

# BTİ

## BASKENT

5 TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ, 63865 ADA/ 2 PARSEL  
SAYILI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZIN PROJE DEĞERLEME RAPORU

RAPOR TARİHİ: 30.09.2024

REVİZE TARİHİ: 30.11.2024

RAPOR NO: SPK-2024-171

### BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.09.2024
Rapor No	SPK-2024-171
Talep Tarihi	20.09.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	26.09.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada / 2 Parsel
Çalışmanın Konusu	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.
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	124.475,80 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Yenimahalle Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan incelemeler ve temin edilen bilgilere göre rapor konusu projenin üzerinde yer aldığı parsel, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 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 parselasyon planı içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz Emsal: 4.50 Yençok: Serbest yapılaşma hakkına sahip olup imar planında MİA (Merkezi İş Alanı) kullanım fonksiyonuna sahiptir.
Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri (KDV HARIÇ)	<b>8.771.742.492,00 TL</b>
Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş. Şirket Payının, %99 u olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değeri (KDV HARIÇ)	<b>8.684.025.067,00 TL</b>
Projenin Mevcut Durum Değeri (KDV HARIÇ)	<b>29.532.969.955,00 TL</b>
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (KDV HARIÇ)	<b>38.000.579.912,00 TL</b>
ARSA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	<b>9.335.685.000,00 TL</b>

**DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: İrfan ÖZTÜRK

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

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

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

Sayfa 1 / 58

## İÇİNDEKİLER

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

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

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. RAPOR TARİHİ

Bu rapor **30.09.2024** tarihinde düzenlenmiştir.

### 1.2. RAPOR NUMARASI

Bu rapor, **SPK-2024-171** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.3. RAPOR TÜRÜ

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

### 1.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

**1.5. DEĞERLEME TARİHİ : 30.09.2024**

**1.6. DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 20.09.2024**

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

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

### 1.8. SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi proje değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.



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

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

**DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI:** BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

**ŞİRKETİN ADRESİ:** CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ NO:4/19  
ÇANKAYA/ANKARA

**İLETİŞİM:** [info@baskenttd.com.tr](mailto:info@baskenttd.com.tr)

**KURULUŞ TARİHİ:** 21.09.2017

**SERMAYESİ:** 1.000.000 TL

**TİCARET SİCİL NO:** 412467

**FAALİYET KONUSU:** GAYRİMENKUL DEĞERLEME

**İZİN/YETKİLER:** Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

### 2.2. MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

**MÜŞTERİNİN ÜNVANI:** PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

**ŞİRKET AMACI:** 2008 yılında grubumuz, bu ülkenin bereketli topraklarından elde ettiği yerli sermayesi ve 50 yıllık inşaat tecrübesi ile Ankara'da Pasifik İnşaat'ı kurdu. Next Level Ankara, Next Level Loft, Next Level Çayyolu gibi alanında ilk olan projeleri tamamladık ve teslim ettik. Türkiye'nin tek parselde en büyük karma yaşam projesi Merkez Ankara'yı geliştirdik ve inşasına devam etmekteyiz. İstanbul'un hem yaşam hem ticaret merkezi olan Levent bölgesinde, Türkiye'nin gayrimenkul piyasasına büyük değer katacağına inandığımız İstanbul projemize hazırlanmaktayız. Toplamda 1.277.322 m<sup>2</sup> inşaat alanını tamamladık ve 1.553.598 m<sup>2</sup> alanda ise inşaatla devam etmekteyiz.

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

**SERMAYESİ:** 50.000.000 TL (ELLİMİLYON TL)

**HALKA AÇIKLIK:** -

**İLETİŞİM:** 0 312 285 47 72 – [info@pasifikgyo.com.tr](mailto:info@pasifikgyo.com.tr)

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

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

[info@baskenttd.com.tr](mailto:info@baskenttd.com.tr) [www.baskenttd.com.tr](http://www.baskenttd.com.tr)

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

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, **Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İstasyon, 63865 Ada 2 Parsel Yenimahalle / ANKARA** açık adresinde yer alan taşınmazın müşteri talebi doğrultusunda güncel proje değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

### 3.1. KABULLER

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

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

varsayımına dayalıdır.

