



**A ARTIBİR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.**

PANORA YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA/ANKARA

29087 ADA 1 PARSEL

(1 ADET ALIŞVERİŞ MERKEZİ)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-227

DEĞERLEME RAPORU

[Handwritten signature in blue ink]



DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi Turan Güneş Bulvarı
No:182 Oran-Çankaya/ANKARA

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-227

EKSPERTİZ TARİHİ : 23.12.2019

RAPOR TARİHİ : 27.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Betonarme İşyeri**' nin piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler

Sayfa No

□ Uygunluk Beyanı	3
□ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
□ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
□ SONUÇ	4
□ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4-14
□ Tapu Takyidatı	14
□ İmar Durumu	15-17
□ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	17-24
□ Taşınmazın Çevre Konumu	24-25
□ Taşınmazın İnşaat Özellikleri ve Açıklamalar	25
□ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	28
□ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	28-30
□ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	30-32
□ Emsal Analizi	30-31
□ Maliyet Analizi	31
□ Gelir Analizi	32
□ Sonuç	32-33
□ Ekler	34
□ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	34-35
□ Ek.2 : Fotoğraflar	35-54
□ Ek.3 : Belgeler	55
□ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	56
□ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	57
□ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	58

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerleme çalışması Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satış gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın değerleme çalışmasında; emsal yöntemi, maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konum ve ulaşım ve imkanları, imar durumu, büyüklüğü, fiziki, geometrik ve cephesel özellikleri, çevresinde yapılan piyasa araştırması, alınan beyanlar ile günümüz piyasa koşulları, taşınmazların mevcut kira gelirleri göz önünde bulundurularak taşınmaza; emsal yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemiyle hesaplanan değer takdir edilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ	632.000.000,-TL
GELİR YÖNTEMİ	1.178.950.00,-TL

SONUÇ: **(632.000.000+1.178.950.000)/2=**
905.475.000,-TL

PAZAR DEĞERİ(KDV HARİÇ)	905.475.000,-TL (DOKUZBEŞMİLYONDÖRTYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRLİRASI)
PAZAR DEĞERİ(KDV DAHİL)	1.068.460.500,-TL (BİRMİLYARALTMİŞSEKİZMİLYONDÖRTYÜZALTMİŞBİNBEŞYÜZTÜRLİRASI)
AYLIK KİRA DEĞERİ(KDV HARİÇ)	7.500.000,-TL(Yedimilyonbeşyüzbin TL)
AYLIK KİRA DEĞERİ(KDV DAHİL)	8.064.000,-TL(Sekizmilyonaltmışdörtbin TL)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,60,-TL; USD = 5,95-TL'dir.
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

Ana Gayrimenkul 29087 Ada / 1 Parsel

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	ÇANKAYA
MAHALLESİ	:	DİKMEN
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
ADA NO	:	29087
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	30.707,00 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	"Betonarme İşyeri"
MALİK	:	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI
ARSA		TARLA
		CİNS TASHİHİ
		DEVRE MÜLK

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ
1	4. BODRUM	16/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
2	4. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
3	4. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
4	4. BODRUM	8/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
5	4. BODRUM	8/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
6	3. BODRUM	56/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
7	3. BODRUM	70/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
8	3. BODRUM	74/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
9	3. BODRUM	35/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
10	3. BODRUM	144/30707	Dükkan (Araç Yıkama)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
11	3. BODRUM	19/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
12	3. BODRUM	16/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
13	3. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
14	3. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
15	3. BODRUM	8/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
16	3. BODRUM	8/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
17	2. BODRUM	2193/30707	Asma Katlı Dükkan (Market)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
18	2. BODRUM	735/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
19	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
20	2. BODRUM	48/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
21	2. BODRUM	53/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
22	2. BODRUM	47/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
23	2. BODRUM	46/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
24	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

25	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
26	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
27	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
28	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
29	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
30	1. BODRUM	82/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
31	1. BODRUM	34/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
32	1. BODRUM	40/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
33	1. BODRUM	39/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
34	1. BODRUM	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
35	1. BODRUM	38/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
36	1. BODRUM	55/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
37	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
38	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
39	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
40	ZEMİN + ZEMİN ASMA	151/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
41	ZEMİN + ZEMİN ASMA	146/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
42	ZEMİN + ZEMİN ASMA	144/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
43	ZEMİN + ZEMİN ASMA	142/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
44	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
45	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
46	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
47	ZEMİN + ZEMİN ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
48	ZEMİN + ZEMİN ASMA	88/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
49	ZEMİN	958/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

50	ZEMİN + ZEMİN ASMA	88/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
51	ZEMİN + ZEMİN ASMA	135/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
52	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
53	ZEMİN + ZEMİN ASMA	139/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
54	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
55	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
56	ZEMİN + ZEMİN ASMA	142/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
57	ZEMİN + ZEMİN ASMA	145/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
58	ZEMİN + ZEMİN ASMA	149/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
59	ZEMİN + ZEMİN ASMA	719/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
60	ZEMİN + ZEMİN ASMA	155/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
61	ZEMİN + ZEMİN ASMA	651/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
62	ZEMİN	56/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
63	ZEMİN	54/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
64	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
65	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
66	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
67	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
68	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
69	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
70	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
71	ZEMİN + ZEMİN ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
72	ZEMİN + ZEMİN ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
73	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
74	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

