 15:20 - 44039	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
292125734	(SN:5560115) EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	124475.80	124475.80	Satış 06-02-2015 5770	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( -99 yıl süre ile TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ YE 1 krş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır. )	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8275435) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. VKN:8790013397	Yenimahalle - 07-12-2020 13:54 - 80146	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jdDNWJ8HihG kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

# İNSAAT SEVİYE TESPİT TUTANAĞI

EMLAK KONUT		TUTANAK NO : 44			
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TARİH : 5.12.2021			
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI İNŞAAT BAKANLIĞI		SAYFA NO : 1			
<b>ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (MERKEZ ANKARA)</b>					
<b>ÖDEMELER RAPOR SAYFASI</b>					
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI SATIŞ TOPLAM GELİRİ (ASKSTG) (KDV HARİÇ)	A	: 4.613.938.841,02 TL			
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI ASGARİ ŞİRKET PAYI GELİR ORANI (ASKŞPGO)	B	: 30,00%			
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ (ASKŞPTG) (KDV HARİÇ)	C = A x B	: 1.384.181.652,31 TL			
YÜKLENİCİ PAYI GELİR ORANI (YPGO)	D	: 70,00%			
YÜKLENİCİ PAYI TOPLAM GELİRİ (YPTG) (KDV HARİÇ)	E = A - C	: 3.229.757.188,71 TL			
TAAHHÜT KONUSU İŞLERİN GERÇEKLEŞTİRİLME SEVİYESİ (TİGS)	F	: %47,26			
YÜKLENİCİ PAYI TOPLAM GELİRİNDEN SERBEST BIRAKILACAK TOPLAM TUTAR (KDV HARİÇ)	G = E x F	: 1.526.383.247,39 TL			
ÖNCEKİ TUTANAK İLE YÜKLENİCİ PAYI TOPLAM GELİRİNDEN SERBEST BIRAKILAN TOPLAM TUTAR (KDV HARİÇ)	H	: 1.478.905.816,71 TL			
BU TUTANAK İLE YÜKLENİCİ PAYI TOPLAM GELİRİNDEN SERBEST BIRAKILACAK TUTAR (KDV HARİÇ)	I = G - H	: 47.477.430,68 TL			
Yalnız: Kırk Yedi Milyon Dört Yüz Yetmiş Yedi Bin Dört Yüz Otuz Türk Lirası, Altmış Sekiz Kuruş.					
<b>YÜKLENİCİ</b>					
<b>PASİFİK MERKEZ ADI ORTAKLIĞI</b>					
PASİFİK-MERKEZ ADI ORTAKLIĞI Kızırmacı Mah. Duvancılar Bulv. J-A Blok No 1 Çarşı Kat: 11A Tel: 0312 281 57 90 Fax: 0312 281 57 90 Başkanı V. Mustafa TATAROĞLU					
<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>					
<b>GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (UYGULAMA)</b>					
<b>Altyapı Kontrol</b>  Seren DEMİRDİS Harita Teknikeri Uzman Yardımcısı	<b>Pejaj Kontrol</b>  Deniz NUMANOĞLU Pejaj Mimarı	<b>Elektrik Kontrol</b>  Burak DEMİRÇİ Elektrik-Elektronik Müh. Uzman Yardımcısı	<b>Mekanik Kontrol</b>  M. Mucenil DELİCE Makine Mühendisi Uzman Yardımcısı	<b>İnşaat Kontrol</b>  Asena UFAKER İnşaat Mühendisi Uzman Yardımcısı	<b>İnşaat Kontrol</b>  Yusuf DUMAN İnşaat Mühendisi Uzman Yardımcısı
 Mehmet Öney ÇİFTÇİ No.lu Uygulama Müdürü 13.12.2021	 Yasir İLMAZ 2 No.lu Uygulama Daire Başkanı ...../...../2021		 Metin TEKİN Genel Müdür Yardımcısı ...../...../2021		
<b>GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI (İHALE - KABUL)</b>					
 Adem HACİHASANOĞLU İhale ve Kabul Müdürü 17.12.2021	 Hasan SAKA İhale ve Kabul Daire Başkanı 17.12.2021		 Mustafa AŞIKKUTLU Genel Müdür Yardımcısı 17.12.2021		
<b>ONAY</b>					
 Hakan GEDİKLİ Genel Müdür 17.12.2021					