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

### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

İrfan ÖZTÜRK



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA





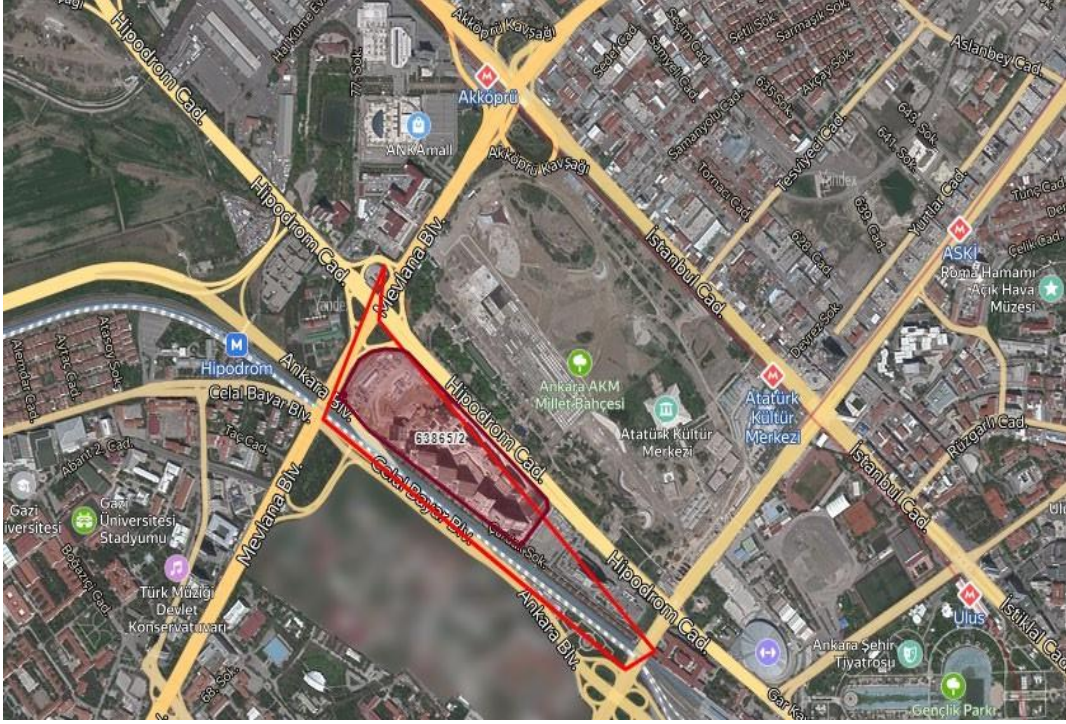
## 4. BÖLÜM- GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
<b>İli</b>	ANKARA	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçesi</b>	YENİMAHALLE	<b>Ada</b>	63865
<b>Bucağı</b>	-	<b>Parsel</b>	2
<b>Mahallesi</b>	İSTASYON	<b>Yüzölçümü</b>	124.475,80 m <sup>2</sup>
<b>Köyü</b>	-	<b>Arsa Payı</b>	1/1
<b>Mevkii</b>	-	<b>Blok / Kat</b>	-/-
<b>Cilt-Sayfa</b>	2/103	<b>B.B.No</b>	-
<b>Maliki/Hisse Vasfı</b>	Zly Gayrimenkul Ticaret Anonim Şirketi / 332422/12447580	<b>Niteliği</b>	ARSA
	Çft1 Gayrimenkul Ticaret Anonim Şirketi / 118706/12447580	<b>Tapu Türü</b>	ANA TAŞINMAZ
	Çft Gayrimenkul Ticaret Anonim Şirketi / 85880/12447580		
	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat Anonim Şirketi / 37703/12447580		
	Ankara Gençlik Ve Spor İl Müdürlüğü / 563968/12447580		
	İller Bankası Anonim Şirketi / 1203138/12447580		
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / 10105763/12447580		

### 4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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.



**Koordinatlar: (39.94334598, 32.83116102)**

#### **4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI**

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

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

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 parselasyon planı içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz Emsal: 4.50 Yençok: Serbest yapılaşma hakkına sahip olup imar planında M1A (Merkezi İş Alanı) kullanım fonksiyonuna sahiptir.



### **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

Rapora konu taşınmazlar için 16.02.2017 tarihinde yeni yapı ruhsatı alınmış, 16.06.2017, 28.09.2017 ve 04.04.2022 tarihlerinde tadilat ruhsatlar alınmıştır. Ruhsatlara ait detay bilgiler aşağıdaki gibidir. Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

63865 ADA 2 PARSEL YAPI RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	YENİ YAPI	6.02.2017	4-1	159.972,00	597	54	5A
2	B1	YENİ YAPI	6.02.2017	4-2	92.619,01	1	39	5C
3	B2	YENİ YAPI	6.02.2017	4-2	118.985,22	69	39	5A
4	C	YENİ YAPI	6.02.2017	4-3	53.901,29	398	43	5A
5	D	YENİ YAPI	6.02.2017	4-4	71.457,16	280	44	5A
6	E	YENİ YAPI	6.02.2017	4-5	5.774,19	230	55	5A
7	F	YENİ YAPI	6.02.2017	4-6	44.863,85	185	46	5A
8	G	YENİ YAPI	6.02.2017	4-7	39.442,04	145	38	5A
9	H	YENİ YAPI	6.02.2017	4-8	7.359,38	125	34	5A
10	I	YENİ YAPI	6.02.2017	4-9	8.854,76	10	13	5A
11	J	YENİ YAPI	6.02.2017	4-10	8.863,71	10	13	5A
12	K	YENİ YAPI	6.02.2017	4-11	40.277,47	10	13	5A
13	L1 (OTEL)	YENİ YAPI	6.02.2017	4-12	8.510,48	313	46	5A
14	L2	YENİ YAPI	6.02.2017	4-13	30.078,62	56	16	5A
15	L3	YENİ YAPI	6.02.2017	4-14	17.333,47	222	34	5A
16	M1	YENİ YAPI	6.02.2017	4-15	8.621,23	108	26	5A
17	M2	YENİ YAPI	6.02.2017	4-16	36.659,09	56	16	5A
18	M3	YENİ YAPI	6.02.2017	4-17	297.846,48	270	38	5A
19	N (AVM)	YENİ YAPI	6.02.2017	4-18	53.567,39	1	8	5A
20	O	YENİ YAPI	6.02.2017	4-19	91.445,40	30	25	5A
21	P	YENİ YAPI	6.02.2017	4-20	112.393,19	52	36	5A
22	R	YENİ YAPI	6.02.2017	4-21	43.389,00	62	41	5A
63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-1	153.777,69	597	53	5A
2	B	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-2	110.700,70	388	42	5A
3	C	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-3	110.697,22	388	42	5A
4	D	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-4	51.897,51	280	42	5A
5	E	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-5	67.825,68	230	53	5A
6	F	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-6	54.800,83	185	44	5A
7	G	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-7	43.221,66	145	36	5A
8	H	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-8	37.432,33	125	32	5A
9	L1 (OTEL)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-9	18.469,94	1	23	5C
10	L2	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-10	8.741,38	56	15	5A
11	L3	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-11	35.352,85	278	40	5A
12	M1	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-12	34.147,06	261	36	5A
13	M2	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-13	8.765,62	56	15	5A
14	M3	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-14	31.155,61	242	35	5A
15	N (AVM)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-15	123.706,06	157	7	5A
16	O	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-16	54.427,92	30	22	5A
17	P	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-17	93.908,98	52	32	5A
18	R	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-18	114.748,64	62	37	5A
19	S (CAMİ)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-19	4.580,03	1	4	4A