75	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
76	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
77	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
78	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
79	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
80	ZEMİN	75/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
81	ZEMİN	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
82	ZEMİN	47/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
83	ZEMİN	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
84	ZEMİN	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
85	ZEMİN + ZEMİN ASMA	1557/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
86	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
87	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
88	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
89	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
90	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
91	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
92	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
93	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
94	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
95	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
96	ZEMİN	61/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
97	ZEMİN	56/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
98	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
99	ZEMİN + ZEMİN ASMA	123/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

125	1. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
126	1.KAT	143/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
127	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
128	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
129	1.KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
130	1.KAT	128/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
131	1. KAT	76/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
132	1. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
133	1. KAT	113/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
134	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
135	1. +1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
136	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
137	1. +1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
138	1. + 1. ASMA	135/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
139	1. +1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
140	1. +1. ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
141	1. +1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
142	1. +1. ASMA	147/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
143	1. + 1.ASMA	701/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
144	1. +1. ASMA	155/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
145	1. + 1. ASMA	682/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
146	1. KAT	40/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
147	1. KAT	38/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
148	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
149	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

150	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
151	1.KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
152	1.KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
153	1.KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
154	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
155	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
156	1. KAT	54/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
157	1. KAT	54/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
158	1.KAT	47/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
159	1.KAT	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
160	1. KAT	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
161	1. +1. ASMA	1555/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
162	1. KAT	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
163	1. KAT	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
164	1.+ 1. ASMA	105/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
165	1. + 1. ASMA	106/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
166	1. + 1. ASMA	107/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
167	1. +1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
168	1. +1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
169	1. + 1.ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
170	1. KAT	20/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
171	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
172	1. KAT	20/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
173	1. + 1.ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
174	1. +1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

175	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı	Panora Gayrimenkul	TAM
176	1. +1. ASMA	107/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
177	1. +1. ASMA	106/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
178	1. + 1.ASMA	105/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
179	1. KAT	50/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
180	1.KAT	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
181	1. KAT	28/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
182	1. +1. ASMA	41/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
183	1. +1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
184	1. +1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
185	1. + 1.ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
186	1. +1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
187	1. +1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
188	1. +1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
189	1. KAT	41/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
190	1. KAT	22/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
191	1. KAT	22/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
192	1. KAT	41/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
193	1. +1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
194	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
195	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
196	1. +1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
197	1. +1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
198	1. +1. ASMA	76/30707	Asma Katlı	Panora Gayrimenkul	TAM
199	1. +1. ASMA	41/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

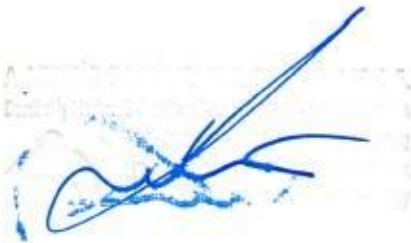
225	2. KAT	21/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
226	2. KAT	52/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
227	2. KAT	78/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
228	2. KAT	66/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
229	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
230	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
231	2. KAT	62/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
232	2. KAT	34/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
233	2. KAT	107/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
234	2. KAT	104/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
235	2. KAT	635/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
236	2. KAT	73/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
237	2. KAT	86/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
238	2. KAT	161/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
239	3. KAT	713/30707	Dükkan (Bowling Salonu)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
240	3. KAT	160/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
241	3. KAT	160/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
242	3.+4.+5.KAT	867/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

TAPU TAKYİDATI

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web portalından, 30/10/2019 tarihinde, saat 14.42 itibariyle alınan tapu kayıt örneğine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Şerh: 1 YTL karşılığında kira şerhi (Yevmiye:10976 Tarih:30.05.2007) (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(TEDAŞ))

Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Yevmiye:22978 Tarih:09.11.2007)



İMAR DURUMU

Çankaya Belediyesi ve Çevre Şehircilik Bakanlığından alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 29087 ada, 1 parsel ile ilgili edinilen imar durumu bilgileri şu şekildedir.

İmar Planı Adı:
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'dır.
İmar Planı Tasdik Tarihi:
30.01.2008
İmar Lejandı: Ticaret + Sosyal Tesis Alanı
Emsal: -
Hmax: Serbest
Kaks: 56.008,00 m2
Değerleme konusu taşınmazın çekme mesafeleri önden 10,00 m, yanlardan ve arkadan 5,00 m'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, Eski 16743 Ada, 1 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları:

GEREKÇE

Bu plan; 12.08.2003 tarih ve 25197 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 4969 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un "Geçici Madde 1" hükmü gereği yapılmıştır.

A) GENEL HÜKÜMLER

1) Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve yönetmelikleri.
- 10.08.2005 gün ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik"te belirlenen hususlarda yetkili idareler sorumlu olup bu yönetmelikte belirtilen tüm hususlar yerine getirilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu.
- 04.09.1988 gün ve 19919 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile 01.07.1999 gün ve 23742 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkındaki Yönetmelik hükümleri.
- 02.11.1986 gün ve 19269 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Hava Kalitesi Koruma Yönetmeliği.
- 11.12.1986 gün ve 19308 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Gürültü Kontrol Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

2) Her koşulda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

3) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd yapılması zorunludur.

4) Planda "A" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 301.977,00 m2, "B" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 56.008,00 m2, "C" olarak tanımlanan alanlarda

KAKS'a konu alan 49.678,00 m2 "D" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 36.307,00 m2'dir.

5) Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde KAKS'a konu alan m2 olarak belirtilmiştir. İnşaa edilecek yapılarda kat holleri, ana merdivenler, asansör boşlukları, balkonlar +0.00 kotu altında kalan alanlar KAKS'a konu alana dahil değildir.

6) Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde yapı yaklaşma sınırları dışında kalan alanlarda su deposu, trafo, bekçi kulubesi, giriş nizamiyesi, güvenlik tesisleri, çöp depolama yerleri, otopark rampaları, totemler, altyapı tesisleri vb. yapılar yapılabilir. Trafo ve diğer altyapı tesisleri parsel içinde herhangi bir yere konulabilir.

7) Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde yapı yüksekliği yapının mimari özelliğine göre yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak koşulu ile serbesttir.

8) Plan kapsamındaki alanlarda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde yapılacak binalar genellikle tabii zeminden kotlandırılacaktır. +0.00 kotu bina köşe kotları ortalamasıdır. Ancak ada ya da parseller içinde topoğrafya özelliğinden ya da proje bütünlüğünden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu bir ilişki kurmak amacı ile binalar ada veya parsel çevresindeki veya içindeki (Oluşmuş veya oluşturulacak) yollardan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zeminlerden kat alabileceklerdir. Yapı yaklaşma sınırları dışında ve ada veya parsel sınırları içinde merdiven, kuranlez, rampa, saçak yapılabilir. Zemin katlarda +1.50'de tesis edilebilir.

9) Genel yerleşim, kütle düzenlemesi, yapı yükseklikleri, bloklar arası mesafeler, arazi tanzim ve peyzaj prensipleri bir kentsel tasarım vaziyet planı ile belirlenir. Kentsel tasarım vaziyet planı toplu konut idaresi tarafından onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz ticaret ve konut kullanımlarına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir.

10) Plan genelinde; verilen emsal dahilinde kalmak koşulu ile hazırlanacak vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.

B) RUHSAT VE İZİNLER

- 14.05.2007 onay tarihli için hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre söz konusu taşınmazların Kat Mülkiyeti Kanunu'na uygun olarak Tapu Müdürlüğü'nde 242 adet bağımsız bölüm olarak tescili yapılmıştır.

- 18.12.2003 tarih, 2268-E numaralı, 160.072,00 m2 kapalı alanlı "Alışveriş Merkezi" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 05.06.2007 tarih, 2302 numaralı, 160.072,00 m2 kapalı alanlı "Alışveriş Merkezi" için verilmiş tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 01.08.2017 tarih, 2017/03 numaralı, 161.339,70 m2 kapalı alanlı "Ofis ve İşyeri" için tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 22.10.2007 tarih, 2007/1 numaralı, 160.072,00 m2 kapalı alanlı "Alışveriş Merkezi" için verilmiş tadilat amaçlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.



C) YAPI DENETİM

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Atatürk Mahallesi Korkmaz Sokak No:36/6 Sincan / ANKARA adresinde faaliyet gösteren TEK Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. Değerleme konusu ana taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Maltepe Vergi Dairesi'ne 159 011 5101 sicil numarası ile kayıtlı Şerefli Sokak No: 7/2 Mebusevleri / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Baysan Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. ve Başkent Vergi Dairesi'ne 081 075 8118 sicil numarası ile kayıtlı Aşağı Öveçler Mahallesi 1327 Cadde No:10/17 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyet gösteren 06 Ankara Usta Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından denetlenmektedir.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



ANKARA İLİ TARİHÇESİ

Helenistik Dönem'de Galat boylarından Tektosag'ların başkenti olan Ankara, Roma Dönemi'nde taşra örgütünün başkenti, Bizans Dönemi'nde imparatorların konakladığı önemli bir kent, Osmanlı döneminde ise Anadolu Eyaleti'nin merkezi olmuştur.

İlk kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte, kent çevresinde yapılan araştırmalarda bulunan tarih öncesi izler, şehrin insanoğlunun yerleşik düzene geçtiği dönemlerde kurulduğunu göstermektedir.

Buluntular ve araştırmacıların yaptıkları incelemeler, Ankara'da Hititlerin, Friglerin, Lidyalıların ve Galatların yaşamış olduklarını göstermektedir. Şehrin yerleşik düzeni çok eskilere dayanmasına rağmen tarihi, ancak Hitit devrinden itibaren takip edilebilmektedir.



Ankara'nın doğusunda bulunan Çorum ili sınırları içinde Boğazköy'de (Hattuşa) yapılan kazılarda, şehirle ilgili önemli ipuçları elde edilmiştir. Bir kısım yabancı tarihçilere göre Hitit eserlerinde sıkça rastlanan Ankuwa, muhtemelen bugünkü Ankara şehrinin bulunduğu yerdedir.

Hititlerden sonra yöreye Friglerin hâkim oldukları görülmektedir. Eski çağ kaynaklarındaki bir efsaneye göre de Ankara'yı büyük Frig kralı Midas kurmuştur. Şehir merkezi Ulus'ta yapılan kazılarda, Friglerin oturduğuna dair kesin bilgiler elde edilmiştir. Frig devletinin yıkılmasında birinci derecede rol oynayan Kimmer istilasından sonra Ankara Lidyalıların eline geçmiştir. Fakat bu hâkimiyet Pers kralı Kyros'un bütün Anadolu ile birlikte Ankara'yı da zapt etmesi üzerine çok çabuk sona ermiştir. Aradan iki asır geçtikten sonra Büyük İskender, Anadolu'daki Pers hâkimiyetine son vermiştir.

İmparator Augustos'un Ankara'yı kesin olarak almasından sonra burası bir eyalet olarak gelişmiş; mabetler, pazar yerleri, yollar ve su yolları yapılmıştır.

Ankara 334-1073 yılları arasında Bizans İmparatorluğu'nun hâkimiyeti altında kalmıştır. Bu süre zarfında da Hristiyanlığın Anadolu'daki önemli bir merkezi olmuştur. VII. yüzyıldaki Sasani akınlarından sonra Araplar şehri bir süre ellerinde tutmuşlardır.

Ankara'nın kaderi Bizans ordularının Selçuklu Sultanı Alpaslan tarafından 1071 yılında mağlup edilmesiyle sonuçlanan Malazgirt Meydan Muharebesi ile tayin edilmiştir. Bu galibiyet sonucunda şehir Türklerin eline geçmiştir. Ankara'nın Türklerin eline geçmesi son derece önemlidir. Çünkü Ankara Kalesi askeri bakımdan önemli bir konumdaydı. Diğer taraftan, Ege liman kentlerinden başlayarak Mezopotamya ve diğer doğu ülkelerine kadar uzanan önemli yollar üzerinde bulunan bölge, aynı zamanda doğal kaynaklar açısından da zengindi.

Ankara'nın en parlak devri Alâaddin Keykubat zamanıdır. Bu dönemde şehir askeri bakımdan tahkim edilmiş, cami ve medrese gibi dinî ve ilmî eserlerle de imar edilmiştir.

Selçuklu sultanı II. Gıyaseddin Keyhüsrev zamanında şehir Moğolların istilasına uğramış, tüm çabalara rağmen istilanın önüne geçilememiştir. Sultan Gıyasettin Keyhüsrev Moğol saldırıları karşısında Ankara Kalesi'ne sığınmıştır. Moğol saldırıları sonunda Selçuklu devleti zayıf düşmüş ve bu durum Anadolu'nun İlhanlılar devletinin egemenliği altına girmesine kadar sürmüştür. Ankara bir süre İlhanlıların gönderdiği valilerin, sonra da Eretna oğullarının yönetimi altında kalmıştır. 1354 yılında Orhan Gazi'nin oğlu Süleyman Paşa, şehri Osmanlı ülkesine katmıştır. Yıldırım Beyazıt devrine kadar önemli bir olay olmamıştır. Ankara Savaşı'ndan sonra şehrin kaderi de değişmiştir. Timur Ankara'dan ayrıldığı sırada, Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Mehmet Çelebi padişahlığını ilan etmiş ve böylece Ankara'yı da almıştır.

Kanuni Sultan Süleyman devrinde Anadolu'da bir eyalet örgütü kurulmuş ve Ankara bu Anadolu eyaletlerinden birinin merkezi olmuştur. Şehir 17. yy. başlarında Celali Ayaklanması sırasında isyancıların eline düşmüştür. II. Mahmut'a isyan eden Mısır valisi Mehmet Ali Paşa'nın kısa bir zaman hâkimiyetine giren Ankara, tekrar Osmanlıların eline geçmiş ve artık hiçbir istilaya uğramadan bir Osmanlı vilayeti olarak kalmıştır.

Balkan Savaşı sonunda Rumeli vilayetlerinin çoğunun kaybedilmesiyle, batıdaki Türk sınırları İstanbul'a çok yaklaşmıştı. İstanbul Boğazı'nın ele geçirilmesi de oldukça kolaylaşmıştı. Bu yüzden devlet merkezinin İstanbul'da kalması tehlikeli ve sakıncalı görülerek başkentini Anadolu içinde başka bir şehre taşınması düşünülmüştür. Savaş yıllarında en çok saldırı batıdan gelmekteydi ve Ankara bu saldırılara hayli uzak kalıyordu. 27 Aralık 1919 tarihinde, başta Mustafa Kemal Paşa olmak üzere "Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti Heyeti Temsiliyesi" Ankara'ya gelerek 29 Aralık 1919'da yayımlanan bir tebliğ ile bütün mebuslara toplantının Ankara'da yapılacağını duyurmuştur. Bu genelgeden sonra 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükûmeti'nin merkezi Ankara olarak ilan edilmiştir. 13 Ekim 1923 tarihinde çıkarılan bir kanun ile Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur.

Başkent seçildiği yıllarda Ankara çok az sayıda binası olan küçük, yoksul ve çorak bir şehirdi. İstiklal Savaşımızın hazırlanıp sevk ve idare edildiği bir merkez olarak Millî Mücadelemizin sembolü haline gelen bu tarihi şehir, 29 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından sonra giderek büyümüş; yepyeni, büyük ve modern bir görünüm kazanmıştır.

COĞRAFİ YAPISI :

Doğusu'nda Kırşehir ve Çorum,batısında Eskişehir,Kuzeyi'nde Bolu, Çankırı,Güneyi'nde Konya, güneydoğusunda Niğde vardır.

Ankara'nın yüzölçümü 26.896 km² dir. İl nüfusu; 4.466.756, merkez nüfusu ise; 3.203.362. İlçeleri; Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Delice, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Keskin, Kırıkkale, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Sulakyurt, Şereflikoçhisar, Yenimahalle.

Coğrafi konumu: 39°55'02" Kuzey enlemi ile 32,51'11" Doğu boylamları arasındadır.

Dağları: Köroğlu Dağları, (Yıldırım Dağı, 2.044 m), İdris Dağı (Dedekaya Tepesi, 1, 997 m.), Elmadağ (Elmalı Dede Tepesi 1,862 m.), Dinek Dağı 1744 m., Balaban Dağı (Hızır Tepe 1,688 m).

Ovaları: Haymana ovası 2.000 km², Ankara ovası, Çubuk ovası 250 km², Mürted ovası 40 km².

Akarsuları: Kızılırmak 250 km, Sakarya ırmağı 170 km, Ankara suyu.

Gölleri: Tuz gölü 1 620 km², Mogan gölü 2,5 km², Emir (Eğmir gölü) 1 km², Hirfanlı baraj gölü 277 km², Sarıyer baraj gölü, Çubuk baraj gölü 1,7 km², Çubuk il baraj gölü 1,2 km², Bayındır baraj gölü 8 km², Kurboğazı baraj gölü, 8,5 km², Kesikköprü baraj gölü 8,5 km².

İklim: Güneyde sert step iklimi, kuzeyde yağışlı ve ılıman iklimi.

Bitki örtüsü: Ankara genelde geniş bir step alanıdır.. Tuz gölü havzası step karakterinin en belirgin niteliğini taşır. Ormanların ağaçları meşe, ardıç, karaçamdır. Şehrin doğusunda bodur meşeler ve yabancı meyve ağaçları bulunmaktadır.



EKONOMİK YAPISI :

Cumhuriyet'ten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyet'in ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkent in sağlanması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. MKE, Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Ankara'nın Siteler semtinde 13.000'den fazla iş yerinde üretim yapmaktadır.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madenî eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk-Amerikan iş birliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F-16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibariyle Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile diyaliz makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir.

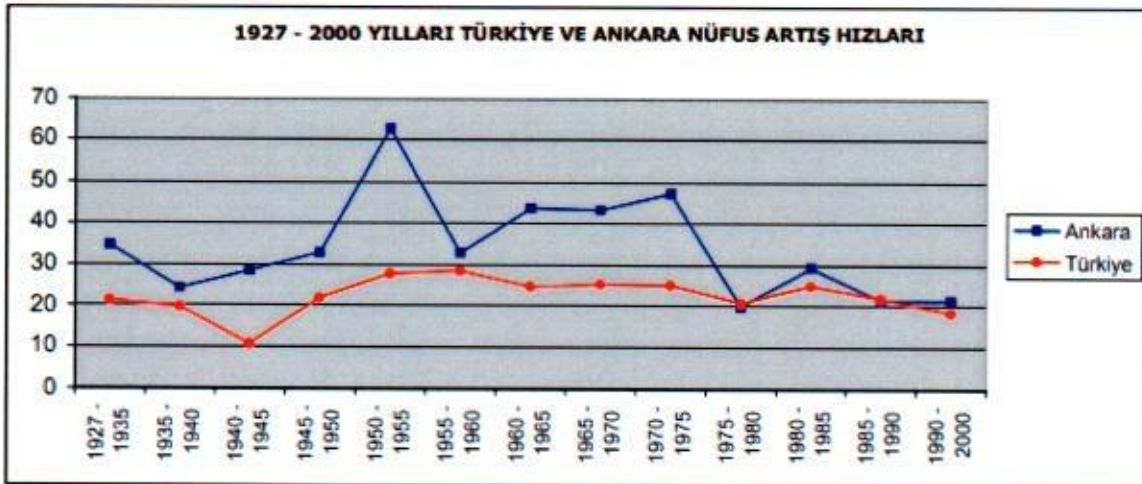
Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkânlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

SOSYO-DEMOGRAFİK YAPI:

