

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-PSGYO 382
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA-YENİMAHALLE-İSTASYON
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 63865 ADA/ 2 PARSEL
ADRES	İstasyon Mahallesi Hipodrom Caddesi No: 9 Merkez Ankara Projesi, 63865 Ada 2 Parsel Yenimahalle / Ankara
ANA TAŞINMAZ NİTELİK (TAPU KAYDI)	ARSA
KULLANIMI	Karma Kullanım
ARSA ALANI	124.475,80 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 ada 2 parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durum değerinden Pasifik GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumuyla Pasifik GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan bağımsız birimlerin tamamlanması halindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
İMAR DURUMU	Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü ve ilgili kurumlardan alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz 1/1.000 Ölçekli Eski AŞOT Kentsel Dönüşüm-Gelişim Proje Alanı Uygulama İmar Planında "Merkezi İş Alanı (MİA)" E: 4,50, H _{max} : 145,10 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	13.965.237.000,00.-TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	16.758.284.400,00.-TL

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	7
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	10
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	10
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	13
3.3.3	Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	16
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	16
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	18
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	19
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	19
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmazlar İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	19
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	19
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	19
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	20

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
4.2	Dayanak Verilerin Gayrimenkullerin Değerine Etkileri	20
4.3	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	21
4.3.1	Ankara İli.....	21
4.3.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri.....	24
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	28
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	28
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	28
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	29
5.1	Gayrimenkullün Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	29
5.2	Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	29
5.3	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	29
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	30
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	30
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	30
6.3	Maliyet Yaklaşımı	30
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	31
6.5	Gayrimenkullerin Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	31
6.6	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	31
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	32
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	35
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	35
6.6.4	Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	36
6.6.5	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Analizi-(Hasılat Paylaşımına Göre)	38
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	46
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	46
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	46
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	46

7.4	Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	46
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	46
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	46
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	47
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	47
8	SONUÇ	47
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	47
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	47
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	48
		48
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	48
8.5	Uygunluk Beyanı.....	49
8.6	İzin Beyanı.....	50
9	RAPOR EKLERİ.....	51
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	51
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	58
9.3	CBS Parsel Görüntüsü	63
9.4	İmar Plan Örneği	64
9.5	Yapı Ruhsatları	65
9.6	İnşaat Seviye Tabloları	113
9.7	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	116
9.8	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	117
9.9	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	118
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	118

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	22.12.2025 – 30.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-PSGYO 382			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	22.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No: 910358)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce Kurul Düzenlemeleri Kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu <u>hazırlanmamıştır.</u>				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 ada 2 parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durum değerinden Pasifik GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumuyla Pasifik GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan bağımsız birimlerin tamamlanması halindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden **31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 ada 2 parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durum değerinden Pasifik GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumuyla Pasifik GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan bağımsız birimlerin tamamlanması halindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden **31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

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

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

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

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

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

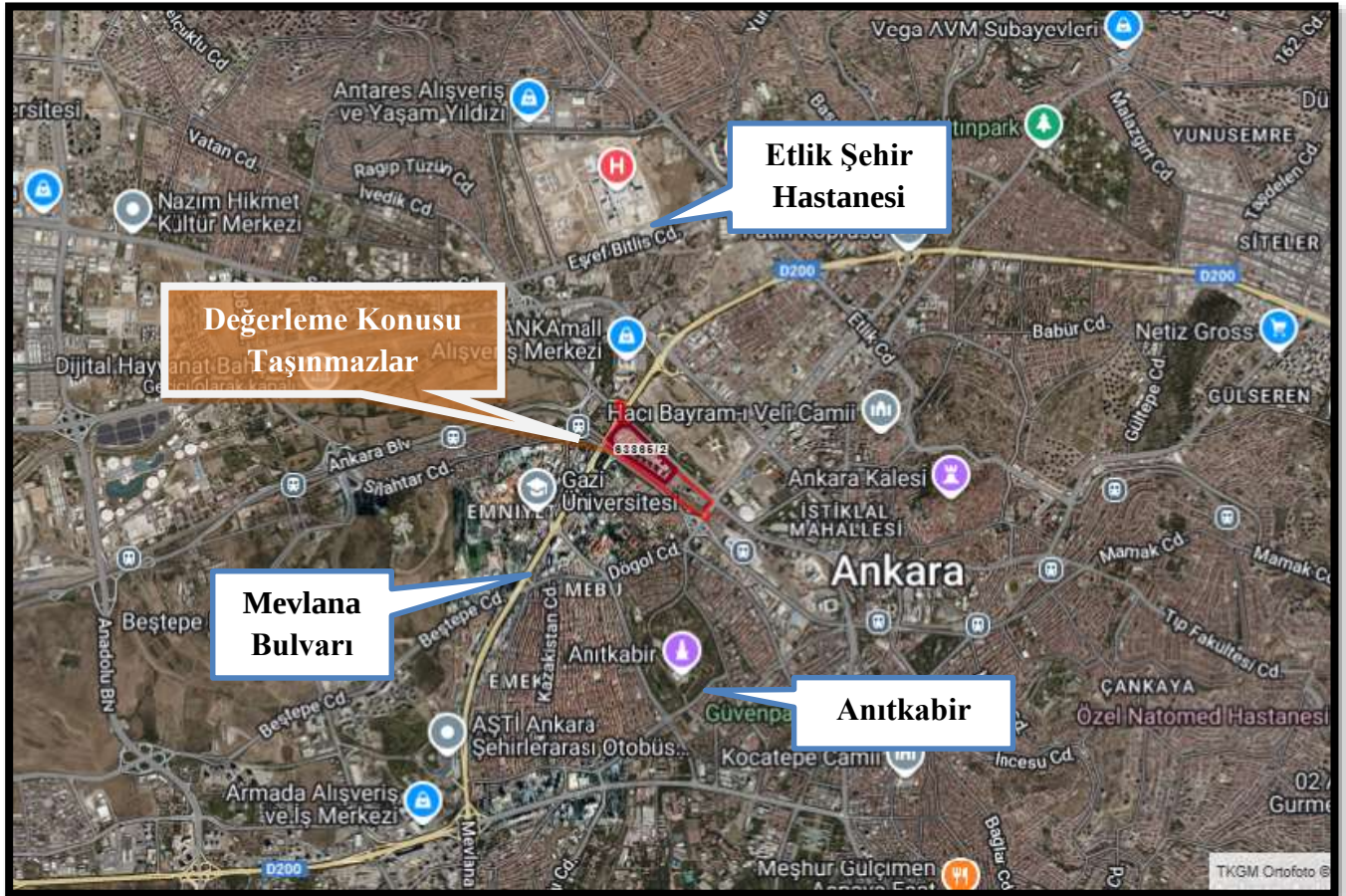
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstasyon Mahallesi Hipodrom Caddesi No: 9 Merkez Ankara Projesi, 63865 Ada 2 Parsel Yenimahalle / Ankara adresinde yer almaktadır.

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

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, Hipodrom Caddesi No: 9 adresinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nde konumlanmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı parselin kuzeyinde Hipodrom Caddesi, güneyinde Ankara Bulvarı ve Celal Bayar Bulvarı, batısında Mevlana Bulvarı ile çevrili olup doğusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi Merkez Binası bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede en bilindik yerler; Büyükşehir Belediyesi, Ankara Etiler Orduevi, Ankara Emniyet Müdürlüğü, Ankamall AVM, TCDD Tren Garı ve Ankara Arena Kapalı Spor Salonudur. Bölge Ankara'nın en merkezi bölgelerinden olup birçok kamu kurumu, üniversite, alışveriş merkezine yakın konumda yer almaktadır.





3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: ANKARA
İlçesi	: YENİMAHALLE
Mahalle/Köy Adı	: İSTASYON
Mevkii	: ORMANÇİFTLİĞİ
Pafta No	: -
Ada No	: 63865
Parsel No	: 2
Yüz ölçüm	: 124.475,80 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: ARSA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: -
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Malik	: ZLY GAYRİMENKUL TİCARET A.Ş. (332422/12447580) ÇFT1 GAYRİMENKUL TİCARET A.Ş. (9118/12447580) ÇFT1 GAYRİMENKUL TİCARET A.Ş. (109588/12447580) ÇFT GAYRİMENKUL TİCARET A.Ş. (85880/12447580) PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş. (37703/12447580) ANKARA GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ (563968/12447580) İLLER BANKASI A.Ş. (1203138/12447580) EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (10105763/12447580)
Yevmiye No	: 34268
Cilt No	: 2
Sayfa No	: 103
Tapu Tarihi	: KAT İRTİFAKININ TERKİNİ (15.05.2024)

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

26.12.2025 tarih, 12.14 saati itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyan:

- Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi sınırları içinde kalmaktadır. (Şablon: Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanında kalan taşınmazlara tesis edilecek beyan) (11.11.2010 tarih ve 44039 yevmiye no)
 - Yukarıda belirtilen beyan kentsel dönüşüm sınırı içinde olduğunu belirtmekte olup taşınmaz üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı nitelikte değildir.

Şerh:

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye 1 krş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: ZLY Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (07.12.2020 tarih ve 80146 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 1 Kuruş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: ZLY Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (02.12.2021 tarih ve 86574 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (0,01 lira bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 99 yıl müddetle kira şerhi) (Kısıtlı Malik: ZLY Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (09.05.2025 tarih ve 35348 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1 krş bedel ile 99 yıl müddetle kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: ZLY Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (08.12.2025 tarih ve 98414 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye 1 krş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: ÇFT1 Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (07.12.2020 tarih ve 80146 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 1 Kuruş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: ÇFT1 Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (02.12.2021 tarih ve 86574 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (0,01 lira bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 99 yıl müddetle kira şerhi) (Kısıtlı Malik: ÇFT1 Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (09.05.2025 tarih ve 35348 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1 krş bedel ile 99 yıl müddetle kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: ÇFT1 Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (08.12.2025 tarih ve 98414 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye 1 krş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: ÇFT Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (07.12.2020 tarih ve 80146 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 1 Kuruş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: ÇFT Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (02.12.2021 tarih ve 86574 yevmiye no)

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (0,01 lira bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 99 yıl müddetle kira şerhi) (Kısıtlı Malik: ÇFT Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (09.05.2025 tarih ve 35348 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1 krş bedel ile 99 yıl müddetle kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: ÇFT Gayrimenkul Ticaret A.Ş.) (08.12.2025 tarih ve 98414 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye 1 krş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.) (07.12.2020 tarih ve 80146 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 1 Kuruş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.) (02.12.2021 tarih ve 86574 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (0,01 lira bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 99 yıl müddetle kira şerhi) (Kısıtlı Malik: Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.) (09.05.2025 tarih ve 35348 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1 krş bedel ile 99 yıl müddetle kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.) (08.12.2025 tarih ve 98414 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye 1 krş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü) (07.12.2020 tarih ve 80146 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 1 Kuruş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü) (02.12.2021 tarih ve 86574 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (0,01 lira bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 99 yıl müddetle kira şerhi) (Kısıtlı Malik: Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü) (09.05.2025 tarih ve 35348 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1 krş bedel ile 99 yıl müddetle kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü) (08.12.2025 tarih ve 98414 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye 1 krş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: İller Bankası A.Ş.) (07.12.2020 tarih ve 80146 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 1 Kuruş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: İller Bankası A.Ş.) (02.12.2021 tarih ve 86574 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (0,01 lira bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 99 yıl müddetle kira şerhi) (Kısıtlı Malik: İller Bankası A.Ş.) (09.05.2025 tarih ve 35348 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1 krş bedel ile 99 yıl müddetle kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: İller Bankası A.Ş.) (08.12.2025 tarih ve 98414 yevmiye no)

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye 1 krş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (07.12.2020 tarih ve 80146 yevmiye no)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl süre ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 1 Kuruş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (02.12.2021 tarih ve 86574 yevmiye no)
- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (0,01 lira bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 99 yıl müddetle kira şerhi) (Kısıtlı Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (09.05.2025 tarih ve 35348 yevmiye no)
- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1 krş bedel ile 99 yıl müddetle kira sözleşmesi yapılmıştır.) (Kısıtlı Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (08.12.2025 tarih ve 98414 yevmiye no)
- Yukarıda belirtilen kira sözleşmeleri, taşınmaz üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı nitelikte olmayıp, taşınmazın ihtiyaç duyduğu trafo ve diğer teknik tesislerin kurulmasına yönelik olarak tesis edilmiş beyanlardır.