63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI		
1	A	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-1	190.719,15	388	56	5A		
2	B	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-2	107.016,29	319	40	5A		
3	C	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-3	106.299,91	5595	40	5A		
4	D	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-4	51.743,77	191	39	5A		
5	E	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-5	66.398,08	160	48	5A		
6	F	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-6	61.945,11	148	45	5A		
7	G	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-7	55.484,91	170	41	5A		
8	H	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-8	50.230,22	155	38	5A		
9	L1 (OTEL)	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-9	30.286,27	2	24	5C		
10	L2	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-10	9.647,08	52	15	5A		
11	L3	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-11	36.063,79	198	38	5A		
12	M1	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-12	32.397,45	181	33	5A		
13	M2	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-13	10.657,38	61	15	5A		
14	M3	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-14	21.223,49	120	24	5A		
15	N (AVM)	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-15	86.543,11	144	8	5A		
16	O	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-16	56.123,33	41	24	5A		
17	P	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-17	94.468,83	62	34	5A		
18	R	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-18	114.676,67	72	39	5A		
19	S (CAMİ)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	122-19	4.512,05	1	8	4A		
63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI	ORTAK ALAN İNŞAAT ALANI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-1	83.133,62	99.024,90	182.158,52	520	55	5A
2	B	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-2	48.561,08	59.979,55	108.540,63	319	41	5A
3	C	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-3	47.009,52	59.151,26	106.160,78	595	41	5A
4	D	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-4	24.092,33	25.912,44	50.004,77	191	39	5A
5	E	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-5	32.010,85	32.427,96	64.438,81	160	48	5A
6	F	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-6	29.644,96	30.291,68	59.936,64	148	45	5A
7	G	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-7	26.048,65	27.738,41	53.787,06	170	41	5A
8	H	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-8	23.734,09	25.157,88	48.891,97	155	38	5A
9	L1	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-9	9.987,07	2.572,82	12.559,89	137	22	5A
10	L2	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-10	4.633,80	5.763,88	10.397,68	61	13	5A
11	L3	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-11	16.473,64	20.101,41	36.575,05	207	36	5A
12	M1	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-12	13.983,26	16.814,90	30.798,16	181	31	5A
13	M2	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-13	4.491,41	5.652,90	10.144,31	61	13	5A
14	M3	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-14	9.192,11	11.339,90	20.532,01	120	22	5A
15	N (AVM)	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-15	38.610,55	45.799,60	84.410,15	188	6	5A
16	N1	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-20	17.233,45	12.138,73	29.372,18	2	7	5A
17	O	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-16	25.961,43	27.501,77	53.463,20	30	23	5A
18	P	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-17	44.729,81	44.767,11	89.496,92	52	33	5A
19	R	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-18	51.865,54	62.190,50	114.056,04	62	38	5A
20	S (CAMİ)	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-19	2.525,14	1.778,63	4.303,77	1	7	4A

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

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde daha önceden kat irtifakı bulunmakta olup 22.07.2022 tarihinde Kat irtifakı terkin edilerek mevcut malikler mülkiyetine geçmiştir. Son 3 yıllık süre içerisinde imar durumunda ise bir değişiklik olmamıştır.

Yapılan incelemelere göre parsel; İçişleri Bakanlığının 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.

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

#### 4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

**Beyan:** Anataşınmaz üzerinde 19.09.2022 tarih, 68897 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı” bulunmaktadır.

**Beyan:** Anataşınmaz üzerinde 11.11.2010 tarih, 44039 yevmiye numarası ile “Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Sınırları İçinde Kalmaktadır.” beyanı bulunmaktadır.

**Şerh:** Emlak Konut GYO A.Ş. hisse üzerinde 07.12.2020 tarih, 80146 yevmiye numarası ile 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.’ye 1 kuruş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.)

**Şerh:** Emlak Konut GYO A.Ş. hisse üzerinde 02.12.2021 tarih, 86574 yevmiye numarası ile 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye 1 kuruş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.)

*Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.*

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

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

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

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

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

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

ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi Enpro Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından denetlenmektedir.

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

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

Farklı bir plan/proje uygulanması durumunun da analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

#### **4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

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

## 5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### ANKARA İLİ

Yüzölçümü: 24.521 km<sup>2</sup>

Nüfus: 5.782.285 milyon (2023 Yılı valilik Sonuçları)

İl Trafik No: 06



### Ankara Tanıtım

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup, nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

### Ekonomik Faaliyetler

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise %30 unu kapsamaktadır, Tanım alanında çalışan nüfus oranı

büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

### **Tarım**

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

### **Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge**

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyulu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

### **Turizm**

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer



Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

### **Ulaştırma ve Haberleşme**

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırmak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkent ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir). İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan

birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan Ankara - İstanbul YHD hattının Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da hizmete açılmıştır.