## SATIŞ VAADİ SÖZLESMESİ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 09/02/2021 Yev.No: (A)
T.C. ANKARA 54. NOTERLİĞİ	<b>ÖRNEKTİR</b> <b>DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ</b> <b>VAADİ SÖZLESMESİ</b>	<b>NO 06 278</b> <b>09 Şubat 2021</b>
ANKARA 54. NOTERİ HANDAN BAYKAM	Dokuz Şubat ikibinyirmibir, Salı günü 09/02/2021 Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben ANKARA 54. NOTERİ Handan BAYKAM Yerine İmzaya Yetkili Katip Perihan ÖZDEMİR Meşrutiyet Cad N:36/8 Çankaya / Ankara adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen HIPODRUM CADDESİ 9/22 YENİMAHALLE ANKARA adresinde 3340028034 vergi numaralı Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No: 7 /2B Ataşehir / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (SATMAYI VAAD EDEN) adına VEKİLİ olarak hareket eden, PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI temsilcisi ve gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 03/04/2027 geçerlilik tarihli, A02M79589 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı , ana adı , doğum tarihi olan, T.C. kimlik numaralı, halen adresinde oturduğunu ve okuyazar olduğunu bildiren ilgili , ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına ve kili olarak hareket eden PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI adına VEKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş geçerlilik tarihli, seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı , ana adı , doğum tarihi olan, T.C. kimlik numaralı, halen adresinde oturduğunu ve okuyazar olduğunu bildiren ilgili ile gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş geçerlilik tarihli, seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı , ana adı , doğum tarihi olan, T.C. kimlik numaralı, halen adresinde oturduğunu ve okuyazar olduğunu bildiren ilgili (SATIN ALMAYI VAAD EDEN) , bana başvurarak SÖZLEŞME (DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLESMESİ) düzenlenmesini istediler.İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden adlı kişilerin okuyazar olduklarını anladım. KADIKÖY 9. Noterliği'nin 05/02/2021 tarih ve 6590 yevmiye numaralı, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. tarafından PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI unvanlı tüzel kişiye verilen vekaletnamenin ve ANKARA 54. Noterliği'nin 22/12/2020 tarih ve 48820 yevmiye numaralı, PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI tarafından isimli kişinin temsile yetkili olduğu, ayrıca bu işlemi yapmaya da yetkisi olduğu görüldü. ANKARA 54. Noterliği'nin 22/12/2020 tarih ve 48820 yevmiye numaralı, PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI tarafından isimli kişinin temsile yetkili olduğu, ayrıca bu işlemi yapmaya da yetkisi olduğu görüldü. PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI tarafından adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. İlgililer; şu suretle söze başladılar.	
MESRUTİYET CAD N:36/8 ÇANKAYA / ANKARA Tel:+903124184952 Fax:+903124330219		

ASLINDA İMZA VARDIR



09 Şubat 2021

KONUT

**GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ**

№ 06 27 8

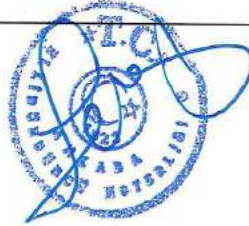
**1. MADDE SÖZLEŞMENİN AMAÇ VE KONUSU**

Satıcı tarafından, projesi, tapu kaydı ve nitelikleri kapak sayfasında belirtilen bağımsız bölümün, ALICI 'ya satışı, teslimi, ödeme, iade ve tapuda mülkiyet devrine ilişkin koşulları ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemektedir.