Şerh;

- ANKARA 13. TÜKETİCİ MAHKEMESİ' nin 08/02/2024 tarih 2024/43 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (3. kişilere devir ve temlikinin önlenmesi bakımından) (Kat İrtifakı terkinin işlemi öncesinde H Blok 100 nolu bağımsız bölüme ait tedbir) (09-02-2024 08:49 – 9979)
- Söz konusu tedbirin, belirli bir hukuki sürece bağlı ve geçici nitelikte olması, taşınmazın mevcut kullanımını doğrudan kısıtlamaması ve tedbirin parasal etkisinin net olarak tespit edilememesi nedeniyle, değerlendirme çalışmasında sınırlayıcı bir unsur olarak dikkate alınmamıştır.

İpotek:

- (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN: 4810058590, Hayır, 160.000.000 USD, Akdi Değişken Faiz Oranlı, 1/0, F.B.K., Yenimahalle-19-02-2024 10:40 – 12366 (Borçlu Malik: ZLY Gayrimenkul Ticaret A.Ş.)
- (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN: 4810058590, Hayır, 160.000.000 USD, Yıllık Değişken Akdi Faiz Oranlı, 1/0, F.B.K., Yenimahalle-19-02-2024 10:19 – 12350 (Borçlu Malik: ÇFT1 Gayrimenkul Ticaret A.Ş.)
- (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN: 4810058590, Hayır, 160.000.000 USD, Bir Aylık Libor + %6,50 Oranında Akdi Yıllık Faiz Oranlı, 1/0, F.B.K., Yenimahalle-18-02-2022 14:41 – 11876 (Borçlu Malik: ÇFT1 Gayrimenkul Ticaret A.Ş.)
- (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN: 4810058590, Hayır, 160.000.000 USD, Bir Aylık Libor + %6,50 Oranında Akdi Yıllık Faiz Oranlı, 1/0, F.B.K., Yenimahalle-13-08-2021 11:44 – 54275 (Borçlu Malik: ÇFT Gayrimenkul Ticaret A.Ş.)
- (SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN: 4560004685, Hayır, 25.000.000 TL, Yıllık %28 Değişken Faiz Oranlı, 1/0, F.B.K., Yenimahalle-22-05-2023 14:14 – 38306 (Borçlu Malik: Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.)

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

- Üstteki ipotekler ile ilgili olarak mevcut borç tutarı, ödeme planı, ipotek fek yazısı veya benzeri herhangi bir bilgi ve belgeye ulaşılamamıştır. Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde; tasarruf taraflarının ipotekli durumu kabul etmesi ve ilgili bankanın tasarrufa muvafakat etmesi halinde taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunulabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Söz konusu ipoteklerin, bankanın muvafakati koşuluyla taşınmazın tasarrufuna engel teşkil etmemesi ve ipoteklere ilişkin parasal yükümlülüklerin net olarak tespit edilememesi nedeniyle, ipotek durumu değerlendirme çalışmasında sınırlayıcı bir unsur olarak dikkate alınmamıştır.

3.3.3 Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

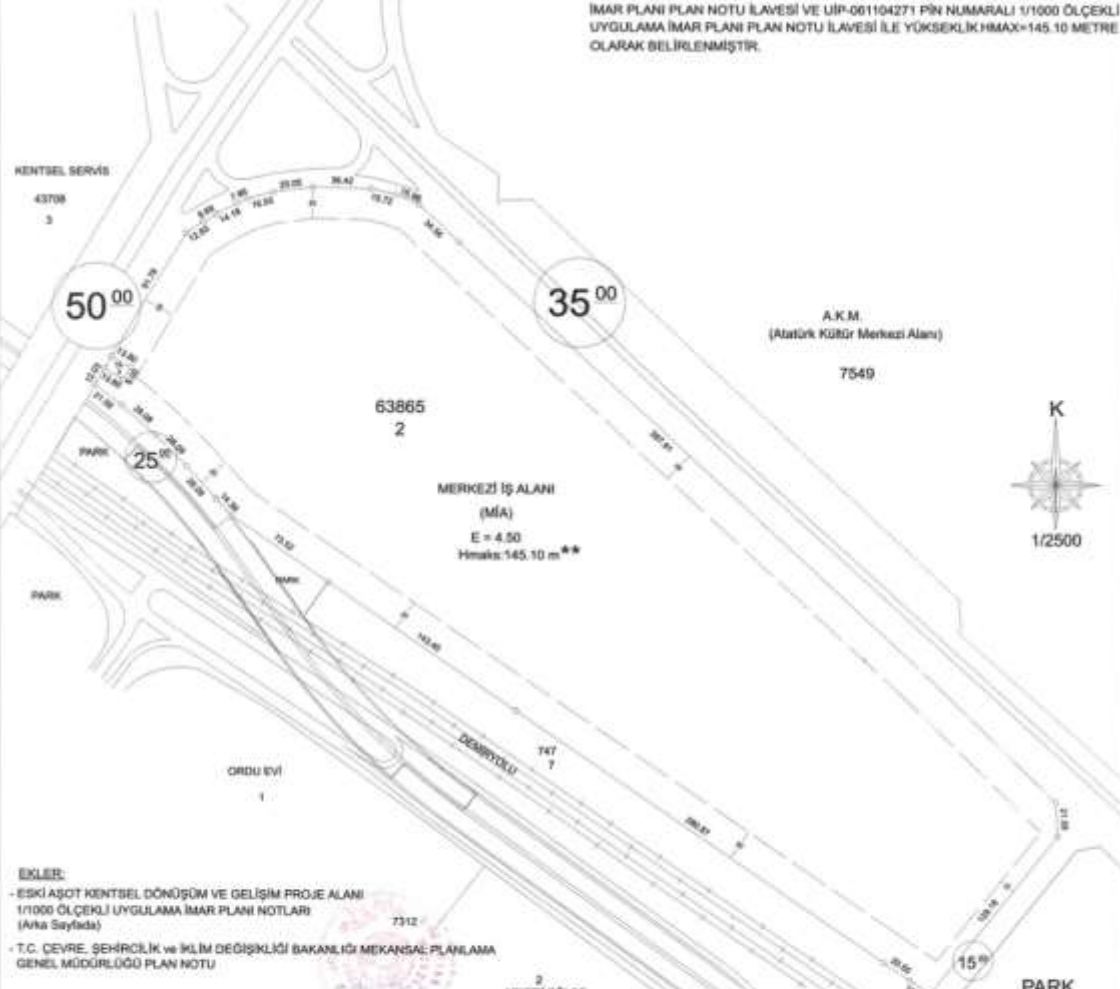
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmazların üzerinde yer alan ipotek/rehin kaydına göre konu taşınmazın devredilmesi hususunda İş Bankası ve Halk Bankasından uygunluk görüşü alınması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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 15.05.2024 tarih ve 34268 yevmiye no ile “Kat İrtifakının Terkini” işlemi gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü ve ilgili kurumlardan alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz 1/1.000 Ölçekli Eski Aşot Kentsel Dönüşüm-Gelişim Proje Alanı Uygulama İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA)” E: 4,50, H_{max}: 145,10 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Evrak Tarih/No : 28.09.2025/E.974427 Makbuz Tarih/No: 16.10.2025/378828 Tutar : 297.248,21 TL		T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI		İmar Durum No : 29/2025 Plan No :	
İLÇE: YENİMAHALLE/İSTASYON				AÇIKLAMALAR	
İMAR		KADASTRO		TOPLAM	
ADA NO	PARSEL NO	ADA NO	PARSEL NO	ALAN m ²	
63865	2			124.475,80 m ²	
- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 16.11.2013/1985-12.01.2018/125 SAYILI SAYILI KARARI ile ONAYLI 1/5000 ve 1/1000 İMAR PLANLARI, - T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UİP-061104271 PİN NOLU ONAYLI PLAN NOTU İLAVE KARARI					
İMAR DURUMU					
BAHÇE	ON	---	---	İNŞAAT NİZAMI	---
MESAFELERİ	YAN	---	---	KAT ADEDİ (bodrumlar hariç)	---
(m)	ARKA	---	---	SAÇAK SEVİYESİ (en çok)	---
İNŞAAT CEPHESİ (en çok)	---	---	---	TAKS	---
İNŞAAT DERİNLİĞİ (en çok)	---	---	---	KAKS	---
Parsel ölçüler, Yenimahalle 0625 no'lu LİHKAB'nın 15.04.2014 tarih 102 numaralı aplikasyon tutanağından alınmıştır.					
** - T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ONAYLI NİP-061104273 NUMARALI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ VE UİP-061104271 PİN NUMARALI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ İLE YÜKSEKLİK HMAX=145,10 METRE OLARAK BELİRLENMİŞTİR.					
					
EKLER: - ESKİ AŞOT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI (Ayrı Sayfada) - T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLAN NOTU					
					
*Aplikasyonsuz imar durumu belgesi ile mimari proje onaylanamaz. *Mimarlık-mühendislik projeleri imar planları ile hükümlerine uygun olarak düzenlenecek ve onaylanacaktır. *İmar planı ve plan notlarına ilişkin hükümler İmar Planlama Şube Müdürlüğünün sorumluluğunda düzenlenmiştir. *Parselasyon planı ile ilgili hükümler Harita Şube Müdürlüğünün sorumluluğunda düzenlenmiştir.					