### **Coğrafi Yapı ve İklim**

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüz ölçümü 25.632 km<sup>2</sup>'dir. 1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre 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. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüz ölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km<sup>2</sup>'lik yüz ölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'lik yüz ölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km<sup>2</sup>'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklim; ilin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

### **Doğal Kaynaklar**

Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzeybatıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya

Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus meteai adlı bir hominoid (insansı) türe ait fosil keşfedilmiştir. Bu canlının evrimde insansılar ile insanların ortak atası olduğu öne sürülmüştür. Güneybatıda kalan Polatlı çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma sığ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarında oluşur.[66] Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (*Crocus ancycensis*) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüz ölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

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

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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

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

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

Kaynak: IMF

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

### 5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye ekonomisi 2024'ün ilk çeyreğinde yıllık bazda %5,7 büyüdü. Bu dönemde net ihracat büyümeye 2022 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana ilk kez pozitif katkı sağladı. Mart'ta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 0,1 puan düşüşle %8,6 seviyesine geriledi. İSO Türkiye imalat PMI Mayıs'ta 48,4 ile eşik değerinin altında gerçekleşerek sektörde faaliyet koşullarının iki ay üst üste yavaşladığına işaret etti. Mart'ta cari işlemler hesabı 4,5 milyar USD açık verirken, 12 aylık kümülatif cari açık 31,2 milyar USD düzeyine geriledi. Merkezi yönetim bütçe açığı Nisan'da 177,8 milyar TL, yılın ilk dört aylık döneminde 691,3 milyar TL oldu. Ekonomi yönetimi kamuda verimlilik ve tasarruf paketini açıkladı. Mayıs'ta TÜFE aylık bazda %3,37 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu %75,45 ile Kasım 2022'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Yurt içi ÜFE enflasyonu aylık ve yıllık bazda sırasıyla %1,96 ve %57,68 seviyelerinde gerçekleşti. TCMB Mayıs toplantısında piyasa beklentilerine paralel olarak politika faizini değiştirmeyerek %50 seviyesinde tutarken, parasal aktarım mekanizmasının desteklenmesi ve likidite fazlasının sterilizasyonu amacıyla yeni kararlar aldı. Mayıs'ta USD/TL kuru gerilerken, BIST-100 endeksi ay içinde tarihi zirvesini gördü. 2 yıllık gösterge tahvilin faizi %41,61 seviyesine geriledi.

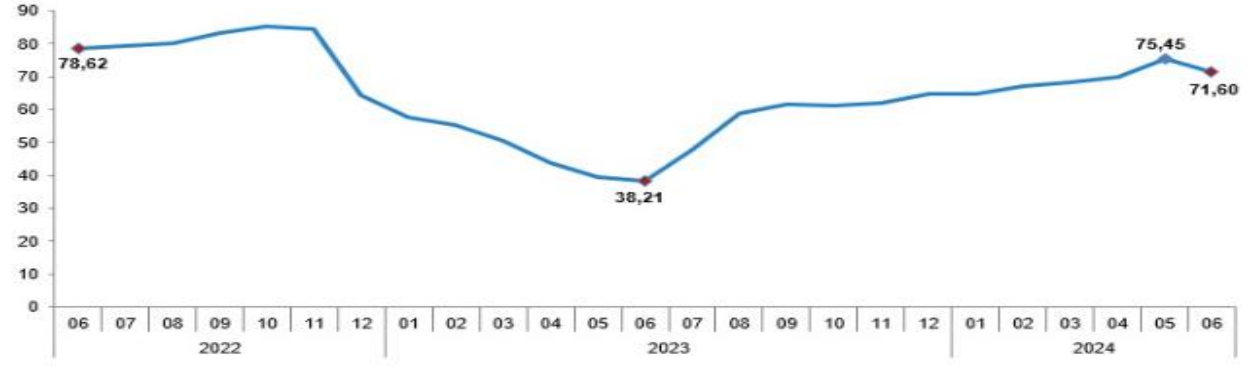
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %71,60, aylık %1,64 arttı.

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

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

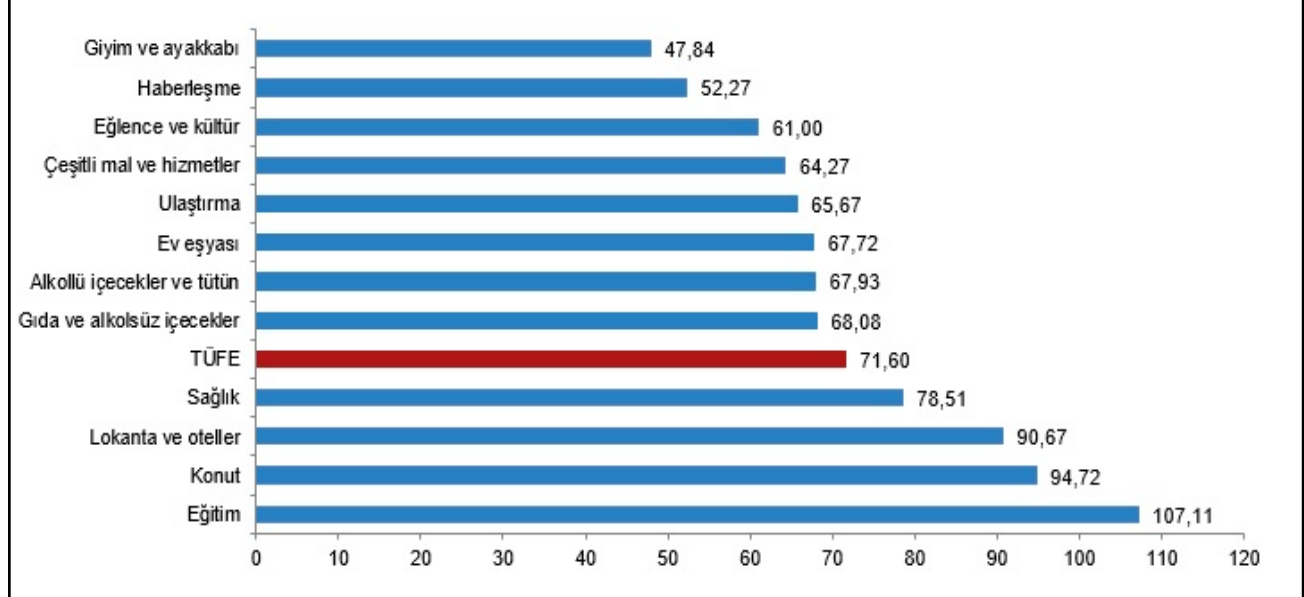
	Haziran 2024	Haziran 2023	Haziran 2022
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,64	3,92	4,95
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	24,73	19,77	42,35
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	71,60	38,21	78,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,07	59,95	44,54

