

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Alışveriş Merkezi

Çankaya / Ankara

2018REVB283 / 28.12.2018



Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Turan Güneş Bulvarı No: 182/1 Oran- Çankaya / ANKARA

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan "Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi"nin pazar değerine yönelik 2018REVB283 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 30.707,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup toplam 179.565,00 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
Değer Tarihi	28.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	894.360.000 TL Sekizyüzdoksandörtmilyonüçyüzaltmışbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	965.908.800 -TL Dokuzyüzaltmışbeşmilyondokuzyüzsekizbinsekizyüz-TL
Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)	6.295.000 -TL Altı milyonikiyüzdoksanbeşbin-TL
Aylık Kira Değeri (KDV Dahil)	6.798.600 -TL Altı milyon yediyüzdoksansekizbinaltıyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 06.11.2018 tarih, 2818 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	30
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	34
SWOT Analizi.....	39
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	41
Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyü Açısından Değerlendirme.....	52
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	54
Ekler	57

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ	Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi Turan Güneş Bulvarı No: 182 Oran – Çankaya / Ankara
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmazda konumlu olan 1-242 no.lu bağımsız bölümler
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 29087 ada, 1 no.lu parsel TOKİ ve Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 30.01.2008 tarih 603 sayılı kararı ile 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret + Sosyal Tesis Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. • KAKS: 56.008,00 m², • Hmaks: Serbest, • Çekme mesafeleri önden 10,00 m, yanlardan ve arkadan 5,00 m'dir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu ana taşınmaz 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup taşınmazların tamamının tek bir maliğe ait olması, kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletmeci firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle, taşınmazları bağımsız bölüm olarak değerlendirilmemiş olup bir bütün olarak düşünülmüş değerlendirilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Ayrıca konu taşınmazların aylık kira değeri tespiti yapılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerlendirme çalışması; taşınmaz GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Alış Veriş Merkezi" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2018
RAPOR TARİHİ	28.12.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	894.360.000 TL Sekizyüzdoksanörtmilyonüçyüzaltmışbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	965.908.800 -TL Dokuzyüzaltmışbeşmilyondokuzyüzsekizbinsekizyüz-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.295.000 -TL Altı milyonikiyüzdoksanbeşbin -TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.798.600 -TL Altı milyonyediyüzdoksansekizbinaltıyüz -TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ



Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.12.2018 tarihinde, 2018REVB283 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde 242 adet bağımsız bölümün 28.12.2017 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. .

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır..

Konu değerleme çalışması; gayrimenkullerin GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlandığı hususunda anlaşmışlardır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No: 400512) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Bilge KALYONCU (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2018 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2018 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2818 no.lu ve 06.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2472 no.lu ve 04.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde 242 adet bağımsız bölümün 28.12.2017 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara aylık kira değeri tespiti yapılmıştır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış raporlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2012	2012REVB103	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ	591.988.000
Rapor 2	29.12.2016	2016B252	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	732.630.000
Rapor 3	29.12.2017	2017REVB296	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	879.555.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından “Regulated by RICS” statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Turan Güneş Bulvarı No: 182/1, Oran- Çankaya/ Ankara adresinde faaliyet gösteren Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Bölüm 2

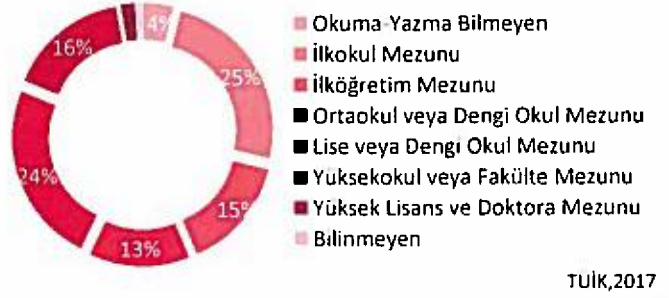
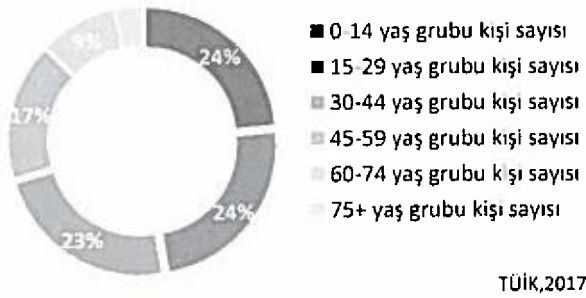
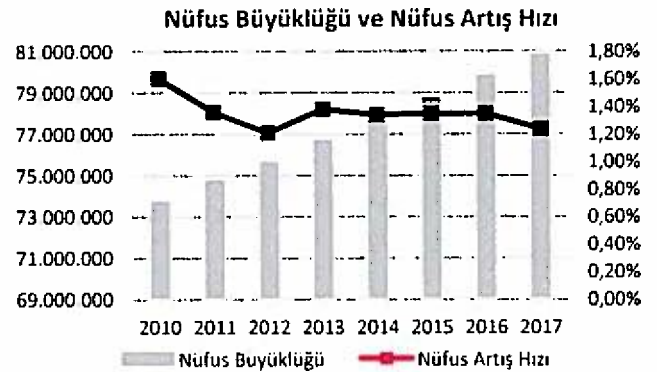
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir. 2017 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 995.654 kişi (% 1,24 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.535.135 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.275.390 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,53 olduğu görülmüştür.

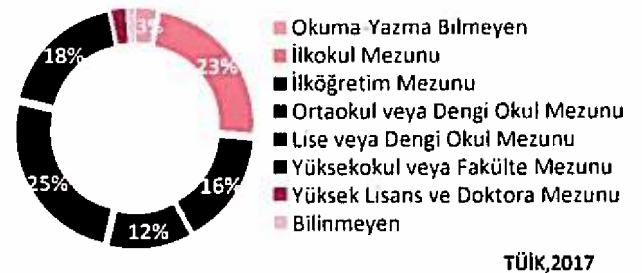
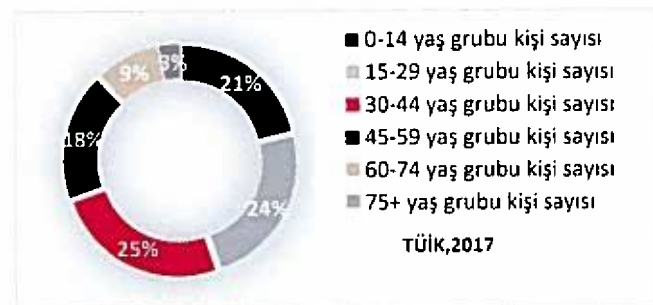
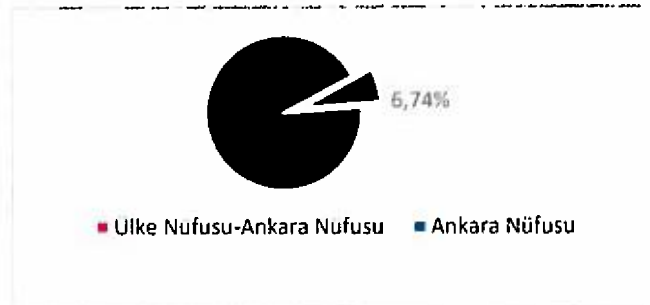
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Ankara

2017 yılında, Türkiye nüfusunun % 6,74’ünün ikamet ettiği Ankara, 5.445.026 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2017 yılında binde 18,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,52 olduğu görülmüştür.