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

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

- Parsel üzerinde toplam 22 blok (A-B1/B2-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L1-L2-L3-M1-M2-M3-N-O P-R-S ve İKSA) için düzenlenmiş 06.02.2017 tarihli 4-1/4-23 numaralı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde toplam 19 blok (A-B-C-D-E-F-G-H-L1-L2-L3-M1-M2-M3-N-O-P-R-S ve İKSA) için düzenlenmiş 16.06.2017 tarihli 65-1/65-20 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde toplam 19 blok (A-B-C-D-E-F-G-H-L1-L2-L3-M1-M2-M3-N-O-P-R-S ve İKSA) için düzenlenmiş 28.09.2017 tarihli 122-1/122-20 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde toplam 19 blok (A-B-C-D-E-F-G-H-L1-L2-L3-M1-M2-M3-N-O-P-R-S ve İKSA) için düzenlenmiş 04.11.2021 tarihli 24-1/24-20 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde toplam 19 blok (A-B-C-D-E-F-G-H-L1-L2-L3-M1-M2-M3-N-O-P-R-S) için düzenlenmiş 04.04.2022 tarihli 31-1/31-19 numaralı tadilat ruhsatı, İKSA için düzenlenmiş 01.03.2022 tarihli 15-20 numaralı isim değişikliği ruhsatı ve N1 Blok için düzenlenmiş 04.04.2022 tarihli 31-20 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde A1 blok için düzenlenmiş 21.03.2024 tarihli 16-1 numaralı tadilat ruhsatı, A2-A3-A4 Bloklar için düzenlenmiş 21.03.2024 tarihli 16-2/16-3/16-4 numaralı yeni yapı ruhsatı, toplam 19 blok (B-C-D-E-F-G-H-L1-L2-L3-M1-M2-M3-N-N1-O-P-R-S) için düzenlenmiş 21.03.2024 tarihli 16-5/16-23 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. * Parsel üzerinde toplam 23 blok (A1-A2-A3-A4-B-C-D-E-F-G-H-L1-L2-L3-M1-M2-M3-N-N1-O-P-R-S ve İKSA) için düzenlenmiş 07.05.2024 tarihli 33-1/33-24 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmazlar için alınmış son ruhsatlar aşağıdaki gibidir;

07.05.2024 Tarihli İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları										
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Nitelik	Adet	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Yol Kotu Altı Kat	Yol Kotu Üstü Kat	Toplam Kat	Yapı Sınıfı
A1	7.05.2024	33-1	İsim Değişikliği	Mesken	61	13.960,01	5	12	17	5/A
A2	7.05.2024	33-2	İsim Değişikliği	Mesken	164	85.848,92	5	51	56	5/A
A3	7.05.2024	33-3	İsim Değişikliği	Mesken + Kapıcı D.	202	74.147,86	5	50	55	5/A
A4	7.05.2024	33-4	İsim Değişikliği	Mesken + Kapıcı D.	56	12.441,86	5	9	14	5/A
B	7.05.2024	33-5	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	322	116.041,62	5	34	39	5/A
C	7.05.2024	33-6	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	591	113.891,55	5	34	39	5/A
D	7.05.2024	33-7	İsim Değişikliği	Mesken + Kapıcı D.	191	50.479,97	5	34	39	5/A
E	7.05.2024	33-8	İsim Değişikliği	Mesken + Kapıcı D.	160	65.070,19	5	43	48	5/A
F	7.05.2024	33-9	İsim Değişikliği	Mesken + Kapıcı D.	148	60.521,36	5	40	45	5/A
G	7.05.2024	33-10	İsim Değişikliği	Mesken + Kapıcı D.	170	54.212,76	5	36	41	5/A
H	7.05.2024	33-11	İsim Değişikliği	Mesken + Kapıcı D.	155	49.232,44	5	33	38	5/A
L1	7.05.2024	33-12	İsim Değişikliği	Mesken + Ofis	138	23.074,30	4	18	22	5/A
L2	7.05.2024	33-13	İsim Değişikliği	Mesken + Ofis	61	10.426,67	4	9	13	5/A
L3	7.05.2024	33-14	İsim Değişikliği	Mesken + Ofis	210	37.220,00	4	32	36	5/A
M1	7.05.2024	33-15	İsim Değişikliği	Mesken + Ofis	183	31.395,14	4	27	31	5/A
M2	7.05.2024	33-16	İsim Değişikliği	Mesken + Ofis	61	10.167,31	4	9	13	5/A
M3	7.05.2024	33-17	İsim Değişikliği	Mesken + Ofis	121	21.031,03	4	18	22	5/A
N	7.05.2024	33-18	İsim Değişikliği	Ticaret	165	87.329,79	4	1	5	5/A
N1	7.05.2024	33-19	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	3	9.164,21	5	1	6	5/A
O	7.05.2024	33-20	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	30	53.747,43	5	16	23	5/A
P	7.05.2024	33-21	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	52	89.986,64	5	28	33	5/A
R	7.05.2024	33-22	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	62	109.263,23	5	33	38	5/A
S	7.05.2024	33-23	İsim Değişikliği	İbadet / Dini Faaliyet	1	4.331,42	5	2	7	4/A
İKSA	7.05.2024	33-24	İsim Değişikliği	-	-	-	-	1	1	2/A
					3.307	1.182.985,71				

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

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

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

Kadıköy 9. Noterliğince düzenlenen 09.07.2015 tarih ve 27105 ve 27106 nolu sözleşmeye göre: Değerleme konusu parsel, “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşİ” kapsamında hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ve Çiftay İnşaat Taah. Tic. A.Ş. İş Ortaklığı 09.07.2015 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 4.194.550.000,00 TL, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 1.258.365.000,00 TL ve % 30,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmış ve sözleşme imzalanmıştır. Sonrasında, yüklenici konumundaki adi ortaklığın unvanı ve ortaklık paylarında değişiklik yapılmış olup, mevcut durumda yüklenici taraf olan Pasifik Merkez Adi Ortaklığı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin %99 ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin %1 oranındaki ortaklığından oluşmaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetimi Emniyet Mah. Erturan Sokak Başak Apt. No: 24 İç Kapı No: 5 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan Enpro Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu bloklara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

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

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

Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm

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

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

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

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

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

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkullerin Değerine Etkileri

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

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

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

4.3 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.3.1 Ankara İli

Yüzölçümü: 25.706 km²

Nüfus: 5.803.000 (2024 ADNKS)

İl Trafik No:06

Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri: 25.706 km²'lik bir alana sahip olan Ankara, 39° ve 41° Kuzey enlemleri ile 31° ve 34° Doğu boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer. Güney kısmında Tuz Gölü çanağı, Kepez Ovaları ve Hacibekirözü gibi düzlükler bulunur. Bu düzlükler arasında volkanik Karadağ ile Karasimirdağı, Paşa Dağı ve Teke Dağı yükselir. Orta kesimlerden kuzeye doğru yaklaştıkça Haymana, Bala hattının kuzeyinde Kuzey Anadolu sıra dağları ile irtibatları bulunan dağ sıraları belirir. Bunların arasında İdris ve Sincanları yükselir. Güney Batı Kuzey-Doğu doğrultusunda Güre, Elma, İdris, Karyağdı-Mire-Aydos-Çile, Ayaş ve Hıdır dağ sıraları arasında çöküntü alanları ve kıvrılmalarından dolayı Balaban, Mogan Gölü, Çubuk, Mürted ve Babayakup Ovaları meydana gelmiştir. Ankara Ovası doğu-batı yönünde uzanmıştır. Sakarya ve Kızılırmak nehir kolları arasında çukurlarda münferit olarak yüksek sıradağları görmek mümkündür.

Kuzeyde, Çubuk ve Kızılcahamam ilçelerinde yer yer sarp görünüşlü Yıldırım, Işık ve Yakut dağları, Batıda Ayaş, Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinin kuzey sınırları Karakiriş, Kartal ve Manastır dağları ile çevrilmiştir. Güney bölgedeki dağlar tatlı meyilli, yuvarlak sırtlı ve üzerleri düzdür. Bu alanda yükseklikler 1050-1500 m. arasındadır.



İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2378m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı ile Mahya Tepesi (2006 m) yükselir. İlin güneydoğusunda Hüseyin Gazi dağı kültesi bulunur.

İlin arazisini Sakarya ve Kızılırmak nehirleri ile Çubuk Çayı, İncesu ve Ova Çayları sular.



verilmiştir. Kanun'dan dolayı bazı ilçe sınırlarının değişmesi ilçelerdeki köy ve mahalle sayılarının da değişmesine neden olmuştur.

Yukarıdaki iki düzenleme sonrasında Ankara'ya bağlı ilçe sayısı 25, belediye sayısı 31 (1 Büyükşehir belediyesi, 25 ilçe belediyesi, 5 ilk kademe belediyesi), mahalle sayısı 817 ve köy sayısı 661 olmuştur.

Ankara'nın Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Sincan, Evren, Gölbaşı, Gündül, Haymana, Kalecik, Kazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Pursaklar, Polatlı ve Şereflikoçhisar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.



Altındağ: Kent merkezine 1 km uzaklıkta, Selçuklular, Osmanlılar ve daha eski medeniyetleri kapsayan ilçede; Ankara Kalesi, Augustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı, Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Etnografya Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi ve Cumhuriyet Müzesi bulunmaktadır. Ayrıca Karacabey, Ahi Şerafettin, Hacı Bayram Veli Efendi, Karyağdı, Gülbaba ve İzzettin Baba Türbeleri ile Hacı Bayram, Aslanhane, Ahi Elvan, Alaaddin, Zincirli ve Kurşunlu camileri de ilçe sınırları içerisindedir.

Beypazarı: Ankara'ya 99 km mesafede olan Beypazarı ilçesinin tarihi Hitit ve Friglere kadar uzanmaktadır. Beypazarı'nın bir piskoposluk merkezi olduğu, adının önceleri Lagania, Anastasiopolis olarak değiştirildiği tarihi eser ve haritalardan anlaşılmaktadır. Beypazarı, tarihi evleri, gümüş işçiliği ve havucu ile ünlü şirin bir ilçedir. Boğazkesen Kümbeti, Suluhan, Eski Hamam, Sultan Alaaddin Cami, Akşemseddin Cami, Kurşunlu Cami, Rüstem Paşa Hamamı, Gazi Gündüzalp Türbesi (Hırkatepe), Kara Davut Türbesi (Kuyumcutekke), Karaca Ahmet Türbesi, ilçe sınırları içerisinde olup görülmeye değer tarihi mekânlardır. İlçeye 10 km uzaklıkta bulunan Tekke Yaylası, 44 km uzaklıktaki Karaşar beldesinde bulunan Eğriova Yaylası ve Gölü, Dereli köyü civarında peri bacalarını andıran yapılar ilçenin ilgi çekici yerleridir.

Çankaya: Çankaya İlçesi, şehir merkezine 9 km. uzaklıktadır. Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya İlçesi, il merkezine yakın pek çok semti içine alır. Atatürk Orman Çiftliği, Eymir Gölü, Sincan Kayak Tesisleri, Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezi ilçe sınırlarındadır.

Anıtkabir, T.B.M.M., Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı, Etnografya Atatürk Anıtı, Doğa Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, 100. Yıl Kapalı Yüzme Havuzu, Belediye Buz Paten Sahası gibi spor alanları, Oyuncak Müzesi (Cebeci-Ankara Üniversitesi Eğitim Fakültesi), Hitit Anıtı, Atakule ilçe sınırları içerisindedir.

Çubuk: Çubuk, Ankara şehir merkezine 39 km uzaklıktadır. Aktepe' de bulunan bir kale harabesi ve Karadana Köyünde Oyulu Kaya Mezarı Hitit kalıntılarıdır.

Çubuk II. Barajı drenaj alanında bulunan ormanlık ile Karagöl mevkiinde bulunan ormanlık alanlar önemli mesire yerleridir.

Sincan: Kent merkezine 41 km. uzaklığındadır. Kökü Selçuklulara kadar uzanan halıcılık, el dokuması, kilim, heybe ve çantalar kültür zenginliklerini günümüze kadar getirmiştir.

Etimesgut: Etimesgut ilçesinin Ankara şehir merkezine uzaklığı 20 km. dir. Gazi Tren istasyonu ve Atatürk'ün İstanbul'a gidiş gelişlerinde uğurlandığı Etimesgut Tren İstasyonu tarihi yapı özellikleriyle dikkat çekicidir. Etimesgut'a adını veren Ahi Mes'ud, Ahi Elvan gibi Türk büyüklerinden, Ahi Elvan Hazretlerinin Türbesi Elvanköy' de Elvanköy Cami avlusunda bulunmaktadır.

Gölbaşı: Ankara'ya 20 Km. uzaklıktaki Gölbaşı ve çevresi Ankara'nın mesire, sayfiye, turizm ve sanayi bölgesi durumundadır. Mogan ve Eymir Gölleri, doğal güzelliği, temiz havası ve balık üretimi ile ilçeye turistik bir değer kazandırmaktadır.

İlçe sınırlarında, İncek, Hacılar ve Tulumtaş köyleri arasındaki Karayatak Tepe Mevkiinde yer alan Tulumtaş Mağarasında görülmeye değer dikt, sarkıt ve sütunlar bulunmaktadır.