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



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

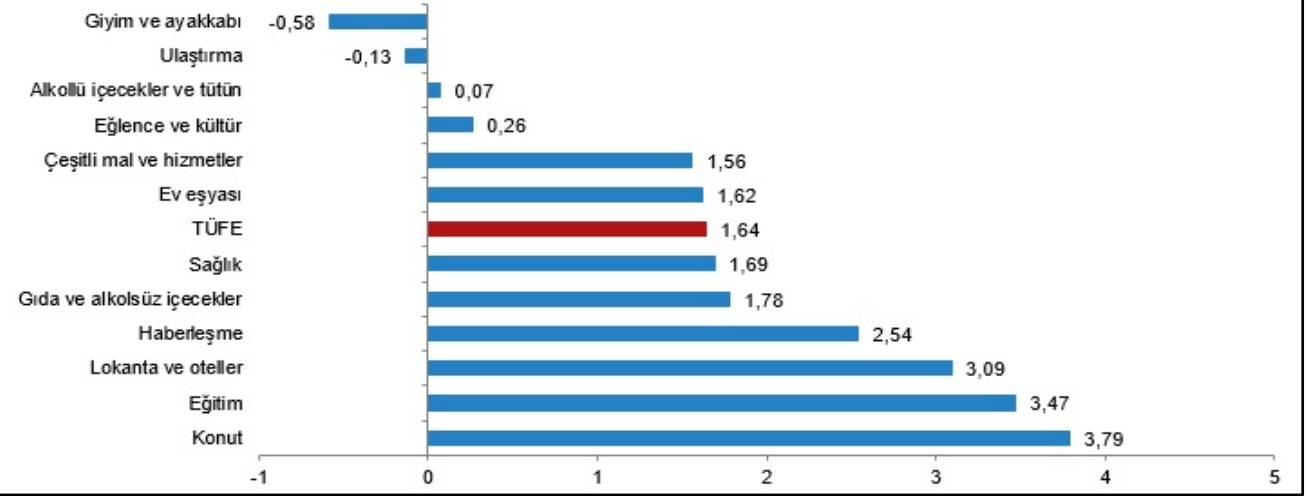
### TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Haziran 2024



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



### TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Haziran 2024



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

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

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

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

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

### 5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur. Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığı koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır. Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. 2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile ‘enflasyonu’ önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir. Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık’ adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaştırmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024’ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür. 6 Sunuş ve Değerlendirme Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1’den yüzde 3,2’ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür. Büyüme hızının tarihsel standartlara göre

düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Kovid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeo ekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir. Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağına öngörüldüğü bildirilmiştir. Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir. Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir. Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır. Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur.

2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir. 7 Sunuş ve Değerlendirme Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında

da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

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

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

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

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

- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

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

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

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

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %95
Çevresel Gelişim Hızı	: Hızlı
Yapılaşma Türü	: Ticaret+Konut
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizam	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 20 Üzeri
Yapı Sınıfı	: 5A
Deprem Bölgesi	: 4. Derece Deprem
Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 3306
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 1
Malzeme Durumu	: Lüks
İşçilik Durumu	: Lüks
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Konut/İşyeri
Kullanım Şekli	: Konut/İşyeri



#### **5.4.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkul Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 ada 2 parsel numaralı, 124.475,80 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilen Merkez Ankara projesidir. Projenin konumlu olduğu parsel topografik olarak düz, geometrik olarak yamuk bir geometriye sahiptir.

Merkez Ankara Projesi toplam 23 adet bloktan oluşan, bünyesinde mesken, ofis, dükkan, cami alanlarını barındıran karma bir projedir.

Değerleme tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulmamış projenin tamamında 3.306 adet bağımsız birim yer almaktadır.

Projede meskenler 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 5+1 Dupleks, 6+1 Dupleks, 7+1 Dupleks ve 8+1 Dupleks olarak projelendirilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgilere göre son hakkeş raporu doğrultusunda projenin tamamlanma oranı % 70,46 'dır.

08.03.2024 tarihli mimari proje bilgilerine göre proje bünyesinde yer alan bağımsız birim bilgileri aşağıdaki gibidir.

Not: S Blok cami alanı olarak projelendirilmiştir.

#### **5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri**

Değerleme konusu ana taşınmaz için proje değerlemesi talep edildiğinden, rapora bağımsız bölümler konu edilmemiştir.

### **5.3. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

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

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

### **5.5. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Proje değeri hesaplanacaktır.

## 5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

### GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

### GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İnşaatın devam ediyor olması.

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

Değerleme konusu taşınmazın proje değerlemesi işine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; -Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi, -Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. - Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin (konut&ofis ve Dükkan) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

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

### MALİYET ANALİZİ

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

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

### GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit

Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

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

#### **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

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

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

#### **5.8. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

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	75.000	9.335.685.000

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parselin değeri için KDV hariç toplam **9.335.685.000-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

## 5.9. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,

- İskonto oranı

Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+), Karşılıkları (+)

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

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

Faaliyet Nakit Akımı

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

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

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

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

#### EMSAL ARAŞTIRMALARI

##### Arsa Emsal Araştırmaları:

<i>Arsa Emsal Araştırmaları</i>						
Sıra No	İlgili	Konum	İmar Durumu	Parsel Alan, m2	Satış Fiyatı(TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)
1	Kuzeybatı Emlak 0533 473 41 14	Lodumu (Me) 28166/2	Konut KAKS: 1,5, H: 15Kat	10.295	170.000.000	68.965
2	Sahibi 0530 393 59 40	Karakusunlar 27459/3	Kentsel Servis Alanı KAKS: 2, H: 24 Kat	8129	532.000.000	64.957
3	Coldwell Banker 0532 679 73 13	Gazi 7248/20	Konut.Hmax: 9,50 m.	394	35.500.000	90.101
4	Confident Emlak 0533 243 72 26	Tunus Cd.	Konut.Hmax: 12,50 m.	1304	120.000.000	92.024
5	Sahibi 0533 515 66 55	Bestekar Sk.	Konut Hmaks: 9,50 m.	950	87.500.000	92.105

##### **Emsal Analizi :**

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için proje özellikleri, sosyal imkanlar, büyüklük, yapı yaşı, manzara, bulunduğu kat, vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük ve yapılaşma koşulları gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.



Gerçekçi satış için İskonto ve düzeltme oranı					
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>	68.965	64.957	90.101	92.024	92.105
Pazarlık Payı	%20	%20	%25	%20	%25
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>	55.172	51.965	67.576	73.619	69.078
Konum Düzeltmesi	-%5	-%5	-%5	-%5	-%5
Büyükük	%0	%0	-%10	-%5	-%5
Yapılaşma Koşulları	-%5	-%5	-%15	-%5	-%15
Toplam Düzeltme	-%10	-%10	-%30	-%15	-%25
Düzeltilmiş Birim Değer	60.689	57.162	87.848	84.662	86.348
Ortalama Birim Değer	75.342				

Emsal düzeltme sonrası arsa için m<sup>2</sup> birim değeri **~75.000,00 ₺/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

<b>Konut Emsal Araştırmaları</b>							
Sıra No	İlçesi	Mahallesi	Proje	Kat (Tip)	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)
1	Y.Mahalle	Emniyet	Merkez Ankara	5 (1+1)	228	18.000.000,00	78.947
2	Y.Mahalle	Emniyet	Merkez Ankara	12 (2+1)	114	10.850.000,00	95.175
3	Y.Mahalle	Emniyet	Merkez Ankara	6 (2+1)	144	9.750.000,00	67.708
4	Y.Mahalle	Emniyet	Merkez Ankara	19 (4+1)	223	12.950.000,00	58.070
5	Y.Mahalle	Emniyet	Merkez Ankara	16 (1+1)	88	6.100.000,00	69.318

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	Y.Mahalle	Emniyet	Merkez Ankara	Ara (4+1)	245	20.500.000,00	83.673
2	Y.Mahalle	Emniyet	Merkez Ankara	Ara (2+1)	158	19.000.000,00	120.253
3	Y.Mahalle	Emniyet	Merkez Ankara	20 (3+1)	130	16.850.000,00	129.615
4	Y.Mahalle	Emniyet	Merkez Ankara	16 (1+1)	43	5.000.000,00	116.279

	Gerçekçi satış için İskonto ve düzeltme oranı							
	15,0%		15,0%		15,0%		15,0%	
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Niteliğİ	Ofis		Ofis		Ofis		Ofis	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	245,00m <sup>2</sup>		158,00m <sup>2</sup>		130,00m <sup>2</sup>		43,00m <sup>2</sup>	
Oda sayısı	4		2		3		1	
Katı	Ara Kat		Ara Kat		20		16	
Yaşı	0		0		0		0	
Konum ve Manzarası								
Satılık/Kiralık	Satılık		Satılık		Satılık		Satılık	
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	20.500.000 ₺		19.000.000 ₺		16.850.000 ₺		5.000.000 ₺	
Aylık Kira Tutarı		₺		₺		₺		₺
Satış TL karşılığı	20.500.000,00 ₺		19.000.000,00 ₺		16.850.000,00 ₺		5.000.000,00 ₺	
Kira TL karşılığı	- ₺		- ₺		- ₺		- ₺	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	83.673 ₺		120.253 ₺		129.615 ₺		116.279 ₺	
Gerçekçi satış fiyatı	17.425.000,00 ₺		16.150.000,00 ₺		14.322.500,00 ₺		4.250.000,00 ₺	
<b>Gerçekçi m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>71.122 ₺</b>		<b>102.215 ₺</b>		<b>110.173 ₺</b>		<b>57.500,00 ₺</b>	
Konum ve şerefiye indirilmesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İnşaat kalitesi indirilmesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	71.122 ₺		102.215 ₺		110.173 ₺		98.837 ₺	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>95.586 ₺</b>							

**Dükkân 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	Çankaya	Bahçelievler	-	Zemin Kat	360	80.000.000,00	222.222
2	Çankaya	Bahçelievler	-	Zemin Kat	300	85.000.000,00	283.333
3	Yenimahalle	İvedik	-	Zemin Kat	65	13.000.000,00	200.000
4	Çankaya	Kızılay	-	Zemin Kat	400	90.000.000,00	222.000

Not: Rapor konusu projede N Bloкта AVM olarak projelendirilmiş olup taşınmazların birim değerine teşkil etmesi için komple satılık AVM ve AVM içinde konumlu dükkân emsalleri araştırılmış. Ancak konu taşınmazlara birebir emsal olabilecek nitelikte emsal veri bulunamamıştır. Tespit edilen veriler benzer ticari potansiyellin olduğu bölgedeki dükkân emsallerinden oluşmaktadır.

Gerçekçi satış için İskonto ve düzeltme oranı			
15,0%	15,0%	15,0%	15,0%

İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
	Dükkan		Dükkan		Dükkan		Dükkan	
Niteliği	Dükkan		Dükkan		Dükkan		Dükkan	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	360 m <sup>2</sup>		300 m <sup>2</sup>		65 m <sup>2</sup>		400 m <sup>2</sup>	
Oda sayısı	1		1		1		1	
Katı	Zemin		Zemin		Zemin		Zemin	
Yaşı	20		20		20		20	
Konum ve Manzarası								
Satılık/Kiralık	Satılık		Satılık		Satılık		Satılık	
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	80.000.000 ₺		85.000.000 ₺		13.000.000 ₺		90.000.000 ₺	
Aylık Kira Tutarı	₺		₺		₺		₺	
Satış TL karşılığı	80.000.000,00 ₺		85.000.000,00 ₺		13.000.000,00 ₺		90.000.000,00 ₺	
Kira TL karşılığı	- ₺		- ₺		- ₺		- ₺	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	222.222 ₺		283.333 ₺		200.000 ₺		222.000 ₺	
Gerçekçi satış fiyatı	68.000.000,00 ₺		72.250.000,00 ₺		11.050.000,00 ₺		76.500.000,00 ₺	
<b>Gerçekçi m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>188.888 ₺</b>		<b>240.833 ₺</b>		<b>170.000 ₺</b>		<b>191.250 ₺</b>	
Konum ve şerefiye indirgemesi	40% -		40% -		40% -		0% -	
İnşaat kalitesi indirgemesi	0% +		0% +		0% +		0% -	
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>113.332 ₺</b>		<b>144.500 ₺</b>		<b>102.000 ₺</b>		<b>114.750 ₺</b>	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>118.645 ₺</b>							

Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterle doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 75.000,-TL/m<sup>2</sup>- 80.000,-TL/m<sup>2</sup>, ofis nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 95.000,-TL/m<sup>2</sup>- 100.000 AVM dükkan nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 120.000,-TL/m<sup>2</sup>, Yeni Yapılacak Pasifik Tower bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 155.000,-TL/m<sup>2</sup> olacağı uygun görülmüştür.

#### **5.11. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ**

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

#### **5.12. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ**

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

#### **5.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaza bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

Kadıköy 9. Noterliğince düzenlenen 30.04.2015 tarih ve 27105 ve 27106 nolu sözleşmeye göre: Değerleme konusu parsel, "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. 09.07.2015 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 4.194.550.000,00 TL, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 1.258.365.000,00 TL ve % 30,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmış ve sözleşme imzalanmıştır.

## 6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

#### 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 **9.335.685.000-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

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	75.000	9.335.685.000

SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	2023 BİRİM MALİYET (TL/m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)
1	A	4.04.2022	31-1	V-A	182.158,52	21.300,00	₺3.879.976.476,00
2	B	4.04.2022	31-2	V-A	108.540,63	21.300,00	₺2.311.915.419,00
3	C	4.04.2022	31-3	V-A	106.160,78	21.300,00	₺2.261.224.614,00
4	D	4.04.2022	31-4	V-A	50.004,77	21.300,00	₺1.065.101.601,00
5	E	4.04.2022	31-5	V-A	64.438,81	21.300,00	₺1.372.546.653,00
6	F	4.04.2022	31-6	V-A	59.936,64	21.300,00	₺1.276.650.432,00
7	G	4.04.2022	31-7	V-A	53.787,06	21.300,00	₺1.145.664.378,00
8	H	4.04.2022	31-8	V-A	48.891,97	21.300,00	₺1.041.398.961,00
9	L1	4.04.2022	31-9	V-A	60.521,36	21.300,00	₺1.289.104.968,00
10	L2	4.04.2022	31-10	V-A	10.397,68	21.300,00	₺221.470.584,00
11	L3	4.04.2022	31-11	V-A	36.575,05	21.300,00	₺779.048.565,00
12	M1	4.04.2022	31-12	V-A	30.798,16	21.300,00	₺656.000.808,00
13	M2	4.04.2022	31-13	V-A	10.426,67	21.300,00	₺222.088.071,00
14	M3	4.04.2022	31-14	V-A	20.532,01	21.300,00	₺437.331.813,00
15	N	4.04.2022	31-15	V-A	84.410,15	21.300,00	₺1.797.936.195,00
16	N1	4.04.2022	31-20	V-A	29.372,18	21.300,00	₺625.627.434,00
17	O	4.04.2022	31-16	V-A	64.438,81	21.300,00	₺1.372.546.653,00
18	P	4.04.2022	31-17	V-A	59.936,64	21.300,00	₺1.276.650.432,00
19	R	4.04.2022	31-18	V-A	53.787,06	21.300,00	₺1.145.664.378,00
19	S (Cami)	4.04.2022	31-19	IV-A	48.891,97	15.300,00	₺748.047.141,00
Projelendirme, Danışmanlık, Çevre düzenlemesi vb. diğer maliyetler						%15	₺3.738.899.336,00
							<b>₺28.664.894.912,00</b>



	Yapı Mevcut Değeri	20.197.284.955
Arsa Toplam Değeri (TL)	9.335.685.000,00	
Arsa Üzerindeki Yatırımların %70,46 İnşaat Seviyeli Güncel Durumu İle Değeri (TL)	20.197.284.955,00	
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	29.532.969.955,00	

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

KAMU BLOKLARI (O,P,R)	148.959 m <sup>2</sup>
AİLE KONUTLARI YÜKSEK BLOKLAR Faz B - (D,E,F,G,H)	155.511 m <sup>2</sup>
ŞEHİR SUİTLERİ Faz B (M1,M2,M3,L1,L2,L3)	70.984 m <sup>2</sup>
TERAS OFİSLER (B)	63.010 m <sup>2</sup>
KOLEKTİF OFİS (C)	63.731 m <sup>2</sup>
PASİFİK TOWER (A)	109.929 m <sup>2</sup>
AVM (N)	75.124 m <sup>2</sup>
Toplam Satılabilir Alan	687.249 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	1.180.015

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu Merkez Ankara Projesi'nin toplam inşaat alanı

**1.180.015,62 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

%70,46 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 (%70,46) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

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.