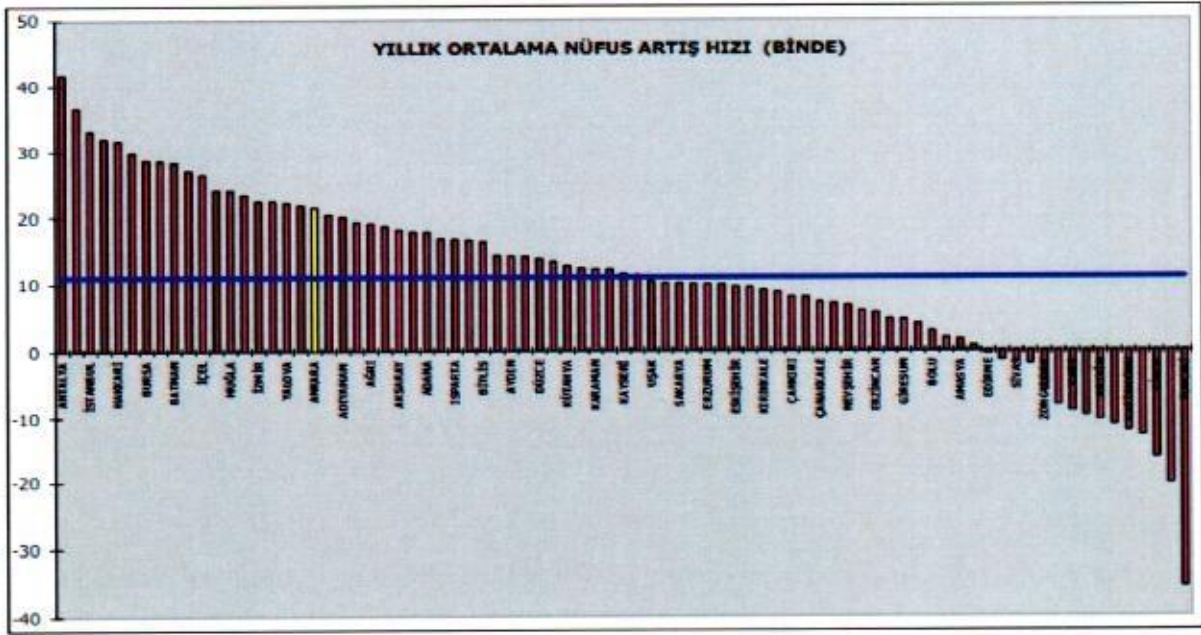
Ankara'nın Cumhuriyetin ilanı sürecinde üstlendiği rol ve Başkentlik işlevini üstlenmesi ardından yüklendiği görev ve sorumluluklar, süre içinde metropoliten nitelik gösteren bir merkez oluşumunu hazırlamıştır. İç Anadolu bölgesinin en büyük kenti ve ülkenin nüfusu en yüksek ikinci kenti haline gelen Başkentte, il sınırlarındaki nüfusun çok önemli bir yoğunluğu, metropoliten kent olarak adlandırılabilir çekirdek bölgede yaşamaktadır. Önemli bir nüfus odağı olan Ankara'daki demografik değerler 3 farklı düzeyde değerlendirilmiştir. 5216 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce Ankara Büyükşehir Belediye Sınırını oluşturan 8 ilçe (Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle), metropoliten kent olarak tanımlanmış olup, bu çekirdek 1. düzeyi tanımlamaktadır. 1976 tarihinde onaylanmış metropoliten alan sınırı ile önemli ölçüde çakışan Ankara Büyükşehir Belediyesinin 5216 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile oluşan sınırdaki nüfus ise, metropoliten alan olarak tanımlanabilecek ikinci kategoriye oluşturmaktadır. Üçüncü kategori ise, istatistiki verilerin önemli bir bölümünün toplandığı ve NUTS-2 düzeyi olarak da tanımlanan Ankara il sınırlarındaki nüfustan oluşmaktadır. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı, bu üç düzeye ilişkin demografik verileri ayrı ayrı derlemekle birlikte, Büyükşehir belediye sınırlarının içindeki nüfus olarak değerlendirilebilecek 2. düzeyde yoğunlaşmıştır. Ancak, 2000 yılı nüfus sayımı verilerin belediye sınırı olarak tanımladığı alan olan 1. düzey ve il sınırı olan 3. düzeyde derlenmiş verilerin bir kısmı bulunduğu haliyle değerlendirilirken, bir bölümü de, düzey 2 kapsamında çözümlenebilecek biçimde yeniden düzenlenmiştir.

NÜFUS:

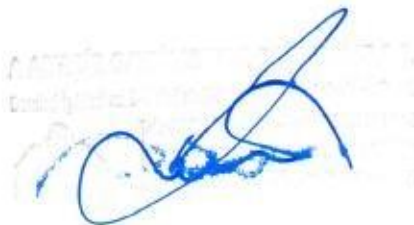
Ankara ilinin nüfus gelişimi irdelendiğinde, Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana, ülke ortalamasının üzerinde bir nüfus artış hızı yakalandığı görülmektedir. Ankara ilinin, 1927 - 1935 döneminde yıllık nüfus artış hızı %34.7 iken 1990 - 2000 döneminde yıllık nüfus artış hızı %21.4 olarak tespit edilmiştir. 1927 -2000 döneminde Ankara ilinin nüfusu sürekli artış göstermektedir. Hızlı bir nüfus artışının gözlemlendiği 1927 - 1975 döneminde Ankara ilinin nüfusu yaklaşık 6 kat artış göstermiştir.



İlin nüfusunun sürekli arttığı yaklaşık 75 yıllık periyotta, nüfus artış hızı daha değişken bir yapı göstermiştir. 1955-60 ve 1970-75 dönemlerinde bir önceki döneme göre düşüş gösteren nüfus artış hızı, 1980'li yıllardan itibaren daha durağan bir hal almıştır. 1989 yılında Ankara'dan ayrılarak il statüsü kazanan Kırıkkale, 1985-90 dönemindeki azalan nüfus artış hızının açıklaması olarak ön plana çıkmaktadır.



2000 yılı nüfus sayımına göre Ankara Büyükşehir Belediye Sınırını oluşturan 8 ilçenin, il nüfusunun yaklaşık %83'ünü oluşturduğu görülmektedir. İl alanının yaklaşık 1/6'sını oluşturan alanda nüfusun %83'üne yakın bir bölümü yaşarken geri kalan alanda dağılmış nüfusun ilçe merkezleri dışında daha kırsal ve yarı kırsal nitelik taşıdığı ifade edilebilir. Metropolen kent olarak tanımlanan bu çekirdekte yoğunlaşan kentsel hizmetler ve nüfus, kentsel nüfusun gelişiminin de özellikle irdelenmesini gerekli hale getirmektedir. Ankara kenti nüfusu, Cumhuriyetin ilanından sonra ve Başkent seçilmesiyle çok hızlı bir şekilde artmıştır. 1920'lerden 2000'e kadar geçen süreçte, ülkesel ölçekte merkezi karar ve kontrol işlevlerini yüklenmesiyle kamu ve hizmet sektöründeki hızlı gelişmelerle kentin nüfusu 100 kattan fazla artmış, toplumsal ve mekansal yapı da, bu işlevler ve nüfus artışına koşut hızla değişmiştir. 1923 yılında Ankara yaklaşık 30.000 kişinin yaşadığı küçük bir Orta Anadolu kenti iken 1927'de nüfusu 74.553'e, 1990'da 2.584.594'e, 2000 DİE nüfus sayımı sonuçlarına göre 3.356.877'ye yükselmiştir. 2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Kanun ile belediye sınırlarının genişlemesi ile 2000 yılı verilerine göre yeni belediye sınırı içinde 3.593.473 kişi yaşamaktadır.



YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞI	ANKARA KENTLİ NÜFUS ARTIŞI	ANKARA'NIN PAYI (%)
1927-35	2600000	48167	1,85%
1935-40	1663000	34522	2,08%
1940-45	969000	69470	7,17%
1945-50	2157000	61824	2,87%
1950-55	3100000	162705	5,25%
1955-60	3690000	198826	5,39%
1960-65	3636000	255593	7,03%
1965-70	4214000	330492	7,84%
1970-75	4742000	464852	9,80%
1975-80	4389000	176751	4,03%
1980-85	5928000	357280	6,03%
1985-90	5809000	349559	6,02%
1990-00	11330927	703720	6,2%

ULAŞIM :

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi Turan Güneş Bulvarı No:182 Oran-Çankaya/ANKARA posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır: Ankara-Konya Karayolu üzerinde kuzey yönde ilerlerken sağda kalan Turan Güneş Bulvarı'na girilir. Turan Güneş Bulvarı üzerinde doğu yönünde yaklaşık 2 km ilerlenir ve ardından sola dönülerek Zülfü Zıgrel Caddesi'ne gelinir. Bu cadde boyunca yaklaşık 300 m ilerlenir ve sağa dönülerek Kudüs Caddesi'ne girilir. Kudüs Caddesi boyunca yaklaşık 250 m ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibarı ile üst gelir grubuna ait konut fonksiyonunun olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde One Tower Alışveriş Merkezi, Oran Fatih Camii ve Park Oran Evleri bulunmaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:39.8490, , B:32.8342,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
YAPININ YAŞI	: 12
MALZEME DURUMU	: Lüks ☒ İyi ☐ Orta ☐ Düşük ☐
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık Nizam
DIŞ CEPHE	:Cam Giydirme
KAT ADEDİ	:13
TOPLAM İNŞAAT ALANI	:179.565,00 m2
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
HAVALANDIRMA SİSTEMİ	:Merkezi
DOĞALGAZ TESİSATI	:Var
ISITMA SİSTEMİ	:Merkezi Sistem
ASANSÖR	:Var
JENERATÖR	:Var
YANGIN MERDİVENİ	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
KULLANIM AMACI	: Alışveriş merkezi
ZEMİN	:Granit, Seramik ve Beton
DUVAR	:Plastik Boya ve Seramik
TAVAN	:Asma Tavan
AYDINLATMA	:Spot Aydınlatma

ACIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "Betonarme İşyeri" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 29087 ada 1 no'lu parseldir. Değerleme konusu taşınmazlar, 30.707,00 m2 yüz ölçümündeki arsa üzerinde bulunan 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup toplamda 179.565,00 m2 kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmazın tek bir maliki olması, tek bir kişi tarafından kiraya veriliyor olması ve kullanım amacının alışveriş merkezi olması nedeniyle taşınmazlar ayrı ayrı bağımsız bölümler olarak değil, tek bir bütün olarak değerlendirmeye alınmıştır.

Alışveriş merkezine Kudüs Caddesi üzerinden 3 ana giriş ile beraber 1 kapalı otopark girişi bulunmaktadır.

Alışveriş merkezi onaylı mimari projesine göre;

4. bodrum kat + 3. bodrum kat + 2. bodrum kat + 1. bodrum kat + zemin kat + zemin asma kat + 1. normal kat + 1. asma kat + 2. normal kat + 3. normal kat + 4 normal kat ve teras katı olmak üzere toplamda 12 kattan oluşmaktadır. 4. bodrum kat (-2. otopark katı) -15.20 kotu (14.321 m2), 3. bodrum kat (-1. otopark katı) -11.50 kotu (22.496 m2), 2. bodrum kat (Market katı) -7.80 kotu (24.352 m2), 1. bodrum kat (Market asma katı) -3.90 kotu (14.414 m2), zemin kat (Zemin + zemin asma katı) +0.00 ve +4.00 kotu (35.094 m2), 1. normal kat (1. normal kat + 1. asma katı) +8.00 ve +12.00 kotu (32.225 m2), 2. normal kat (2. Normal kat) +16.00 kotu (20.262 m2), 3. kat (3. normal kat + 4. normal kat + 5. normal kat) +21.30, +26.50 ve +31.50 kotu (16.401 m2) olmak üzere toplam 179.565 m2'den oluşmaktadır. 4., 3., 2. ve 1. bodrum katlarda toplamda 1.500 araç kapasiteli kapalı otopark, dış bölümde kalan açık alanlarda toplamda 1.000 araç kapasiteli açık otopark alanı mevcuttur.

Ana taşınmazın 4. bodrum katında kapalı otopark alanı, depo alanları, sığınak, dükkan alanları ve servis sirkülasyon alanları; 3. bodrum katında kapalı otopark alanı, depo alanları, dükkan alanları ve servis sirkülasyon alanları; 2. bodrum katında kapalı otopark alanı, market, mağaza alanları, ATM alanları, kiosk ve stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları; 1. bodrum katında mağaza alanları, kafe alanları, kiosk-stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları; zemin ve zemin asma katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları (Restoran), kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanları; 1. normal ve 1. asma katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanları; 2. normal katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları, kafe alanları, sinema, kültür ve eğlence ve servis-sirkülasyon alanları; 3. , 4. , 5. normal katta kültür ve eğlence, yönetim alanı, spor alanı ve servis sirkülasyon alanları bulunmaktadır.

Söz konusu ana taşınmaza ait tadilat çalışmaları henüz tamamlanmadığı ve mevcut durum ile 14.05.2007 tarihli onaylı mimari proje ve 22.10.2007 tarihli yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu için konu ruhsatlar değerlendirme tarihi itibari ile dikkate alınmıştır.

Alışveriş merkezinin 14.05.2007 onay tarihli tadilat mimari projesine göre alansal dağılımları şu şekildedir.



KAT ADI			ALAN(M2)
3.Normal Kat(3.Normal Kat+5.Normal Kat) +21.30 Ve +31.50 Kotu	Kat+4.Normal Kat		16.401,00 M2
2.Normal Kat(2.Normal Kat) +16.00 Kotu			20.262,00 M2
1.Normal Kat(1.Normal Kat+8.00 Ve +12.00 Kotu	Kat+1.Asma Kat		32.225,00 M2
Zemin Kat(Zemin Kat +0.00 Ve +4.00	Zemin Asma Kat		35.094,00 M2
1.Bodrum Kat(Market Asma Katı) -3.90 Kotu			14.414,00 M2
2.Bodrum Kat(Market Katı) -7.80 Kotu			24.352,00 M2
3.Bodrum Kat(-1 Otopark Katı) -11.50 Kotu			22.496,00 M2
4.Bodrum Kat(-2 Otopark Katı) -15.20 Kotu			14.321,00 M2
TOPLAM			179.565,00 M2

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:
Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMESİ ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Kudüs Caddesi üzerinde yer alması.
- Şehir Merkezine yakın olması.
- Ankara'nın en prestijli alışveriş merkezlerinden biri olması.

Olumsuz etken:

- Bölgede gerçekleştirilmesi planlanan projeler sonucunda trafik yoğunluğunun yaşanacak olması.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**", "**Gelir Yaklaşımı**", "**Maliyet Yaklaşımı**" kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntem" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**", üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" ve gelire dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak "**Gelir Yöntemi**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: COLDWELL BANKER NETWORK GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 550 25 95

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari + konut olan, toplamda 4.420 m² alanlı arsa 37.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	4.420 m ²	8.371,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

Emsal 2: TURYAP YUKARI AYRANCI TEMSİLCİLİĞİ- TEL: 0 (530) 230 32 88

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplamda 537 m² alanlı arsa 4.200.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	537 m ²	7.821,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 3: BİĞÖR&ZORLU GAYRİMENKUL- TEL: 0 (506) 987 74 47

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplamda 1.264 m² alanlı arsa 11.367.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.264 m ²	8.993,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

EMSAL 4: BERRAK EMLAK- TEL: 0 (533) 655 76 32

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, toplamda 842 m² alanlı arsa 6.875.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	842 m ²	8.165,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 8.000-9.000 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekare satış fiyatı 8.750,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

SONUÇ:

ARSA DEĞERİ: 30.707,00M2 X 8.750,-M2/TL=268.686.250-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede

SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın değerleme çalışmasında kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konum ve ulaşım ve imkanları, imar durumu, büyüklüğü, fiziki, geometrik ve cephesel özellikleri, çevresinde yapılan piyasa araştırması, alınan beyanlar ile günümüz piyasa koşulları, taşınmazların mevcut kira gelirleri göz önünde bulundurularak taşınmaza; gelir yöntemiyle hesaplanan değer takdir edilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ	632.000.000,-TL
GELİR YÖNTEMİ	1.178.950.00,-TL

SONUÇ: $(632.000.000 + 1.178.950.000) / 2 =$
905.475.000,-TL

PAZAR DEĞERİ(KDV HARİÇ)	905.475.000,-TL (DOKUZBEŞMİLYONDÖRTYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRLİRASI)
PAZAR DEĞERİ(KDV DAHİL)	1.068.460.500,-TL (BİRİMİLYARALTMİŞSEKİZMİLYONDÖRTYÜZALTMİŞBİNBEŞYÜZTÜRLİRASI)
AYLIK KİRA DEĞERİ(KDV HARİÇ)	7.500.000,-TL(Yedimilyonbeşyüzbin TL)
AYLIK KİRA DEĞERİ(KDV DAHİL)	8.064.000,-TL(Sekizmilyonaltmışdörtbin TL)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,60,-TL; USD = 5,95,-TL'dir.
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-227** no.lu rapor, **PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 27.12.2019

Saygılarımızla.





A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN VE ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN
Yönetim Kurulu Üyesi Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400874)
	

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü


A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Genel Müdür
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 400874)