Keçiören: Keçiören ilçesinin Ankara şehir merkezine uzaklığı 3 km. dir. Ankara'nın Merkez ilçelerinden biridir. Mustafa Kemal'in Kurtuluş Savaşına hazırlandığı ve karargâh olarak kullandığı Ankara Eski Tarım Okulu bugün müze olarak Keçiören sınırları içerisindedir.

Mamak: Mamak ilçesinin şehir merkezine uzaklığı 7 km. dir. İlçede kültür hizmetlerini yerine getirmek için şimdiki Belediye Başkanlık Binasının yer aldığı Konservatuar Binası bulunmaktadır. Ayrıca 75. Yıl Cumhuriyet Anfi Tiyatrosu, kültürel faaliyet varlıklarından sayılabilir. Tabiat varlıkları olarak Hatip Çayı, Bayındır Barajı ve önemli 4 mesire yerlerindendir.

Polatlı: Polatlı ilçesinin şehir merkezine uzaklığı 78 km. dir. Bugünkü Polatlı'nın 20 m. kuzeybatısına düşen Yassıhöyük Köyü ve çevresi bölgede gerçek bir tarih başlangıcı sayılabilir. Bu çevrede 86 adet tümülüs ve kral mezarları ve kalıntıları ilçe merkezinde de tümülüs ve şehir kalıntıları bulunmaktadır.

Pursaklar: 22 Mart 2008 tarih ve 26824 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 5747 Sayılı Kanunla Pursaklar ilçesi kurularak Saray, Altınova ve Sirkeli belediyeleri mahalleye dönüştürülerek Pursaklara bağlanmıştır.

Sincan: Sincan'ın şehir merkezine uzaklığı 27 km. dir. Sincan çevresinde yapılan bazı kazılarda Selçuklulara ait eserlerin bulunması XI. Yüzyılda Sincan ve çevresinde yerleşim olduğuna dair önemli ipuçları vermektedir. İstanbul-Bağdat tren yolu 1892 Sincan köyden geçmiştir. 1926 Devlet Demir Yolları arşivlerinde "Hattın devamında 8-10 hanelik bir köy, hatta yakın olan bir de cami var" şeklinde yazılmaktadır. 30.11.1983 tarih ve 2963 Sayılı Yasa ile Sincan İlçe haline dönüştürülmüştür. Bakanlar Kurulu'nun 08.03.1988 gün ve 88/12721 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

Yenimahalle: Yenimahalle'nin şehir merkezine uzaklığı 5 km. dir. Kent Merkezinde yeralan Yenimahalle'nin tarihini vurgulayan eserler arasında Selçuklu Hükümdarı Alaaddin Keykubat tarafından 1222 yılında eski Bağdat Ticaret yolunun geçtiği Ankara Çayı üzerinde yaptırılan Akköprü sayılabilir. Tarihi özelliğini hala korumakta olan Köprü, 4 büyük, 3 küçük olmak üzere 7 kemerden oluşmuştur.

4.3.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

4.3.2.1 Karayolu

Ankara'da konut alanlarını eski kent merkezi Ulus ile yeni kent merkezi Kızılay ve civarına bağlayan Doğu-Batı (Çankaya-Keçiören) ve Kuzey-Güney (Bahçelievler-Cebeci) yönünde iki ana arter bulunmaktadır.

Metropolitan ölçekte transit trafiği kent içine sokmayarak kent içi ulaşımı rahatlamak amacıyla çevre yolu devreye girmiştir.

Kentin toplu taşıma hizmeti belediye ve özel sektör tarafından yürütülmekte ve ağırlıklı bu iki ana arter üzerinde sürdürülmektedir.

Ankara ülke içindeki konumu ve başkentlik işlevi nedeniyle ulaşım bağlantıları gelişmiş bir kenttir. En önemli bağlantılar; (E-5) Karayolu: Edirne, İstanbul, İzmit, Adapazarı ve Bolu üzerinden Ankara'ya ulaşır ve Adana üzerinden Anadolu'yu kat ederek Ortadoğu ülkelerine devam eder. (E-23) Karayolu: İzmir, Uşak, Afyon üzerinden Ankara'ya gelir ve Yozgat, Sivas, Erzincan, Erzurum, Ağrı ve İran'a uzanır. Bunların dışında Ankara-Afyon-Isparta- Antalya- Ankara- Konya- Silifke, Ankara-Çorum-Samsun, Ankara, Çankırı -Kastamonu, Ankara-Eskişehir-Bursa-Balıkesir-Çanakkale, Ankara-Gerede-Zonguldak karayolu bağlantıları vardır.

İlin Adı	Uzaklık	İlin Adı	Uzaklık
Kırıkkale	77 km	Konya	258 km
Çankırı	131 km	Nevşehir	275 km
Kırşehir	185 km	Kayseri	319 km
Yozgat	219 km	Niğde	346 km
Aksaray	225 km	Sivas	443 km
Eskişehir	233 km	İstanbul	453 km

Ankara içi ulaşımında otobüsler 300'ü aşkın hat sayısı ile önemli bir yer tutmaktadır.

Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ)

Mülkiyeti Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesinin (AŞTİ) temeli 1987 yılında atılmıştır. İşletme binasının ihtiyaçlara en uygun şekilde cevap verilebilmesini sağlamak amacıyla belediye tarafından proje yarışması düzenlenmiştir. İnşa çalışmaları Ceylan İnşaat tarafından yürütülen işletme 1995 tarihinde faaliyete geçmiştir. İşletme 541.241 m² arazi üzerinde, kapalı alanı 228.520 m² 'dir.

İşletmeden yararlanan yolcu sayısı mesai günlerinde yaklaşık 150.000 kişiye, bayram ve resmi tatillere rastlayan günlerde ise yaklaşık 500.000 kişiye kadar ulaşmaktadır. Yoğun günlerde günlük ortalama iki bin civarında otobüs yolcu getirmekte ve yolcu olarak çıkış yapmaktadır.

4.3.2.2 Havayolu

Ankara/Esenboğa Hava Limanı 1955 yılında hizmete girmiştir. Toplam 7.500.000 m²'lik alana kurulu bulunan Hava Limanında 182.000 m²'lik iç ve dış hat ortak kullanımlı 10.000.000 Yolcu / Yıl kapasiteli terminal mevcuttur. Hava Limanında kompozit beton kaplamalı 3750x60 metre ve 3750x45 metre boyutlarında iki adet pist bulunmaktadır. Yap işlet-devret modeli ile gerçekleşen yeni iç ve dış hatlar terminali, 13 Ekim 2006 tarihinde hizmete verilmiş olup aşağıdaki özelliklere sahiptir.



- 168 bin m²'lik alan,

- 10 milyon yolcu/yıl kapasite,
- 18 adet yolcu köprüsü,
- 34 pasaport kontuarı,
- 123.000 m²'lik alan üzerinde 4.000 araç park kapasiteli kapalı otopark.

4.3.2.3 Demiryolu

Ankara-İstanbul, Ankara-İzmir, Ankara-Balıkesir, Ankara-Isparta-Burdur, Ankara-Zonguldak, Ankara-Adana, Ankara-Elazığ-Diyarbakır güzergâhlarında trenle ulaşım mevcuttur.



ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ

08.06.2003 temel atılmasının ardından 10.12.2003 tarihinde çalışmalara başlanmıştır. Hızlı Tren Projesi, Ankara-İstanbul arasındaki mevcut hattan bağımsız 250 km/saat hıza uygun, tamamı elektrikli, sinyalli yeni çift hattı hızlı demiryolu yapımını içermektedir. Projenin toplam uzunluğu 533 km olup, Projenin kesimlerini;

- Ankara-Sincan (24 km)
- Sincan-Esenkent (15 km)
- Esenkent-Eskişehir (206 km)
- Eskişehir -İnönü (30 km)
- İnönü-Vezirhan (54 km)
- Vezirhan- Köseköy (104 km)
- Köseköy - Gebze (56 km)

Oluşturmaktadır.

44 km'lik Gebze-Haydarpaşa kesimi ise Marmaray projesi ile yüzeysel metroya dönüşeceğiinden Ankara-İstanbul Hızlı Tren Projesi'ne dahil edilmemiştir.



ANKARA - KONYA HIZLI TREN PROJESİ

Ankara ile Konya arasındaki hızlı tren hattı 23 Ağustos 2011 tarihinde hizmete açılmıştır. 212 km uzunluğunda olan Ankara-Konya Hızlı Tren Hattı 4,5 yılda tamamlanmış olup seyahat süresi 1 saat 30 dakikaya inmiştir. Tümüyle Türk proje yöneticileri ve mühendisler tarafından yapılan hızlı tren hattıyla Konya- İstanbul arasındaki 12 saat 25 dk'lık seyahat süresi Ankara İstanbul Hızlı Tren Projesi'nin tamamlanması ile 3 saat 30 dakikaya inecektir. 250 km hıza uygun olarak çift hatlı, elektrikli sinyalli inşa edilen Ankara Konya Hızlı Tren Hattı 306 km uzunluğundadır. Proje kapsamında 7 köprü, 27 üstgeçit, 83 altgeçit, 143 menfez, 2030 metre uzunluğunda tünel yapılmıştır.

Konya'nın sosyal, kültürel, turistik ve ekonomik gelişimine önemli katkıda bulunan Ankara Konya Hızlı Tren Hattı'nda seferlerin arttırılmasıyla birlikte günde 16 sefer yapılmaktadır.

ANKARA RAYLI TOPLU TAŞIMA

Ankara'daki kent içi raylı toplu taşıma hizmetleri 1929'da başlayan banliyö treni, 1996'da işletmeye açılan Ankaray hafif raylı toplu taşıma sistemi ve 1997'de ve 2014'de işletmeye açılan Ankara metrosu hatlarından oluşmaktadır.

Banliyö Demiryolu İşletmesi

Sincan ile Kayaş arasında Ankara'yı doğu batı yönünde kesen ve kenti ikiye bölen kent içi banliyö taşıma sisteminin Sincan-Ankara arası 25 km, Ankara-Kayaş arası hat uzunluğu 12 km olmak üzere toplam 37 km'dir. Hat 28 istasyonla hizmet vermektedir. Hattın tamamı çift hattır ve hat aynı zamanda şehirlerarası yolcu ve yük taşımacılığına da hizmet vermektedir.

Banliyö demiryolu işletmesi ile günlük taşınan yolcu sayısı yaklaşık 100 000 dir. Toplu taşımadaki payı %2-3 düzeyindedir. Doruk saatlerde 10 dakika, doruk saatler dışında 15-20 dakika aralıklarla sefer yapan elektrikli diziler kullanılarak hizmet verilmektedir. Yolcu potansiyeli olmayan istasyonlardaki duruşlar sistemin hızını yavaşlatmakta, yolculuk süresini artırmaktadır.

Banliyö treni ile diğer raylı toplu taşıma sistemleri 3 noktada kesişmektedir. Batıkent-Kızılay metro hattı ile Sıhhiye'de, Ankaray hattı ile Tandoğan ve Kurtuluş'ta aktarma yapma imkanı doğmaktadır. Ancak raylı sistemler ile fiyatlandırma, bilet sistemi ve zaman tarifelerinin bütünleşmesinin sağlanmaması aktarmalı yolculukları azaltmaktadır.

Sincan ve Etimesgut'taki kentsel gelişme eğilimleri gelecekte de banliyö hattında çok yüksek yolculuk istemleri yaratacaktır. Ancak yapımına başlanan Ankara metrosunun 3. aşaması olan Batıkent-Sincan uzantısının işletmeye açılması gelecekte banliyö sisteminin yolculuk istemlerini birçok özelliği ile banliyö trenine göre daha üstün olan metroya kaydıracaktır.