## 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.

### MERKEZ ANKARA PROJESİ GELİR YÖNTEMİ TABLOSU

		SATILABİLİR ALAN		HASILAT	
Arsa Alanı	124.475,80 m <sup>2</sup>	KONUT	106.484 m <sup>2</sup>	12.778.080.000 ₺	
Top. Emsale Esas İnş. Alanı	560.141,10 m <sup>2</sup>	OFİS (A KULE DAHİL)	25.333 m <sup>2</sup>	2.533.300.000 ₺	
Toplam Satılabilir Alan	687.248,00 m <sup>2</sup>	DÜKKAN&AVM	65.350 m <sup>2</sup>	16.337.500.000 ₺	
Toplam İnşaat Alanı	1.180.014,81 m <sup>2</sup>	<b>TOPLAM</b>	<b>197.167 m<sup>2</sup></b>	<b>31.648.880.000 ₺</b>	

	GERÇEKLEŞEN	2024	2025	2026	2027	
<b>TOPLAM HASILAT</b>	<b>34.427.651.664 ₺</b>	4.135.716.966 ₺	815.935.344 ₺	21.654.992.897 ₺	4.062.462.896 ₺	3.758.543.561 ₺
İNŞAAT GİDERLERİ	<b>11.726.859.506 ₺</b>	4.605.661.872 ₺	1.546.772.769 ₺	1.778.964.587 ₺	2.475.540.042 ₺	1.319.920.237 ₺
ARSA GİDERİ (EKGYO PAYI %30)	<b>9.335.685.000 ₺</b>	1.240.715.090 ₺	222.189.303 ₺	5.869.345.160 ₺	1.095.075.851 ₺	908.359.597 ₺
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>21.062.544.506 ₺</b>	5.846.376.962 ₺	1.768.962.072 ₺	7.648.309.747 ₺	3.570.615.892 ₺	2.228.279.834 ₺

<b>GELİR GİDER FARKI :</b>	<b>13.365.107.158 ₺</b>	<b>-1.710.659.996 ₺</b>	<b>-953.026.727 ₺</b>	<b>14.006.683.150 ₺</b>	<b>491.847.004 ₺</b>	<b>1.530.263.727 ₺</b>
KÜMÜLATİF :	13.365.107.158 ₺	-1.710.659.996 ₺	-2.663.686.723 ₺	11.342.996.427 ₺	11.834.843.431 ₺	13.365.107.158 ₺

İskonto Oranı		1,00x	0,94x	0,74x	0,58x	0,46x
Dönem			0,3	1,3	2,3	3,3

NET BUGÜNKÜ DEĞER	
<b>YILLIK İSKONTO ORANI</b>	<b>27%</b>
<b>NBD</b>	<b>8.771.742.492 ₺</b>

Maliyetler Düşüldükten Sonra Emlak GYO A.Ş. nin %30 Payının Net Bugünkü Değer (TL)	8.771.742.492
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ŞPTGO(%)	%99
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ŞPTGO (TL)	8.684.025.067

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin,oluşacak olan maliyetlerde göz önünde bulundurularak 2024-2027 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 8.771.742.492 TL olarak bulunmuştur.

### **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 9.335.685.000 TL, olarak bulunmuştur. Toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan 9.335.685.000 TL takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin rapor tarihi itibariyle inşaat tamamlanma seviyesine göre (%70,46 ) değeri **29.532.969.955 TL** projenin mevcut durumuyla Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değeri **20.761.677.878 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 2024-2027 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek **Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payının, %99 u olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payının, tüm maliyetler düşüldükten sonra oluşan bugünkü değeri 8.684.025.067 TL olarak bulunmuştur.**

**6.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**  
Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

**6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI**  
Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

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

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

portföyüne "PROJE" olarak alınması uygundur

## 7. BÖLÜM SONUÇ

---

### 7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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 değerlendirme işlemleri 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.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

## 7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 ada 2 parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri aşağıdaki tabloda, detaylı değer listesi ise rapor eklerinde sunulmuştur.

NİHAİ DEĞERLER	KDV Hariç Değer (TL)	KDV Dahil Değer (TL)
Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri	₺ 8.771.742.492,00	₺ 10.526.090.990,40
Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payının, %99 u olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değeri	₺ 8.684.025.067,00	₺ 10.420.830.080,40
Projenin Mevcut Durum Değeri	₺ 29.532.969.955,00	₺ 35.439.563.946,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	₺ 38.000.579.912,00	₺ 45.600.695.894,40
Arsa Değeri	₺ 9.335.685.000,00	₺ 11.202.822.000,00

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



SABİT KIYMET ADI	EKSPERTİZ DEĞERİ (Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri)	
	ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ, İSTASYON MAH, 63865 ADA 7 PARSELDE KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ	30.09.2024
8.771.742.492,00		8.968.581.944,74
	EKSPERTİZ DEĞERİ (Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payının, %99 u olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değeri)	
	30.09.2024	30.11.2024
	8.684.025.067,00	8.878.896.125,22
	EKSPERTİZ DEĞERİ (Projenin Mevcut Durum Değeri)	
	30.09.2024	30.11.2024
	29.532.969.955,00	30.195.695.023,50
	EKSPERTİZ DEĞERİ (Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri)	
	30.09.2024	30.11.2024
	38.000.579.912,00	38.853.319.645,38
	EKSPERTİZ DEĞERİ (Arsa Değeri )	
	30.09.2024	30.11.2024
	9.335.685.000,00	9.545.179.422,35