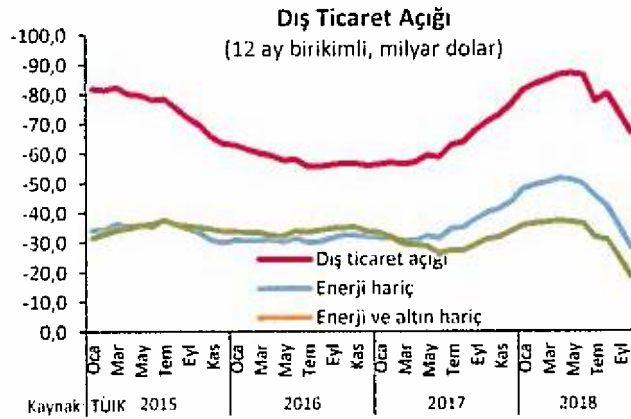
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

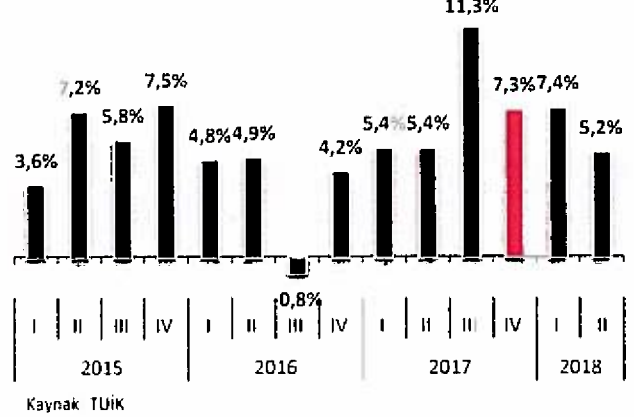
Gayrisafi Yurt içi Hasıla (GSYH) 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında ise, GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 gerilemiştir. Üretim yönünden bakıldığında, toplam katma değer tarım sektöründe %1,0, sanayi sektöründe %0,3 artarken, inşaat sektöründe yaratılan değer %5,3 gerilemiştir. İç talep tarafında, hanehalkının toplam nihai tüketim harcamaları %1,1, devletin nihai tüketim harcamaları %7,5 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %3,8 azalmıştır. Mal ve hizmet ihracatı, bu dönemde yıllık bazda %13,6 artarken gerileyen talep koşulları ile ithalat %16,7 düşmüştür.

Kasım ayında manşet enflasyon %1,44 gerilemiş ve yıllık bazda artış oranı 362 baz puan düşerek %21,6 seviyesine inmiştir. Yurt içi üretici fiyat endeksi ise Kasım'da bir önceki aya göre %2,53 düşerek, yıllık bazda artış oranı %38,5'e gerilemiştir. Akaryakıt fiyatlarındaki gerileme ve motorlu araçlardan alınan ÖTV indirimi gibi faktörlerle TÜFE sepetinde aylık bazda en yüksek düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma olurken, mobilyadaki KDV indirimleri ile birlikte ev eşyası grubunda %2,85 gerileme görülmüştür. Bu iki ana enflasyon grubundaki gerileme manşet enflasyondaki düşüşü açıklamaktadır.

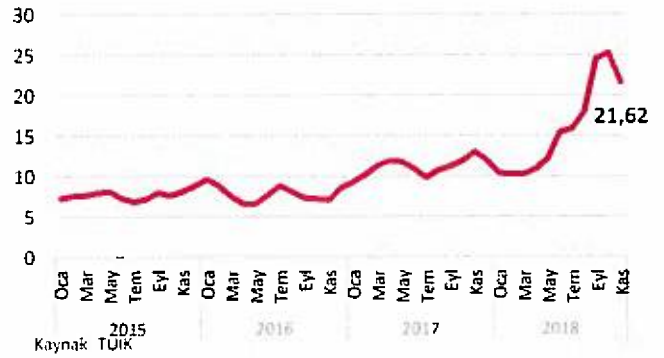


inmiştir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



TÜİK verilerine göre, ihracat 2018 yılı Ekim ayında, 2017 yılının aynı ayına göre %13 artarak 15,7 milyar dolar, ithalat %23,8 azalarak 16,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece, Ekim ayında dış ticaret açığı %93,8 azalarak 456 milyon dolara geriledi. İhracattaki yüksek artış ve ithalattaki daralma, karşılama oranında sert artışa neden olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2017 Ekim ayında %65,6 iken, 2018 Ekim ayında %97,2'ye yükselmiştir. 2018 yılının ilk 10 ayında ithalat geçen yılın aynı dönemine göre %0,1 artarken, ihracat ise %7,6 artmıştır. Böylece ilk 10 ay sonunda dış ticaret açığı %15,7'lik bir gerileme ile 51,6 milyar dolara

¹ TSKB

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Dikmen
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	29087
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Betonarme İşyeri
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	30.707,00 m ²

Kat mülkiyeti listesi aşağıdaki gibidir:

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
100	ZEMİN + ZEMİN ASMA	125/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
101	ZEMİN + ZEMİN ASMA	126/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
102	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
103	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
104	ZEMİN	30/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
105	ZEMİN	30/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
106	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
107	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
108	ZEMİN + ZEMİN ASMA	126/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
109	ZEMİN + ZEMİN ASMA	125/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
110	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
111	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

112	ZEMİN	56/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
113	ZEMİN	61/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
114	1. + 1. ASMA	132/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
115	1. + 1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
116	1. + 1. ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
117	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
118	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
119	1. + 1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
120	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
121	1. + 1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
122	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
123	1. KAT	52/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
124	1. KAT	80/30707	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 Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	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 Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
199	1. + 1. ASMA	41/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
200	1. KAT	28/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
201	2. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
202	2. KAT	93/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
203	2. KAT	91/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
204	2. KAT	79/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
205	2. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
206	2. KAT	77/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
207	2. KAT	51/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
208	2. KAT	85/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
209	2. KAT	579/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
210	2. KAT	73/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
211	2. KAT	51/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
212	2. KAT	786/30707	Dükkan (Sinema)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
213	2. KAT	124/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
214	2. KAT	136/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
215	2. KAT	34/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

216	2. KAT	62/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
217	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
218	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
219	2. KAT	66/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
220	2. KAT	72/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
221	2. KAT	39/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
222	2. KAT	21/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
223	2. KAT	20/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
224	2. KAT	20/30707	Dükkan (Restoran)	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
-----	----------------	-----------	----------------------	--	-----

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Çankaya Tapu Müdürlüğünden alınan 27.11.2018 tarih, saat: 12:55-16:59 ve 28.12.2018 tarihi 10:45 saat itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1'den 242'ye kadar olan bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 17.05.2007 (23.05.2007 tarih ve 10541 yevmiye)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (09.11.2007 tarih ve 22978 yevmiye)

Şerhler Hanesinde;

- 1 YTL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih: 25.05.2007 – Süre: 99 Yıl) (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (30.05.2007 tarih ve 10976 yevmiye)

NOT-1: Değerleme konusu 242 adet bağımsız bölüm üzerinde "1 YTL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih: 25.05.2007 – Süre: 99 Yıl) (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (30.05.2007 tarih ve 10976 yevmiye)" şerhi bulunmakta olup bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı sadece Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)'nin kamusal amaçlı elektrik dağıtımı için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke konulduğu tespit edilmiştir.

NOT-2: Konu taşınmazlara ait Çankaya Tapu Müdürlüğü tarafından onaylanmış taşınmazlara ait tapu kayıt bilgileri rapor ekinde sunulmuştur. Müşterinin tarafımıza ilettiği onaylı takyidat belgesinde yukarıda yer alan beyan ve şerhler gözükmemekte olup ilgili tapu müdürlüğü ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden kontrolü sağlandığında yukarıda beyan ve şerhlerin yer aldığı tespit edilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ait "Tedaş lehine kira şerhi" bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtlarında taşınmazların hukuki durumunu olumsuz etkileyen takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamakta olup taşınmazlar pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değerlendirilmiştir.

***Konu taşınmazların onaylı takyidat belgeleri müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olup detaylı bir şekilde ekte yer almaktadır. Ayrıca konu takyidat belgelerinin doğruluğu 28.12.2018 tarihi itibarıyla kontrol edilmiştir.**

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Ankara ili, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım ya da terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Çankaya Belediyesi ve Çevre Şehircilik Bakanlığı'nda 26.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 26.11.2018 tarihli ve 11.12.2018 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 30.01.2008

Lejandi: "Ticaret+Sosyal Tesis Alanı"

Yapılaşma koşulları;

- KAKS: 56.008,00 m²,
- Hmaks: Serbest,
- 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 kot alabileceklerdir. Yapı yaklaşma sınırları dışında ve ada veya parsel sınırları içinde merdiven, kuranglez, 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.



Evrak Tarih ve Sayısı: 24/11/2018-E.63834



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : 53849070-310.99
Konu : 29087 Ada 1 Parsel İmar Durumu
Bilgi Talebi

Sayın MBRVE ÇOLAK
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aziziye Mahallesi, Fiyade Sokak, No.3, B Blok 7,
Çankaya/ANKARA

İlgi : 23/11/2018 tarihli, 93934 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeniz ile ilçemiz Dikmen Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 29087 ada 1 nolu parselin güncel imar durumu ile son 3 yılda imar durumunda herhangi bir değişiklik olup olmadığına dair yazının tarafınıza gönderilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; OR-AN Mahallesi 29087 ada 1 parselin Toplu Komut İdaresi Başkanlığınca hazırlanan ve mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 30/01/2008 tarih ve 603 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi 29086 ada 1 parsel, 29087 ada 1 parsel, 16743 ada 6 ve 7 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kaldığı, kullanım kararının "Ticaret+Sosyal Tesis Alanı" olduğu, yapılaşma koşullarının Taks'a konu alan: 56008 m2, İmax:serbest olarak nitelendirildiği tespit edilmiştir.Ayrıca 29087 ada 1 parseli de kapsayan bölgeye ait 4969 sayılı " Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına dair kanunun Geçici 1.Maddesi ile söz konusu parselle ilişkin İmar Kanunu yönünden yapılacak bütün iş ve işlemler Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkisine verilmiş olup parselde ait uygulamalar bu kanun maddesi hükümleri doğrultusunda yürütülmektedir.Dolayısıyla 29087 ada 1 nolu parselin imar durumunun ve buna ilişkin bilgi ve belgelerin Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden sağlanması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

E-İmzalı
Nejla BERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek: Parselasyon Plan Örn. (1 sayfa)

Evrak Doğrulama İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Vision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE6P4P5CZ>

Adres: Ziya Gökalp Cad. No: 11 A-1.Blok Kat:2 Kızılay / Ankara

Tel:0312 458 99 00 Faks:0312 458 99 55

E-posta: iletisim@cankaya.bel.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak Doğrulama İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Vision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE6P4P5CZ>

Bilgi için : Ayşenur Fergal
Ünvan: Harita Mühendisi





T.C.
ANKARA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



11.12.2018

Sayı : 68770991-000-E.55580
Konu : BİLGİ BELGE HK

TSKB GAY.MEN.DEĞ. A.Ş.NE
Azizye Mahallesi Piyade Sokak No:3 B Blok Çankaya/ANKARA

İlgi : TSKB Gay.Men.Değ. A.Ş.'nin 23.11.2018 tarihli ve sayılı yazısı.

İlimiz, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi 29087 ada 1 parselin güncel imar durumunun iletilmesine ilişkin ilgi yazı Müdürlüğümüze iletilmiştir.

Söz konusu parselle ilişkin Müdürlüğümüzce 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan işlem bulunmayıp, parselin güncel imar durumunun ilgili Belediyesi'nden sorulması hususunda bilgilerinizi rica ederim.

İsmail Tuna ÇEBECİOĞLU
Vali a.
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği, bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik Tutanak No: 346-ODTÜ Karşısı 06520 Çankaya- Ankara
Tarih: 11.12.2018 17:11 (5 Hız) Fax: 0312.219 71 28
KEP: ankaras@resim.gov.tr@ho01.kep.tr
Bilgi için: Hazal ATA AKBULUT
Şehir Pansiyon

*Konu ana taşınmaza ait onaylı imar durumu müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. İlgili belediyede 28.12.2018 tarihinde tekrar araştırma yapılmış olup yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiş olup doğruluğu teyit edilmiştir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Çankaya Belediyesi ve Çevre Şehircilik Bakanlığı'nda 26.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 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 tescilli yapılmıştır.
- 18.05.2017 onay tarihli için hazırlanmış tadilat "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 293 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.
- 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.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
-	-	18.12.2003	160.072,00	-	-
14.05.2007	-	05.06.2007	160.072,00	22.10.2007	160.072,00
18.05.2017	-	01.08.2017	161.339,70	-	-

✓ **Yapı Denetim:**

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.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza ait son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 29087 ada, 1 parsel üzerinde yer alan binanın 14.05.2007 ve onay tarihli "Mimari Proje"; 18.12.2003 tarih, 2268-E no.lu ve 05.06.2007 tarih ve 2302 no.lu "Yapı Ruhsatı"; 22.10.2007 tarih, 2007/1 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmazlar bu işlemlerle yasal süreçlerini tamamlamışlardır. Ancak konu ana taşınmaza ait 18.05.2017 onay tarihli "Tadilat Mimari Proje" ve 01.08.2017 tarih, 2017/03 sayılı tadilata ilişkin verilmiş olan "Yapı Ruhsatı" ile tadilata başlandığı tespit edilmiştir. Konu tadilata ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi uyarınca 28.12.2018 tarih 4800175 sayılı imar affı başvurusunun yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazlar imar affından yararlanacaktır. Yapı kayıt belgesinin temini ardından bu belgeye göre yeni bağımsız bölüm adetlerine göre kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi Turan Güneş Bulvarı No: 182 Oran – Çankaya / Ankara

Rapor konusu ana taşınmaza ulaşım için; Eskişehir Yolu ve Konya Yolu kavşağından itibaren Konya Yolu üzerinde güney yönünde yaklaşık 7,30 km ilerlenir. Ahlatlıbel Kavşağı üzerinden doğu yönünde Turan Güneş Bulvarı'na bağlanılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 2,10 km ilerledikten sonra Zülfü Tığrel Caddesi yönünde sola dönlür. Daha sonra sağ konumda yer alan Kudüs Caddesi üzerinde yaklaşık 0,35 m ilerlediğinde konu ana taşınmaza ulaşmak mümkündür. Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi cephe hattına göre sağ konumda yer almaktadır.

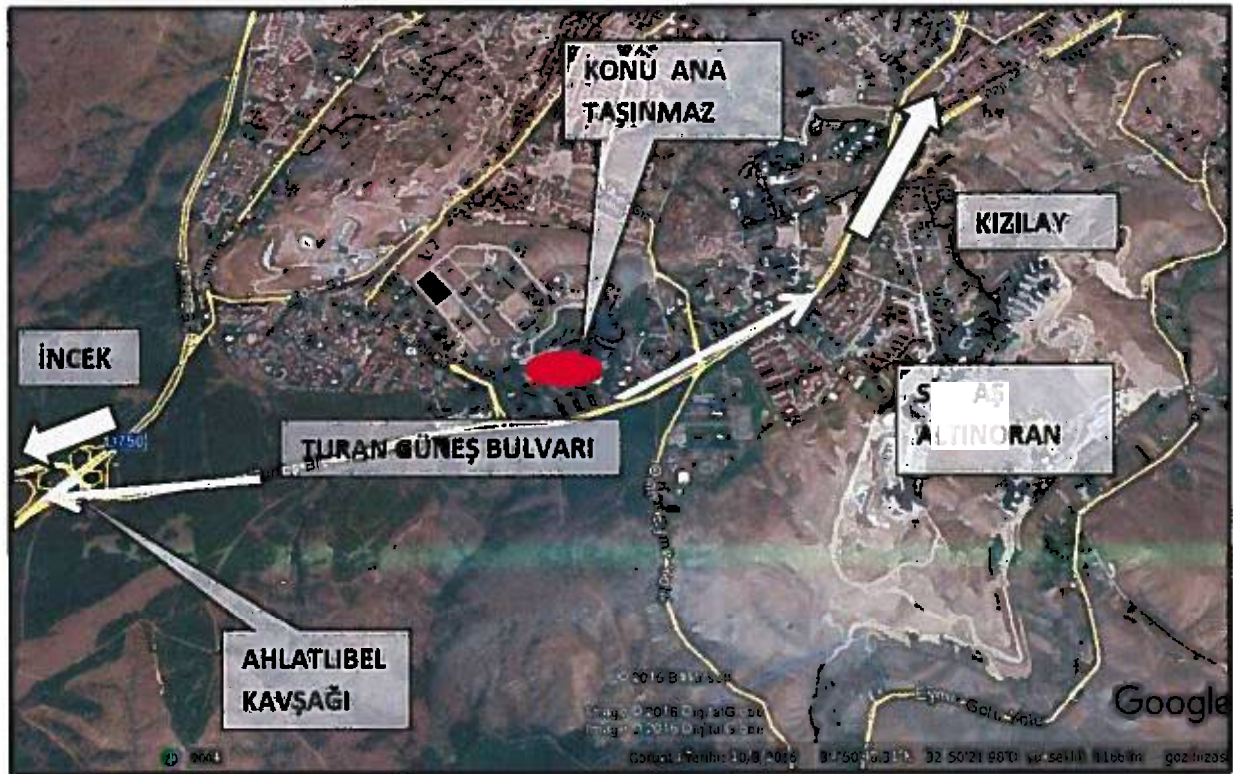
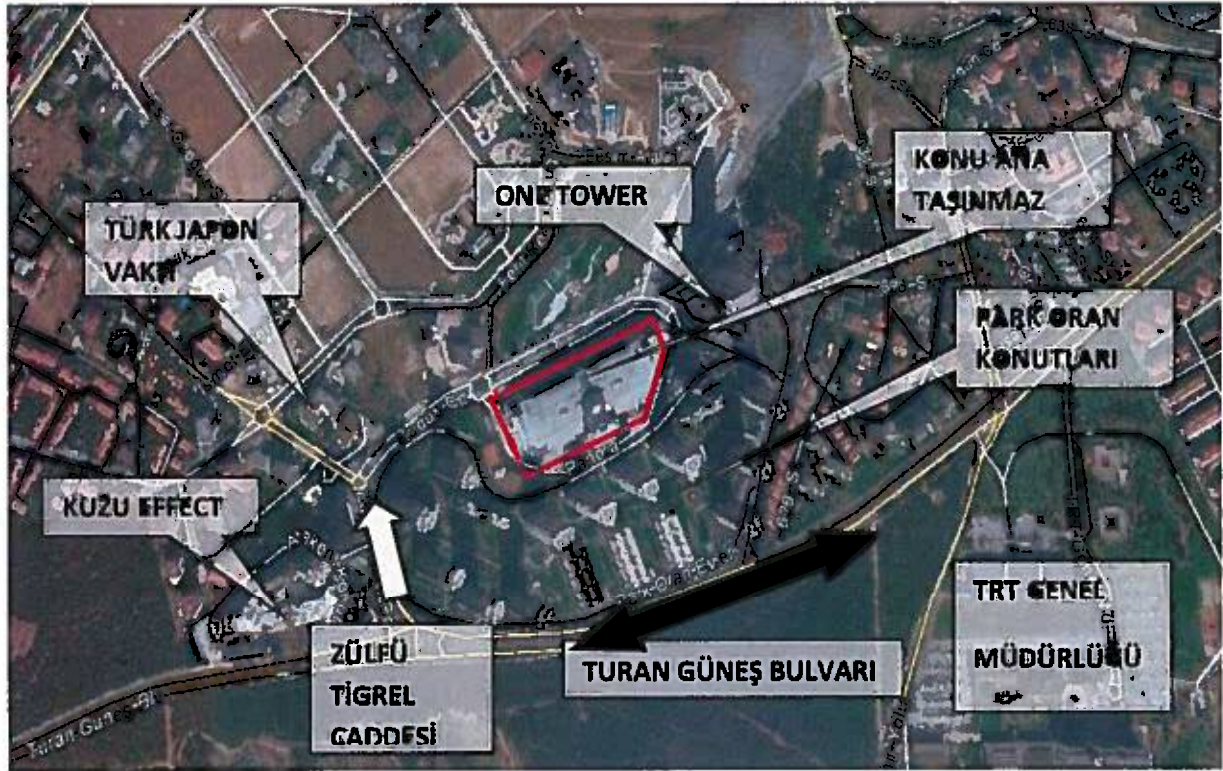
Konu ana taşınmazın yakın çevresinde Park Oran Konutları, ODTÜ Ormanı, TRT Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Oran Lojmanları, Diplomatik Site olarak adlandırılan konsoloslukların yer aldığı bölge, Dikmen Vadisi 5. Etap Proje Alanı ile çok sayıda yüksek katlı siteler, lojman alanları, inşaatı tamamlanmış olan One Tower ve Sinpaş Altınoran gibi karma projeler ve inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect karma proje yer almaktadır. Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.

Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır. İncek Bulvarı - Turan Güneş Bulvarı aksı da kent güneyinde kentin doğu - batı doğrultusunda gelişim bölgesi olarak göze çarpmaktadır. Özellikle üst gelir grubunun yer aldığı Çayyolu ve Oran Bölgeleri'ni ve kentin doğusunda Mamak Bölgesi'nde yer alan Nata Vega, IKEA ve konut projeleri ile gelişen bölgeyi birbirine bağlayan İncek Bulvarı - Turan Güneş Bulvarı - Doğukent Bulvarı bu gelişimin en önemli akslarıdır. Ayrıca bazı kamu kurumlarının ve özel kurumların bölgeye merkezlerini taşıması, Atılım Üniversitesi'nin bölgede yer seçmesi bölgenin gelişimini hızlandıran etkenlerdir. Proje alanının üzerinde bulunduğu Turan Güneş Bulvarı ve İncek Bulvarı'nda son 2-3 yılda yapılan yatırımlara bakıldığında gelişme gösterdiği göze çarpmaktadır. Uzun vadede ise Doğukent Bulvarı üzerinde yatırımların çoğalması ve İmrahor Vadisi üzerinde gerçekleştirilecek yeni gelişmeler ana taşınmazın bulunduğu bölgenin önemini artıracak faktörler olacaktır.

Bölgede önceki yıllarda üst gelir grubu tarafından tercih edilen site tarzında tek tip yapılaşma hakimdi. Günümüzde bölgede var olan ya da inşaatı devam eden projeler her türlü sosyal donatıları da içerisinde barındıran nitelikli projelerdir. Yeni projelerin artması ile bölgede yüksek katlı yapı tarzı da artmaktadır.

Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir. Ana taşınmazın merkeze ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Ayrıca parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak amorf şekline sahiptir.

Ana taşınmaza yakın konumlu inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi'nin olması rekabet ortamını doğuracaktır. Konu ana taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.



Yer	Mesafe
TRT Genel Müdürlüğü	1,60 km
Konya Yolu	2,60 km
Ankara Şehir Merkezi	11,60 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ



Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili Çankaya ilçesi Dikmen Mahallesi'nde 29087 ada 1 no.lu ana taşınmaz üzerinde tapuda 242 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu ana gayrimenkul 30.707,00 m² yüz ölçümüne sahip 29087 ada, 1 no.lu parsel üzerinde yer alan Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'dir. Parsel Kudüs Caddesi'ne yaklaşık olarak 263,00 m cephelidir. 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 toplam 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 toplam 1.500 araç kapasiteli kapalı otopark, dış kısımda kalan açık alanlarda toplam 1.000 araç kapasiteli açık otopark alanı bulunmaktadır.

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.

Değerleme konusu Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin toplam yasal ve mevcut kapalı kullanım alanı onaylı mimari projeden elde edinilen bilgiler doğrultusunda 179.565 m²'dir. Konu taşınmazlar onaylı mimari projesine uyumludur. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır. Toplam kiralanabilir alan 85.542,9 (Dükkan, depo, kioks ve stand alanları) m²'dir. Alışveriş merkezinde yer alan mevcut kiracı mağazaların kategorilerine göre alansal dağılımı aşağıda listelenmiştir. Alışveriş merkezi %96 oranında doluluk oranına sahiptir.

Toplam kapalı inşaat alanı değişmemekle birlikte 18.05.2017 onay tarihli onaylı tadilat projesi ve 161.339,7 m² yapı ruhsatı alınmıştır. İlgili izin belgelerinde emsal harici alanların ruhsatlandırılmadığı tespit edilmiştir. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda evveliyatında 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alana sahipken tadilat projesine göre 293 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alana sahip olması planlanmaktadır. Tadilat projesinde bir önceki projesine göre farklılıkların ana taşınmazın 4. bodrum katında yer alan 1 ve 2 no.lu dükkanlar iptal edilmiş, 3, 4 ve 5 no.lu dükkanlar numara değiştirilerek 243, 244 ve 245 no.lu dükkanlar olduğu; 3. bodrum katında yer alan 8, 13, 14 ve 15 no.lu dükkanların sırasıyla 246, 249, 248 ve 246 no.lu dükkanlar olduğu, M101'in jeneratör odasına ilave edildiği; 2. bodrum katında yer alan 17 no.lu dükkanın 3'e bölünerek 17, 260 ve 8 no.lu, 18 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 18 ve 8 no.lu dükkanlardan oluştuğu, güvenlik alanı ve M102 no.lu güvenlik merkezinin M103 çöp odasına eklendiği, 27, 26, 250, 251, 252, 253, 254, 4, 5, 15, 2, 92, 94, 256, 257, 258, 25 ve 255 no.lu dükkanların eklendiği; 1. bodrum katında 1 no.lu yönetim alanı eklendiği, 28 ve 39 no.lu dükkanların eklendiği ve 39 no.lu dükkanın 14 no.lu dükkan olduğu; zemin katında 80 ve 263 no.lu dükkanların eklendiği, 113 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 113 ve 78 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 78 no.lu dükkanın 79 no.lu daha sonra 261 no.lu dükkana dönüştüğü, 92, 94 ve 63 no.lu dükkanların sırasıyla 262, 244 ve 265 no.lu dükkanlar olduğu, zemine oturan teras alanları ve güvenlik kulübesinin eklendiği; zemin asma kata 291 no.lu dükkanın eklendiği; 1. normal katta 196, 280, 277, 276, 279, 275, 155 ve 150 no.lu dükkanların eklendiği, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148 ve 147 no.lu dükkanların sırasıyla 200, 206, 152, 154, 149, 171, 274, 151, 146 no.lu dükkanlara dönüştüğü, 146 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 148 ve 273 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 125 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 124 ve 125 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 131 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 131 ve 132 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 133 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 127 ve 133 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 122 no.lu dükkanın 3'e bölünerek 122, 63 ve 29 no.lu dükkanlardan oluştuğu ve 134 no.lu dükkanın 3'e bölünerek 268, 134 ve 269 no.lu dükkanlardan oluştuğu; 2. normal katta 284, 234, 293, 393, 291, 13, 3, 290, 153, 289, 288, 287, 286, 147 no.lu dükkanların eklendiği, 209 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 209 ve 285 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 235 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 209 ve 285 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 234 ve 233 no.lu dükkanların birleşerek 233 no.lu dükkanın oluştuğu, 233 ve 293 no.lu dükkanların dolaşım alanına eklendiği; 3 normal katta 239 no.lu dükkanın 241 no.lu dükkana, 241 no.lu dükkanın tekrar 239 no.lu dükkan olduğu, yönetim alanı, açık sergi alanı ve fuayene alanına dönüştüğü; çatı katında ise asansör kulesi, depo ve soyunma kabinlerinin eklendiği tespit edilmiştir. 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 itibarı ile dikkate alınmıştır.

Alışveriş merkezinin 14.05.2007 onay tarihli tadilat mimari projesine göre alansal dağılımları aşağıda gösterilmiştir.

Onaylı Mimari Projeye Göre Alan Dağılımları	
Kat Adı	Büyükölük (m ²)
3. Normal Kat (3. Normal Kat + 4. Normal Kat + 5. Normal Kat) +21.30, +26.50 ve +31.50 kotu	16.401,00
2. Normal Kat (2. Normal Kat) +16.00 kotu	20.262,00
1. Normal Kat (1. Normal Kat + 1. Asma Kat) +8.00 ve +12.00 kotu	32.225,00
Zemin Kat (Zemin Kat + Zemin Asma Kat) ±0.00 ve +4.00 kotu	35.094,00

1. Bodrum Kat (Market Asma Katı) -3.90 kotu	14.414,00
2. Bodrum Kat (Market Katı) -7.80 kotu	24.352,00
3. Bodrum Kat (-1. Otopark Katı) -11.50 kotu	22.496,00
4. Bodrum Kat (-2. Otopark Katı) -15.20 kotu	14.321,00
Toplam	179.565,00

Emsal Hesap Tablosu	
Arazinin Toplam Alanı (m ²)	30.707,00
KAKS'a Konu Alan (m ²)	56.008,00
Toplam İnşaat Emsal Alanı (±0.00 kotu altındaki alanlar hariç)	56.008,00

Fonksiyon	
Dükkan Alanları (m ²)	84.257,00
Depo Alanları (m ²)	924,50
Kiosk ve Stand Alanları (m ²)	361,40
Ara Toplam (m²)	85.542,90

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık niza m
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	13 katlı (4 bodrum kat, zemin kat, 2 asma kat, 5 normal kat ve çatı katı) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	179.565,00 m ² (Yasal ve Mevcut duruma göre)
Yaşı	11
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet kazan)
Havalandırma Sistemi	Merkezi (4 adet Soğutma Sistemi Esanjoru ve 14 adet %100 Taze Hava Santrali)
Asansör	Mevcut (2 yük + 13 insan)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

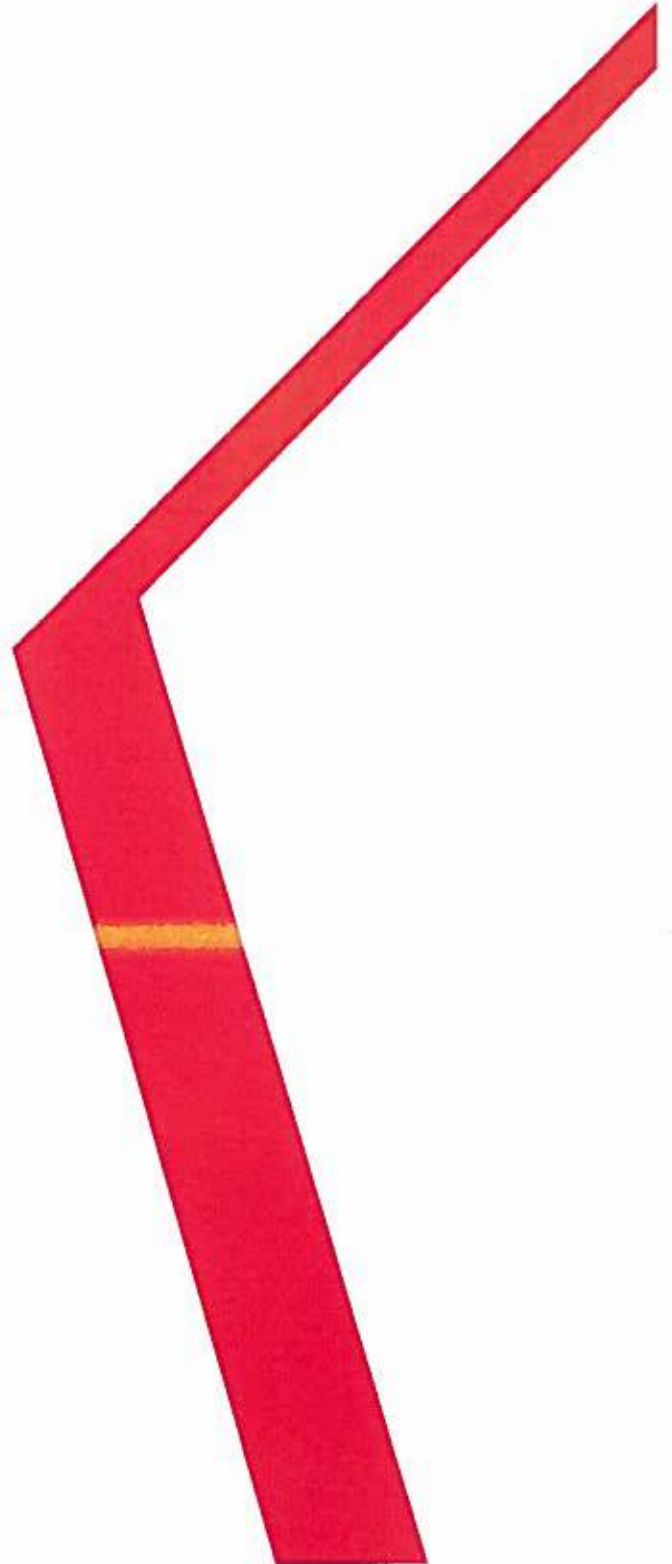
Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	179.565 m ² (Toplam İnşaat Alanı) (Yasal ve Mevcut duruma göre)
Zemin	Granit, seramik ve beton
Duvar	Plastik boya ve seramik
Tavan	Aşma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu ana taşınmazın yakın çevresinde Park Oran Konutları, ODTÜ Ormanı, TRT Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Oran Lojmanları, Diplomatik Site olarak adlandırılan konsoloslukların yer aldığı bölge, Dikmen Vadisi 5. Etap Proje Alanı ile çok sayıda yüksek katlı siteler, lojman alanları, inşaatı tamamlanmış olan One Tower ve Sinpaş Altınoran gibi karma projeler ve inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect karma proje yer almaktadır.
- Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.
- Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır.
- Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.
- Ana taşınmazın merkeze ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak amorf şekline sahiptir.
- Ana taşınmaza yakın konumlu inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi'nin olması rekabet ortamını doğuracaktır.
- Konu ana taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.
- Parsel Kudüs Caddesi'ne yaklaşık olarak 263,00 m cephelidir.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır.
- Alışveriş merkezi %96 oranında doluluk oranına sahiptir.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin ana kiracıları Teknosa, Paşabahçe, Hugo Boss, Burberry, Max Mara, Armani, Vakko Boutique, Raşit Bağzıbağlı, GAP, Zara, Beymen, Boyner, Massimo Dutti, Sephora, Bershka, Pull&Bear, Marks&Spencer, Mudo ve D&R'dir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.
- Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.
- Ana taşınmazın merkeze ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Konu taşınmazların bulunduğu alışveriş merkezi Ankara'nın en prestijli alışveriş merkezlerinden biridir.

- ZAYIF YANLAR

- Bölgede inşaatı devam eden projelerinde hayata geçmesi ile bölgede ciddi trafik sıkışıklığı yaşanacağı düşünülmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır.
- Konu ana taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Ana taşınmaza yakın konumlu inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi'nin olması rekabet ortamını doğuracaktır.
- Ekonomideki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; 242 adet bağımsız bölümden oluşmasına rağmen taşınmazların tek bir maliğe ait olması, kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülmüş olup alışveriş merkezilerinin gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılmasının gerçekçi sonuç vermeyeceği görüşüyle bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Ana Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)			
1	Turan Güneş Bulvarı üzerinde, Doğukent Bulvarı yol ayrımında konumlu	K.S.A.	E= 1,20	Satılmış (2 yıl önce)	8.500	63.750.000		7.500	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha iyi konumdadır. * Daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir.
2	Eskişehir Yolu'na yakın konumda, Tepe Prime'in arkasında	Ticaret Alanı	E=3,00 H _{max} : Serbest	Satılık	24.889	200.000.000		8.036	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha iyi yapılaşma koşullarına sahiptir. * Daha kötü konumdadır.
3	Turan Güneş Bulvarı'na 600 m mesafede, 7869 ada 6 parsel,	Konut	E= 1,20 H _{max} : Serbest	Satılık	4.420	37.000.000		8.371	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha kötü konumdadır. * Daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. * Piyasa değerinin üzerinde istemektedir.
4	Turan Güneş Bulvarı'na 750 m mesafede, 28376 ada 1 parsel,	Ticaret Alanı	E= 1,00 H _{max} : Serbest	Satılık	4.036	25.427.000		6.300	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha kötü konumdadır. * Daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. * Konu taşınmaz Çankaya Belediyesi tarafından ihaleye çıkarılmış olup muammen bedel olarak belirlenmiştir.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanları, caddeye yakınlıkları, merkezi konumları, reklam kabiliyeti, yapı kalitesi ve yapı yaşı gibi özelliklerinden dolayı m² birim değerinin 7.500-8.000 TL/m² aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Satılık Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	7.500	8.036	8.371	6.300
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	-15%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	0%	0%	0%
Ara Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	15%	15%	20%
	Yapılaşma Hakkı	5%	-15%	-10%	15%
	Yüz Ölçümü	-10%	0%	-15%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler Toplamı	-10%	0%	-10%	20%
Düzeltilmiş Değer		8.100	8.036	6.404	7.560

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
29087 ada 1 parsel	30.707,00	8.000	245.656.000
TOPLAM DEĞERİ			245.655.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	117.491	2.400	11%	250.961.630
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	62.074	950	11%	52.483.229
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				303.445.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE ANA TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	245.655.000 TL
Bina Değeri	303.445.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	549.100.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın faal durumda olan bir alışveriş merkezi olması dolayısıyla "İndirgenmiş Nakit Akışı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Bu değerlendirme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz 242 adet bağımsız bölümden oluşan 84.257 m² (Dükkan) kiralabilir alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ve müşterinin tarafımıza ilettiği kira sözleşmelerinin incelenmesine istinaden 2019 yılı için ortalama paçal kira 91,16 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

- Alışveriş merkezi kiracıları ile yapılan sözleşmeler incelendiğinde sözleşmelerin bir çoğunun 5 yıllık olduğu bazı sözleşmelerin 7, 10 ve 15 yıla kadar uzatıldığı görülmektedir.
- Mevcut durumda alışveriş merkezinin doluluk oranının %96 olduğu tespit edilmiş olup 2019 yılında bu oran %96, 2020 yılında %97, 2021 ve sonraki yıllarda %98 oranına yükselerek bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Her yıl takdir edilen inşaat maliyetinin yaklaşık %2'si oranında yenileme fonu ayrılacağı, bu fonun her yıl uygulanacağı varsayılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri; depo kira gelirleri, ciro kira gelirleri, kioks&stand gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. Diğer gelirlerin toplam kira gelirlerine oranı %8 olarak alınmıştır.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi ortak alan giderleri; elde edilen gerçekleşmiş veriler dikkate alınarak, işletme tarafından ödenmesi planlanan ortak alan gider katılım payı 2019 yılı için 5.957.437 TL olarak alınmıştır.
- Bina sigorta bedeli elde edilen veriler doğrultusunda 2019 yılı için yıllık 357.222 TL olarak kullanılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli elde edilen veriler doğrultusunda 2019 yılı için yıllık 1.873.964 TL olarak kullanılmıştır.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi, kiracıların ödeme gücünü artırmak ve şirketin operasyonel riskini minimize etmek için, kiracılarına kontratlarında yazılı kira değeri üzerinden, her yıl yönetimin belirlemiş olduğu oranlarda iskonto uygulaması yapmaktadır. Son 4 yıldır iskonto uygulamasının devam ettiği ve önümüzdeki yıllarda da devam ettirileceği belirtilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %19,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %8,00 kabul edilmiştir.
- 10 yıllık TL bazlı Tahvil son 6 aylık ortalama %15,53 olarak kabul edilmiştir.
- Kira artış oranları aşağıdaki tablodaki gibi öngörülmüştür.

[illegible]

Proje Başvı Tarihi (TL)	28.12.2018	28.12.2019	28.12.2020	28.12.2021	28.12.2022	28.12.2023	28.12.2024	28.12.2025	28.12.2026	28.12.2027	28.12.2028
Yıllık	84.217	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257
AVM Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	84.217	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257
Yıllık Dövlük Oranı	91,16	91,16	108,11	123,37	140,54	155,17	171,49	185,75	200,95	217,93	236,91
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	88.479.148	88.479.148	106.025.972	122.240.235	139.260.518	153.747.589	169.922.763	184.051.613	199.113.515	215.937.424	234.742.055
Toplam Yıllık Malzeme Kira Gelirleri	7.078.332	7.078.332	8.482.078	9.779.235	11.140.841	12.299.807	13.593.821	14.724.129	15.979.081	17.274.994	18.779.364
Dijital Geçiriler (Reklam, Kiosk, Stand Çırtı Faklı, Servis ve diğer)	0	95.557.480	114.508.050	132.019.668	150.401.359	166.047.396	183.516.584	198.775.742	215.042.586	233.212.418	253.521.419
Toplam AVM Gelirleri	0	95.557.480	114.508.050	132.019.668	150.401.359	166.047.396	183.516.584	198.775.742	215.042.586	233.212.418	253.521.419
İhtilame Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alın Payı (Gideri TL)	0	5.957.437	6.791.478	7.538.540	8.292.394	9.121.634	9.851.365	10.639.474	11.490.632	12.409.882	13.402.673
AVM Net Gelirleri	0	89.600.043	107.716.572	124.481.128	142.108.965	156.925.762	173.665.219	188.136.269	203.551.954	220.802.535	240.118.746
Yenilene Maliyeti (AVM)	0	4.551.675	5.188.910	5.759.690	6.335.658	6.969.224	7.526.762	8.128.903	8.779.216	9.481.553	10.240.077
Emlak Vergisi Bedeli	0	1.873.964	2.136.319	2.371.314	2.608.445	2.869.290	3.098.833	3.346.739	3.614.479	3.903.637	4.215.978
Bina Sigorta Bedeli	0	357.222	407.233	452.028	497.231	546.954	590.711	637.968	689.005	744.125	803.656
İskonto Değeri	0	24.844.945	27.481.932	29.044.327	30.080.272	31.007.109	31.927.488	32.846.361	33.756.389	34.661.863	35.563.813
Pasif Toplam Maliyetleri	0	31.627.805	35.214.393	37.627.359	39.521.607	41.428.324	43.336.393	45.244.972	47.153.089	49.061.178	50.969.273
Proje Net Gelirleri	0	57.972.238	72.502.179	86.853.769	102.587.358	115.507.442	130.328.826	145.891.297	162.401.865	179.741.358	197.549.473
Dönem Sonu Değer	0	57.972.238	72.502.179	86.853.769	102.587.358	115.507.442	130.328.826	145.891.297	162.401.865	179.741.358	197.549.473
Genel Bakış Anı	0	57.972.238	72.502.179	86.853.769	102.587.358	115.507.442	130.328.826	145.891.297	162.401.865	179.741.358	197.549.473

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı (%)	15.53%	15.53%	15.53%
Risk Primi (%)	2.97%	3.47%	3.97%
İndirgeme Oranı (%)	18.50%	19.00%	19.50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	923.295.401	894.359.533	866.596.118
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	923.300.000	894.360.000	866.595.000

YILLAR	28.12.2018	28.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	95.557.480

Kira Değerleme Tablosu - Avm

Risksiz Getiri Oranı	23,42%	23,42%	23,42%
Risk Primi	2,58%	3,08%	3,58%
İndirgeme Oranı (%)	26,00%	26,50%	27,00%
Toplam Bu mülkü Değer TL	75.539.510	75.539.510	75.242.110

28.12.2018 ve 28.12.2019 Arasındaki Gün Sayısı	365
AVM'nin YILLIK KIRA DEĞERİ	75.539.510
AVM'nin YILLIK KAK - KIRA DEĞERİ	75.540.000
AVM'nin YILLIK KAK - KIRA DEĞERİ	6.295.000

- Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında müşterek veya bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi yapılmamıştır. Konu taşınmazlar tam hisseli olarak "Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ne aittir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde*		8%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda*		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda **/**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri*	8%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri*	8%

* Söz konusu oran 31.12.2018 tarihine kadar geçerlidir.

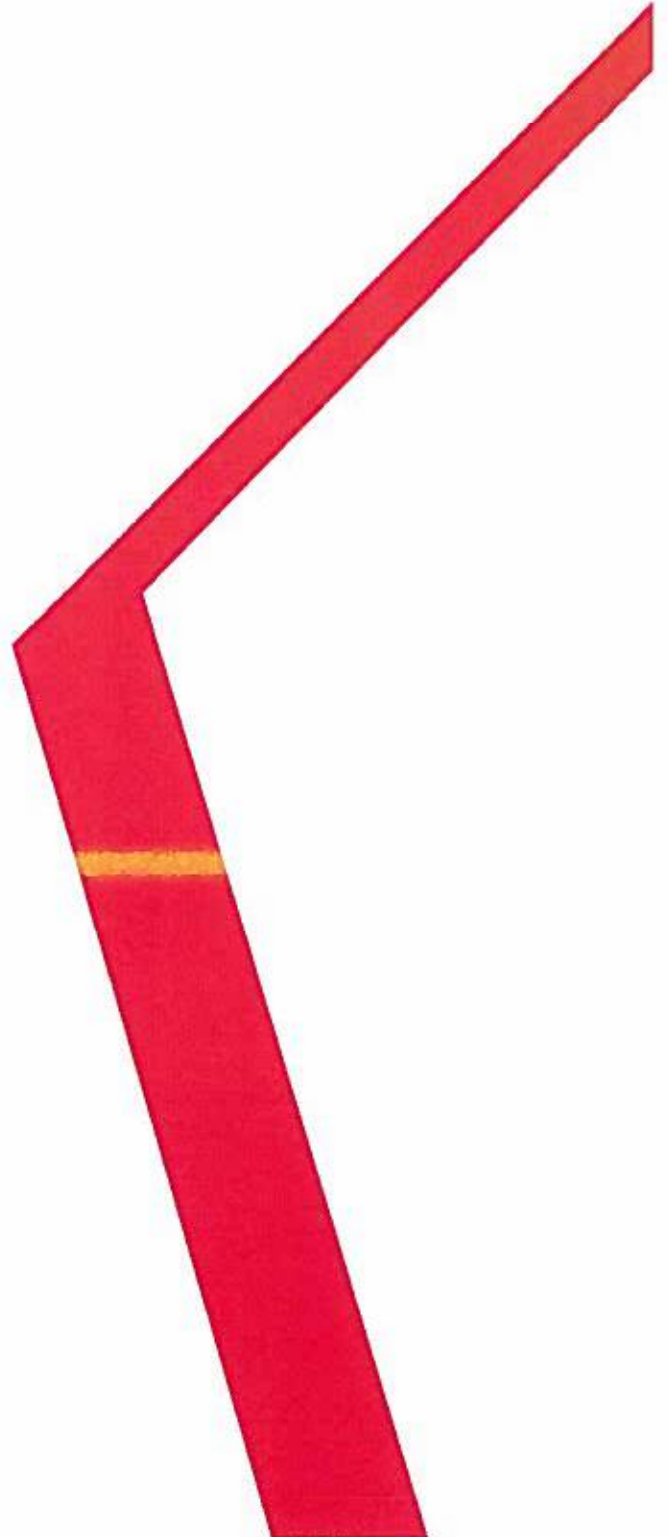
**Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

**** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME



Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Bu şerhin kamusal amaçlı elektrik dağıtımı için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke konulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu şerhin gayrimenkullerin devrinde herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkullerin veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu 29087 ada, 1 no.lu parsel parsel TOKİ ve Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 30.01.2008 tarih 603 sayılı kararı ile 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret + Sosyal Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.

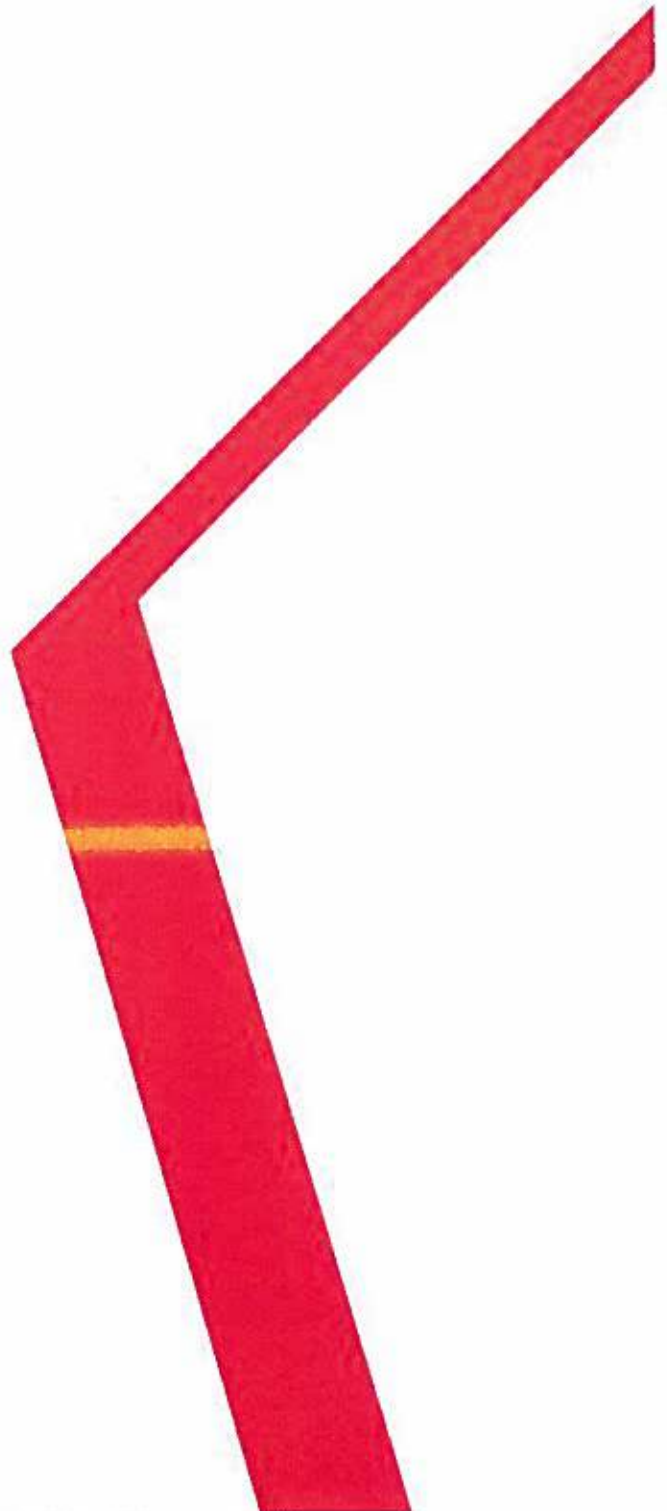
Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 29087 ada, 1 parsel üzerinde yer alan binanın 14.05.2007 ve onay tarihli "Mimari Proje"; 18.12.2003 tarih, 2268-E no.lu ve 05.06.2007 tarih ve 2302 no.lu "Yapı Ruhsatı"; 22.10.2007 tarih, 2007/1 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmazlar bu işlemlerle yasal süreçlerini tamamlamışlardır. Ancak konu ana taşınmaza ait 18.05.2017 onay tarihli "Tadilat Mimari Proje" ve 01.08.2017 tarih, 2017/03 sayılı tadilata ilişkin verilmiş olan "Yapı Ruhsatı" ile tadilata başlandığı tespit edilmiştir. Konu tadilata ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi uyarınca 28.12.2018 tarih 4800175 sayılı imar affı başvurusunun yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazlar imar affından yararlanacaktır. Yapı kayıt belgesinin temini ardından bu belgeye göre yeni bağımsız bölüm adetlerine göre kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların tadilata ilişkin yapı ruhsatı bulunmakta olup mevcut durumda tadilat projesine uygun olarak inşaa edilmiş ve yapı kayıt belgesi için başvuruda bulunulmuştur. Ana taşınmazın tadilatına ilişkin yapı ruhsatının bulunması ve yapı kayıt başvurusunun yapılmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Üzerinde Tadilat Projesi Bulunan Bina" olarak alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	549.100.000
Gelir Yaklaşımı*	894.360.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

*Alışveriş merkezi vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımında taşınmazların mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirleri ve potansiyeli de dikkate alınarak pazarda elde edebileceği nakit akışı kurgulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
Değer Tarihi	28.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	894.360.000 TL Sekizyüzdoksandörtmilyonüçyüzaltmışbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	965.908.800 -TL Dokuzyüzaltmışbeşmilyondokuzyüzsekizbinsekizyüz-TL
Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)	6.295.000 -TL Altı milyonikiyüzdoksanbeşbin-TL
Aylık Kira Değeri (KDV Dahil)	6.798.600 -TL Altı milyonyediyüzdoksansekzibinaltıyüz-TL

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.