Ankara Metro Hattı

Kızılay ile Batıkent arasındaki (ağır raylı sistem niteliğindeki) metro hattının ilk aşaması toplam 14,6 km uzunluğunda, 12 istasyonlu, çift hatlı olarak Aralık 1997'de işletmeye açılmıştır. İstanbul yolu koridoru üzerindeki orta ve düşük gelirli konut bölgelerine ve ana kuzey-güney aksının bazı kesimlerine hizmet veren hat, geleneksel kent merkezi Ulus ile yeni merkez Kızılay'ı birleştiren stratejik bir konuma sahiptir.

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İstasyon Mahallesi'nde yer alan 63865 ada 2 parsel üzerinde "124.475.80 m² " alan üzerinde konumlanmış olup tapuda "Arsa" vasfı ile kayıtlıdır.

Parselin kuzeybatı cephesi Mevlana Bulvarı, kuzeydoğu cephesi Hipodrom Caddesi, güney cephesi Celal Bayar Bulvarına cephelidir. Yan cepheleri komşu parsellerle çevrilidir. Düze yakın bir topoğrafyaya sahip olan taşınmazın geometrik formu yamuk yapıdadır.

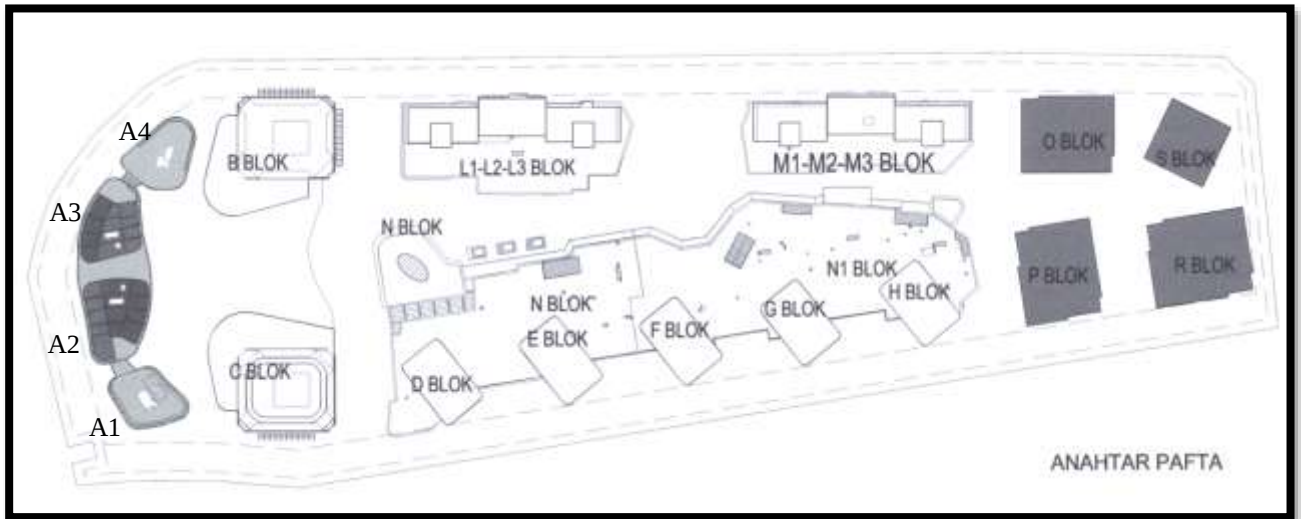
Taşınmaz, Türkiye Deprem Haritasına göre 4. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Parselin içinde A1, A2, A3, A4, B, C, D, E, F, G, H, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N, N1, O, P, R 5-A yapı sınıfında S blok 4-A yapı sınıfında olmak üzere toplam 23 adet blok bulunmakta olup konu yapılar betonarme karma taşıyıcı sistemli yapılardır. Taşınmaz karma yapı olarak inşa edilmiş olup içerisinde mesken, ofis, dükkan, AVM ve dini tesis alanı (Cami) alanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu taşınmazlar için Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Arşivinden temin edilen dosyasından çıkan 08.03.2024 tarihli onaylı mimari projesine göre L1, L2, L3, M1, M2, M3, N bloklar 4 Bodrum Kat, diğer bloklar ise 5 bodrum Kat olmak üzere projelendirilmiştir. Taşınmazların diğer kat bilgileri ve inşaat alanları aşağıda tabloda yer almaktadır.

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

Taşınmazlardan A1 ve A2 blok %4 oranında kaba inşaat seviyesinde A3 ve A4 blok temel seviyesinde, B blok %95,05 inşaat seviyesinde, C blok %75,20 inşaat seviyesinde olup diğer bloklar inşaatı tamamlanmış oturma ve kullanım başlamış durumdadır.

Not: S Blok cami alanı olarak projelendirilmiştir.



Blok No	Nitelik	Adet	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yol Kotu Altı Kat	Yol Kotu Üstü Kat	Toplam Kat	Yapı Sınıfı
A1	Mesken	61	13.960,01	5	12	17	5/A
A2	Mesken	164	85.848,92	5	51	56	5/A
A3	Mesken + Kapıcı D.	202	74.147,86	5	50	55	5/A
A4	Mesken + Kapıcı D.	56	12.441,86	5	9	14	5/A
B	Ofis ve İşyeri	322	116.041,62	5	34	39	5/A
C	Ofis ve İşyeri	591	113.891,55	5	34	39	5/A
D	Mesken + Kapıcı D.	191	50.479,97	5	34	39	5/A
E	Mesken + Kapıcı D.	160	65.070,19	5	43	48	5/A
F	Mesken + Kapıcı D.	148	60.521,36	5	40	45	5/A
G	Mesken + Kapıcı D.	170	54.212,76	5	36	41	5/A
H	Mesken + Kapıcı D.	155	49.232,44	5	33	38	5/A
L1	Mesken + Ofis	138	23.074,30	4	18	22	5/A
L2	Mesken + Ofis	61	10.426,67	4	9	13	5/A
L3	Mesken + Ofis	210	37.220,00	4	32	36	5/A
M1	Mesken + Ofis	183	31.395,14	4	27	31	5/A
M2	Mesken + Ofis	61	10.167,31	4	9	13	5/A
M3	Mesken + Ofis	121	21.031,03	4	18	22	5/A
N	Ticaret	165	87.329,79	4	1	5	5/A
N1	Ofis ve İşyeri	3	9.164,21	5	1	6	5/A
O	Ofis ve İşyeri	30	53.747,43	5	16	23	5/A
P	Ofis ve İşyeri	52	89.986,64	5	28	33	5/A
R	Ofis ve İşyeri	62	109.263,23	5	33	38	5/A
S	İbadet / Dini Faaliyet	1	4.331,42	5	2	7	4/A
		3.307	1.182.985,71				

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup parsel üzerinde inşaa faaliyetleri devam etmektedir.

5.1 Gayrimenkullün Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar tapuda “Arsa” niteliğinde olup rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar “Mesken, Ofis, Dükkan, AVM ve dini tesis alanı (Cami) Alanı” niteliği karma yapı inşa edilmekte olup tapuda kat irtifakı/kat mülkiyeti mevcut değildir.

5.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde yer alan yapının mimari projesine uygun olarak inşa edilmiş ve inşaa edilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Mesken, Ofis, Dükkan, AVM ve dini tesis alanı (Cami) Alanı” niteliği ile inşa edilmekte olup tapuda “Arsa” olarak kayıtlı olup kat irtifakı/kat mülkiyeti henüz kurulmamıştır. Taşınmazların üzerinde bulunan yapı için Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Arşivinden alınan belgelere göre yasal belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme çalışmasında; Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemine göre ve Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre değerlendirilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı Değerleme Yöntemine göre arsa+yapı maliyetlerinin hesaplanması yaklaşımı doğrultusunda düzenlenmiştir. Arsa maliyeti bölgeden temin edilen emsal verilerden hareketle, yapı maliyetleri ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan Yapı Birim Maliyetleri Cetveli temel alınarak hesaplanmıştır. Ayrıca taşınmazın gelir getirici mülkler olması, Markalı proje olması, projenin hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olması nedeni ile de ayrıca “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

6.5 Gayrimenkullerin Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Merkezi konumda bulunması
- Ulaşım kolaylığı
- Güvenlik, kapalı otopark, alışveriş alanları gibi imkanları bulunması
- Kamu kurumlarına yakın konumda olması

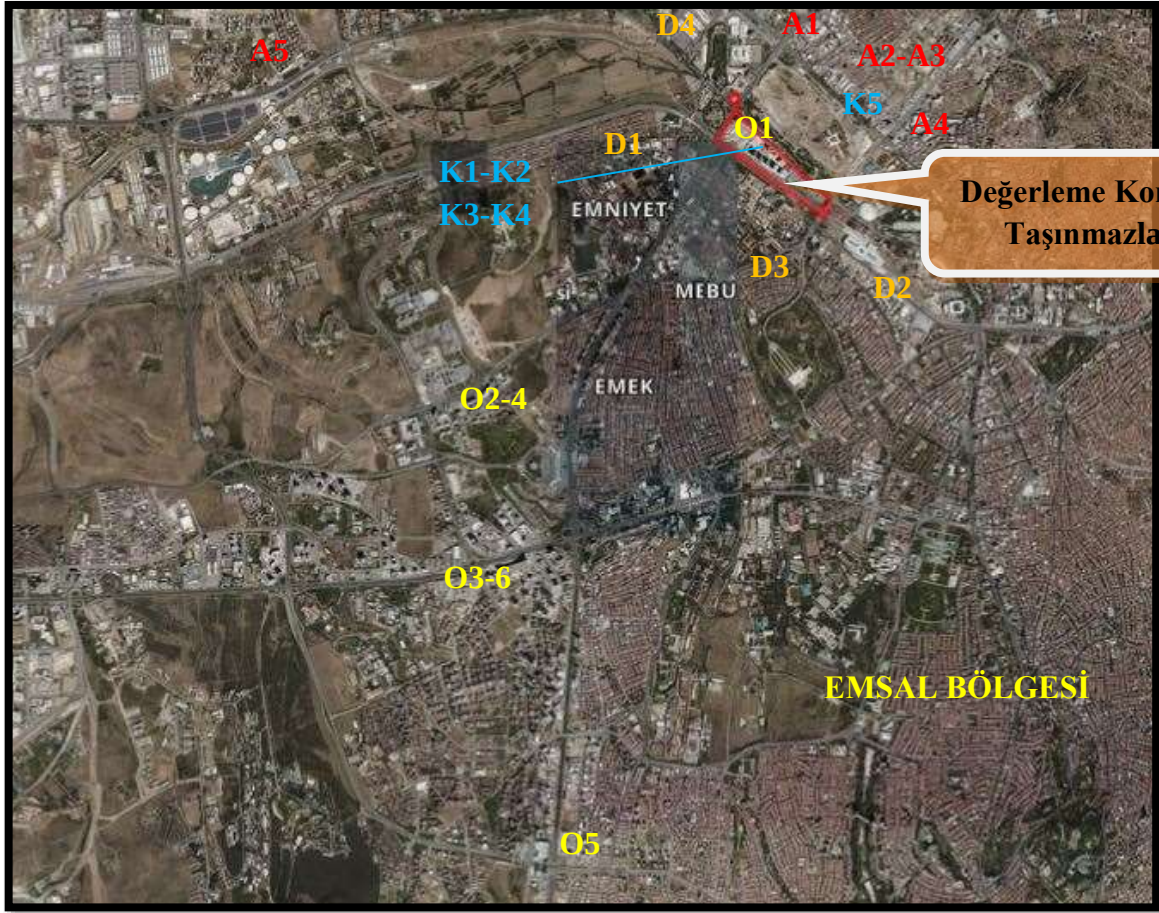
Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma
- Parsel üzerinde inşaa faaliyetlerinin devam ediyor olması
- Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti tesis edilmemiş olması

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet yaklaşımı yöntemi 63865 ada 2 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Ayrıca gelir yöntemine değerlendirilmesi için mesken, ofis ve dükkan emsal araştırması yapılmıştır.

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



Arsa Emsalleri;

Emsal-1 Satılık Arsa (Hisseli)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 23155 ada 3 parselde konumlu emsal:1,60 Konut+Ticaret alanı imarlı olduğu beyan edilen 50 m2 arsa hissesi emlakçıdan 2.200.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (44.000 TL/m2) Centürk Gayrimenkul: 0 (553) 450 45 17
Emsal-2 Satılık Arsa (Hisseli)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Altındağ İlçesi, Zübeyde Hanım Mahallesinde, 19701 ada 2 parselde konumlu Konut+Ticaret alanı imarlı olduğu beyan edilen arsanın 130 m2 hissesi sahibinden 6.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (53.077 TL/m2)-Alfa Gayrimenkul Danışmanlığı: 0 (542) 212 81 09
Emsal-3 Satılık Arsa (Hisseli)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Altındağ İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesinde, 23498 ada 1 parselde konumlu Emsal:2.00, Konut+Ticaret alanı imarlı olduğu beyan edilen arsanın 28 m2 hissesi sahibinden 1.550.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (55.357 TL/m2)-Dialog 100 Gayrimenkul: 0 (541) 601 21 85
Emsal-4 Satılık Arsa (Hisseli)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Altındağ İlçesi, Sebzebahçeleri Mahallesinde, 24819 ada 2 parselde konumlu Emsal:2.50, Ticaret alanı imarlı olduğu beyan edilen arsanın 371 m2 hissesi sahibinden 14.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (37.736 TL/m2)-Remax Note: 0 (530) 939 36 03
Emsal-5 Satılık Arsa (Hisseli)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Orman Çiftliği Mahallesi, 7839 ada 7 parselde konumlu emsal:0,50 Ticaret alanı imarlı olduğu beyan edilen 2980 m2 arsa hissesi emlakçıdan 279.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (93.792 TL/m2) Angora CRC: 0 (546) 628 56 15

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

Konut Emsalleri;

Emsal 1 (Satılık Konut)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı projede Merkez Ankara’da 3. Katta konumlu 165 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m ² brüt kapalı alanlı olduğu düşünülen konutun 16.750.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 152.273 TL/m ²) Next Level Gayrimenkul: 0 (539) 220 29 50
Emsal 2 (Satılık Konut)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı projede Merkez Ankara’da 11. Katta konumlu 190 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 140 m ² brüt kapalı alanlı olduğu düşünülen konutun 17.750.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 126.786 TL/m ²) Chess Global Gayrimenkul: 0 (532) 544 48 61
Emsal 3 (Satılık Konut)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı projede Merkez Ankara’da 28. Katta konumlu 172 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 125 m ² brüt kapalı alanlı olduğu düşünülen konutun 14.750.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 118.000 TL/m ²) Ata Emlak Gayrimenkul: 0 (507) 113 50 01
Emsal 4 (Satılık Konut)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı projede Merkez Ankara’da 2. Katta konumlu 167 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 105 m ² brüt kapalı alanlı olduğu düşünülen konutun 14.200.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 135.218 TL/m ²) Remax Sky: 0 (545) 839 27 83
Emsal 5 (Satılık Konut)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı projede Metefor Ankara’da 11. Katta konumlu 50 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 45 m ² olduğu düşünülen konutun 5.750.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 127.778 TL/m ²) Yağmur Gayrimenkul: 0 (544) 792 00 87

Ofis Emsalleri;

Emsal 1 (Satılık Ofis)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı projede Merkez Ankara C Blok’da 32. Katta konumlu 127 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 105 m ² brüt kapalı alanlı olduğu düşünülen ofisin 18.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapım aşamasında olduğu ve yapılı olarak teslim edileceği, pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 171.428 TL/m ²) Promas Gayrimenkul: 0 (535) 933 39 32
Emsal 2 (Satılık Ofis)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Moment Beştepe’de 9. Katta konumlu 80 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin 15.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın içi bakımlı ve pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 187.500 TL/m ²) ZKM Gayrimenkul: 0 (532) 645 56 50
Emsal 3 (Satılık Ofis)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Çukurambar Cubes Ankara’da 12. Katta konumlu 220 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin 45.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın içi bakımlı ve pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 204.545 TL/m ²) Akça Gayrimenkul: 0 (532) 375 10 36

Emsal 4 (Satılık Ofis)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Moment Beştepe’de 2. Katta konumlu 98 m ² kullanım alanlı ofisin 19.780.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın içi bakımlı ve pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 201.837 TL/m ²) Century 21 Royal: 0 (532) 355 03 84
Emsal 5 (Satılık Ofis)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Nev 201 Plaza’da ara katta konumlu 147 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin 27.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın içi natamam durumda ve pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 183.673 TL/m ²) Premar Prestige: 0 (553) 883 99 09
Emsal 6 (Satılık Ofis)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Çukurambar Cubes Ankara’da 9. Katta konumlu 96 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin 16.900.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın içi natamam durumda ve pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 176.042 TL/m ²) Cef Artı: 0 (535) 375 19 50

Dükkan Emsalleri;

Emsal 1 (Satılık Dükkan)	Değerleme konu taşınmazlar ile yakın konumda Gazi Mahallesinde Zemin Katta konumlu 40 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 7.400.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 171.428 TL/m ²) Startkey Loft Gayrimenkul: 0 (533) 540 65 91
Emsal 2 (Satılık Dükkan)	Değerleme konu taşınmazlar ile yakın konumda Maltepe Mahallesinde metroya yakın konumda zemin katta konumlu 54 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 6.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 171.428 TL/m ²) Erhan Günay: 0 (553) 491 47 62
Emsal 3 (Satılık Dükkan)	Değerleme konu taşınmazlar ile yakın konumda Bahçelievler metroya yakın konumda zemin katta konumlu 120 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 25.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 171.428 TL/m ²) Mülk Kaynak Yatırım: 0 (532) 552 12 34
Emsal 4 (Satılık Dükkan)	Değerleme konu taşınmazlar ile yakın konumda İvedik Ragıp Tüzün Caddesi zemin katta konumlu 25 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.140.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 171.428 TL/m ²) Coldwell Banker Loft: 0 (506) 532 87 29

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte ofis vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi içerisinde “Arsa, Mesken, Ofis ve Dükkan” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık emsaller tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü, kat ve yapıli taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Arsa Emsalleri;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
63865 Ada 2 Parsel					İyi	124.475,80	Merkezi İş Alanı (MİA) E: 4,50	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	2.200.000,00 TL	44.000,00 TL	Var	41.800,00 TL	Kötü	50,00 m ²	Konut+Ticaret E:1.60	100.320,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		70%	-10%	80%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	6.900.000,00 TL	53.076,92 TL	Var	50.423,08 TL	Kötü	130,00 m ²	Konut+Ticaret	110.930,77 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		50%	-10%	80%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	1.550.000,00 TL	55.357,14 TL	Var	52.589,29 TL	Kötü	28,00 m ²	Konut+Ticaret E:2.00	115.696,43 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		50%	-10%	80%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	14.000.000,00 TL	37.735,85 TL	Var	35.849,06 TL	Kötü	371,00 m ²	Ticaret E:2.5	75.641,51 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		71%	-10%	50%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	279.500.000,00 TL	93.791,95 TL	Var	79.723,15 TL	Kötü	2.980,00 m ²	Ticaret E:0.50	147.487,84 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			15%		15%	-5%	75%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								110.015,31 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								110.000,00 TL

Konut Emsalleri;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Kat	Yapılı Taşınmaz Olup Olmadığı	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
D Blok 1 No.lu B.B.	-	-	-	-	146,10 m ²	1. Kat	Yapılı	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	16.750.000,00 TL	152.272,73 TL	Var	144.659,09 TL	110,00 m ²	3. Normal Kat	Yapılı	137.426,14 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		-3%	-2%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	17.750.000,00 TL	126.785,71 TL	Var	120.446,43 TL	140,00 m ²	11. Normal Kat	Yapılı	114.424,11 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	-5%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	14.750.000,00 TL	118.000,00 TL	Var	112.100,00 TL	125,00 m ²	28. Normal Kat	Düşük	112.100,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		-1%	-14%	15%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	14.200.000,00 TL	135.238,10 TL	Var	128.476,19 TL	105,00 m ²	2. Normal Kat	Yapılı	128.476,19 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	5.750.000,00 TL	127.777,78 TL	Var	121.388,89 TL	45,00 m ²	11. Normal Kat	Düşük	133.527,78 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		-10%	-5%	25%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								125.190,84 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								125.000,00 TL

Konut emsal şerefiyelendirmesi, D Blok 1 numaralı bağımsız bölüm için yapılmış olup emsal analiz ve şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmıştır, bulunan birim değer proje geliştirme hesabında kullanılmak üzere ortalama m2 birim değeri 125.000 TL olarak belirlenmiştir.

Ofis Emsalleri;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Kat	Yapılı Taşınmaz Olup Olmadığı	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
B Blok 1 No.lu B.B.	-	-	-	-	-	132,03 m²	1. Normal	Shell&Core	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	18.000.000,00 TL	171.428,57 TL	Var	162.857,14 TL	Benzer	105,00 m²	32. Normal Kat	Yapılı	125.400,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMEŞİ			5%		0%	-2%	-16%	-5%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	15.000.000,00 TL	187.500,00 TL	Var	178.125,00 TL	Avantajlı	80,00 m²	9. Normal Kat	Yapılı	140.718,75 TL
EMSAL 2 DÜZELTMEŞİ			5%		-5%	-5%	-5%	-6%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	45.000.000,00 TL	204.545,45 TL	Var	194.318,18 TL	Benzer	220,00 m²	12. Normal Kat	Yapılı	172.943,18 TL
EMSAL 3 DÜZELTMEŞİ			5%		0%	5%	-6%	-10%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	19.780.000,00 TL	201.836,73 TL	Var	191.744,90 TL	Avantajlı	98,00 m²	2. Normal Kat	Yapılı	151.478,47 TL
EMSAL 4 DÜZELTMEŞİ			5%		-5%	-5%	-1%	-10%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	27.000.000,00 TL	183.673,47 TL	Var	174.489,80 TL	Benzer	147,00 m²	Ara Kat	Natamam	158.785,71 TL
EMSAL 5 DÜZELTMEŞİ			5%		0%	1%	-10%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	16.900.000,00 TL	176.041,67 TL	Var	167.239,58 TL	Düşük	96,00 m²	9. Normal Kat	Natamam	150.515,63 TL
EMSAL 6 DÜZELTMEŞİ			5%		0%	-5%	-5%	0%	
EMSAL DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									149.973,62 TL
EMSAL DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									150.000,00 TL

Ofis emsal şerefiyelendirmesi, B Blok 1 numaralı bağımsız bölüm için yapılmış olup emsal analiz ve şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmıştır, bulunan birim değer proje geliştirme hesabında kullanılmak üzere ortalama m2 birim değeri 150.000 TL olarak belirlenmiştir.

Dükkan Emsalleri;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Kat	Yapılı Taşınmaz Olup Olmadığı	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
N Blok 2 No.lu B.B.	-	-	-	-	-	92,45	2. Bodrum	Shell&Core	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	7.400.000,00 TL	185.000,00 TL	Var	175.750,00 TL	Düşük	40,00 m²	Zemin Kat	Yapılı	237.262,50 TL
EMSAL 1 DÜZELTMEŞİ			5%		50%	-5%	-5%	-5%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	6.500.000,00 TL	120.370,37 TL	Var	114.351,85 TL	Düşük	54,00 m²	Zemin Kat	Yapılı	165.810,19 TL
EMSAL 2 DÜZELTMEŞİ			5%		60%	-5%	-5%	-5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	25.000.000,00 TL	208.333,33 TL	Var	197.916,67 TL	Düşük	120,00 m²	Zemin Kat	Yapılı	243.437,50 TL
EMSAL 3 DÜZELTMEŞİ			5%		30%	3%	-5%	-5%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	3.140.000,00 TL	125.600,00 TL	Var	119.320,00 TL	Düşük	25,00 m²	Zemin Kat	Yapılı	152.729,60 TL
EMSAL 4 DÜZELTMEŞİ			5%		48%	-10%	-5%	-5%	
EMSAL DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									199.809,95 TL
EMSAL DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									200.000,00 TL

Dükkan emsal şerefiyelendirmesi, N Blok 2 numaralı bağımsız bölüm için yapılmış olup emsal analiz ve şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmıştır, bulunan birim değer proje geliştirme hesabında kullanılmak üzere ortalama m² birim değeri 200.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.6.4 Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

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

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

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

TAŞINMAZIN MALİYET DEĞER ANALİZİ										
Blok	Nitelik	Alan	Yapı Sınıfı	Birim Değer	Yaklaşık Yıpranma Oranı	Yıpranma Oranı Uygulanmış Yapı Birim Değeri	Enflasyon Farkı Uygulanmış Yapı Birim Değeri %13,42	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	İnşaat Seviye Oranı (%)	Taşınmazların İnşaat Seviyeli Durumundaki Toplam Değeri
-	Arsa	124.475,80 m ²		110.000,00 TL	-	-		13.692.338.000,00 TL		13.692.338.000,00 TL
A1	Mesken	13.960,01 m ²	5/A	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	544.670.450,96 TL	4%	21.786.818,04 TL
A2	Mesken	85.848,92 m ²	5/A	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	3.349.522.670,20 TL	4%	133.980.906,81 TL
A3	Mesken + Kapıcı D.	74.147,86 m ²	5/A	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	2.892.988.496,73 TL	0%	0,00 TL
A4	Mesken + Kapıcı D.	12.441,86 m ²	5/A	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	485.437.581,85 TL	0%	0,00 TL
B	Ofis ve İşyeri	116.041,62 m ²	5/A	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	4.527.535.545,90 TL	95,05%	4.303.422.536,38 TL
C	Ofis ve İşyeri	113.891,55 m ²	5/A	34.400,00 TL	0%	34.400,00 TL	39.016,48 TL	4.443.647.382,74 TL	75,20%	3.341.622.831,82 TL
D	Mesken + Kapıcı D.	50.479,97 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	1.910.464.217,71 TL	100%	1.910.464.217,71 TL
E	Mesken + Kapıcı D.	65.070,19 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	2.462.645.473,73 TL	100%	2.462.645.473,73 TL
F	Mesken + Kapıcı D.	60.521,36 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	2.290.490.519,05 TL	100%	2.290.490.519,05 TL
G	Mesken + Kapıcı D.	54.212,76 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	2.051.735.334,30 TL	100%	2.051.735.334,30 TL
H	Mesken + Kapıcı D.	49.232,44 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	1.863.250.215,29 TL	100%	1.863.250.215,29 TL
L1	Mesken + Ofis	23.074,30 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	873.269.625,53 TL	100%	873.269.625,53 TL
L2	Mesken + Ofis	10.426,67 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	394.607.602,68 TL	100%	394.607.602,68 TL
L3	Mesken + Ofis	37.220,00 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	1.408.627.584,03 TL	100%	1.408.627.584,03 TL
M1	Mesken + Ofis	31.395,14 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	1.188.180.016,35 TL	100%	1.188.180.016,35 TL
M2	Mesken + Ofis	10.167,31 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	384.791.867,85 TL	100%	384.791.867,85 TL
M3	Mesken + Ofis	21.031,03 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	795.940.058,53 TL	100%	795.940.058,53 TL
N	Ticaret	87.329,79 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	3.305.081.974,79 TL	100%	3.305.081.974,79 TL
N1	Ofis ve İşyeri	9.164,21 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	346.828.559,70 TL	100%	346.828.559,70 TL
O	Ofis ve İşyeri	53.747,43 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	2.034.124.461,82 TL	100%	2.034.124.461,82 TL
P	Ofis ve İşyeri	89.986,64 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	3.405.633.081,63 TL	100%	3.405.633.081,63 TL
R	Ofis ve İşyeri	109.263,23 m ²	5/A	34.400,00 TL	3%	33.368,00 TL	37.845,99 TL	4.135.174.629,19 TL	100%	4.135.174.629,19 TL
S	İbadet / Dini Faaliyet	4.331,42 m ²	4/A	21.500,00 TL	3%	20.855,00 TL	23.653,74 TL	102.454.286,84 TL	100%	102.454.286,84 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Bahçe düzenleme, saha betonu aydınlatma vb.), düzeltme.								3.675.411.260,21 TL		3.675.411.260,21 TL
Toplam Değeri								62.564.850.897,62 TL		54.121.861.862,27 TL
Yuvarlatılmış Toplam Değeri								62.564.850.000,00 TL		54.121.860.000,00 TL
Yüklenici Adi Ortaklık Hissesine Düşen Taşınmaz Değeri (%70 Hissesi)								43.795.395.000,00 TL		37.885.302.000,00 TL

Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat Anonim Şirketi Payı (%1 Hissesi)	437.955.000,00 TL		378.855.000,00 TL
Pasifik GYO A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmaz Değeri (%99 Hissesi)	43.357.440.000,00 TL		37.506.447.000,00 TL

6.6.5 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Analizi-(Hasılat Paylaşımına Göre)

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde detaylandırılmıştır.

Talep kapsamında hasılat paylaşımı sözleşmesine bağlı olarak elde edilecek olan taşınmazların/taşınmaz haklarının piyasa değerlerinin belirlenecek olması durumu dikkate alınarak değerleme çalışması, projenin tamamlanması durumunda oluşacak piyasa değerleri üzerinden, Emsal Karşılaştırma/Pazar Yaklaşımı Değerleme Yöntemlerine göre düzenlenmiştir.

Bu yöntemde taşınmazın yıllara yaygın olarak yapılaşma ve satış senaryosu esas olmak üzere proje geliştirme, proje değerleme yaklaşımına göre değerleme çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda proje geliştirme, proje değerleme hesapları ile konu taşınmaz için aşağıdaki değer hesapları düzenlenmektedir.

Taşınmaz için imzalanan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi hükümleri uyarınca; arsa maliki konumundaki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin toplam hasılat payı oranı %30, yüklenici konumundaki Pasifik Merkez Adi Ortaklığı’nın toplam hasılat payı oranı ise %70 olarak belirlenmiştir.

Yükleniciye ait olan %70 oranındaki hasılat payı; projenin geliştirilmesi ve tamamlanmasına yönelik tüm inşaat, finansman, pazarlama ve satış giderlerini, yüklenici kârını ve proje sürecine ilişkin tüm ticari, mali ve operasyonel riskleri kapsamaktadır.

Yüklenici taraf olan Pasifik Merkez Adi Ortaklığı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin %99 ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin %1 oranındaki ortaklığından oluşmaktadır.

- Proje Toplam Geliri
- Proje Toplam Maliyeti
- İndirgenmiş Bugünkü Toplam Gelir
- İndirgenmiş Bugünkü Toplam Maliyet
- Pasifik GYO A.Ş. Bugünkü Gelir Toplamı
- Pasifik GYO A.Ş. Maliyetler Düşülmüş Toplam Geliri
- Nihai Gelire Göre Pasifik GYO A.Ş. Karlılık Oranı

Proje geliştirme/değerleme yaklaşımında gayrimenkuller için taşınmazın toplam satılabilir alanlar çarşaf listeden faydalanılmış olup inşaat alanı toplam ruhsat alanları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

MERKEZ ANKARA PROJESİ	Birim	Alan
Arsa Alanı	m2	124.475,80
Toplam Satılabilir Alan	m2	683.404,98
Toplam İnşaat Alanı	m2	1.182.985,71

Alan	Birim	Toplam
Konut	m2	480.324,07
Ofis	m2	135.589,73
Dükkan&Avm	m2	67.491,03
TOPLAM	m2	683.404,83

Çalışma kapsamında proje konusu taşınmazın mevcut durumu, geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda söz konusu olacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel değerleme prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda

sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde; projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde, imar ve yapılanma koşullarına uygun özelliklerde, taraflarca (arsa sahibi-yüklenici/yapımcı) belirlenecek niteliklere sahip bir projenin günümüz ekonomik koşullarına uygun olarak toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Buna göre, konu taşınmazın mevcut imar durumlarına göre optimum olarak kullanıldığı varsayımı ile proje geliştirme analiz ve hesapları yapılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler, kamu kurumları ve Müşteri'den edinilen bilgiler çerçevesinde konu taşınmaz için onaylanmış mimari proje veya yapı ruhsatı bulunmaktadır. Buna göre taşınmazın proje geliştirme yaklaşımına göre değerlendirme analiz ve hesapları aşağıda detaylandırılmıştır.

- Parsel ve Yapılaşma Bilgileri**

Taşınmazın tapu ve imar özellikleri temel alınarak aşağıdaki temel bilgiler tablosu oluşturulmuştur. Ruhsat alanı ve pazarlanabilir alanlar müşteriden temin edilen avan proje hesapları esas olmak üzere düzenlenmiştir.

Parsel ve Yapılaşma Bilgileri						
Proje Adı	Arsa Alanı	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Hakkı (Emsal/KAKS)	Emsal Alan Toplamı	Pazarlanabilir Alanlar Toplamı	Toplam İnşaat Alanı
Merkez Ankara Projesi	124.475,80 m ²	Merkezi İş Alanı (MİA)''	4,50	560.141,10 m ²	683.405,00 m ²	1.182.986,00 m ²

Pazarlanabilir Alanlar Dağılımı							
Konut Alanları		Ofis Alanları		Dükkan Alanları		Pazarlanabilir Alanlar Toplamı	
480.324,00 m ²	70,28%	135.590,00 m ²	19,84%	67.491,00 m ²	9,88%	683.405,00 m ²	100,00%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Birim Yapı Maliyet Analizi**

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

Birim Yapı Maliyet Analizi	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29
Konut+Ticaret Alanları (5/A + % 13.42) Enflasyon Farkı	39.016,48 TL	48.185,35 TL	56.714,16 TL	66.185,43 TL	76.576,54 TL

- Birim Satış Değeri Analizi**

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemede taşınmazlara yakın konumda, proje kapsamında geliştirilecek olan konut, ofis ve dükkânlara benzer özelliklerde yeteri sayıda emsallere ulaşılmıştır. Taşınmazların ulaşılan emsal fiyatlarına enflasyon farkı uygulanmış olup yıllara göre birim değer hazırlanan birim satış değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Birim Satış Değerleri Analizi	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29
Konut	125.000,00 TL	156.875,00 TL	187.779,38 TL	222.894,12 TL	262.346,38 TL
Dükkan	200.000,00 TL	251.000,00 TL	300.447,00 TL	356.630,59 TL	419.754,20 TL
Ofis	150.000,00 TL	188.250,00 TL	225.335,25 TL	267.472,94 TL	314.815,65 TL

• **Yapılaşma Analizi**

Projenin 2025 Aralık dönemine kadar inşaa edilmiş kısımları 2025 yapılaşma bedellerine göre hesaplanmış geri kalan kısımlar 2029 yılına kadar yapılaşacağı varsayılarak hazırlanmıştır. Yapılaşma analiz tablosunda yapılaşma oranı, yapılaşma alanı ve yapı maliyetleri detaylandırılmıştır. Buna göre yapılaşma öngörü tablosu aşağıda verilmiştir.

Yapılaşma Analiz Tablosu (Yapılaşma Öngörüsü)	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29	Toplam
Yapılaşma Oranı	81,70%	3%	3%	7,00%	5,00%	100%
Kapalı Alanlar Maliyetler Toplamı	37.709.410.830,78 TL	1.710.077.933,02 TL	2.012.761.727,17 TL	4.696.444.030,06 TL	3.914.821.559,34 TL	50.043.516.080,38 TL
Diğer Maliyetler Oranı (Altyapı, Çevre Düzenleme, Peyzaj, Aydınlatma, Finansman vb. Harici ve Müteferrik Maliyetler Oranı)	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Diğer Maliyetler Toplamı	3.770.941.083,08 TL	171.007.793,30 TL	201.276.172,72 TL	469.644.403,01 TL	391.482.155,93 TL	5.004.351.608,04 TL
Tüm Maliyetler Genel Toplamı	41.480.351.913,86 TL	1.881.085.726,33 TL	2.214.037.899,89 TL	5.166.088.433,07 TL	4.306.303.715,28 TL	55.047.867.688,42 TL

İndirgenmiş Toplam Maliyet	41.480.351.913,86 TL	1.463.879.942,67 TL	1.379.123.219,35 TL	2.662.589.783,14 TL	1.855.032.575,97 TL	48.840.977.434,98 TL
-----------------------------------	-----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	-----------------------------

• **Pazarlama-Satış Analizi**

Projede yer alan taşınmazların müşteriden temin edilen bilgilere göre 2025 Aralık dönemine kadar satışı gerçekleştirilen kısmı için 2025 yılı satış birim değerleri kullanılmış diğer yıllarda ise satışa konu olacağı öngörülmüş olup yıllara göre pazarlama-satış analiz tablosu hazırlanmıştır. Pazarlama-satış analiz tablosunda satış oranı, satılan alan ve pazarlama-satış gelirleri detaylandırılmıştır.

Buna göre taşınmazın hasılat geliri için Emlak Konut GYO A.Ş. 30%, Yüklenici 70% oranında hasılat paylaşımı yapacağı hesabı yapılmıştır.

Pazarlama-Satış Analizi (Pazarlama Öngörüsü)							
Taşınmaz Türü	Tanım	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29	Toplam
Pazarlama-Satış Oranı		77,83%	6,00%	6,00%	4,00%	6,17%	100%
Konut	Satılan Alan	373.840,00 m ²	28.819,44 m ²	28.819,44 m ²	19.212,96 m ²	29.632,16 m ²	480.324,00 m ²
	Satış Değeri	46.730.000.000,00 TL	4.521.049.650,00 TL	5.411.696.431,05 TL	3.607.797.620,70 TL	6.604.834.171,34 TL	66.875.377.873,09 TL
Pazarlama-Satış Oranı		3,17%	10,00%	40,00%	40,00%	6,83%	100%
Dükkan	Satılan Alan	2.141,00 m ²	6.749,10 m ²	26.996,40 m ²	26.996,40 m ²	4.608,10 m ²	67.491,00 m ²
	Satış Değeri	428.200.000,00 TL	1.694.024.100,00 TL	8.110.987.390,80 TL	8.110.987.390,80 TL	1.643.389.417,17 TL	19.987.588.298,77 TL
Pazarlama-Satış Oranı		82,75%	5,00%	5,00%	5,00%	2,25%	100%
Ofis	Satılan Alan	112.198,00 m ²	6.779,50 m ²	6.779,50 m ²	6.779,50 m ²	3.053,50 m ²	135.590,00 m ²
	Satış Değeri	16.829.700.000,00 TL	1.276.240.875,00 TL	1.527.660.327,38 TL	1.527.660.327,38 TL	816.728.627,63 TL	21.977.990.157,38 TL
Tüm Taşınmazlar	Satış Oranı	71%	6%	9%	8%	5%	100%
	Satılan Alan	488.179,00 m ²	42.348,04 m ²	62.595,34 m ²	52.988,86 m ²	37.293,76 m ²	683.405,00 m ²
	Satış Değeri	63.987.900.000,00 TL	7.491.314.625,00 TL	15.050.344.149,23 TL	13.246.445.338,88 TL	9.064.952.216,14 TL	108.840.956.329,24 TL
İndirgenmiş Toplam Ciro	-	63.987.900.000,00 TL	5.829.816.828,79 TL	9.374.852.651,09 TL	6.827.186.657,60 TL	3.904.922.358,56 TL	89.924.678.496,04 TL

Hasılat Paylaşımı Oranları/Alanlar ve Değerler Dağılımı (İndirgenmiş Bugünkü Değer)			
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Pay Oranı	30,0%	26.977.403.548,81 TL	205.021,50 m ²
Yüklenici Hasılat Pay Oranı	70,0%	62.947.274.947,23 TL	478.383,50 m ²
Toplam	100%	89.924.678.496,04 TL	683.405,00 m ²

• Gelir ve Giderlerin Bugünkü Değer Analizi

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

İskonto hesapları dikkate alınarak proje kapsamında oluşan gelir ve giderlerin bugünkü değer hesapları düzenlenmiş olup hasılat paylaşımı sözleşmesi kapsamında Pasifik GYO ve Pasifik İnşaat payına düşen gelirlerin toplamı yüklenici/yapımcı toplam proje geliri olarak alınmıştır. Proje gelirinden toplam proje maliyeti düşülerek maliyet düşülmüş toplam proje kâr bedeline ulaşılmıştır. Buna göre yüklenici/yapımcı karlılık analiz tablosu düzenlenmiştir.

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

Yapımcı Payı Bugünkü Değer Hesabı	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29	Toplam
Risksiz Getiri Oranı	-	23,50%	17,70%	16,70%	15,70%	-
Piyasa Risk Primi	-	5,00%	3,77%	3,55%	3,34%	-
İskonto Oranı	-	28,50%	21,47%	20,25%	19,04%	-
Kısmi Dönem	-	1,000	1,000	1,000	1,000	-
İndirgeme Dönemi	-	1,000	2,000	3,000	4,000	-
İndirgeme Katsayısı	-	0,778	0,623	0,515	0,431	-
Tüm Gelirler Toplamı	63.987.900.000,00 TL	7.491.314.625,00 TL	15.050.344.149,23 TL	13.246.445.338,88 TL	9.064.952.216,14 TL	108.840.956.329,24 TL
Yüklenici Hasılat Pay Oranı	70%	70%	70%	70%	70%	-
Yüklenici Düşen Gelirler Toplamı	44.791.530.000,00 TL	5.243.920.237,50 TL	10.535.240.904,46 TL	9.272.511.737,21 TL	6.345.466.551,30 TL	76.188.669.430,47 TL
İndirgenmiş Net Bugünkü Gelirler	44.791.530.000,00 TL	4.080.871.780,16 TL	6.562.396.855,76 TL	4.779.030.660,32 TL	2.733.445.650,99 TL	62.947.274.947,23 TL
Tüm Maliyetler Genel Toplamı	41.480.351.913,86 TL	1.881.085.726,33 TL	2.214.037.899,89 TL	5.166.088.433,07 TL	4.306.303.715,28 TL	55.047.867.688,42 TL
İndirgenmiş Net Bugünkü Maliyetler	41.480.351.913,86 TL	1.463.879.942,67 TL	1.379.123.219,35 TL	2.662.589.783,14 TL	1.855.032.575,97 TL	48.840.977.434,98 TL
Gelirlerin Net Bugünkü Değer Toplamı	62.947.275.000,00 TL					
Maliyetlerin Net Bugünkü Değer Toplamı	48.840.975.000,00 TL					
Maliyet Düşülmüş Yapımcı Proje Karı	14.106.300.000,00 TL					
Nihai Gelire Göre Yapımcı Karlılık Oranı	28,88%					

Üstte detaylandırılan proje geliştirme hesapları doğrultusunda taşınmaz için ulaşılan nihai değer ve oranlar aşağıda sonuç değer tablosunda gösterilmiştir.

	Toplam
Proje Toplam Geliri	108.840.956.329 TL
Proje Toplam Maliyeti	55.047.867.688 TL
İndirgenmiş Bugünkü Toplam Gelir	89.924.678.496 TL
İndirgenmiş Bugünkü Toplam Maliyet	48.840.977.435 TL
Yüklenici Bugünkü Gelir Toplamı (%70)	62.947.275.000 TL
Maliyet Düşülmüş Pasifik GYO A.Ş. Proje Karı	14.106.300.000 TL

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat Anonim Şirketi Payı (%1)	141.063.000,00 TL
Pasifik GYO A.Ş. Payı (%99)	13.965.237.000,00 TL

Üstte detaylandırılan tüm analiz ve hesaplamalar doğrultusunda; 63865 Ada 2 Parsel Üzerinde Yapılması Planlanan Mesken, Ofis, Dükkan, AVM ve dini tesis alanı (Cami) Alanı Projesi İçin, Taşınmaz Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'ne bağlı olarak elde edilecek taşınmazlar/taşınmaz haklarının nihai Pazar değerinden Pasifik GYO A.Ş.'nin payına düşen değer aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Pasifil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesine Düşen Taşınmaz/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri	KDV Hariç	KDV Dahil
	13.965.237.000,00 TL	16.758.284.400,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi’nde yer alan 63865 ada 2 parsel üzerinde konumlu Merkez Ankara Projesi kapsamındaki A1, A2, A3, A4, B, C, D, E, F, G, H, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N, N1, O, P, R ve S olmak üzere toplam 23 adet blokta yer almaktadır. Değerleme çalışmasında, konu taşınmazlar için Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri kullanılmış; mevcut durum değeri maliyet yaklaşımı ile belirlenmiş, gelir yaklaşımı ise Yüklenici ile yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi kapsamında elde edilecek gelirlerden maliyetlerin düşülerek bugünkü değere indirgenmesi suretiyle hesaplanmıştır. Raporun nihai değeri olarak gelir yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer esas alınmış olup, bu yöntemin tercih edilmesi nedeniyle ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

7.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup taşınmaz üzerinde devam eden “Merkez Ankara Projesi” yer almaktadır. Taşınmaz inşaat süreci devam etmektedir.

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

Değerleme konusu 63865 ada 2 parsel üzerinde konumlu Merkez Ankara Projesi kapsamındaki A1, A2, A3, A4, B, C, D, E, F, G, H, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N, N1, O, P, R ve S olmak üzere toplam 23 adet blokta yer alan taşınmazlardır. Taşınmaz üzerinde devre mülk ve üst hakkı bulunmamaktadır.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Ekspertize konu gayrimenkuller Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

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.

Değerleme konusu, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada 2 Parsel, Merkez Ankara Projesinde yer alan taşınmazlar için Pasifik GYO A.Ş. “Hasılat Paylaşımı Sözleşmesine” bağlı

olarak elde edilecek olan Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının **KDV hariç Pazar Değeri 13.965.237.000,00.-TL (OnÜçMilyarDokuzYüzAtmışBeşMilyonİkiYüzAtmışBirBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	13.965.237.000,00.-TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	16.758.284.400,00.-TL
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir ☐ Alıcısı Az ☐ Satışı Güç ☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 119 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihine Esas TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520