**2. MADDE TANIMLAR VE TARAFLAR**

<b>Satıcı</b>	Proje kapsamında ALICI 'ya, taşınmazın yapımını ve teslimini vaat eden; <b>Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Ataşehir – İSTANBUL</b> adresinde ticari faaliyette bulunan <b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</b> ile <b>Dumlupınar Blv. Next Level İş Merkezi 3/A Blok Kat:1 No:1 Çankaya-ANKARA</b> adresinde faaliyet gösteren <b>PASİFİK-MERKEZ ADI ORTAKLIĞI</b> ifade eder.
<b>Arsa maliki</b>	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Yüklenici</b>	Proje yapımını üstlenen PASİFİK-MERKEZ ADI ORTAKLIĞI
<b>Proje</b>	Merkez Ankara adı altında inşa edilen, her türlü alt yapıyı, çevre düzenlemesini ve temelden anahtar teslimine kadar bütün aşamaların inşaat ve tadiline ilişkin inşaat faaliyetleri.
<b>Bağımsız bölüm</b>	Kat Mülkiyetine konu, bağımsız olarak kullanılmaya elverişli taşınmazı ifade eder.
<b>Konut finansmanı kuruluşu</b>	Projeden Bağımsız Bölüm Tahsis edilen ALICI'ya taşınmaz bedelinin ödenmesine aracılık eden ve kredi kullandıran kuruluşlar.
<b>Alıcı</b>	İş bu sözleşmenin kapak sayfasında tanımlanan bağımsız bölümü alan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder
<b>Kapak Sayfası</b>	Kapak Sayfası ve/veya sayfaları işbu sözleşmenin (ödeme planı ) eki olup taraflarca kabul ve imza edilmiş olan bağımsız bölüm ve satış bilgilerinden ibarettir.
<b>Bağımsız Bölümün Satış Bilgisi Ve Ödeme Planı</b>	Taşınmaz Satış Bilgisi ve Ödeme Planı, işbu sözleşme eki olup taraflarca kabul ve imza edilmiş olan kapak sayfasında belirtilmektedir.

28052019RVZPMD-E.25-005



Sayfa 1 | 17

**ASLINDA İMZA VARDIR**

T.C. ANKARA 54. NOTERLİĞİ	"İşbu sözleşmenin 6306 Sayılı Kanun Kapsamında düzenlendiğini kabul ve beyan ederiz." diye sözlerini bitirdiler. Yazılan bu tutanak, okuyazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuyazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. Dokuz Şubat İki bin yirmibir, Salı günü 09/02/2021
ANKARA 54. NOTERİ HANDAN BAYKAM	<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3340028034</b> IMZA Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No: 7 /2B Ataşehir / İSTANBUL VEKİLİ: PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI - 7220489661 temsilen
MESRUTİYET CAD N:36/B ÇANKAYA / ANKARA Tel:+903124184952 Fax:+903124330219	Kızılırmak Mah. Dumlupınar Blv. No: 3 A / 1 Çankaya / ANKARA
	Bu örnek dairede saklı aynı tarih ve yevmiye numaralı aslının aynıdır. ANKARA 54. NOTERİ Handan BAYKAM Yerine İmzaya Yetkili Katip Perihan ÖZDEMİR
	ANKARA 54. NOTERİ Handan BAYKAM Yerine İmzaya Yetkili Katip Perihan ÖZDEMİR ( RESMİ MÜHÜR İMZA )



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI  
ŞEREF EMEN





## DEĞERLEME UZMANI



## DEĞERLEME UZMANI YARDIMCISI



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama ve Sınav Kuruluşu



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama ve Sınav Kuruluşu

Düzenleme Tarihi: 6.07.2020

Belge No: 910148

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunular İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

### BUĞRA YILDIRIM

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUĞAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 2012

**ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığı ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ,

  
T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15- 116  
Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı