

PROJE DEĞERLEME RAPORU



Merkez Ankara Projesi
Y.Mahalle / ANKARA

İş bu rapor, ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 17.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 21.09.2021 tarihinde, 2021/0008 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı Ulvi Barkın ŞENSES, Değerleme Uzman Yrd. Buğra YILDIRIM ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN'İN beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
RAPORU HAZIRLAYAN	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	17.09.2021
DEĞERLEME TARİHİ	20.09.2021
RAPOR TARİHİ	21.09.2021
RAPOR NO	2021/0008
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Emniyet Mahallesi Hipodrom Caddesi No:9 Merkez Ankara Projesi Yenimahalle / ANKARA
KOORDİNATLARI	39.9429°, 32.8329°
TAPU BİLGİLERİ	Parselin TAKBİS belgesi ekte sunulmuş olup raporumuz 3.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 3.4. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Merkez Ankara Projesi'nin mevcut durum pazar değerinin, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına değerinin tespitine yöneliktir.

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 8,65- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI/DEĞERLEME UZM. YRD.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
ULVİ BARKIN ŞENSES BUĞRA YILDIRIM	ŞEREF EMEN
SİCİL NO: 405898 SİCİL NO: 910148	SİCİL NO: 401584

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerini değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerini düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	10
3.1.	Çevre ve Konum	10
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	12
3.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	12
3.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	13
3.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	15
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	15
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	15
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	15
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	15
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	17
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	18
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	18
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	18
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	18
3.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	18
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	20

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	21
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	21
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	21
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	22
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	23
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	24
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	26
5.1.	Türkiye Demografik Veriler.....	26
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme.....	28
5.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	31
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	37
5.4.1.	Ankara İli.....	37
5.4.2.	Yenimahalle İlçesi.....	39
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	40
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	40
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti.....	43
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....	45
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar.....	46
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	52
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	52
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	52
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	53
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş.....	53
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	54

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 21.09.2021 tarihinde 2021/0008 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri, tamamlanması durumundaki Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri, projenin mevcut durumda Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamındaki 3059 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 21.09.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

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

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

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

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

Değerleme konusu projeye ilişkin Şirketimiz tarafından daha önce 09.03.2021 tarihinde 2021003 nolu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumda Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması durumundaki toplam değeri, tamamlanması durumunda Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamındaki 3059 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

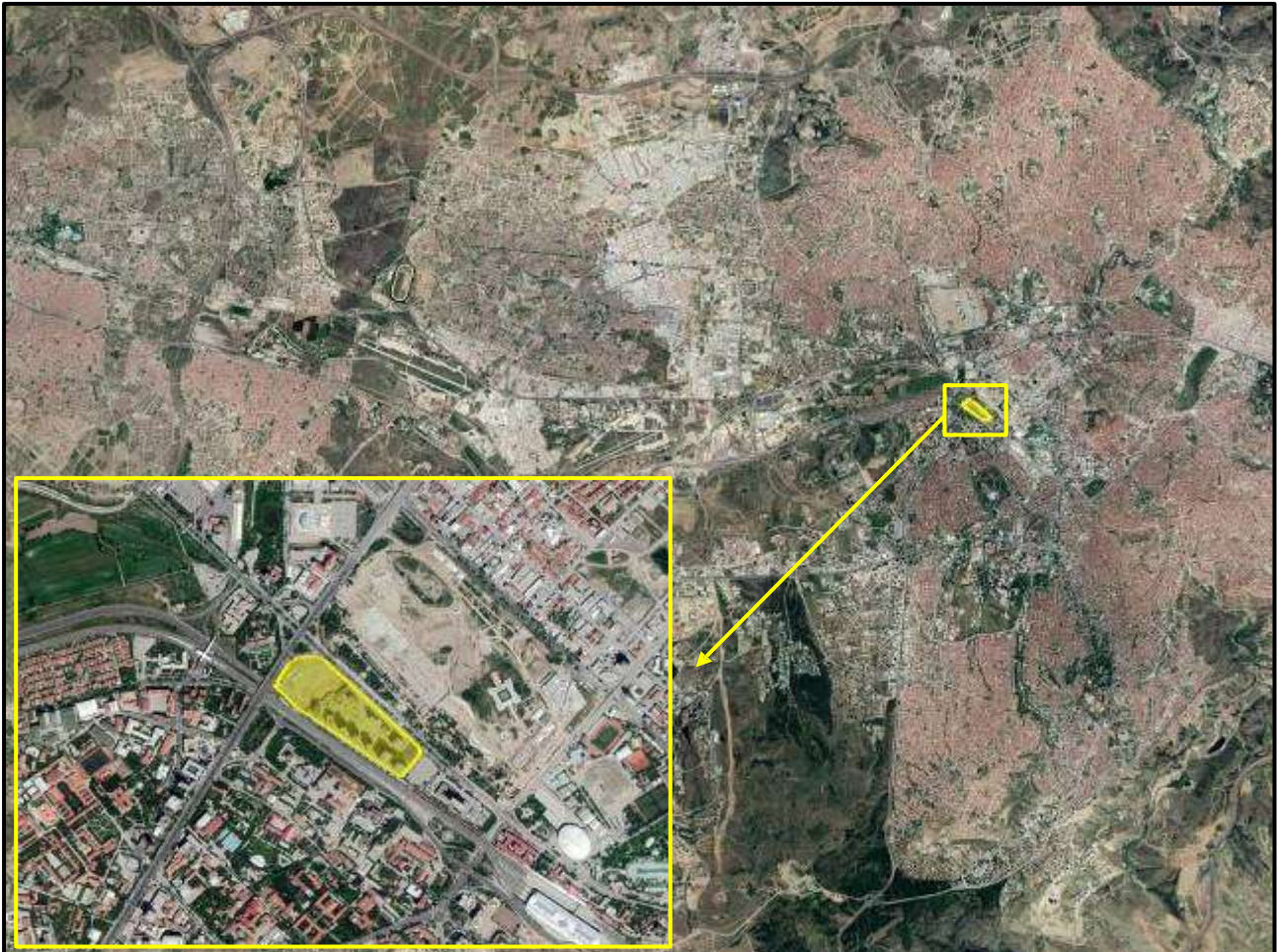
Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Çevre ve Konum

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





3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İli	: Ankara
İlçesi	: Yenimahalle
Mahallesi	: İstasyon
Mevkii	: -
Ada/Parsel	: 63865/2
Yüzölçümü (m²)	: 124.475,80
Niteliği	: Arsa
Cilt	: 1
Sayfa	: 92
Tarih	: 6.2.2015
Yevmiye No	: 5570

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projede kat irtifakı kurulmamıştır. Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. talebi üzerine henüz kat irtifakı kurulmamış olan parsel bünyesindeki 3059 adet bağımsız bölümün değer tespit çalışması tarafımıza sunulan onaylı bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste (toplam 3059 adet bağımsız bölüm) raporumuz ekinde sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

Beyanlar Hanesi:

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

Şerhler Hanesi:

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

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

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

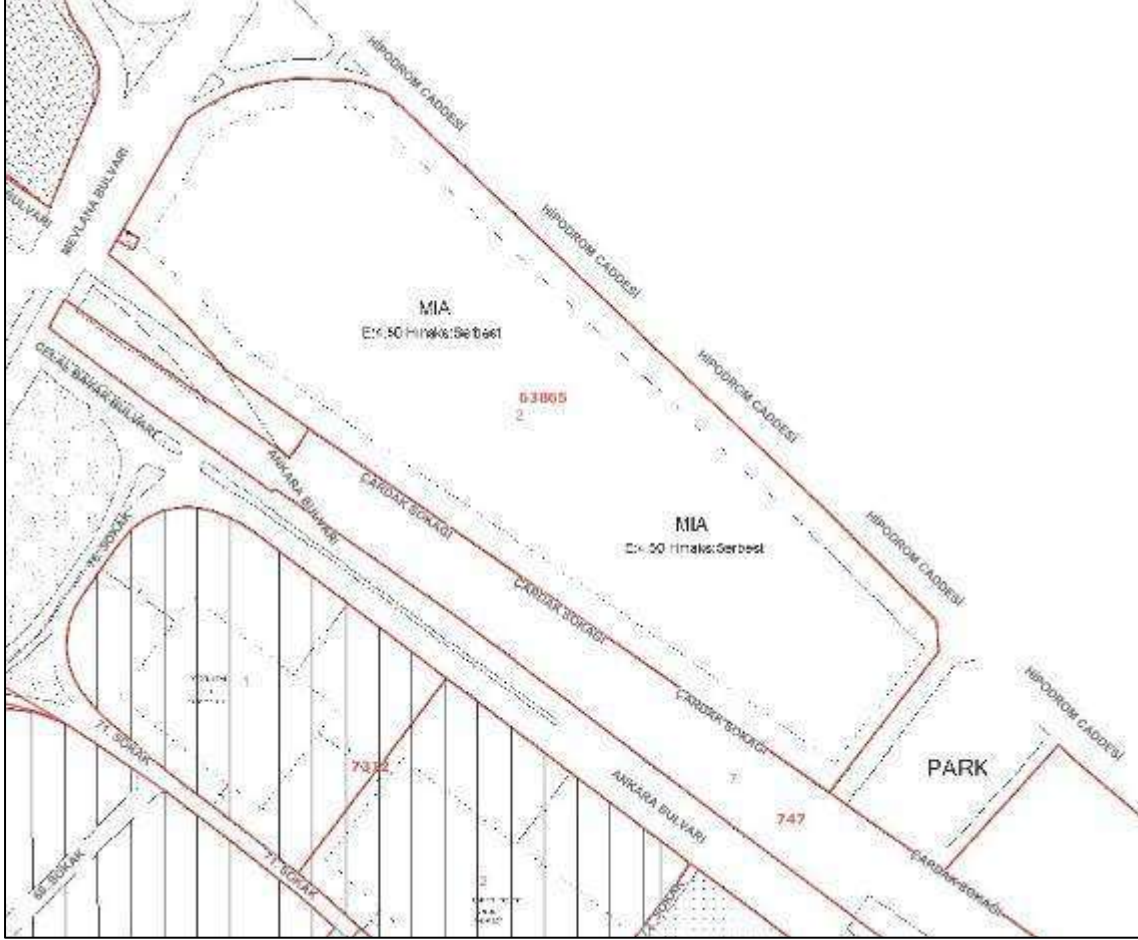
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında bulunmasında herhangi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

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Yenimahalle Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan incelemeler ve temin edilen bilgilere göre rapor konusu projenin üzerinde yer aldığı parsel, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.05.2012 ve 16.11.2013 tarih 1985 sayılı kararı ile onaylanan “AŞOT Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında 84322 nolu parselasyon planı içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz Emsal: 4.50 Yençok: Serbest yapılaşma hakkına sahip olup imar planında MİA (Merkezi İş Alanı) kullanım fonksiyonuna sahiptir.

Taşınmaz; İçişleri Bakanlığının 06.07.2010 tarih 47204 sayılı yazı 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.



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 Hmax: 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, müştemilatı ve otoparkı vaziyet planı ile belirlenir ve uygulaması gerçekleştirilir. Yapılacak cami, müştemilatı, otoparkı peyzaj alanları ile birlikte ifraz edilerek ilgili kuruma devri sağlanacaktır.

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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

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

3.4.2 Belediye İncelemesi

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

- Yapılan incelemelere göre parsel; İçişleri Bakanlığı’nın 06.07.2010 tarih 47204 sayılı yazısı üzerinde, 5393 sayılı Belediye Kanununu 783.maddesine göre Bakanlar Kurulu’nun 07.07.2010 tarih 2010/663 sayılı kararı ile 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 meclisininin 14.05.2012 tarih 817 sayılı kararı ile yine 16.11.2013 tarihli kararı ile yeni planlar hazırlanarak yürürlüğe girmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

63865 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	6.2.2017	4-1	V-A	159.972,02	OFİS VE İŞYERİ	597	54
2	B1 BLOK-OTEL	6.2.2017	4-2	V-C	92.619,01	OTEL	1	39
	B2 BLOK-OFİS					OFİS VE İŞYERİ	69	
3	C	6.2.2017	4-3	V-A	118.985,22	OFİS VE İŞYERİ	398	43
4	D	6.2.2017	4-4	V-A	53.901,29	MESKEN	280	44
5	E	6.2.2017	4-5	V-A	71.457,16	MESKEN	230	55
6	F	6.2.2017	4-6	V-A	57.742,19	MESKEN	185	46
7	G	6.2.2017	4-7	V-A	44.863,85	MESKEN	145	38
8	H	6.2.2017	4-8	V-A	39.442,04	MESKEN	125	34
9	I	6.2.2017	4-9	V-A	7.359,38	MESKEN	10	13
10	J	6.2.2017	4-10	V-A	8.854,76	MESKEN	10	13
11	K	6.2.2017	4-11	V-A	8.863,71	MESKEN	10	13
12	L1	6.2.2017	4-12	V-A	40.277,47	MESKEN	313	46
13	L2	6.2.2017	4-13	V-A	8.510,48	MESKEN	56	16
14	L3	6.2.2017	4-14	V-A	30.078,62	MESKEN	222	34
15	M1	6.2.2017	4-15	V-A	17.333,47	MESKEN	108	26
16	M2	6.2.2017	4-16	V-A	8.621,23	MESKEN	56	16
17	M3	6.2.2017	4-17	V-A	36.659,09	MESKEN	270	38
18	N BLOK (AVM)	6.2.2017	4-18	V-A	297.846,48	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	1	8
19	O	6.2.2017	4-19	V-A	53.567,39	OFİS VE İŞYERİ	30	25
20	P	6.2.2017	4-20	V-A	91.445,40	OFİS VE İŞYERİ	52	36
21	R	6.2.2017	4-21	V-A	112.393,19	OFİS VE İŞYERİ	62	41
23	İKSA	6.2.2017	4-23	II-A	43.389,00			
63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	16.6.2017	65-1	V-A	153.777,69	OFİS VE İŞYERİ	597	53
2	B	16.6.2017	65-2	V-A	110.700,70	OFİS VE İŞYERİ	388	42
3	C	16.6.2017	65-3	V-A	110.697,22	OFİS VE İŞYERİ	388	42
4	D	16.6.2017	65-4	V-A	51.897,51	MESKEN	280	42
5	E	16.6.2017	65-5	V-A	67.825,68	MESKEN	230	53
6	F	16.6.2017	65-6	V-A	54.800,83	MESKEN	185	44
7	G	16.6.2017	65-7	V-A	43.221,66	MESKEN	145	36
8	H	16.6.2017	65-8	V-A	37.432,33	MESKEN	125	32
9	L1(OTEL)	16.6.2017	65-9	V-C	18.469,94	OTEL	1	23
10	L2	16.6.2017	65-10	V-A	8.741,38	MESKEN	56	15
11	L3	16.6.2017	65-11	V-A	35.352,85	MESKEN	278	40
12	M1	16.6.2017	65-12	V-A	34.147,06	MESKEN	261	36
13	M2	16.6.2017	65-13	V-A	8.765,62	MESKEN	56	15
14	M3	16.6.2017	65-14	V-A	31.155,61	MESKEN	242	35
63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
15	N BLOK (AVM)	16.6.2017	65-15	V-A	123.706,06	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	157	7
16	O	16.6.2017	65-16	V-A	54.427,92	OFİS VE İŞYERİ	30	22
17	P	16.6.2017	65-17	V-A	93.908,98	OFİS VE İŞYERİ	52	32
18	R	16.6.2017	65-18	V-A	114.748,64	OFİS VE İŞYERİ	62	37
19	İKSA	16.6.2017	65-20	II-A	31.450,04			

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	28.9.2017	122-1	V-A	190.719,15	OFİS VE İŞYERİ	388	56
2	B	28.9.2017	122-2	V-A	107.016,29	OFİS VE İŞYERİ	319	40
3	C	28.9.2017	122-3	V-A	106.299,91	OFİS VE İŞYERİ	595	40
4	D	28.9.2017	122-4	V-A	51.743,77	MESKEN	191	39
5	E	28.9.2017	122-5	V-A	66.398,08	MESKEN	160	48
6	F	28.9.2017	122-6	V-A	61.945,11	MESKEN	148	45
7	G	28.9.2017	122-7	V-A	55.484,91	MESKEN	170	41
8	H	28.9.2017	122-8	V-A	50.230,22	MESKEN	155	38
9	L1	28.9.2017	122-9	V-C	30.286,27	OFİS VE İŞYERİ	1	24
						OTEL	1	
10	L2	28.9.2017	122-10	V-A	9.647,08	MESKEN	50	15
						OFİS VE İŞYERİ	2	
11	L3	28.9.2017	122-11	V-A	36.063,79	MESKEN	196	38
						OFİS VE İŞYERİ	2	
12	M1	28.9.2017	122-12	V-A	32.397,45	MESKEN	179	33
						OFİS VE İŞYERİ	2	
13	M2	28.9.2017	122-13	V-A	10.657,38	MESKEN	58	15
						OFİS VE İŞYERİ	3	
14	M3	28.9.2017	122-14	V-A	21.223,49	MESKEN	118	24
						OFİS VE İŞYERİ	2	
15	N BLOK (AVM-DÜKKAN-PERAKENDE)	28.9.2017	122-15	V-A	86.543,11	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	144	8
16	O	28.9.2017	122-16	V-A	56.123,33	OFİS VE İŞYERİ	41	24
17	P	28.9.2017	122-17	V-A	94.468,83	OFİS VE İŞYERİ	62	34
18	R	28.9.2017	122-18	V-A	114.676,67	OFİS VE İŞYERİ	72	39
19	S (Cami)	28.9.2017	122-19	IV-A	4.512,05	İBADET VE DİNİ FAALİYETLER	1	8
20	İKSA	28.9.2017	122-20	II-A	31.450,04	-	-	-
					1.217.886,93			3060

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile proje değeri irdelenmiştir. Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 3059 adet bağımsız bölümün tarafımıza sunulan onaylı

bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak anahtar teslim şartların sağlanması durumundaki değerleri tespit edilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olduğu beyan edilen bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

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

3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapor konusu Merkez Ankara Projesi, 124,475.80 m² yüz ölçümlü 63865 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmektedir.
- Projesi kapsamında ruhsat alınmış, 63865 ada 2 parsel üzerinde, A, B, C, D, E, F, G, H, L1(OTEL), L2, L3, M1, M2, M3, N (AVM), P, R, O bloklar bulunmaktadır.
- Proje kapsamında çarşaf listeleri hazırlanmış A, B, C, D, E, F, G, H, L1(OTEL), L2, L3, M1, M2, M3, N (AVM), P, R, O bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı 3059’dur.
- Hâlihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %44,02’dır.
- Bloklardaki bağımsız bölümlerin nitelikleri ve toplam satılabilir alanları tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	Satılabilir Alan (m ²)
1	A	Ofis	388	111.017,82
2	B	Ofis	319	63.010,12
3	C	Ofis	595	63.731,43
4	D	Konut	191	28.184,76
5	E	Konut	160	36.481,20
6	F	Konut	148	33.781,71
7	G	Konut	170	29.854,60
8	H	Konut	155	27.208,59
9	L1	Otel	1	15.041,40
		Dükkân	1	448,10
10	L2	Konut	50	4.280,24
		Dükkân	2	636,50
11	L3	Konut	196	19.545,81
		Dükkân	2	344,59
12	M1	Konut	179	17.182,24

		Dükkan	2	239,39
13	M2	Konut	58	4.971,52
		Dükkan	3	519,74
14	M3	Konut	118	11.194,08
		Dükkan	2	252,54
15	N	AVM	144	50.969,48
16	O	Dükkan	11	1.164,95
		Ofis	30	29.541,68
17	P	Dükkan	10	1.056,39
		Ofis	52	51.798,53
18	R	Dükkan	10	1.116,45
		Ofis	62	64.281,68
Toplam			3059	667.855,54

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

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

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

Bağımsız Bölüm Brüt Alanları		
Bağımsız Bölüm Tip	Adedi	Kullanım Aralığı (m ²)
1+1	503	81,27 ~ 103,97
2+1	172	114,69 ~ 161,95
3+1	320	156,99 ~ 172,50
4+1	274	193,44 ~ 223,09
5+1	148	228,61 ~ 228,96
6+1 Dubleks	8	392,89 ~ 414,35
Ofis	1446	62,45 ~ 1.592,61
Dükkan	43	52,81 ~ 448,10
Dükkan (AVM)	142	14,33 ~ 4.436,16
2 Katlı Dükkan (AVM)	1	1.625,32
Otel	1	15.041,40
Sinema (AVM)	1	6.108,48
	3059	

Not: Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.

Not: Bağımsız bölümlere ait tahsisli alanların bilgisi Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilmiş olup bağımsız bölümlere değer takdir olunurken bu alanlar da dikkate alınmıştır. Tahsisli alanların değişmesi durumunda iş bu değerler farklı olacaktır.

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

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

BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

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

Bu yaklaşımlar;

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

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

ağırlık verilebilir.

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

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 5

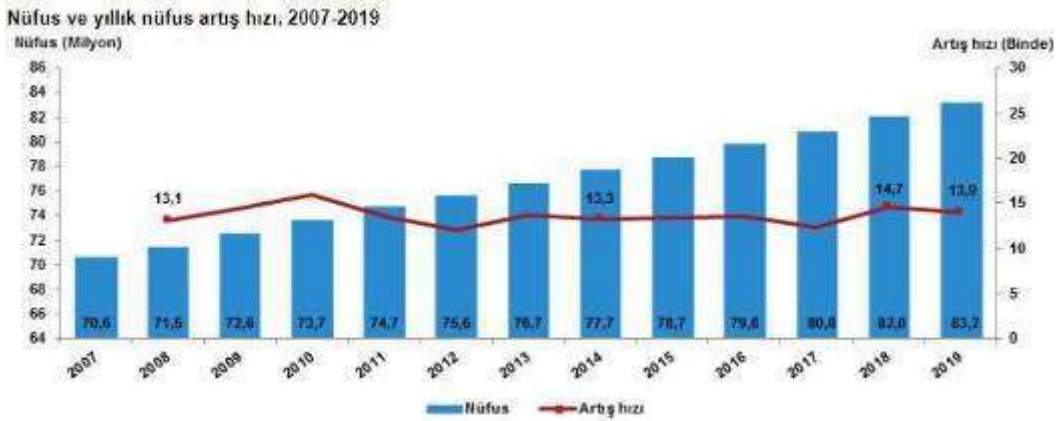
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu.

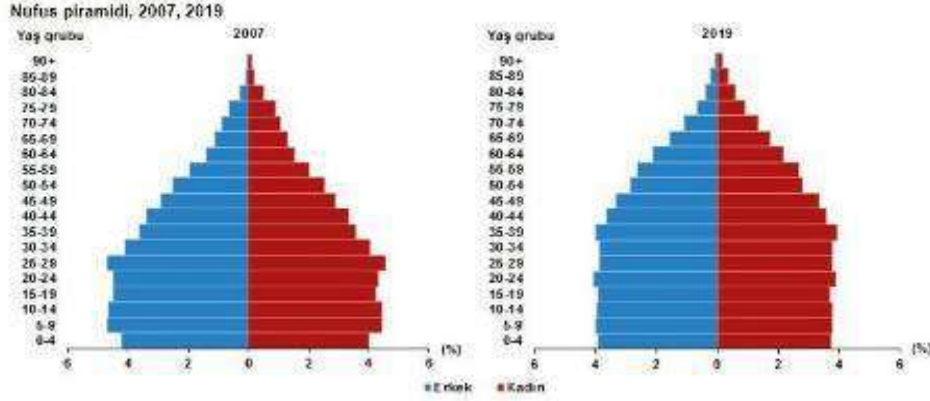
Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

² Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortalama yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

Makrofinansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makrofinansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)

Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetlerdeki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde önemli bir kırılma unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılma unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetlerdeki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık

oranlarındaki bu durum üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmiştir.



Makroekonomik Görünüm

Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikadaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelik portföy akımları dalgalı seyretilmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelleme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Grafik 1.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi [4 Çeyreklik Dönümü Standartize, İEA Yıllık %]



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri [Yıllıklandırılmış, İEA 4 (100) %]



Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puan indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi beklemedikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirim giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir. Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satışı rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir. 2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yılı	GSYH (milyar TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyar Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yılı İçerisinde Ortalama Kuruş (Dolar/TL)
2014	2.044.468	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	881.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.808.528	32.904	882.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.816	7,47	3,65
2018	3.724.388	46.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.
 Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK
 *2020 1. Çeyrek verisidir.
 **Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

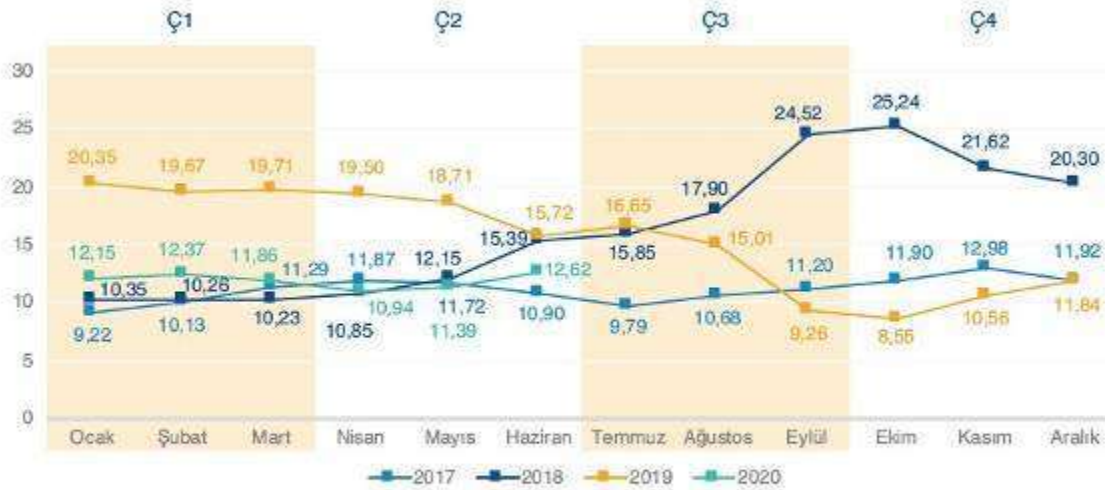
Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde

başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir.

Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbirini alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

Yıllık Enflasyon*



Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,86 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
 *Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim.

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtımını anlamında da pozitif bir yansımalarının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisine yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkün. Yeni bir dalgalanımın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksinin de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endekste artışın kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.

Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle



alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/(kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir.

Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı

Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. **Cumhuriyetin kuruluşundan** günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, **gıda** ve **inşaat** sektörlerinde yoğunlaşmıştır.

İl nüfusu 2019 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 5.639.076 kişidir. Ankara nüfusunun dörtte üçü **hizmet** sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda **üniversiteye** sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır.

Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756	2.225.033	2.241.723

altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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 çağdaştırılmıştır. 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, askeri amaçlarla kullanılmaktadır.

5.4.2. Y.Mahalle İlçesi

Yenimahalle, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yenimahalle, yerleşik nüfusu 944.609 kişi itibarıyla Ankara'nın birinci, Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.



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

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

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

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

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

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak

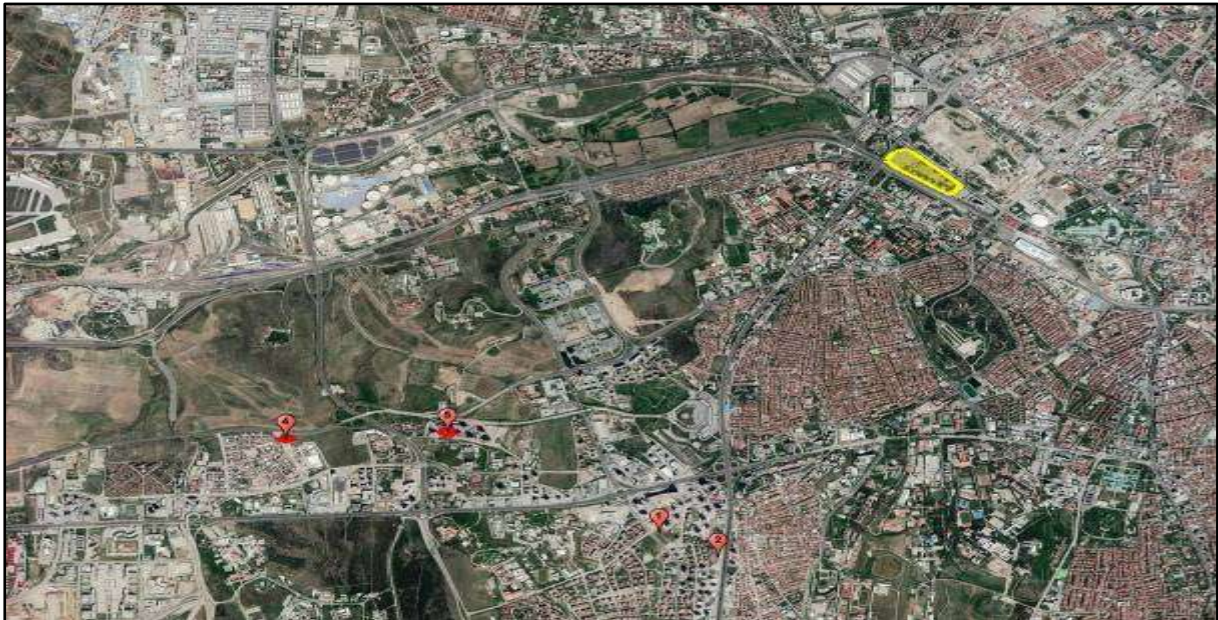
firmalarından / basından / internette aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

Arsa Emsal Araştırmaları:

- 1. Borsem Mustafa Kemal Temsilciliği (533 474 41 11):** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde, Next Level, YDA Center ve Marriot Ankara'ya yakın mesafede konumlu, 5.000 m² yüzölçümüne, Ticaret Alanı imar fonksiyonuna ve Emsal: 2,00 ve H:Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsanın 60.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 12.000,-TL/m²)
- 2. No10 Gavrimenkul (530 973 40 85):** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ehlîbeyt Mahallesi'nde, Konya Yolu olarak anılan Mevlana Bulvarı üzerinde konumlu, 5.400 m² yüzölçümüne, Ticaret Alanı imar fonksiyonuna ve Emsal: 2,00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 60.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~11.111,- TL/m²)
- 3. Gündüzler Emlak (532 412 70 37):** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi'nde, 28048 ada 8 parselde konumlu, Sakıp Sabancı Bulvarı'na cepheli, 5.424 m² yüzölçümlü, Ticaret Alanı imar fonksiyonuna ve Emsal: 1,00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 41.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 7.559,-TL/m²)
- 4. REMAX Oksijen (530 158 04 28):** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Söğütözü Mahallesi'nde, 16136 ada 6 parselde konumlu, 6.849 m² yüzölçümüne, Kentsel Servis Alanı imar fonksiyonuna ve Emsal: 1,50 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 49.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 7.227,33-TL/m²)

Not: Emsal 1 ve 2 için yapılan görüşmelerde emlak pazarlama firmaları taşınmazların ada/parsel bilgilerini paylaşmaktan imtina etmiştir. Taşınmazların konumları, bilgi amacıyla, tarif edildiği üzere emsal krokisine yaklaşık olarak işaretlenmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki arsanın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



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

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

Düzeltilme Tablosu (Arsa)									
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Fonksiyonu/Yapılaşma Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	5.000,00	Ticaret Alanı Emsal: 2,00	12.000,00	10%	10.800,00	-35%	-20%	30%	7300
2	5.400,00	Ticaret Alanı Emsal: 2,00	11.111,11	10%	10.000,00	-35%	-15%	30%	7182
3	5.424,00	Ticaret Alanı Emsal: 1,00	7.559,00	10%	6.803,10	-35%	25%	30%	7185
4	6.849,00	Kentsel Servis Alanı Emsal: 1,50	7.227,33	10%	6.504,60	-35%	25%	30%	6870
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)									~7135

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

Ada/Parsel No	Yüzölçümü(m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
63865/2	124.475,80	Merkezi İş Alanı (MİA)	Emsal: 4,50 H:Serbest	7135	888.134.833,00

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

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

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parselin değeri için KDV hariç toplam **888.134.833,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnsai Yatırımların Mevcut Durumu İtibarı İle Değeri:

Rapor konusu Merkez Ankara Projesi'nin bünyesinde yer alan parselin yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesinin %44,02 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Proje kapsamında parsellerin son ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

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

GİDERLER	İNŞAAT ALANI TOPLAMI (m ²)	BİRİM (M ²) MALİYETİ	TOPLAM MALİYET
FAZ A	265.269	1.960	100,00%
			520.000.000
FAZ B	512.621	2.458	100,00%
			1.260.000.000
FAZ C	404.034	3.094	100,00%
			1.250.000.000
SATIŞ OFİSİ İNŞAAT MALİYETİ			100%
			13.526.000
CAMİ	4.512	1.662	100%
			7.500.000
İKSA İŞLERİ	31.450	600	18.870.000
ARSA HARIÇ İNŞAAT GİDERLERİ TOPLAMI	1.217.886	2.521	3.069.896.000

İNŞAAT MALİYETİ		
Türü	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut, Ticaret, Otel ve AVM İnşaat Alanı	1.217.886	3.069.896.000
Toplam İnşaat Maliyeti		3.069.896.000

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu Merkez Ankara Projesi'nin toplam inşaat alanı **1.217.886 m²** 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 %44,02 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 (%44,02) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$3.069.896.000.TL \times \%44,02 = 1.351.368.219$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	888.134.833,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	1.351.368.219,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	2.239.503.052,00

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 bilgidен hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

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

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir. Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş.A.Ş.-Çiftay İnş.Taah.ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %30, yüklenici firma Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.- Çiftay Sayfa | 36

İnş.Taah.ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı'nın toplam hasılat payı oranı %70'dir.Daha sonra %70 Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.- Çiftay İnş.Taah.ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.- Çiftay İnş.Taah.ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı kurularak buradan %1 hisse Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş. %99 hisse Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş olarak düzenlenmiştir.Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

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

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

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

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

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

Yakın Çevre Proje Künvelleri

NEXT LEVEL	
	PROJENİN KONUMU: Ankara/Çankaya
	PROJE TAMAMLANMA YILI: 2018
	TOPLAM ARSA ALANI: 19590 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 105 Konut
	KONUT/OFİS TİPİ: 1+1, 1,5+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire seçenekleri yer almaktadır.
	KONUT METREKARE ARALIĞI: 88 m ² - 500 m ²
	BİRİM METREKARE DEĞERİ: 8.000,-TL/m ² ~ 15.600,-TL/m ²
Proje Özellikleri: Next Level projesi rezidans, ofis ve alışveriş merkezinden meydana gelmektedir. Ayrıca projede Sauna, Fitness merkezi, SPA, AVM, Kafe, Restoran, Okul, Güvenlik, Kameralı güvenlik, Vadi manzarası, Kapalı otopark, Yürüyüş parkuru ve Süs havuzu bulunmaktadır.	

MAHALL ANKARA



PROJENİN KONUMU: Ankara/Çankaya

PROJE TAMAMLANMA YILI: 2019

TOPLAM ARSA ALANI: 40628 m²

TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 246 Konut

KONUT/OFİS TİPİ: 2+1, 3+1, 4+1 ve 4,5+1 daire seçenekleri yer almaktadır.

KONUT METREKARE ARALIĞI: 80 m² - 730 m²

BİRİM METREKARE DEĞERİ: 8.600,-TL/m²
~ 12.000,-TL/m²

Proje Özellikleri: Mahall Ankara, Ankara -Eskişehir yolu üzerinde 9. kilometrede Dumlupınar Bulvarı'nda konumlanmıştır. Ayrıca projede Açık yüzme havuzu, Çocuk oyun alanları, Sauna, Fitness merkezi, AVM, Kafe, Restoran, Güvenlik, Kameralı güvenlik, Açık otopark, Kapalı otopark, Yürüyüş parkuru ve Güneşlenme terası bulunmaktadır.

VIA TWİNS



PROJENİN KONUMU: Ankara/Çankaya

PROJE TAMAMLANMA YILI: 2011

TOPLAM ARSA ALANI: 14236 m²

TOPLAM OFİS SAYISI: 370

KONUT/OFİS TİPİ :-

KONUT METREKARE ARALIĞI: 84 m² ~ 228 m²

BİRİM METREKARE DEĞERİ: 7.600 TL/m²
~ 13.150,-TL/m²

Proje Özellikleri: Via Twins ofislerinde kullanılan camlar Türkiye'de ilk kez kullanılan Guardian Sunguard High Performance Bright Green 40/29 cam olma özelliği taşıyor. Güneş kontrolünü yüzde 60 daha etkin hale getiren camlar aynı oranda soğutma masraflarından da tasarruf sağlayarak çalışma sistemini verimli hale getiriyor. Kafe, Restoran, Güvenlik, Kameralı güvenlik, Açık otopark, Kapalı otopark, Merkezi uydu sistemi ve Kuaför imkanları bulunmaktadır.

USTA 1071



PROJENİN KONUMU: Ankara/Çankaya

PROJE TAMAMLANMA YILI: 2018

TOPLAM ARSA ALANI: 20.000 m²

TOPLAM OFİS SAYISI: 556

KONUT/OFİS TİPİ : 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire seçenekleri yer almaktadır.

KONUT METREKARE ARALIĞI: 84 m² ~ 228 m²

BİRİM METREKARE DEĞERİ: 8.800 TL/m² ~ 10.250,-TL/m²

Proje Özellikleri:1071 Ankara projesinin en dikkat çekici özelliği; 1+1 dışındaki tüm dairelerin loft olması. Projede 1+1 daireler 3.80 metre tavan yüksekliğine sahip. 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daireler ise 7.60 metre tavan yüksekliğiyle inşa edilmiştir. Projede 3 katlı kapalı otopark alanı, resepsiyon, VIP asistan, sekreteryaya, 7/24 kameralı çevre güvenlik sistemi kontrollü giriş/çıkış uygulaması ve teknik kadro hizmeti, tam beslemeli jeneratör, profesyonel tesis yönetim hizmetleri, her mevsim ısıtma ve soğutma sağlayan fancoil sistemi imkanları bulunmaktadır.

ARMA KULE



PROJENİN KONUMU: Ankara/Çukurambar

PROJE TAMAMLANMA YILI: 2016

TOPLAM ARSA ALANI: 8795 m²

TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 156 Ofis

KONUT/OFİS TİPİ : -

KONUT METREKARE ARALIĞI: 90 m² - 262 m²

BİRİM METREKARE DEĞERİ: 8.800,-TL/m² ~ 10.000,-TL/m²

Proje Özellikleri: Arma Kule projesi 21 katlı 2 kulede 156 ofisten oluşuyor. Projede 54 adet 90 ila 146 metrekarelik ofisler, 23 adet 180 ila 262 metrekarelik dubleks ofisler yer alıyor. Arma Kule'nin bir özelliği de ofislerin tamamının balkonlu ve natamam olarak teslim edilmiştir. Arma Kule'nin ortak alanları arasında kat bahçeleri ve toplantı salonları yer alıyor. Ayrıca projede AVM, Güvenlik, Kameralı güvenlik ve Kapalı otopark imkanları bulunmaktadır.

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

Bölgede yapılan araştırmalarda konut birim değerlerinin, kamu bankalarının yaptığı faiz kampanyaları nedeniyle spekülatif artışlar gösterdiği tespit edilmiş olup değer takdir edilirken bu husus göz önünde bulundurulmuştur.

Ofis Emsal Araştırmaları

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

Düzeltilme Tablosu (OFİS)

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Niteliği	Satış Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyükük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	95	Ofis	9210,53	10%	8289,47	50%	50%	18.650
2	70	Ofis	9357,53	10%	8421,77	50%	50%	18.947
3	85	Ofis	8.235,29	10%	7411,76	55%	65%	18.953
4	110	Ofis	9.772,73	10%	8795,45	55%	50%	20.448
5	110	Ofis	10.909,09	10%	9818,18	50%	40%	20.617
6	170	Ofis	9764,71	10%	8788,23	50%	55%	20.432
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)								~20.000

Dükkan Emsal Araştırmaları

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

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

Düzeltilme Tablosu (DÜKKAN)								
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Niteliği	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyükölük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	257	Dükkan	11.284,05	10%	10.155,64	50%	60%	24.373
2	300	Dükkan	8.333,33	10%	7500	70%	70%	22.440
3	150	Dükkan	10.000,00	10%	9000	70%	70%	26.010
4	110	Dükkan	10.818,18	10%	9736,36	60%	55%	24.146
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)								~25.000

Otel Emsal Araştırmaları

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

Düzeltilme Tablosu (OTEL)								
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Niteliği	Satış Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	3000	Otel	8.333,33	10%	7500	50%	50%	16.875
2	4000	Otel	6.875	10%	6187,5	60%	60%	15.838
3	2350	Otel	7.234,04	10%	6510,63	55%	55%	15.640
4	1700	Otel	7.647,06	10%	6882,35	45%	55%	15.468
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)								~16.000

- Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelik bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 11717,-TL/m², ofis nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 20.147,-TL/m², dükkan nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 12.412,-TL/m², otel nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 16.000,-TL/m² ve AVM için ortalama birim satış değerinin 25.000,- TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

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

- Projedeki bağımsız bölümlerin satış hızları aşağıda tabloda özetlenmiştir.

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

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %14,50 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (**Kupon Faizi:** 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 1.90 olarak kabul edilmiştir.)

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

PROJE GELİRLERİ

GELİRLER	SATILABİLİR ALAN (m ²)	ORTALAMA (M ²) FİYATI	TOPLAM CİRO
FAZ A - KAMU BLOKLARI	145.622	₺5.302	₺772.041.671
FAZ A - TİCARİ BİRİMLER	3.338	₺10.518	₺35.108.100
FAZ B	281.647	₺11.780	₺3.317.702.236
FAZ B - GERÇEKLEŞEN SATIŞLAR - KONUT + SUİT (VADELİ ALACAKLAR DAHİL)	181.576	₺7.132	₺1.295.075.279
AİLE KONUTLARI (STOK)	28.139	₺13.952	₺392.598.584
ŞEHİR SÜİTLERİ (STOK)	2.970	₺14.067	₺41.777.153
OTEL (REZİDANS) (STOK)	16.000	₺16.453	₺263.251.220
FAZ B TİCARİ BİRİMLER (STOK)	52.962	₺25.018	₺1.325.000.000
FAZ C	237.759	₺20.147	₺4.790.071.949
FAZ C - YAPILAN SATIŞLAR - OFİS (VADELİ ALACAKLAR DAHİL)	53.737	₺6.035	₺324.327.354
TERAS OFİS (STOK)	31.649	₺18.335	₺580.301.092
KOLEKTİF OFİS (STOK)	41.355	₺24.405	₺1.009.266.548
MERKEZ KULE (STOK)	111.018	₺25.907	₺2.876.176.955
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	668.366	₺13.338	₺8.914.923.955

DİĞER GELİRLER	GELİR TOPLAMI
KULLANILAN KREDİ - VAKIFBANK	500.000.000
FAİZ GELİRİ	23.000.000
DİĞER GELİRLER TOPLAMI	523.000.000

9.437.923.955

PROJE GİDERLERİ

GİDERLER	İNŞAAT ALANI TOPLAMI (M ²)	BİRİM (M ²) MALİYETİ	TOPLAM MALİYET
FAZ A	265.269	1.960	100,00%
			₺520.000.000
FAZ B	512.621	2.458	100,00%
			₺1.260.000.000
FAZ C	404.034	3.094	100,00%
			₺1.250.000.000
SATIŞ OFİSİ İNŞAAT MALİYETİ			100%
			₺13.526.000
CAMİ	4.512	1.662	100%
			₺7.500.000
İKSA İŞLERİ	31.450	600	₺18.870.000
ARSA HARİÇ İNŞAAT GİDERLERİ TOPLAMI	1.217.886	2.521	₺3.069.896.000
SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERİ		3%	₺278.561.078
EMLAK KONUT GYO ARSA PAYI		30%	₺2.674.477.187
TOPLAM MALİYET		4.945	₺6.022.934.264
DİĞER MALİYETLER TOPLAMI			GİDER TOPLAMI
KREDİ - VAKIFBANK			₺590.738.295,89
BANKA KATKI PAYI (HAYALLERİNİ ERTELEME KAMPANYASI KAPSAMINDA YAPILAN ÖDEME)			₺45.478.419,00
DİĞER MALİYETLER TOPLAMI			₺636.216.714,89

₺6.659.150.979,35

NAKİT AKIM TABLOSU

GELİRLER	SATILABİLİR ALAN (m ²)	ORTALAMA (M ²) FİYATI	TOPLAM CİRO	GERÇEKLEŞEN	2021				2022			
					1	2	3	4	1	2	3	4
FAZ A - KAMU BLOKLARI	145.622	₺5.302	₺772.041.671	₺772.041.671								
FAZ A - TİCARİ BİRİMLER	3.338	₺10.518	₺35.108.100	₺35.108.100	0							
FAZ B	281.647	₺11.780	₺3.317.702.236	₺919.805.240	0	0	0	₺111.791.135	₺176.717.462	₺235.032.206	₺257.385.370	₺129.240.882
FAZ B - GERÇEKLEŞEN SATIŞLAR - KONUT + SUİT (VADELİ ALACAKLAR DAHİL)	181.576	₺7.132	₺1.295.075.279	₺919.805.240				₺34.862.707	₺31.581.734	₺64.277.219	₺78.726.410	₺21.168.139
AİLE KONUTLARI (STOK)	28.139	₺13.952	₺392.598.584					₺53.819.198	₺78.934.824	₺98.550.128	₺107.450.030	₺53.844.404
ŞEHİR SÜİTLERİ (STOK)	2.970	₺14.067	₺41.777.153					₺23.109.229	₺18.667.924	₺0	₺0	₺0
OTEL (REZİDANS) (STOK)	16.000	₺16.453	₺263.251.220						₺47.532.979	₺72.204.859	₺71.208.930	₺54.228.339
FAZ B TİCARİ BİRİMLER (STOK)	52.962	₺25.018	₺1.325.000.000									
FAZ C	237.759	₺20.147	₺4.790.071.949	₺102.599.684	₺0	₺0	₺0	₺171.688.524	₺164.360.262	₺637.424.140	₺330.387.357	₺341.259.200
FAZ C - YAPILAN SATIŞLAR - OFİS (VADELİ ALACAKLAR DAHİL)	53.737	₺6.035	₺324.327.354	₺102.599.684				₺45.073.684	₺4.947.210	₺9.694.441	₺10.476.659	₺45.635.261
TERAS OFİS (STOK)	31.649	₺18.335	₺580.301.092					₺57.264.529	₺106.600.122	₺25.438.666	₺61.052.797	₺61.561.571
KOLEKTİF OFİS (STOK)	41.355	₺24.405	₺1.009.266.548					₺69.350.312	₺52.812.930	₺116.188.445	₺96.823.704	₺78.104.455
MERKEZ KULE (STOK)	111.018	₺25.907	₺2.876.176.955					₺0	₺0	₺486.102.588	₺162.034.196	₺155.957.914
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	668.366	₺13.338	₺8.914.923.955	₺1.829.554.694	₺0	₺0	₺0	₺283.479.659	₺341.077.724	₺872.456.346	₺587.772.727	₺470.500.082

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

9.437.923.955 2.247.554.694

GİDERLER	İNŞAAT ALANI TOPLAMI (M ²)	BİRİM (M ²) MALİYETİ	TOPLAM MALİYET	GEÇMİŞ DÖNEM	2021				2022			
					1	2	3	4	1	2	3	4
FAZ A	265.269	1.960	100,00%	96%	0,0%	0,0%	0,0%	4%				
			₺520.000.000	₺499.200.000	₺0	₺0	₺0	₺20.800.000				
FAZ B	512.621	2.458	100,00%	72,00%				5,00%	5,00%	6,00%	6,00%	6,00%
			₺1.260.000.000	₺907.200.000	₺0	₺0	₺0	₺63.000.000	₺63.000.000	₺75.600.000	₺75.600.000	₺75.600.000
FAZ C	404.034	3.094	100,00%	5,00%				4,0%	5,0%	4,0%	5,0%	6,0%
			₺1.250.000.000	₺62.500.000	₺0	₺0	₺0	₺50.000.000	₺62.500.000	₺50.000.000	₺62.500.000	₺75.000.000
SATIŞ OFİSİ İNŞAAT MALİYETİ			100%	100%								
			₺13.526.000	₺13.526.000								
CAMİ	4.512	1.662	100%									
			₺7.500.000									
İKSA İŞLERİ	31.450	600	₺18.870.000	18.870.000								
ARSA HARİÇ İNŞAAT GİDERLERİ TOPLAMI	1.217.886	2.521	₺3.069.896.000	₺1.501.296.000	₺0	₺0	₺0	₺133.800.000	₺125.500.000	₺125.600.000	₺138.100.000	₺150.600.000
SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERİ		3%	₺278.561.078	₺66.000.000	₺0	₺0	₺0	₺8.504.390	₺10.232.332	₺26.173.690	₺17.633.182	₺14.115.002
EMLAK KONUT GYO ARSA PAYI		30%	₺2.674.477.187	₺548.866.408	₺0	₺0	₺0	₺85.043.898	₺102.323.317	₺261.736.904	₺176.331.818	₺141.150.025
TOPLAM MALİYET		4.945	₺6.022.934.264	₺2.116.162.408	₺0	₺0	₺0	₺227.348.288	₺238.055.649	₺413.510.594	₺332.065.000	₺305.865.027
DİĞER MALİYETLER TOPLAMI			GİDER TOPLAMI	GEÇMİŞ DÖNEM	2021				2022			
					1	2	3	4	1	2	3	4
KREDİ - VAKIFBANK			₺590.738.295,89	₺46.614.795,44				₺24.033.735,44	₺33.163.032,94	₺33.789.623,04	₺41.863.288,38	₺41.798.099,43
BANKA KATKI PAYI (HAYALLERİNİ ERTELEME KAMPANYASI KAPSAMINDA YAPILAN ÖDEME)			₺45.478.419,00	₺45.478.419,00								
DİĞER MALİYETLER TOPLAMI			₺636.216.714,89	₺92.093.214,44	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺24.033.735,44	₺33.163.032,94	₺33.789.623,04	₺41.863.288,38	₺41.798.099,43
			₺6.659.150.979,35									
DÖNEMSEL FARK			₺2.778.772.976,09	₺39.299.071,70	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺32.097.636,19	₺119.859.042,10	₺480.156.128,65	₺213.844.438,52	₺122.836.955,53
KÜMÜLATİF TOPLAM			₺2.778.772.976,09	₺39.299.071,70	₺39.299.071,70	₺39.299.071,70	₺39.299.071,70	₺71.396.707,89	₺191.255.749,99	₺671.411.878,64	₺885.256.317,16	₺1.008.093.272,69

2023				2024				2025			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
5,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
₺62.500.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000
	25%	25%	50%								
	₺1.875.000	₺1.875.000	₺3.750.000								
₺62.500.000	₺76.875.000	₺76.875.000	₺78.750.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000	₺75.000.000
₺15.043.304	₺12.630.013	₺11.528.324	₺14.978.207	₺15.073.610	₺13.578.960	₺9.066.990	₺13.337.405	₺9.779.208	₺5.661.900	₺5.386.693	₺9.837.869
₺150.433.041	₺126.300.127	₺115.283.244	₺149.782.065	₺150.736.099	₺135.789.596	₺90.669.901	₺133.374.052	₺97.792.078	₺56.618.997	₺53.866.930	₺98.378.688
₺227.976.345	₺215.805.140	₺203.686.568	₺243.510.272	₺240.809.709	₺224.368.556	₺174.736.891	₺221.711.457	₺182.571.286	₺137.280.897	₺134.253.622	₺183.216.557
2023				2024				2025			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺38.693.705,62	₺37.141.509,15	₺37.141.509,01	₺25.091.639,06	₺15.982.050,25	₺6.434.810,98	
₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺41.798.099,43	₺38.693.705,62	₺37.141.509,15	₺37.141.509,01	₺25.091.639,06	₺15.982.050,25	₺6.434.810,98	₺0,00
₺231.669.024,93	₺163.397.184,57	₺138.792.812,05	₺213.965.179,33	₺219.845.854,87	₺189.569.725,75	₺90.354.602,20	₺185.727.206,26	₺118.310.667,89	₺35.467.043,64	₺38.867.998,30	₺144.712.403,60
₺1.239.762.297,62	₺1.403.159.482,20	₺1.541.952.294,25	₺1.755.917.473,58	₺1.975.763.328,45	₺2.165.333.054,19	₺2.255.687.656,40	₺2.441.414.862,65	₺2.559.725.530,54	₺2.595.192.574,18	₺2.634.060.572,49	₺2.778.772.976,09

	GERÇEKLEŞEN	2021	2022	2023	2024	2025	TOPLAM
SATIŞLAR	1.829.554.694	283.479.659	₺2.271.806.878	₺1.805.994.923	₺1.701.898.824	₺1.022.188.976	₺8.914.923.955
MALİYETLER	2.116.162.408	227.348.288	₺1.289.496.270	₺890.978.325	₺861.626.612	₺637.322.362	₺6.022.934.264
NET FAALİYET KARI	-286.607.714	56.131.372	₺982.310.609	₺915.016.599	₺840.272.212	₺384.866.614	₺2.891.989.691

İSKONTO ORANI	14,50%
NBD	₺2.092.283.162
	₺2.092.283.162

Ulaşılan Değer

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	2.092.283.162
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ŞPTGO(%)	%99
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ŞPTGO (TL)	2.071.360.330

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin, oluşacak olan maliyetlerde göz önünde bulundurularak 2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra oluşan bugünkü değeri 2.092.283.162-TL olarak bulunmuştur.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Merkez Ankara Projesi'nin üzerinde konumlandığı 63865/2 no.lu parselin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 888.134.833,-TL, olarak bulunmuştur. Toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **888.134.833,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin rapor tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma seviyesine göre(%44.02)değeri **2.239.503.052,00.TL** projenin mevcut durumuyla **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** payına düşen değeri **2.239.503.052,00.TL*0.70*0.99=1.551.975.615.TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin, oluşacak olan maliyetlerde göz önünde bulundurularak 2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra oluşan bugünkü değeri 2.092.283.162-TL olarak bulunmuştur.**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin, oluşacak olan maliyetlerde göz önünde bulundurularak 2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve Yapım maliyetler düşüldükten sonra oluşan bugünkü değeri **2.092.283.162** olarak bulunmuştur. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz ekler bölümünde de sunulmuştur.

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

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

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

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

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

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 no.lu parselin tapudaki niteliği "Arsa" dır.

Ancak 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Merkez Ankara Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. **Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemleri 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.

	TL	USD
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra oluşan Tamamlanmış durumda KDV Hariç Toplam Değeri	2.092.283.162	241.882.446,50
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Tamamlanmış durumda %99 Pasiflik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Hariç Toplam Değeri	2.071.360.330	239.463.6222
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Tamamlanmış durumda %99 Pasiflik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Dahil Toplam Değeri	2.444.205.189	282.567.073,90
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Mevcut %44.02 tamamlanma seviyesine göre bugünkü %99 Pasiflik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Hariç Toplam Değeri	911.812.817	105.411.886,4
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Mevcut %44.02 tamamlanma seviyesine göre bugünkü %99 Pasiflik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Dahil Toplam Değeri	1.075.939.124	124.386.025,9

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 8,65- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI/DEĞERLEME UZM. YRD.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
ULVİ BARKIN ŞENSES BUĞRA YILDIRIM	ŞEREF EMEN
SİCİL NO: 405898 SİCİL NO: 910148	SİCİL NO: 401584

EKLER

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



















YAPI RUHSATI		11274121	
<p>1. Genel Bilgiler</p> <p>Yapı Ruhsatı No: 11274121 / 122-1 / 10.03.2017</p> <p>Yapı Adı: ...</p> <p>Yapı Sahibi: ...</p> <p>Yapı Mülktaşlarının Adları: ...</p>			
<p>Yapı Sahibinin</p> <p>Adı: ...</p> <p>Adres: ...</p>		<p>Yapı Mülktaşlarının</p> <p>Adları: ...</p>	
<p>Form Dönerken Kurumla İlgili Özellikler</p> <p>1. Kurumun Adı: ...</p> <p>2. Kurumun Adres: ...</p>		<p>Yapı ile İlgili Özellikler</p> <p>1. Yapı Adı: ...</p> <p>2. Yapı Sahibi: ...</p>	
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>1. Yapı Türü: ...</p> <p>2. Yapı Yüksekliği: ...</p> <p>3. Yapı Alanı: ...</p>			
<p>Yapı Projesi</p> <p>1. Proje Adı: ...</p> <p>2. Proje Sahibi: ...</p> <p>3. Proje Adres: ...</p>			

YAPI RUHSATI		12294141	
<p>1. Genel Bilgiler</p> <p>Yapı Ruhsatı No: 12294141 / 122-2 / 10.03.2017</p> <p>Yapı Adı: ...</p> <p>Yapı Sahibi: ...</p> <p>Yapı Mülktaşlarının Adları: ...</p>			
<p>Yapı Sahibinin</p> <p>Adı: ...</p> <p>Adres: ...</p>		<p>Yapı Mülktaşlarının</p> <p>Adları: ...</p>	
<p>Form Dönerken Kurumla İlgili Özellikler</p> <p>1. Kurumun Adı: ...</p> <p>2. Kurumun Adres: ...</p>		<p>Yapı ile İlgili Özellikler</p> <p>1. Yapı Adı: ...</p> <p>2. Yapı Sahibi: ...</p>	
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>1. Yapı Türü: ...</p> <p>2. Yapı Yüksekliği: ...</p> <p>3. Yapı Alanı: ...</p>			
<p>Yapı Projesi</p> <p>1. Proje Adı: ...</p> <p>2. Proje Sahibi: ...</p> <p>3. Proje Adres: ...</p>			

YAPI RUHSATI		11274121	
<p>1. Genel Bilgiler</p> <p>Yapı Ruhsatı No: 11274121 / 122-1 / 10.03.2017</p> <p>Yapı Adı: ...</p> <p>Yapı Sahibi: ...</p> <p>Yapı Mülktaşlarının Adları: ...</p>			
<p>Yapı Sahibinin</p> <p>Adı: ...</p> <p>Adres: ...</p>		<p>Yapı Mülktaşlarının</p> <p>Adları: ...</p>	
<p>Form Dönerken Kurumla İlgili Özellikler</p> <p>1. Kurumun Adı: ...</p> <p>2. Kurumun Adres: ...</p>		<p>Yapı ile İlgili Özellikler</p> <p>1. Yapı Adı: ...</p> <p>2. Yapı Sahibi: ...</p>	
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>1. Yapı Türü: ...</p> <p>2. Yapı Yüksekliği: ...</p> <p>3. Yapı Alanı: ...</p>			
<p>Yapı Projesi</p> <p>1. Proje Adı: ...</p> <p>2. Proje Sahibi: ...</p> <p>3. Proje Adres: ...</p>			

YAPI RUHSATI		12294141	
<p>1. Genel Bilgiler</p> <p>Yapı Ruhsatı No: 12294141 / 122-2 / 10.03.2017</p> <p>Yapı Adı: ...</p> <p>Yapı Sahibi: ...</p> <p>Yapı Mülktaşlarının Adları: ...</p>			
<p>Yapı Sahibinin</p> <p>Adı: ...</p> <p>Adres: ...</p>		<p>Yapı Mülktaşlarının</p> <p>Adları: ...</p>	
<p>Form Dönerken Kurumla İlgili Özellikler</p> <p>1. Kurumun Adı: ...</p> <p>2. Kurumun Adres: ...</p>		<p>Yapı ile İlgili Özellikler</p> <p>1. Yapı Adı: ...</p> <p>2. Yapı Sahibi: ...</p>	
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>1. Yapı Türü: ...</p> <p>2. Yapı Yüksekliği: ...</p> <p>3. Yapı Alanı: ...</p>			
<p>Yapı Projesi</p> <p>1. Proje Adı: ...</p> <p>2. Proje Sahibi: ...</p> <p>3. Proje Adres: ...</p>			

YAPI RUHSATI		10432519
<p>1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Durum: ... 4. Durum: ... 5. Durum: ... 6. Durum: ... 7. Durum: ... 8. Durum: ... 9. Durum: ... 10. Durum: ...</p>		
<p>Yapı Sahibi: ... Yapı Müzahhâri: ... Sarıya Sahibi: ...</p>		
<p>Form Dönerken Kaveme İlgili Özellikler: ... Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p>		
<p>Yapının Teknik Özellikleri: ...</p>		
<p>Yapı Projesi: ...</p>		

YAPI RUHSATI		1044603
<p>1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Durum: ... 4. Durum: ... 5. Durum: ... 6. Durum: ... 7. Durum: ... 8. Durum: ... 9. Durum: ... 10. Durum: ...</p>		
<p>Yapı Sahibi: ... Yapı Müzahhâri: ... Sarıya Sahibi: ...</p>		
<p>Form Dönerken Kaveme İlgili Özellikler: ... Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p>		
<p>Yapının Teknik Özellikleri: ...</p>		
<p>Yapı Projesi: ...</p>		

YAPI RUHSATI		10364550
<p>1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Durum: ... 4. Durum: ... 5. Durum: ... 6. Durum: ... 7. Durum: ... 8. Durum: ... 9. Durum: ... 10. Durum: ...</p>		
<p>Yapı Sahibi: ... Yapı Müzahhâri: ... Sarıya Sahibi: ...</p>		
<p>Form Dönerken Kaveme İlgili Özellikler: ... Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p>		
<p>Yapının Teknik Özellikleri: ...</p>		
<p>Yapı Projesi: ...</p>		





YAPI RUHSATI		11341737
<p>1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Durum: ... 4. Durum: ... 5. Durum: ... 6. Durum: ... 7. Durum: ... 8. Durum: ... 9. Durum: ... 10. Durum: ...</p>		
<p>Yapı Sahibi: ... Yapı Müzahhâri: ... Sarıya Sahibi: ...</p>		
<p>Form Dönerken Kaveme İlgili Özellikler: ... Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p>		
<p>Yapının Teknik Özellikleri: ...</p>		
<p>Yapı Projesi: ...</p>		

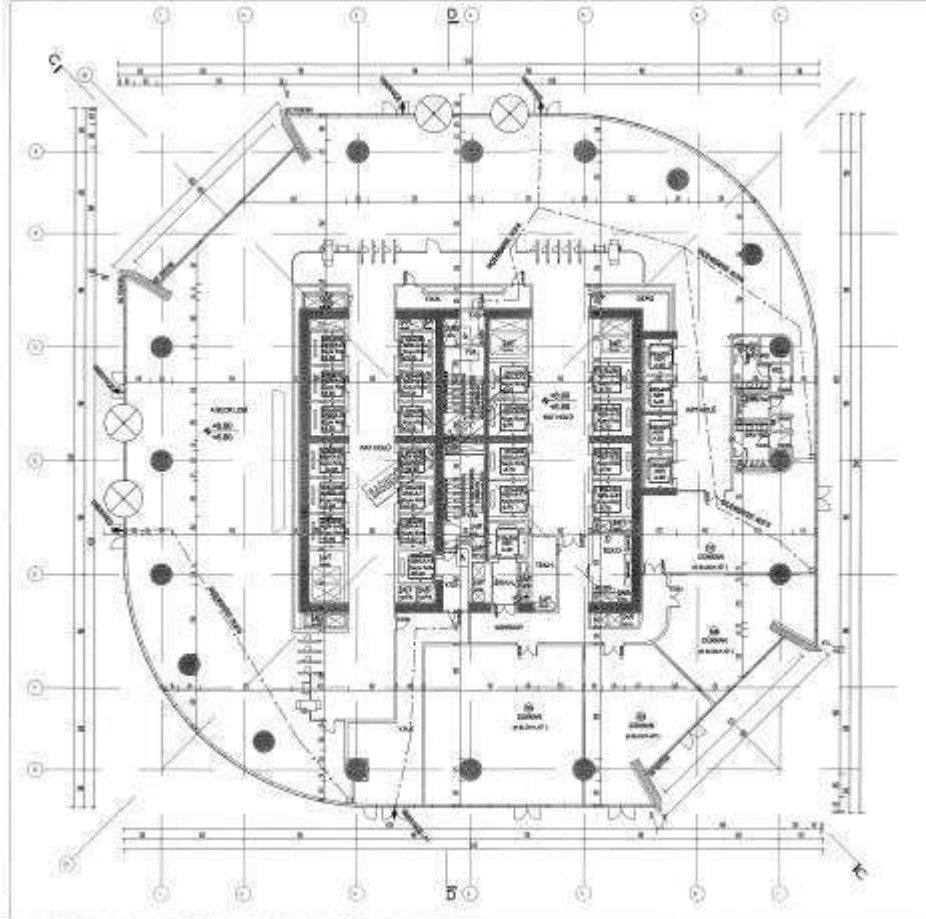
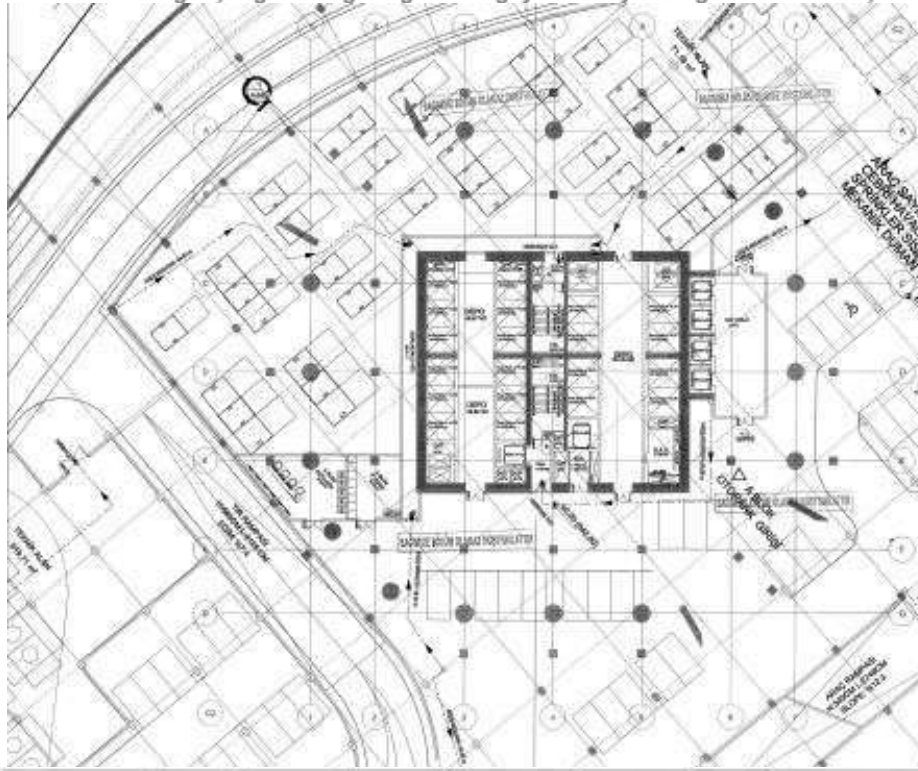
YAPI RUHSATI				
<p>1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Durum: ... 4. Tarih: ...</p>				
Yapı Sahibi		Yapı Mülkeli		Şantiye Şefi
<p>Form Düzeltme Kayıtları İçin Kullanılır</p>				
<p>Yapı Projesi</p>				

YAPI RUHSATI				
<p>1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Durum: ... 4. Tarih: ...</p>				
Yapı Sahibi		Yapı Mülkeli		Şantiye Şefi
<p>Form Düzeltme Kayıtları İçin Kullanılır</p>				
<p>Yapı Projesi</p>				

YAPI RUHSATI				
<p>1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Durum: ... 4. Tarih: ...</p>				
Yapı Sahibi		Yapı Mülkeli		Şantiye Şefi
<p>Form Düzeltme Kayıtları İçin Kullanılır</p>				
<p>Yapı Projesi</p>				

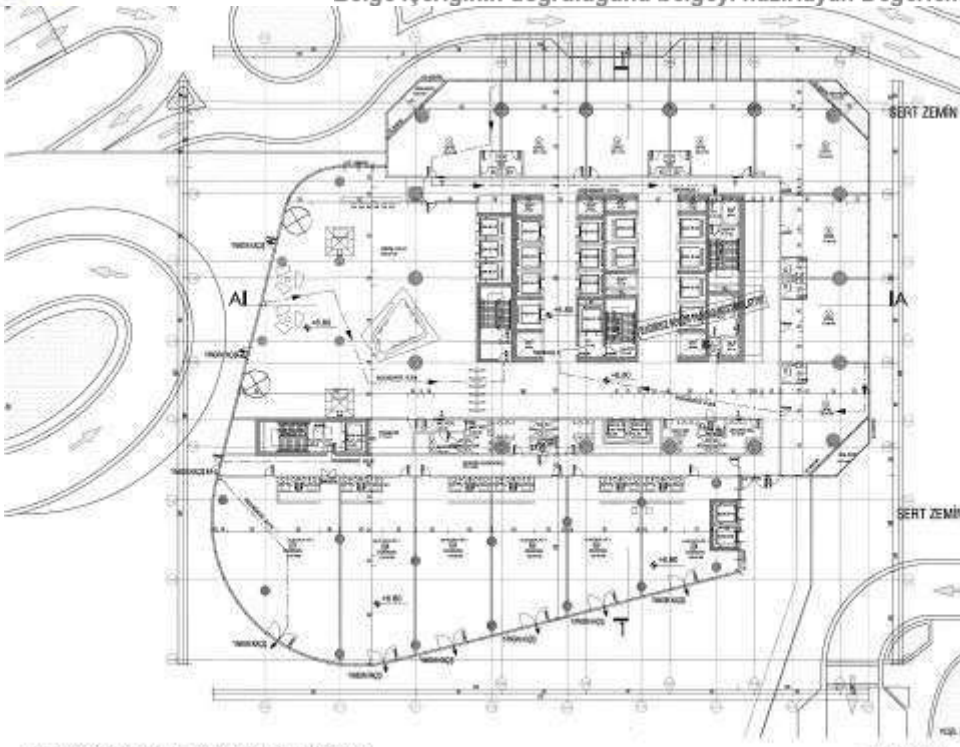
YAPI RUHSATI				
<p>1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Durum: ... 4. Tarih: ...</p>				
Yapı Sahibi		Yapı Mülkeli		Şantiye Şefi
<p>Form Düzeltme Kayıtları İçin Kullanılır</p>				
<p>Yapı Projesi</p>				

								
YAPININ		SAHİBİ		PASİFİK / ÇİFTAY ADI ORTAKLIĞI				
		KULLANIM AMACI		KARMA (Konut + Ofis + AVM + Cami)				
ARSANIN								
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	ADA	PARSEL	KAT ADEDİ	İNŞ.ALANI	
ANKARA	YENİMAHALLE	İSTASYON		63865	2			
A PROJE, PLAN, RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN				B PROJE, PLAN, RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANIN				
1	VERGİ DAİRESİ	BAŞKENT		11	VERGİ DAİRESİ			
2	VERGİ SİCİL NO	274 053 7814		12	VERGİ SİCİL NO			
3	ADİ	DEMAY		13	SOYADI(ENVANİ)			
4	ÖNVANI	MİMARLIK EMLAK MÜHENDİSLİK		14	ADİ			
5		İNŞAAT TAHHÜT ve TİC LTD.ŞTİ.		A 15	MARINER 1954 8907			
6	KURULUŞ YILI	2005		D 16	CADDE VE SOKAK			
7	KURULUŞ YERİ	İL	ANKARA	R 17	EAPİ NUMARASI			
		İLÇE	ÇANKAYA	E 18	DAİRE NUMARASI			
8	MESLEKİ	MİMAR		S 19	İL			
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI		İ 20	İLÇE			
10	ODA SİCİL NO	31687		C YAPILAN İŞİN				
Plan,proje,risim ve hesapları yaparın ADI ve SOYADI : Özgür DEMİRCİ				21	ÇEŞİDİ	MİMARİ PROJE		
				22	ODA PROJE KAYIT NO			
				23	ADA NO	63865	PARSEL NO	2
				ONAY				YAPI DENETİM
				ENPRO YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. İvedik Bulvarı No: 10/2 Yenimahalle/Ankara Te: 04 3907 77 Faks: 04 326 045 1660				
								
M 63865 ADA 2 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ				A BLOK				
								ÖLÇEK: 1/50-1/100-1/200-1/500



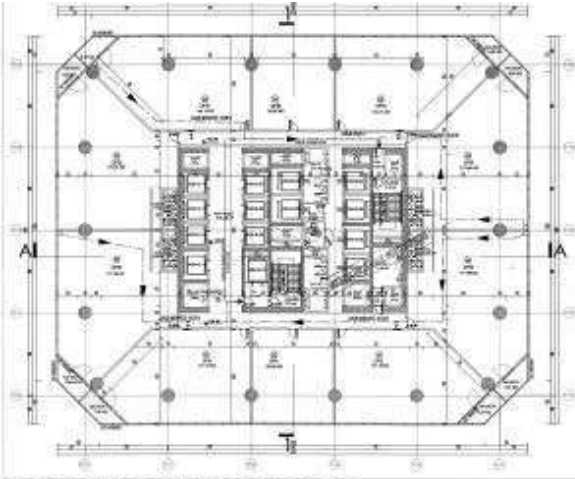
A BLOK 1. KAT PLANI (+6.80) +849.60

ÖLÇEK: 1/200



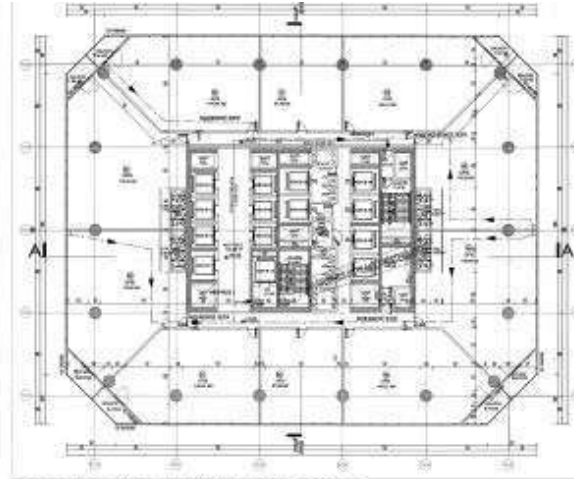
B BLOK 1. KAT PLANI (+6.80) +849.60

ÖLÇEK:1/200



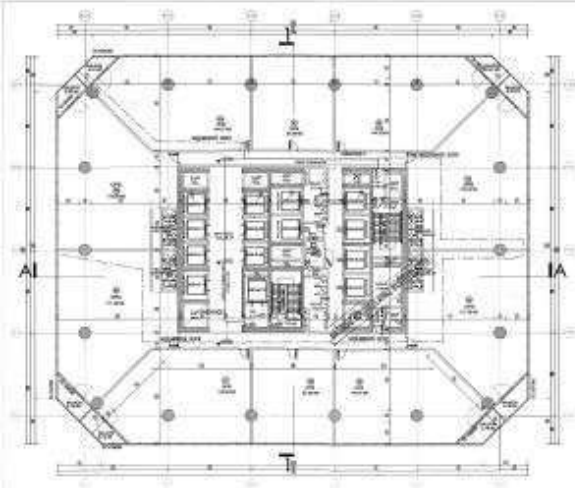
B BLOK 6. KAT PLANI (+29.60) +872.40

ÖLÇEK:1/200



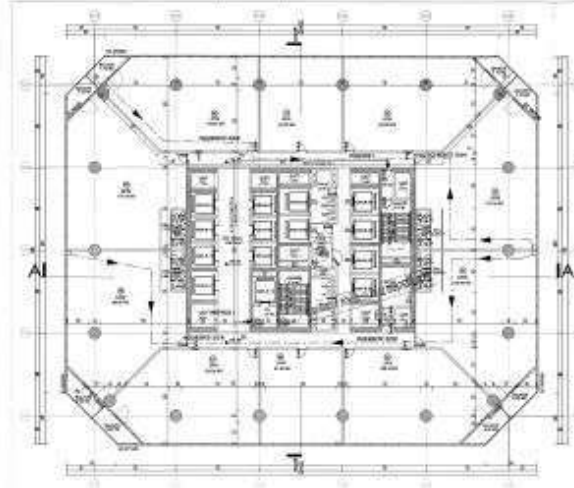
B BLOK 9. KAT PLANI (+41.00) +883.80

ÖLÇEK:1/200



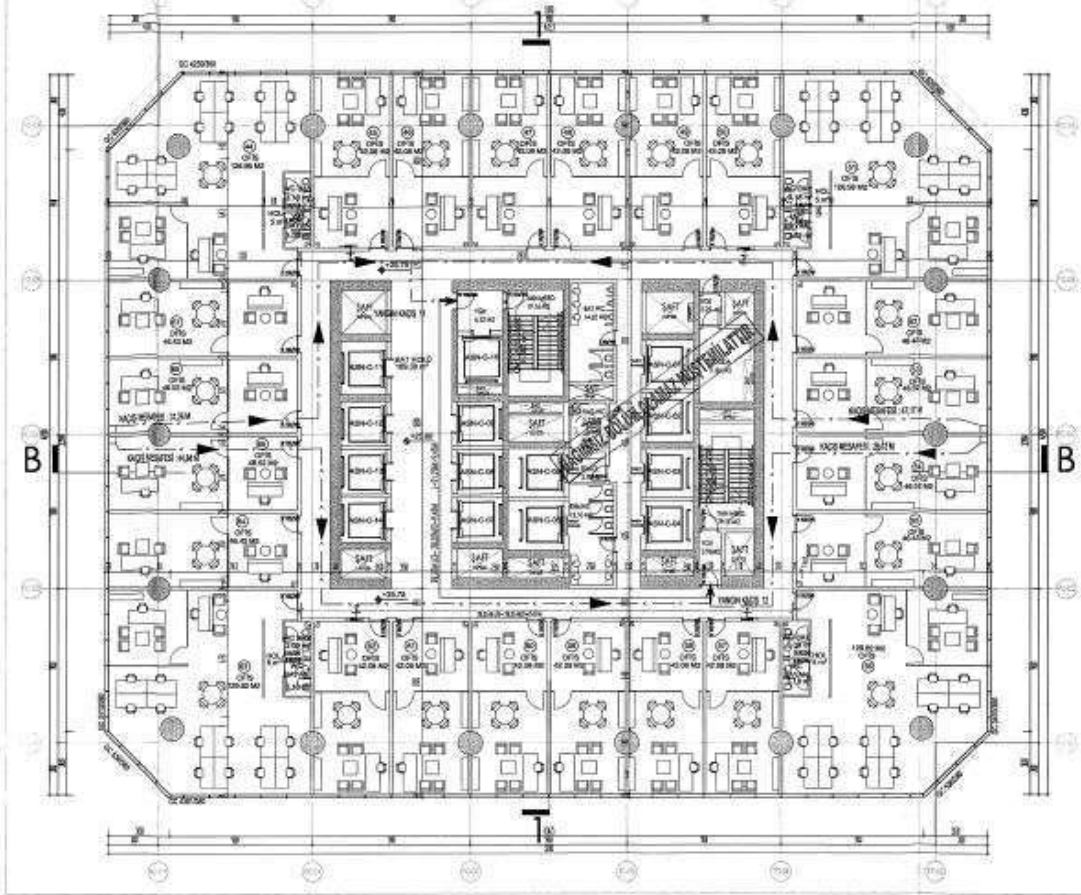
B BLOK 7. KAT PLANI (+33.40) +876.20

ÖLÇEK:1/200



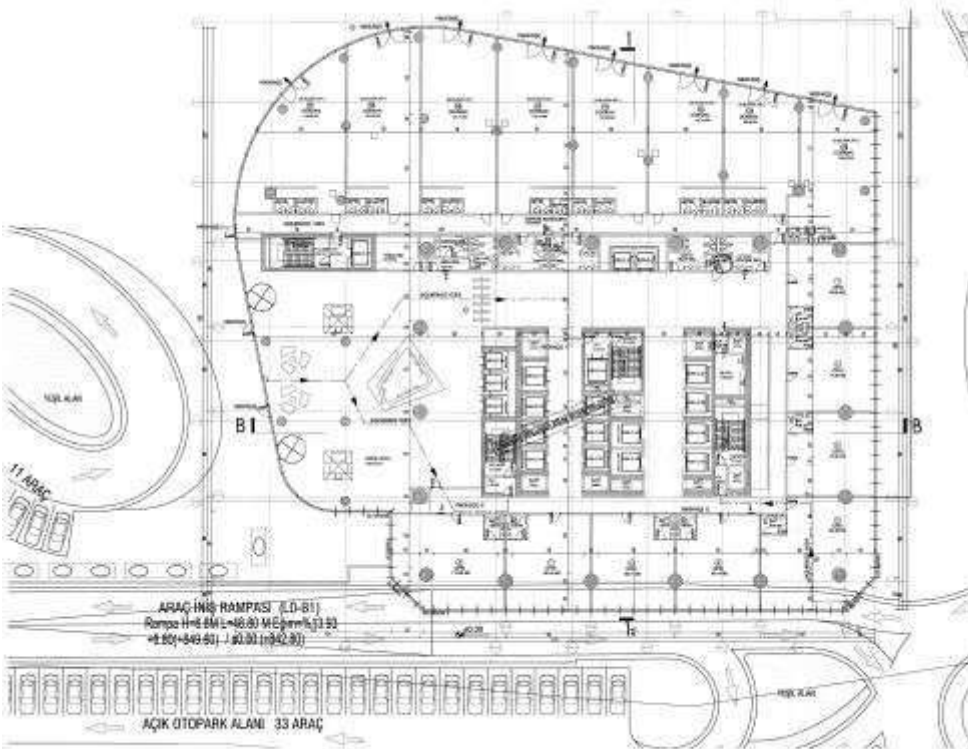
B BLOK 10. KAT PLANI (+44.80) +887.60

ÖLÇEK:1/200



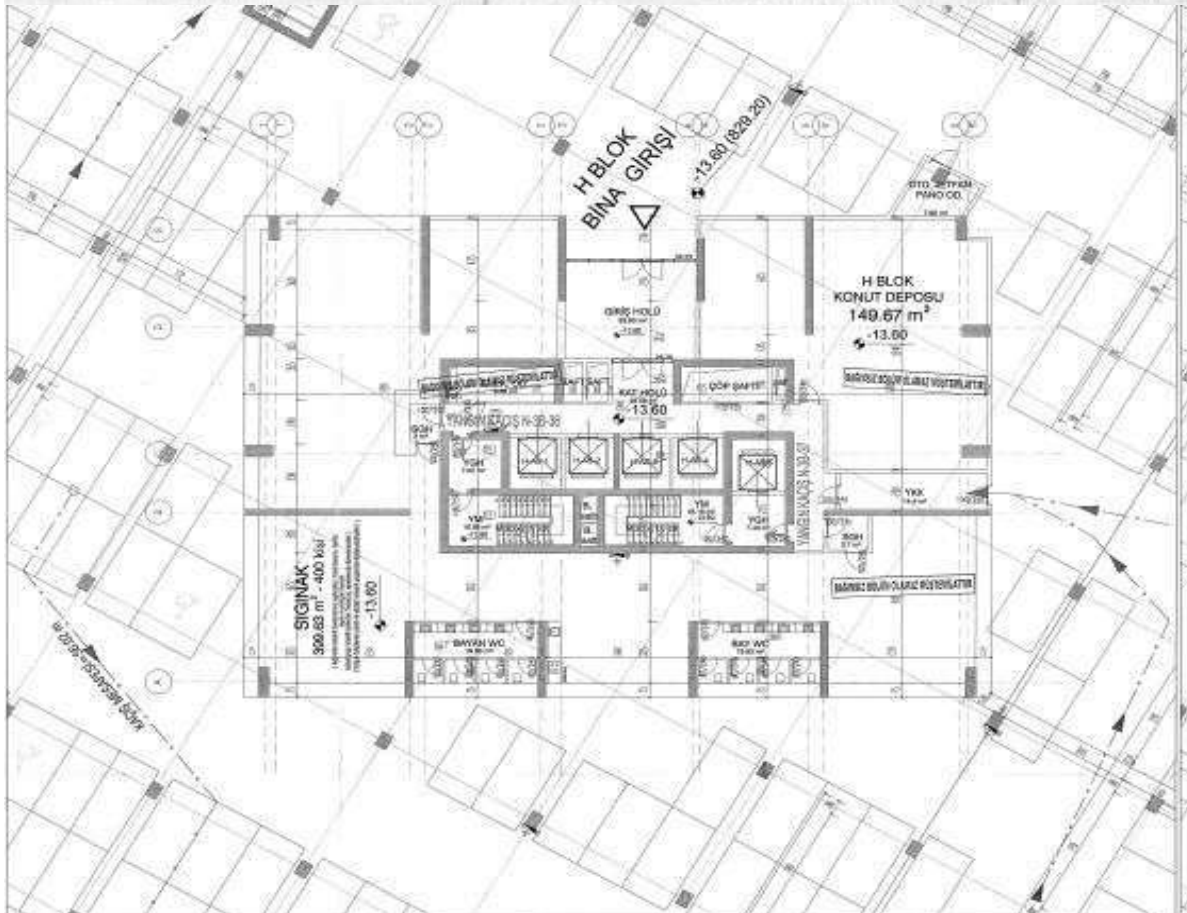
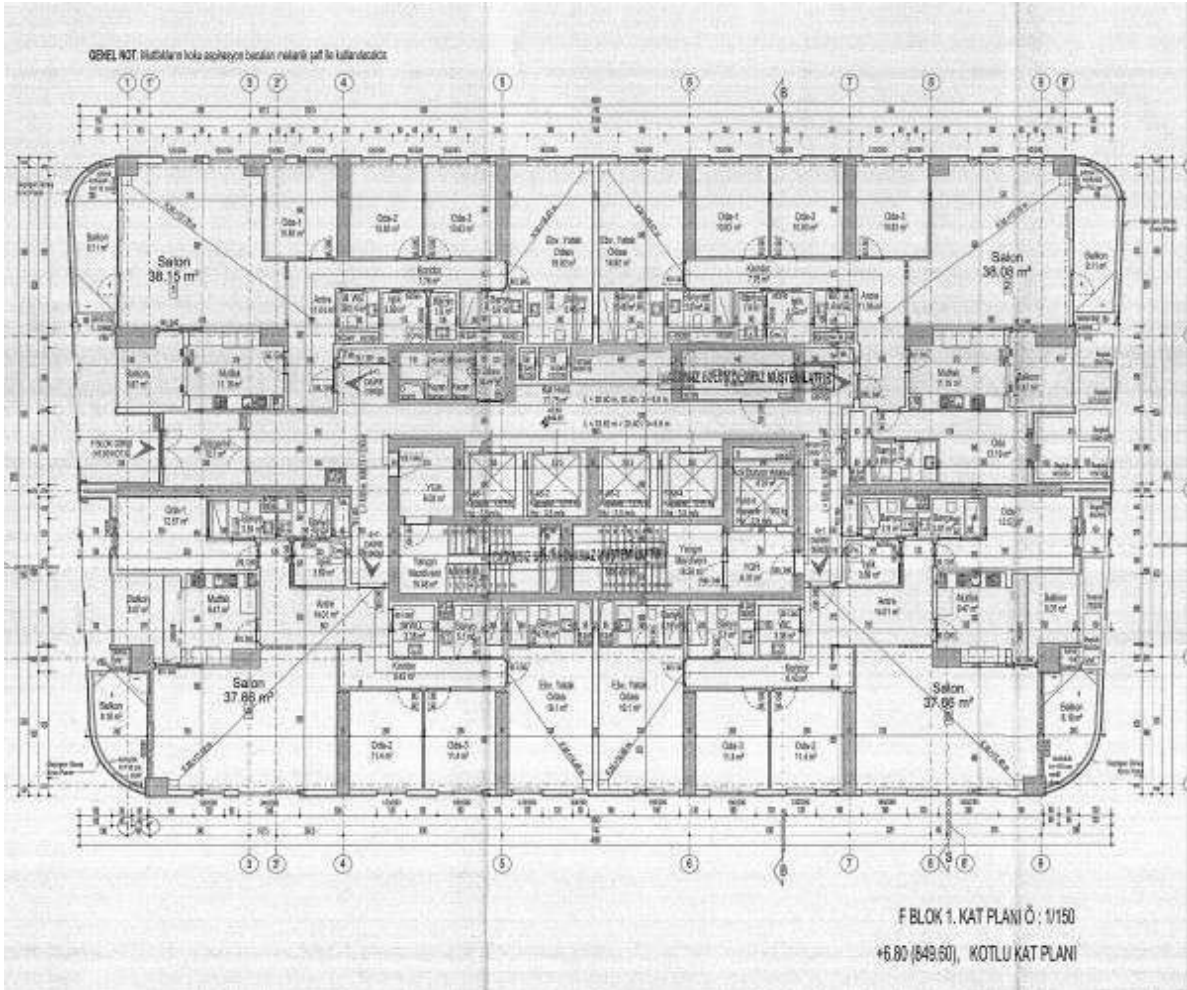
C BLOK 5. KAT PLANI (+25.80) +868.60

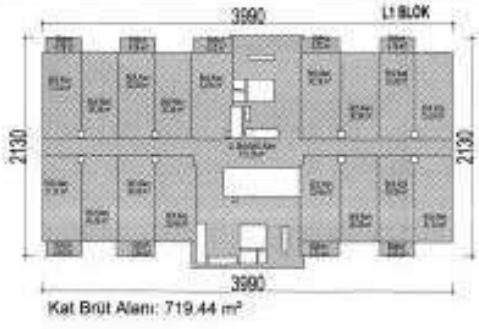
ÖLÇEK:1/200



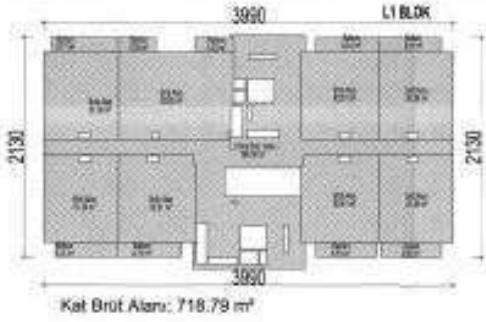
C BLOK 1. KAT PLANI (+6.80) +849.60

ÖLÇEK:1/200

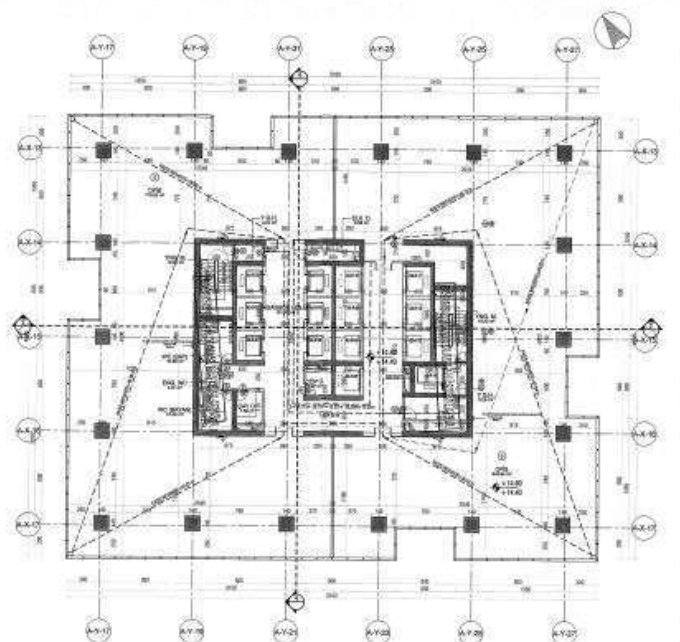
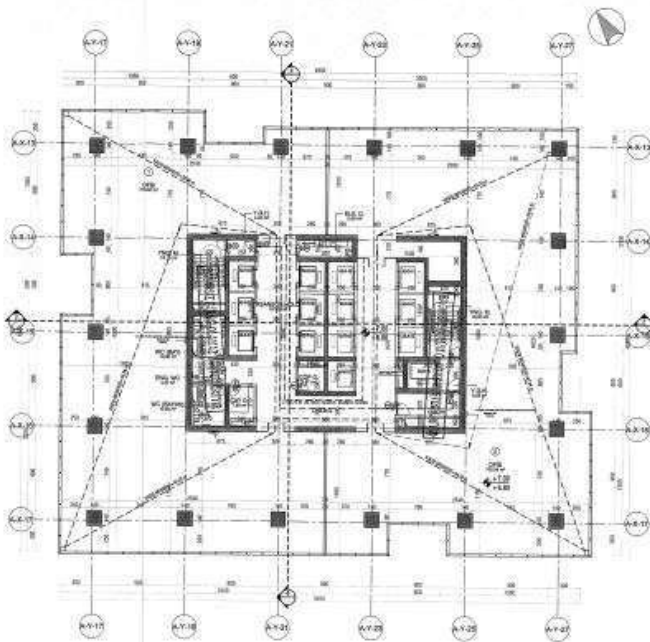




12-13. KAT BRÜT ALAN HESABI (+42.80 (885.60),+46.00 (888.80 KOTU) Ö:1/300



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





TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jdDNWJ8HhG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 09/02/2021 Yev.No: (A)
T.C. ANKARA 54. NOTERLİĞİ	ÖRNEKTİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ	NO 06278 09 Şubat 2021
ANKARA 54. NOTERİ HANDAN BAYKAM	<p>Dokuz Şubat İki bin yirmibir, Salı günü 09/02/2021</p> <p>Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben ANKARA 54. NOTERİ Handan BAYKAM Yerine İmzaya Yetkili Katip Perihan ÖZDEMİR Meşrutiyet Cad N:36/8 Çankaya / Ankara adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen HİPODRUM CADDESİ 9/22 YENİMAHALLE ANKARA adresinde 3340028034 vergi numaralı Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No: 7 /2B Ataşehir / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (SATMAYI VAAD EDEN) adına VEKİLİ olarak hareket eden, PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI temsilcisi ve gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 03/04/2027 geçerlilik tarihli, A02M79589 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı , ana adı , doğum tarihi olan, T.C. kimlik numaralı, halen adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına ve kili olarak hareket eden PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI adına VEKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş geçerlilik tarihli, seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı , ana adı , doğum tarihi olan, T.C. kimlik numaralı, halen adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ile gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş geçerlilik tarihli, seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı , ana adı , doğum tarihi olan, T.C. kimlik numaralı, halen adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili (SATIN ALMAYI VAAD EDEN) , bana başvurarak SÖZLEŞME (DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ) düzenlenmesini istediler.İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. KADIKÖY 9. Noterliği'nin 05/02/2021 tarih ve 6590 yevmiye numaralı, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. tarafından PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI unvanlı tüzel kişiye verilen vekaletnamenin ve ANKARA 54. Noterliği'nin 22/12/2020 tarih ve 48820 yevmiye numaralı, PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI tarafından isimli kişinin temsile yetkili olduğu, ayrıca bu işlemi yapmaya da yetkisi olduğu görüldü. ANKARA 54. Noterliği'nin 22/12/2020 tarih ve 48820 yevmiye numaralı, PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI tarafından isimli kişinin temsile yetkili olduğu, ayrıca bu işlemi yapmaya da yetkisi olduğu görüldü. PASİFİK - MERKEZ ADI ORTAKLIĞI tarafından adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. İlgililer; şu suretle söze başladılar.</p>	
MEŞRUTİYET CAD N:36/8 ÇANKAYA / ANKARA Tel:+903124184952 Fax:+903124330219		

ASLINDA İMZA VARDIR



09 Şubat 2021

KONUT

GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

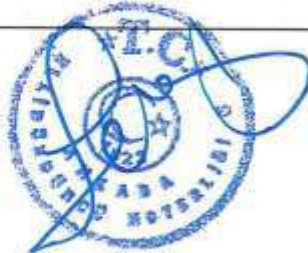
№ 06 27 8


1. MADDE SÖZLEŞMENİN AMAÇ VE KONUSU

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

2. MADDE TANIMLAR VE TARAFLAR

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



Türkiye Cumhuriyeti		09 Şubat 2021	09/02/2021 Yol.No: (A)
T.C. ANKARA 54. NOTERLİĞİ	"İşbu sözleşmenin 6306 Sayılı Kanun Kapsamında düzenlendiğini kabul ve beyan ederiz." diye sözlerini bitirdiler. Yazılan bu tutanak, okuyazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuyazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. Dokuz Şubat İkibinyirmibir, Salı günü 09/02/2021		
ANKARA 54. NOTERİ HANDAN BAYKAM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3340028034 IMZA Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No: 7 /2B Ataşehir / İSTANBUL VEKİLİ: PASİFİK - MERKEZ ADİ ORTAKLIĞI - 7220489661 temsilen		
MESRUTİYET CAD N:36/8 ÇANKAYA / ANKARA Tel:+903124184952 Fax:+903124330219	Kızılırmak Mah. Dumlupınar Blv. No: 3 A / 1 Çankaya / ANKARA		
	Bu örnek dairede saklı aynı tarih ve yevmiye numaralı aslının aynıdır. ANKARA 54. NOTERİ Handan BAYKAM Yerine İmzaya Yetkili Katip Perihan ÖZDEMİR	ANKARA 54. NOTERİ Handan BAYKAM Yerine İmzaya Yetkili Katip Perihan ÖZDEMİR (RESMİ MÜHÜR İMZA)	
			

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
ŞEREF EMEN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





E. Nezzat ÖZTANGLUT
BAŞKAN


TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019 Belge No: 2019-01.2603

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan





SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 6.07.2020

Belge No: 910148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VB-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunurlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

BUĞRA YILDIRIM

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



BDDK YETKİ YAZIMIZ,

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

SPK YETKİ YAZIMIZ,



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı