

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 31.12.2012

R. No: 2012REVB103



ISO9001:2008
FS 509685

MERKEZ
MÜTEAHHİTLİK
TURİZM VE
İŞLETMECİLİK A.Ş.

PANORA ALIŞVERİŞ
VE YAŞAM MERKEZİ

ÇANKAYA/ANKARA

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş. için 31.12.2012 tarihinde 2012REVB103 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

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

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 30.707,00 m² arsa yüzölçümüne sahip "Betonarme İşyeri" vasıflı ana gayrimenkulde kayıtlı 242 adet bağımsız bölüm. (Ayrıntılı bilgi için "4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümüne bakınız.)

İMAR DURUMU

Değerleme konusu 1 no'lu parsel; 12.08.2003 tarih ve 25197 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 4969 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmüne Kararıname Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un "Geçici Madde 1" hükmü gereği yapılmıştır. T.C. Ankara Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 18.04.2007 gün ve 2007/2096 çap numarası ile verilmiş olan imar çapına göre yapılaşma koşulları;

- Hmax = Serbest,
- KAKS'a konu alan 56.008 m² (B Alanı),
- Çekme mesafeleri önden 10 m., yanlardan ve arkadan 5 m.'dir.

(Plan notları "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde belirtilmiştir.)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

591.988.000.- TL

(Beşyüzdoksanbirmilyondokuzyüzsenseksekinbin.-
Türk Lirası)

251.728.000.- EURO

(İkiyüzeğlibirmilyonyediyüzmisekinbin.-
EURO)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

698.545.840.- TL

(Altyüzdoksansekizmilyonbeşyüzkırkbeşbinsekizyüzkırk.-
Türk Lirası)

297.039.040.- EURO

(İkiyüzdoksanvedimilyonotuzdokuzbin.-
EURO)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

3.410.000.- TL

(Üçmilyondörtüyonbin.- Türk Lirası)

1.450.000.- EURO

(Birmilyondörtüyüzeğlibin.- EURO)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

4.023.800.- TL

(Dörtmilyonyirmiyüzeğbinsekizyüzeğ.-
Türk Lirası)

1.711.000.- EURO

(Birmilyonyediyüzeğbin.-
EURO)

- 1 EURO = 2,3517 TL kabul edilmiştir. EURO değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.

Özge AKLAR Değerleme Uzmanı (401775)	Hüsniye BOZTUNÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)
---	--

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü.....	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	18
1.4 Değerleme Tarihi	18
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	18
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	18
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	18
1.8 Şirket Bilgileri.....	18
1.9 Müşteri Bilgileri	18
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	18
BÖLÜM 2.....	20
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	20
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	20
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	20
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	20
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	20
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	21
2.2 Kullanılan Değer Tanımları.....	21
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	21
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri.....	21
BÖLÜM 3.....	23
GENEL VE ÖZEL VERİLER	23
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler	23
3.1.1 Demografik Veriler.....	23
3.1.2 Ekonomik Veriler	24
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	26
3.2.1 Ankara İli.....	26
3.2.2 Çankaya İlçesi	26
BÖLÜM 4.....	29
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	29
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri.....	29
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	41
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	42
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	42
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	46
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkullerin, Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş	46
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	46
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	46
BÖLÜM 5.....	48
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	48
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	48
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı.....	49
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	50
5.4 Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	51
5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	54
5.6 Harici ve Müteferrik İşler	54
BÖLÜM 6.....	56
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	56
BÖLÜM 7.....	58
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	58
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	58
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	58
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	58
7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi.....	59
7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	60
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	63
BÖLÜM 8.....	65
SONUÇ	65
BÖLÜM 9.....	67
EKLER	67

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.'nin 05.10.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihinde, 2012REVB103 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Ankara ili, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan, 30.707,00 m² arsa yüzölçümüne sahip "Betonarme İşyeri" vasıflı ana gayrimenkulde kayıtlı 242 adet aşağıda bilgileri verilmiş bağımsız bölümlerin 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ
1	4. BODRUM	16/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
2	4. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
3	4. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
4	4. BODRUM	8/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
5	4. BODRUM	8/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
6	3. BODRUM	56/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
7	3. BODRUM	70/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
8	3. BODRUM	74/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
9	3. BODRUM	35/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
10	3. BODRUM	144/30707	Dükkan (Araç Yıkama)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
11	3. BODRUM	19/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
12	3. BODRUM	16/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
13	3. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
14	3. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

15	3. BODRUM	8/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
16	3. BODRUM	8/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
17	2. BODRUM	2193/30707	Asma Katlı Dükkan (Market)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
18	2. BODRUM	735/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
19	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
20	2. BODRUM	48/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
21	2. BODRUM	53/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
22	2. BODRUM	47/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
23	2. BODRUM	46/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
24	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
25	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
26	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
27	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
28	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
29	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
30	1. BODRUM	82/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
31	1. BODRUM	34/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
32	1. BODRUM	40/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
33	1. BODRUM	39/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
34	1. BODRUM	42/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
35	1. BODRUM	38/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

36	1. BODRUM	55/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
37	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
38	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
39	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
40	ZEMİN + ZEMİN ASMA	151/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
41	ZEMİN + ZEMİN ASMA	146/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
42	ZEMİN + ZEMİN ASMA	144/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
43	ZEMİN + ZEMİN ASMA	142/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
44	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
45	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
46	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
47	ZEMİN + ZEMİN ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
48	ZEMİN + ZEMİN ASMA	88/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
49	ZEMİN	958/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
50	ZEMİN + ZEMİN ASMA	88/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
51	ZEMİN + ZEMİN ASMA	135/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
52	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
53	ZEMİN + ZEMİN ASMA	139/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
54	ZEMİN + ZEMİN	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

	ASMA				
55	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
56	ZEMİN + ZEMİN ASMA	142/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
57	ZEMİN + ZEMİN ASMA	145/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
58	ZEMİN + ZEMİN ASMA	149/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
59	ZEMİN + ZEMİN ASMA	719/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
60	ZEMİN + ZEMİN ASMA	155/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
61	ZEMİN + ZEMİN ASMA	651/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
62	ZEMİN	56/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
63	ZEMİN	54/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
64	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
65	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
66	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
67	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
68	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
69	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
70	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
71	ZEMİN + ZEMİN ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

72	ZEMİN + ZEMİN ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
73	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
74	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
75	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
76	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
77	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
78	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
79	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
80	ZEMİN	75/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
81	ZEMİN	49/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
82	ZEMİN	47/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
83	ZEMİN	42/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
84	ZEMİN	42/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
85	ZEMİN + ZEMİN ASMA	1557/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
86	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
87	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
88	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
89	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
90	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
91	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

92	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
93	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
94	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
95	ZEMİN	15/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
96	ZEMİN	61/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
97	ZEMİN	56/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
98	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
99	ZEMİN + ZEMİN ASMA	123/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
100	ZEMİN + ZEMİN ASMA	125/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
101	ZEMİN + ZEMİN ASMA	126/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
102	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
103	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
104	ZEMİN	30/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
105	ZEMİN	30/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
106	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
107	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
108	ZEMİN + ZEMİN ASMA	126/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
109	ZEMİN + ZEMİN ASMA	125/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
110	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

111	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
112	ZEMİN	56/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
113	ZEMİN	61/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
114	1. + 1. ASMA	132/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
115	1. + 1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
116	1. + 1. ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
117	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
118	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
119	1. + 1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
120	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
121	1. + 1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
122	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
123	1. KAT	52/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
124	1. KAT	80/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
125	1. KAT	78/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
126	1. KAT	143/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
127	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
128	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
129	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
130	1. KAT	128/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
131	1. KAT	76/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

132	1. KAT	78/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
133	1. KAT	113/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
134	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
135	1. + 1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
136	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
137	1. + 1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
138	1. + 1. ASMA	135/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
139	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
140	1. + 1. ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
141	1. + 1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
142	1. + 1. ASMA	147/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
143	1. + 1. ASMA	701/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
144	1. + 1. ASMA	155/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
145	1. + 1. ASMA	682/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
146	1. KAT	40/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
147	1. KAT	38/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
148	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
149	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
150	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
151	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
152	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
153	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

154	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
155	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
156	1. KAT	54/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
157	1. KAT	54/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
158	1. KAT	47/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
159	1. KAT	42/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
160	1. KAT	42/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
161	1. + 1. ASMA	1555/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
162	1. KAT	49/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
163	1. KAT	49/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
164	1. + 1. ASMA	105/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
165	1. + 1. ASMA	106/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
166	1. + 1. ASMA	107/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
167	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
168	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
169	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
170	1. KAT	20/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
171	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
172	1. KAT	20/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
173	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
174	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
175	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

176	1. + 1. ASMA	107/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
177	1. + 1. ASMA	106/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
178	1. + 1. ASMA	105/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
179	1. KAT	50/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
180	1. KAT	49/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
181	1. KAT	28/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
182	1. + 1. ASMA	41/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
183	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
184	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
185	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
186	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
187	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
188	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
189	1. KAT	41/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
190	1. KAT	22/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
191	1. KAT	22/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
192	1. KAT	41/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
193	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
194	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
195	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
196	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
197	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

RAPOR NO: 2012REVB103

RAPOR TARİHİ: 31.12.2012

*GİZLİDİR

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

198	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
199	1. + 1. ASMA	41/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
200	1. KAT	28/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
201	2. KAT	78/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
202	2. KAT	93/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
203	2. KAT	91/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
204	2. KAT	79/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
205	2. KAT	78/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
206	2. KAT	77/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
207	2. KAT	51/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
208	2. KAT	85/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
209	2. KAT	579/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
210	2. KAT	73/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
211	2. KAT	51/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
212	2. KAT	786/30707	Dükkan (Sinema)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
213	2. KAT	124/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
214	2. KAT	136/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
215	2. KAT	34/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
216	2. KAT	62/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
217	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
218	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
219	2. KAT	66/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

220	2. KAT	72/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
221	2. KAT	39/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
222	2. KAT	21/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
223	2. KAT	20/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
224	2. KAT	20/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
225	2. KAT	21/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
226	2. KAT	52/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
227	2. KAT	78/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
228	2. KAT	66/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
229	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
230	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
231	2. KAT	62/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
232	2. KAT	34/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
233	2. KAT	107/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
234	2. KAT	104/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
235	2. KAT	635/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
236	2. KAT	73/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
237	2. KAT	86/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
238	2. KAT	161/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
239	3. KAT	713/30707	Dükkan (Bowling Salonu)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
240	3. KAT	160/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

241	3. KAT	160/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
242	3. + 4. + 5. KAT	867/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ kontrolünde, değerlendirme uzmanı Özge AKLAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.10.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.10.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.'nin 05.10.2012 tarihli talebine istinaden, belirtilen gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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.

1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Turan Güneş Bulvarı, No: 182, Oran-Çankaya / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş. için hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa 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.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

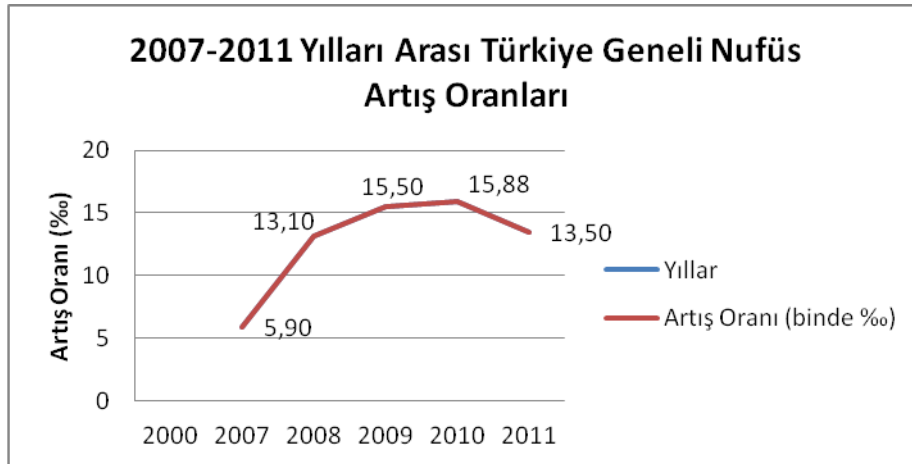
3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye' nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315

2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiş ve ülke nüfusu 71.517.100 olmuştur.

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2011 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve alışveriş merkezi sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2012REVB103

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsasının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye’ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye’nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütakabiliyet yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun Kentsel Dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir.

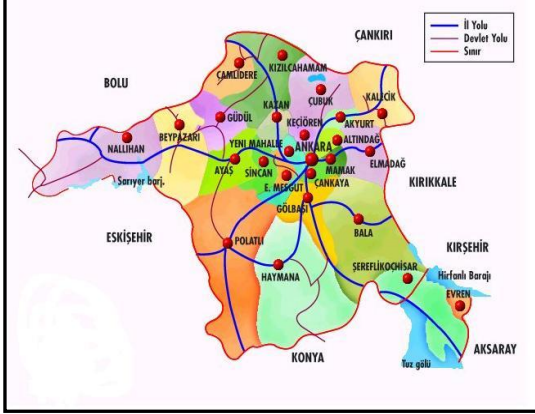
2012 yılı son çeyreğinde Fitch Derecelendirme Kurulu’sunun Türkiye’nin döviz cinsi kredi notunu BB+’dan BBB-’ye yükseltmiştir. Bu olumlu gelişme ile yabancı yatırımcıların gözlerini Türkiye’ye çevirmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan bu olumlu gelişme ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli

Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.



Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargah olarak seçilen Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti

olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

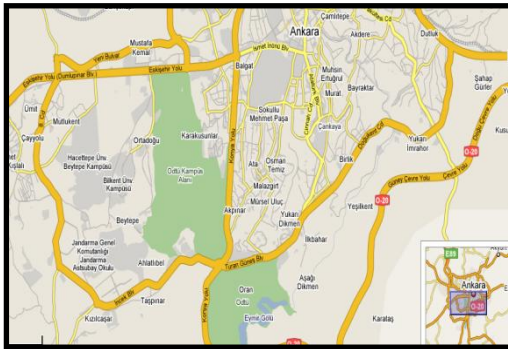
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güzül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	Oran %	2000	Oran %	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27	4.762.116	97,46
Toplam	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00	4.890.893	100,00

* Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%)

3.2.2 Çankaya İlçesi



İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı bir ilçe olan Çankaya doğusunda Mamak; kuzeyinde Altındağ; batısında Yenimahalle; güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir.

Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

odak noktası konumundadır. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semti durumuna gelmiştir.

Nüfus verileri şu şekildedir;

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2007	2008	2009	2010	2011
İlçe Merkezi	712.304	759.167	758.490	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339
Köyler	2.026	6.187	10.841	-----	-----	-----	-----	-----
Genel Toplam	714.330	765.354	769.331	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339

Çankaya ilçesi, Ankara bütünü içerisinde sanayi sektöründe en yoğun işyeri ve işgücü sayısına sahip ilçelerden biridir. Konut alanları içindeki sanayi gelişimlerinin yoğun olduğu Çankaya ilçesinde özellikle tekstil sektörü baskın niteliğe sahiptir. Bunun yanında, Konya Yolu üzerinde Balgat yakınlarında bulunan daha çok gıda ürünlerine yönelik fabrikalar ve İmrahor Vadisi'ndeki taş - toprağa dayalı faaliyet kolunun yoğunlaştığı işletmeler bulunmaktadır.

Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanı haline gelmiştir.

Merkezi İş Alanı; Ankara Büyükşehir Belediyesi kapsamında, Kızılay odağı ve güney yönündeki prestij merkez gelişimlerini içine alan Çankaya ilçesi, yalnız Ankara'nın değil ülkenin de en büyük ve katma değer içinden en fazla payı alan ilçelerinden birisidir. Sıhhiye'den Turan Güneş Bulvarı'na dek Merkezi İş Alanı'nın en yoğun kullanılan bölümlerini de içererek gelişen kentsel servisler hemen her konuda kentteki en üst düzey ve kaliteli hizmetleri oluşturmaktadır. Ayrıca Ziya Gökalp Bulvarı ile birleşerek merkez uzantısı niteliği kazanan Cebeci ile üst gelir grubu yerleşimi olarak farklı karakteristik özellikler taşıyan; fiziksel ve işlevsel olarak yer yer merkezden kopuk, yer yer merkezle bütünleşen bir niteliğe sahip, kişisel-tüketim hizmetleri ve iş-meslek hizmetlerinde de yoğunlaşma özelleşme ve uzmanlaşma eğilimi taşıyan Bahçelievler-Emek Semtleri de Çankaya ilçesi sınırları içinde bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Dikmen
Köyü	-
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	29087
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Betonarme İşyeri
Ana Gayrimenkulün Yüzölçümü	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	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
2	4. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
3	4. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
4	4. BODRUM	8/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
5	4. BODRUM	8/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
6	3. BODRUM	56/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
7	3. BODRUM	70/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
8	3. BODRUM	74/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
9	3. BODRUM	35/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
10	3. BODRUM	144/30707	Dükkan (Araç Yıkama)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
11	3. BODRUM	19/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
12	3. BODRUM	16/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

13	3. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
14	3. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
15	3. BODRUM	8/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
16	3. BODRUM	8/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
17	2. BODRUM	2193/30707	Asma Katlı Dükkan (Market)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
18	2. BODRUM	735/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
19	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
20	2. BODRUM	48/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
21	2. BODRUM	53/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
22	2. BODRUM	47/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
23	2. BODRUM	46/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
24	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
25	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
26	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
27	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
28	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
29	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
30	1. BODRUM	82/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
31	1. BODRUM	34/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
32	1. BODRUM	40/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
33	1. BODRUM	39/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

34	1. BODRUM	42/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
35	1. BODRUM	38/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
36	1. BODRUM	55/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
37	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
38	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
39	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
40	ZEMİN + ZEMİN ASMA	151/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
41	ZEMİN + ZEMİN ASMA	146/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
42	ZEMİN + ZEMİN ASMA	144/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
43	ZEMİN + ZEMİN ASMA	142/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
44	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
45	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
46	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
47	ZEMİN + ZEMİN ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
48	ZEMİN + ZEMİN ASMA	88/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
49	ZEMİN	958/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
50	ZEMİN + ZEMİN ASMA	88/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
51	ZEMİN + ZEMİN ASMA	135/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
52	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

53	ZEMİN + ZEMİN ASMA	139/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
54	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
55	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
56	ZEMİN + ZEMİN ASMA	142/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
57	ZEMİN + ZEMİN ASMA	145/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
58	ZEMİN + ZEMİN ASMA	149/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
59	ZEMİN + ZEMİN ASMA	719/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
60	ZEMİN + ZEMİN ASMA	155/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
61	ZEMİN + ZEMİN ASMA	651/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
62	ZEMİN	56/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
63	ZEMİN	54/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
64	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
65	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
66	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
67	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
68	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
69	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
70	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

71	ZEMİN + ZEMİN ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
72	ZEMİN + ZEMİN ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
73	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
74	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
75	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
76	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
77	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
78	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
79	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
80	ZEMİN	75/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
81	ZEMİN	49/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
82	ZEMİN	47/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
83	ZEMİN	42/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
84	ZEMİN	42/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
85	ZEMİN + ZEMİN ASMA	1557/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
86	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
87	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
88	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
89	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

90	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
91	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
92	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
93	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
94	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
95	ZEMİN	15/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
96	ZEMİN	61/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
97	ZEMİN	56/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
98	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
99	ZEMİN + ZEMİN ASMA	123/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
100	ZEMİN + ZEMİN ASMA	125/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
101	ZEMİN + ZEMİN ASMA	126/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
102	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
103	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
104	ZEMİN	30/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
105	ZEMİN	30/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
106	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
107	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
108	ZEMİN + ZEMİN ASMA	126/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
109	ZEMİN + ZEMİN	125/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

	ASMA				
110	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
111	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
112	ZEMİN	56/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
113	ZEMİN	61/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
114	1. + 1. ASMA	132/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
115	1. + 1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
116	1. + 1. ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
117	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
118	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
119	1. + 1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
120	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
121	1. + 1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
122	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
123	1. KAT	52/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
124	1. KAT	80/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
125	1. KAT	78/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
126	1. KAT	143/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
127	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
128	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
129	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
130	1. KAT	128/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

131	1. KAT	76/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
132	1. KAT	78/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
133	1. KAT	113/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
134	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
135	1. + 1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
136	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
137	1. + 1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
138	1. + 1. ASMA	135/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
139	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
140	1. + 1. ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
141	1. + 1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
142	1. + 1. ASMA	147/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
143	1. + 1. ASMA	701/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
144	1. + 1. ASMA	155/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
145	1. + 1. ASMA	682/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
146	1. KAT	40/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
147	1. KAT	38/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
148	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
149	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
150	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
151	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
152	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

153	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
154	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
155	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
156	1. KAT	54/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
157	1. KAT	54/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
158	1. KAT	47/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
159	1. KAT	42/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
160	1. KAT	42/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
161	1. + 1. ASMA	1555/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
162	1. KAT	49/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
163	1. KAT	49/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
164	1. + 1. ASMA	105/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
165	1. + 1. ASMA	106/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
166	1. + 1. ASMA	107/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
167	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
168	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
169	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
170	1. KAT	20/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
171	1. KAT	14/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
172	1. KAT	20/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
173	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
174	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

175	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
176	1. + 1. ASMA	107/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
177	1. + 1. ASMA	106/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
178	1. + 1. ASMA	105/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
179	1. KAT	50/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
180	1. KAT	49/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
181	1. KAT	28/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
182	1. + 1. ASMA	41/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
183	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
184	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
185	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
186	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
187	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
188	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
189	1. KAT	41/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
190	1. KAT	22/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
191	1. KAT	22/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
192	1. KAT	41/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
193	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
194	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
195	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
196	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

197	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
198	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
199	1. + 1. ASMA	41/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
200	1. KAT	28/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
201	2. KAT	78/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
202	2. KAT	93/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
203	2. KAT	91/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
204	2. KAT	79/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
205	2. KAT	78/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
206	2. KAT	77/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
207	2. KAT	51/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
208	2. KAT	85/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
209	2. KAT	579/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
210	2. KAT	73/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
211	2. KAT	51/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
212	2. KAT	786/30707	Dükkan (Sinema)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
213	2. KAT	124/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
214	2. KAT	136/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
215	2. KAT	34/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
216	2. KAT	62/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
217	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
218	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

219	2. KAT	66/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
220	2. KAT	72/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
221	2. KAT	39/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
222	2. KAT	21/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
223	2. KAT	20/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
224	2. KAT	20/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
225	2. KAT	21/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
226	2. KAT	52/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
227	2. KAT	78/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
228	2. KAT	66/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
229	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
230	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
231	2. KAT	62/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
232	2. KAT	34/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
233	2. KAT	107/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
234	2. KAT	104/30707	Dükkan (Restoran)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
235	2. KAT	635/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
236	2. KAT	73/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
237	2. KAT	86/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
238	2. KAT	161/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
239	3. KAT	713/30707	Dükkan (Bowling Salonu)	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

240	3. KAT	160/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
241	3. KAT	160/30707	Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM
242	3. + 4. + 5. KAT	867/30707	Asma Katlı Dükkan	Merkez Müteahhitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.	TAM

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 11.10.2012 tarih, saat 11:41 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan resmi takyidat belgelerine göre söz konusu taşınmazlar üzerinde;

Değerleme konusu taşınmazlardan,

29087 ada 1 parsel 1'den 16'ya kadar ve 18'den 242'ye kadar olan bağımsız bölümler üzerinde;

- Beyan: Yönetim Planı 17.05.2007 (23.05.2007 tarih ve 10541 yevmiye)
- Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi: 06.11.2007 – Süre: -) (09.11.2007 tarih ve 22978 yevmiye)
- Beyan: Taşınmaz mal amacı dışında kullanılamaz. (Malik/Lehtar: Maliye Hazinesi) (24.03.2006 tarih ve 6162 yevmiye)
- Şerh: 1 YTL (Eski TL) bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarihi: 25.05.2007 – Süre: 99 Yıl) (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (30.05.2007 tarih ve 10976 yevmiye)

29087 ada 1 parsel 17 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

- Beyan: Yönetim Planı 17.05.2007 (23.05.2007 tarih ve 10541 yevmiye)
- Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi: 06.11.2007 – Süre: -) (09.11.2007 tarih ve 22978 yevmiye)
- Şerh: 1 YTL (Eski TL) bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarihi: 25.05.2007 – Süre: 99 Yıl) (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (30.05.2007 tarih ve 10976 yevmiye)
- Şerh: 28.228.665 YTL (Eski TL) bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarihi: 05.06.2007 – Süre: 15 Yıl) (Malik/Lehtar: Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş.) (05.06.2007 tarih ve 11471 yevmiye)

29087 ada 1 parsel 77 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

- İpotek: Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1.500.000 TL bedelli, 1. dereceden, yıllık %66 değişken faizli, F.B.K. süreli ipotek şerhi bulunmaktadır. (09.06.2010 tarih ve 11645 yevmiye)

29087 ada 1 parsel 78 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

- İpotek: Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1.300.000 TL bedelli, 1. dereceden, yıllık %66 değişken faizli, F.B.K. süreli ipotek şerhi bulunmaktadır. (09.06.2010 tarih ve 11647 yevmiye)

29087 ada 1 parsel 79 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

- İpotek: Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1.300.000 TL bedelli, 1. dereceden, yıllık %66 değişken faizli, F.B.K. süreli ipotek şerhi bulunmaktadır. (09.06.2010 tarih ve 11649 yevmiye)

NOT-1: Değerleme konusu 242 adet bağımsız bölüm üzerinde "1 YTL (Eski TL) bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarihi: 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 dağıtımını için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke bulunduğu tespit edilmiştir.

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

NOT-2: Değerleme konusu 17 no'lu bağımsız bölüm üzerinde "28.228.665 YTL (Eski TL) bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih: 05.06.2007 – Süre: 15 Yıl) (Malik/Lehtar: Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş.) (05.06.2007 tarih ve 11471 yevmiye)" şerhi bulunmakta olup, bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş.'nin konu taşınmazın kiracısı olduğu tespit edilmiştir.

NOT-3: Değerleme konusu 77 no'lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan "Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1.500.000 TL bedelli, 1. dereceden, yıllık %66 değişken faizli, F.B.K. süreli 09.06.2010 tarih ve 11645 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır."; değerleme konusu 78 no'lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan "Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1.300.000 TL bedelli, 1. dereceden, yıllık %66 değişken faizli, F.B.K. süreli 09.06.2010 tarih ve 11647 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır."; değerleme konusu 79 no'lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan "Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1.300.000 TL bedelli, 1. dereceden, yıllık %66 değişken faizli, F.B.K. süreli 09.06.2010 tarih ve 11649 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır." takyidatların proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

NOT-4: Konu taşınmazlara ait Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmış tapu kayıt bilgileri rapor ekinde sunulmuştur.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Değerleme konusu 1 no'lu parsel; 12.08.2003 tarih ve 25197 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 4969 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmüne Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un "Geçici Madde 1" hükmü gereği yapılmıştır. T.C. Ankara Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 18.04.2007 gün ve 2007/2096 çap numarası ile verilmiş olan imar çapına göre yapılaşma koşulları;

✓ İmar Durumu:

- Hmax = Serbest,
- KAKS'a konu alan 56.008 m² (B Alanı),
- Çekme mesafeleri önden 10 m., yanlardan ve arkadan 5 m.'dir.

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

GEREKÇE

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

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

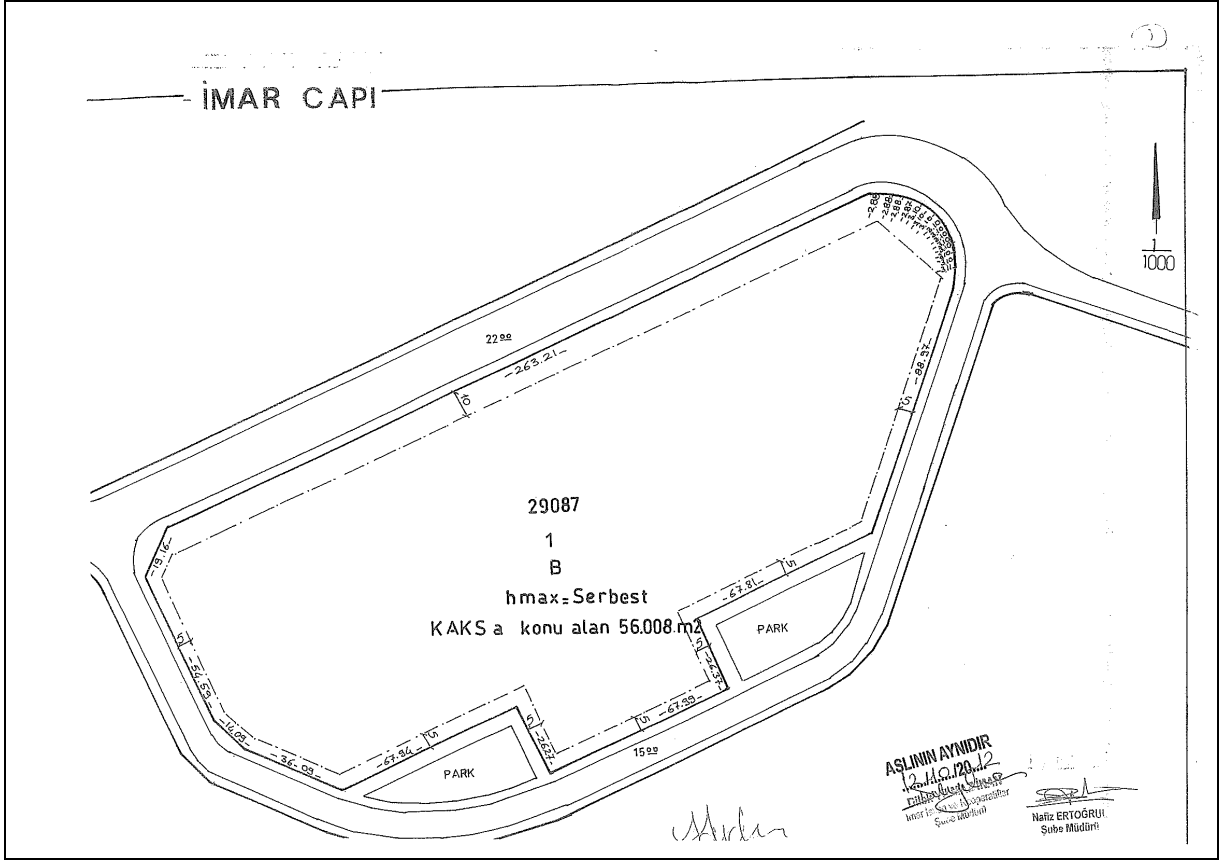
A) GENEL HÜKÜMLER

- 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 gazetede 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 gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile 01.07.1999 gün ve 23742 sayılı resmi gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkındaki Yönetmelik hükümleri.
 - 02.11.1986 gün ve 19269 sayılı resmi gazetede yayınlanan Hava Kalitesi Koruma Yönetmeliği.
 - 11.12.1986 gün ve 19308 sayılı resmi gazetede 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 m², "B" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 56.008 m², "C" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 49.678 m², "D" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 36.307 m²dir.
- 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 kullanımına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir.
- 10) Plan genelinde; verilen emsal dahilinde kalmak koşulu ile hazırlanacak vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

Dosya No : 06.07.01.01/TBMM		ANKARA VALİLİĞİ		Pafta No : 129-b-17-b-1-									
Flan No : LTBMM. İMAR PLANI		Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü		Çap No : 2007/2096									
İLÇESİ : ANKARA		KÖYÜ : DIRMEN		MEVKİİ :									
İMAR		KADASTRO		YERLEŞİK ALAN		PARSEL ALANI		YAPI ALANI		YAPIM ALANI		DÜŞÜNCELER	
Ada No	Parsel No	Ada No	Parsel No	İç	Dış	m ²	m ²	m ²	m ²				
29087	1				X	30.707		56.008	KAKS'a konu alan = 56.008 m ²				
İMAR DURUMU													
Yan Komşu Uzaklığı : —						İnşaat Tarzı : —							
İnşaatın Cephesi : Plana göre						Kat Adedi (bodrum hariç) : SERBEST							
İnşaatın Derinliği : Plana göre						Saçak Seviyesi (max.) : —							
Yola Uzaklığı : 5 m - 10 m.						Yapım Alanı : 56.008 m ²							
1) Parsel ölçüleri 9.4.2007... günlü aplikasyon krokisinden alınmıştır.													
2) İmar çapı bedeli 18.4.2007 günlü ve E.O.1081... no.lu makbuz ile alınmıştır.													
3) Deftere işlendi.													
PLAN NOTLARI :													
- 1/1000 ölçekli onaylı İmar Planı notlarına uyulacaktır.													
- Plan notları ektedir.													
NOTLAR : 1) İmar Yönetmeliğinin 57. Maddesi gereğince, İmar Durumunu gösterir çap, Ruhsat için başvuru tarihinden önce en fazla 1 ay önce istenmelidir.													

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.



ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİ 16743 ADA 1 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GEREKÇE
BU PLAN, 12.08.2003 TARİH VE 25197 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 4899 SAYILI KANUN VE KANUN HÜKÜMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUNUN "GEÇİCİ MADDE 1" HÜKÜMÜ GEREĞİ YAPILMIŞTIR.

A) GENEL HÜKÜMLER

- 1) BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE İLİGLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ
-10.08.2005 GÜN VE 25502 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN İSİYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRLENEN HUSUSLARDA YETKİLİ İDARELER SORUMLU OLUŞU, BU YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN TÜM HUSUSLAR YERİNE GETİRİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
-1593 SAYILI UMUMİ HİFSİSİHHA KANUNU
-04.09.1988 GÜN VE 19919 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ İLE 01.07.1999 GÜN VE 23742 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ
-02.11.1986 GÜN VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN HAVA KALİTESİ KORUMA YÖNETMELİĞİ
-11.12.1986 GÜN VE 19308 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2) HER KOŞULDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK - JEOTEKNİK ETÜD YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 4) PLANDA "A" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA KAKS'A KONU ALAN 301.977 M², "B" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA KAKS'A KONU ALAN 56.008 M², "C" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA KAKS'A KONU ALAN 49.678 M², "D" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA KAKS'A KONU ALAN 38.307 M²'DİR.
- 5) PLAN KAPSAMINDAKİ ALANDA OLUŞTURULMUŞ ADA VE/VEYA PARSELLERDE KAKS'A KONU ALAN M² OLARAK BELİRTİLMİŞTİR. İNŞA EDİLECEK YAPILARDA KAT HOLLERİ, ANA MERDİVENLER, ASANSÖR BOŞLUKLARI, BALKONLAR 30.00 KOTU ALTINDA KALAN ALANLAR KAKS'A KONU ALANA DAHİL DEĞİLDİR.
- 6) PLAN KAPSAMINDAKİ ALANDA OLUŞTURULMUŞ ADA VE/VEYA PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA KALAN ALANLARDA SU DEPOSU, TRAFİKO BEKÇİ KÜLTÜBESİ, GİRİŞ NİZAMİYESİ, GÜVERNLİK TESİSLERİ, ÇÖP DEPOLAMA YERLERİ, OTOPARK RAMPALARI, TOTEMLER, ALTYAPI TESİSLERİ, VB. YAPILAR YAPILABİLİR, TRAFİKO VE DİĞER ALTYAPI TESİSLERİ PARSEL İÇİNDE HERHANGİBİR YERE KONULABİLİR.
- 7) PLAN KAPSAMINDAKİ ALANDA OLUŞTURULMUŞ ADA VE/VEYA PARSELLERDE YAPI YÜKSEKLİĞİ YAPININ MINARİ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE KALMAK KOSULU İLE SERBESTTİR.
- 8) PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA OLUŞTURULMUŞ ADA VE/VEYA PARSELLERDE YAPILACAK BİNALAR GENELİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. 50.00 KOTU BİNA KOŞE KOTLARI ORTALAMASIDIR. ANCAK ADA YA DA PARSELLER İÇİNDE TOPOGRAFYA ÖZELLİĞİNEN YA DA PROJE BUTUNLUĞUNDAN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACI İLE BİNALAR ADA VEYA PARSEL ÇEVRESİNDEKİ VEYA İÇİNDEKİ (OLUŞMUŞ VEYA OLUŞTURULACAK) YOLLARDAKİ TESVİYEDEĞER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLERDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA VE ADA VEYA PARSEL SINIRLARI İÇİNDE MERDİVEN, KURUNLEZ, RAMPA, SAÇAK YAPILABİLİR. ZEMİN KATLAR +1.50 DE TESİS EDİLEBİLİR.
- 9) GENEL YERLEŞİM, KÜTLE DÜZENLEMESİ, YAPI YÜKSEKLİKLERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER, ARAZI TANZİM VE PEYZAJ PRENSİPLERİ BİR KENTSEL TASARIM VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR. KENTSEL TASARIM VAZİYET PLANI

RAPOR NO: 2012REVB103

RAPOR TARİHİ: 31.12.2012

*GİZLİDİR

45

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- 1 no'lu parsel için 05.06.2007 tarih ve 2302 no'lu, 160.072 m² büyük alışveriş merkezi için verilmiş yapı ruhsatı (Tadilat) bulunmaktadır.
- 1 no'lu parsel için 22.10.2007 tarih ve 2007/1 no'lu, 160.072 m² büyük alışveriş merkezi için yapı kullanma izin belgesi (Tadilat) bulunmaktadır.
- T.C. Ankara Valiliği Bayındırlık ve İl Müdürlüğü tarafından 14.05.2007 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.
- Onaylı mimari projesine göre söz konusu taşınmazların Kat Mülkiyeti Kanunu'na uygun olarak Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 242 adet bağımsız bölüm olarak tescili yapılmıştır.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Özet Tablo

Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
05.06.2007, 2302 (Yapı Ruhsat Belgesi)	Tadilat	160.072	242 adet bağımsız bölüm
22.10.2007, 2007/1 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	-	160.072	242 adet bağımsız bölüm

✓ Yapı Denetim:

- 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. tarafından denetlenmektedir.

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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parselin son 3 yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesi ile uyumlu olup, yapı kullanma izin belgesine sahiptir. Taşınmazların üzerinde (77, 78 ve 79 no'lu bağımsız bölümler) ipotek bulunmaktadır. Takyidatların proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazların ilgili Sermaye Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Ana gayrimenkulün açık adresi: Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Turan Güneş Bulvarı, No: 182, Oran-Çankaya / ANKARA'dır.

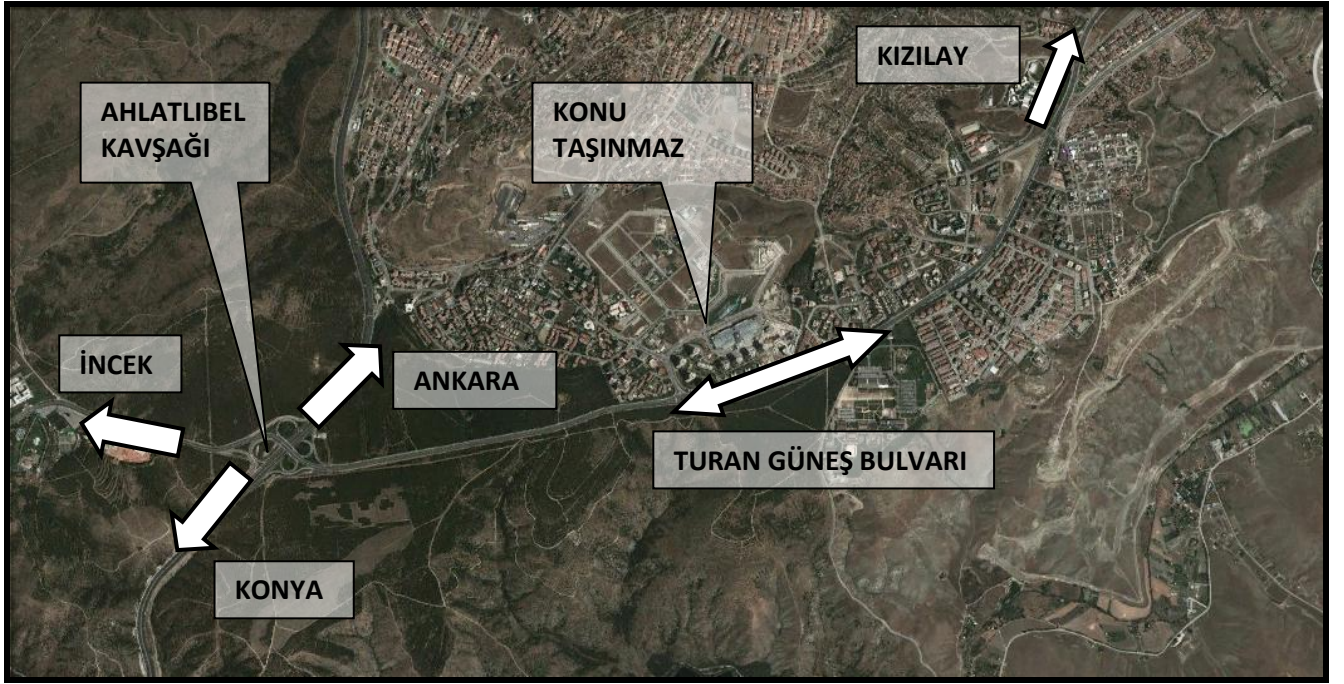
Değerleme kapsamında yer alan Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Ana taşınmaza ulaşmak için, Ankara-Konya Karayolu üzerinden Konya istikametinde giderken, Oran Kavşağı'na gelindiğinde Oran istikametine dönülüp, Turan Güneş Bulvarı takip edilir. Ana taşınmaz bu bulvar üzerinde sol kolda kalmaktadır.

Alışveriş merkezinin konumlandığı 29087 ada 1 no'lu parsel köşe konumludur. Ana taşınmazın yakın çevresinde Türk Japon Vakfı, Yüce Okulları, Tansaş, Oran Taksi, Oran Çarşı Merkezi ve önemli yol akslarından Turan Güneş Bulvarı, Ankara-Konya Karayolu yer almaktadır. Ayrıca ana taşınmazın yakın çevresinde yüksek katlı konut alanları, site alanları ve ticari tesisler bulunmaktadır.

Ana taşınmazın bulunduğu bölge Yıldız, Çankaya, Oran, Dikmen, Balgat, Öveçler gibi yoğun konut alanlarının yer aldığı semtlere yakın konumda olması ve Ankara-Konya Karayolu yakınında olmasından dolayı yoğun bir müşteri potansiyelini kendine çekmektedir. Ayrıca konseptinde farklı markaları barındırması ve büyük bir alışveriş merkezi olmasından dolayı yoğun bir çekim alanı oluşturmaktadır. Ana taşınmaza ulaşım özel araçlarla, toplu taşıma araçları ve alışveriş merkezi servisleri ile sağlanmaktadır.



MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.



Konu Ana Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Turan Güneş Bulvarı	~0,50
Ankara - Konya Yolu	~2,70
Kızılay	~10,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu ana gayrimenkul 30.707,00 m² yüzölçümüne sahip 29087 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan Panorama Alışveriş ve Yaşam Merkezi'dir. Parsel 22 m ve 15 m'lik yollara cepheli olup, amorf şekile sahiptir.

Alışveriş merkezi 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 (14.321,00 m²), 3. bodrum kat (-1. Otopark katı) -11.50 kotu (22.496,00 m²), 2. bodrum kat (Market katı) -7.80 kotu (24.352,00 m²), 1. bodrum kat (Market asma katı) -3.90 kotu (14.414,00 m²), zemin kat (Zemin + zemin asma katı) ±0.00 ve +4.00 kotu (35.094,00 m²), 1. normal kat (1. normal kat + 1. kat asma katı) +8.00 ve +12.00 kotu (32.225,00 m²), 2. normal kat (2. normal kat) +16.00 kotu (20.262,00 m²), 3. kat (3. normal kat + 4. normal kat + 5. normal kat) +21.30, +26.50 ve +31.50 kotu (16.401,00 m²) olmak üzere toplam 179.565,00 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.

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	179.565,00 m ² (Toplam inşaat alanı) 86.242,50 m ² (Kiralanabilir alan)
Yaşı	5
İnşaat Tarzı	Betonarme + çelik
Çatı Sistemi	Metal tonoz çatı
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	12 kat (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 5. normal kat)
Dış cephe	Cam giydirme
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet Kazan)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut (2 yük + 13 insan)
Havalandırma Sistemi	Merkezi (4 adet Soğutma Sistemi Esanjoru ve 14 adet %100 Taze Hava Santrali)
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık – kapalı otopark)

Değerleme konusu Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin toplam yasal ve mevcut kapalı kullanım alanı onaylı mimari projeden elde edinilen bilgiler doğrultusunda 179.565,00 m²'dir. Ancak ana taşınmaza ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre belirtilen toplam kapalı kullanım alanı 160.072,00 m² olup, 14.05.2007 tahlil onaylı mimari projeye ait alınmış olan izin belgeleri olduğu tespit edilmiştir. İlgili izin belgelerinde emsal harici alanların ruhsatlandırılmadığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazlar onaylı mimari projesine uyumludur. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır. Toplam kiralanabilir alan 86.242,50 m²'dir. Alışveriş merkezinde yer alan mevcut kiracı mağazaların kategorilerine göre alansal dağılımı aşağıda listelenmiştir. Alışveriş merkezi %98 oranında doluluk oranına sahiptir.

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

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

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

Fonksiyon	Alan (m ²)
Dükkan Alanları	84.956,00
Depo Alanları	924,50
Kiosk ve Stand Alanları	257,00
Baz İstasyonu	105,00
Ara Toplam	86.242,50
Banka ATM Alanları	-
Taksi Durağı ve Vale	-
Genel Toplam	86.242,50

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin 01.12.2007 tarihinde resmi açılışı yapılmıştır.

5.4 Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

4. Bodrum Kat (-2. Otopark Katı) (-15.20 kotu):

Onaylı mimari projesine göre 4. bodrum kat alanı 14.321,00 m²'dir. Katta kapalı otopark, depo alanları, dükkan alanları ve servis-sirkülasyon alanları bulunmaktadır.

Kapalı Alanı	: 14.321,00 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Kapalı otopark, depo alanları, dükkan alanları
Kat	: 4. Bodrum Kat
Zemin	: Granit, seramik, beton
Duvar	: Plastik boya
Doğrama	: Alüminyum, cam, ahşap
Tavan	: Asma tavan
Isıtma	: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet Kazan)
Aydınlatma	: Spot, floresan aydınlatma armatürü
Çatı Kaplaması	: Metal tonoz çatı
Dış Cephesi	: Cam giydirme

3. Bodrum Kat (-1. Otopark Katı) (-11.50 kotu):

Onaylı mimari projesine göre 3. bodrum kat alanı 22.496,00 m²'dir. Katta kapalı otopark, depo alanları, dükkan alanları ve servis-sirkülasyon alanları bulunmaktadır.

Kapalı Alanı	: 22.496,00 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Kapalı otopark, depo alanları, dükkan alanları
Kat	: 3. Bodrum Kat
Zemin	: Granit, seramik, beton
Duvar	: Plastik boya
Doğrama	: Alüminyum, cam, ahşap
Tavan	: Asma tavan
Isıtma	: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet Kazan)
Aydınlatma	: Spot, floresan aydınlatma armatürü
Çatı Kaplaması	: Metal tonoz çatı
Dış Cephesi	: Cam giydirme

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

2. Bodrum Kat (Market Katı) (-7.80 kotu):

Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum kat alanı 24.352,00 m²'dir. Katta market, mağaza alanları, ATM alanları, kiosk-stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları bulunmaktadır.

Kapalı Alanı	: 24.352,00 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Market, mağaza alanları, ATM alanları, kiosk-stand alanları
Kat	: 2. Bodrum Kat
Zemin	: Granit, seramik
Duvar	: Plastik boya, alüminyum kaplama
Doğrama	: Alüminyum, cam, ahşap
Tavan	: Asma tavan
Isıtma	: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet Kazan)
Aydınlatma	: Spot, floresan aydınlatma armatürü
Çatı Kaplaması	: Metal tonoz çatı
Dış Cephesi	: Cam giydirme

1. Bodrum Kat (Market Asma Katı) (-3.90 kotu):

Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum kat alanı 14.414,00 m²'dir. Katta mağaza alanları, kafe alanları, kiosk-stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları bulunmaktadır.

Kapalı Alanı	: 14.414,00 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Mağaza alanları, kafe alanları, kiosk-stand alanları
Kat	: 1. Bodrum Kat
Zemin	: Granit, seramik
Duvar	: Plastik boya, alüminyum kaplama
Doğrama	: Alüminyum, cam, ahşap
Tavan	: Asma tavan
Isıtma	: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet Kazan)
Aydınlatma	: Spot, floresan aydınlatma armatürü
Çatı Kaplaması	: Metal tonoz çatı
Dış Cephesi	: Cam giydirme

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

Zemin Kat (Zemin + Zemin Asma Katı) (±0.00 kotu) (+4.00 kotu):

Onaylı mimari projesine göre zemin kat alanı 35.094,00 m²'dir. Katta mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları (restoran), kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanları bulunmaktadır.

Kapalı Alanı	: 35.094,00 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları (restoran), kafe alanları
Kat	: Zemin Kat
Zemin	: Granit, seramik
Duvar	: Plastik boya, alüminyum kaplama
Doğrama	: Alüminyum, cam, ahşap
Tavan	: Asma tavan
Isıtma	: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet Kazan)
Aydınlatma	: Spot, floresan aydınlatma armatürü
Çatı Kaplaması	: Metal tonoz çatı
Dış Cephesi	: Cam giydirme

1. Normal Kat (1. Normal Kat + 1. Kat Asma Katı) (+8.00 kotu) (+12.00 kotu):

Onaylı mimari projesine göre 1. normal kat alanı 32.225,00 m²'dir. Katta mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanları bulunmaktadır.

Kapalı Alanı	: 32.225,00 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, kafe alanları
Kat	: 1. Kat
Zemin	: Granit, seramik, halı
Duvar	: Plastik boya, alüminyum kaplama
Doğrama	: Alüminyum, cam, ahşap
Tavan	: Asma tavan
Isıtma	: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet Kazan)
Aydınlatma	: Spot, floresan aydınlatma armatürü
Çatı Kaplaması	: Metal tonoz çatı
Dış Cephesi	: Cam giydirme

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

2. Normal Kat (2. Normal Kat) (+16.00 kotu):

Onaylı mimari projesine göre 2. normal kat alanı 20.262,00 m²'dir. Katta mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları, kafe alanları, sinema, kültür ve eğlence ve servis-sirkülasyon alanları bulunmaktadır.

Kapalı Alanı	: 20.262,00 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları, kafe alanları, sinema, kültür ve eğlence
Kat	: 2. Kat
Zemin	: Granit, seramik, halı
Duvar	: Plastik boya, alüminyum kaplama
Doğrama	: Alüminyum, cam, ahşap
Tavan	: Asma tavan
Isıtma	: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet Kazan)
Aydınlatma	: Spot, floresan aydınlatma armatürü
Çatı Kaplaması	: Metal tonoz çatı
Dış Cephesi	: Cam giydirme

3. Normal Kat (3. Normal Kat + 4. Normal Kat + 5. Normal Kat) (+21.30 kotu) (+26.50 kotu) (+31,50 kotu):

Onaylı mimari projesine göre 3. normal kat, 4. normal kat ve 5. normal kat alanı 16.401,00 m²'dir. Katta kültür ve eğlence, ofis, spor alanı ve servis-sirkülasyon alanları bulunmaktadır.

Kapalı Alanı	: 16.401,00 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Kültür ve eğlence, ofis, spor alanı
Kat	: 3. Kat
Zemin	: Granit, seramik
Duvar	: Plastik boya, alüminyum kaplama
Doğrama	: Alüminyum, cam, ahşap
Tavan	: Asma tavan
Isıtma	: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet Kazan)
Aydınlatma	: Spot, floresan aydınlatma armatürü
Çatı Kaplaması	: Metal tonoz çatı
Dış Cephesi	: Cam giydirme

5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi 242 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde 31.12.2012 tarihi itibari ile %98 oranında doluluk oranına sahiptir.
- Betonarme ve çelik yapıda olan Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin 01.12.2007 tarihinde resmi açılışı yapılmış olup, faaliyete geçmiştir.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin ana kiracıları Teknosa, Paşabahçe, GAP, Zara, Beymen, Boyner, Massimo Dutti, Sephora, Bershka, Pull&Bear, Marks&Spencer, Mudo ve D&R'dir.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin harici ve müteferrik işler kapsamında herhangi bir iş bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Söz konusu ana taşınmazın çevresinde konut alanlarının bulunması, merkeze olan yakınlığı ve imar durumu göz önüne alındığı zaman en etkin ve verimli kullanımının mevcut durumu olan “**Alışveriş Merkezi**” amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Ana taşınmazın konumu nedeniyle reklam kabiliyeti yüksektir.+ Bölge halkına olduğu kadar karayolundan seyahat veya ulaşım amaçlı geçmekte olan ziyaretçilere hitap etmektedir.+ Bölgede hizmete sunulmuş ünlü markaların ve diğer alışveriş merkezlerinden farklı olarak sunduğu mağazalarının yer aldığı Ankara'nın büyük alışveriş ve yaşam merkezidir+ Alışveriş merkezi içerisinde market bulunmaktadır.+ Alışveriş merkezi içerisinde sinema, kültür merkezi, spor salonu ve eğlence merkezlerinin bulunmaktadır.+ Alışveriş merkezi tek bir maliğe aittir.	<ul style="list-style-type: none">- Ana taşınmazın şehir merkezine kısmen uzak konumdadır.- Ana taşınmazın bağlantı akslarından dolayı araç giriş çıkışlarında problem yaşanmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Kuzeybatı ve batı aksı üzerinde nüfus yoğunluğunu ciddi şekilde arttıracak olan çok sayıda konut yapılmaktadır.✓ Bölgenin yakın çevresinde halen geliştirilebilecek potansiyel arsalar bulunmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">× Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Ana gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu ana taşınmaza emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsa Emsalleri:

- Değerleme konusu ana taşınmaza yakın konumda, Tiflis Caddesi'nde yer alan "Konut + Ticaret" imarlı 600,00 m² alanlı arsa için 1.500.000 USD satış bedeli istenmektedir. (2.500 USD/m²; 4.500 TL/m²)
- Değerleme konusu ana taşınmaza yakın konumda, Konrad Adenauer Caddesi'nde yer alan "Ticaret" imarlı 670,00 m² alanlı arsa için 1.250.000 USD satış bedeli istenmektedir. (1.866 USD/m²; 3.359 TL/m²)
- Değerleme konusu ana taşınmaza yakın konumda, Turan Güneş Bulvarı'na 100 m mesafede yer alan "Konut + Ticaret" imarlı 562,00 m² alanlı arsa için 1.450.000 TL satış bedeli istenmektedir. (2.580 TL/m²)
- Değerleme konusu ana taşınmaza yakın konumda "Ticaret" imarlı 6.500,00 m² alanlı arsa için 13.000.000 EURO satış bedeli istenmektedir. (2.000 EURO/m²; 4.540 TL/m²)

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

- Değerleme konusu ana taşınmaza yakın konumda “Konut + Ticaret” imarlı 6.200,00 m² alanlı arsa için 13.000.000 EURO satış bedeli istenmektedir. (2.097 EURO/m²; 4.760 TL/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	600,00	Konut + Ticaret	4.500	Tiflis Caddesi
2	670,00	Ticaret	3.359	Konrad Adenauer Caddesi
3	562,00	Konut + Ticaret	2.580	Turan Güneş Bulvarı
4	6.500,00	Ticaret	4.540	Ana taşınmaza yakın konumda
5	6.200,00	Konut + Ticaret	4.760	Ana taşınmaza yakın konumda

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu ana taşınmazın konut gelişiminin devam ettiği Çankaya bölgesinde konumlanmış olması, şehirlerarası yol güzergahına yakın konumda yer alması, yaşayan nüfusun ve yerleşimin potansiyelleri, yeni gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmesi planlanan projelerle yerleşimin nüfusunun çok artacak olması, ticaret imarlı olması, emsali ve toplam inşa edilebilir inşaat alanı, imar terklerinin bulunmaması gibi unsurları dikkate alınarak; arsanın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
1 m ² Arsa Değeri	2.250 .-€	
Toplam Arsa Büyüklüğü	30.707 m ²	
Toplam Arsa Değeri	69.090.750 .-€	69.090.750 .-€
TOPLAM		69.090.750 .-€

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi

Bu analizde ana gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu 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, inşaatın tamamlanma oranı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
1 m ² Arsa Değeri	2.250 .-€	
Toplam Arsa Büyüklüğü	30.707 m ²	
Toplam Arsa Değeri	69.090.750 .-€	69.090.750 .-€
TOPLAM		69.090.750 .-€

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

BİNA DEĞERİ		
Diğer Alanlar (Otopark, sığınak, depolar vs.)		
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	250 .-€	
Brüt Alanı	60.601,50 m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	15.150.375 .-€	
Yıpranma Payı	5%	
Yıpranma Bedeli	757.519 .-€	
Bina Değeri	14.392.856 .-€	14.392.856 .-€
Alışveriş Merkezi		
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	750 .-€	
Brüt Alanı	118.963,50 m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	89.222.625 .-€	
Yıpranma Payı	5%	
Yıpranma Bedeli	4.461.131 .-€	
Bina Değeri	84.761.494 .-€	84.761.494 .-€
Toplam Arsa Değeri		69.090.750 .-€
Toplam Bina Değeri		99.154.350 .-€
Harici Müteferrik İşler		1.250.000 .-€
TOPLAM DEĞER		169.495.100 .-€
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER		169.495.000 .-€

7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

➤ **Alışveriş Merkezi İle İlgili Varsayımlar (Yasal Durum):**

- Mevcut durumda 31.12.2012 itibari ile 242 adet bağımsız bölümün %98'i kiralanmış durumdadır. Depoların %80'i kiralanmıştır. Bu bağımsız bölümlerin kira anlaşmaları yapılmış olup, yapılan hesaplamalar mevcut durumdaki kira sözleşmelerine göre yapılmıştır. Alışveriş merkezinde diğer gelirler kapsamında kiosk ve stand alanları, baz istasyonu, banka ATM alanları, taksi durağı ve vale gelirleri vs. hesaplanmıştır.
- Değerleme çalışması sırasında, alışveriş merkezini satın almak isteyecek olan kişi ya da kurumun hem arsayı, hem de binayı satın almak isteyeceği düşüncesinden hareketle tek bir tesis değeri verilmiştir. Verilen değer, alışveriş merkezinin otopark katlarıyla birlikte arsa+bina olarak piyasa değeridir.
- Faaliyette bulunan Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin 01.12.2007 tarihinde resmi açılışı yapılmıştır. Değerleme 31.12.2012 tarihinden başlayıp 10 yıllık projeksiyon ile 30.11.2022 tarihine kadardır.
- 31.12.2012 tarihi itibari ile %98 doluluk oranına sahiptir. 2018 yılı itibari ile %99 oranın yıllar boyunca sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması için hesaplanan kira gelirleri mevcut sözleşmelerde yer alan kiralama değerleri üzerinden alınmıştır. Kiralanmamış olan dükkanların 2013 Ocak ayı itibari ile kiralanacağı öngörülmüştür. Kiralanmamış olan dükkanlar için müşteri tarafından bildirilen

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

anlaşmalar sonucu belirlenen kira değeri rakamları dikkate alınarak bir değer verilmiştir. Ayrıca Ankara Alışveriş Merkezi Sektörü'nde yapılan araştırmalar sonucunda, fonksiyonlara göre birim m² dağılım tablosu aşağıda verilmiştir. Alışveriş merkezlerinin birim m² kiralari emsaller ile desteklenmektedir.

Fonksiyon	Kira Birim Değeri (€/m ²)
Depo Alanları	€ 5,00 - 7,00
Büyük Mağaza-Anchor	€ 3,00 - 8,00
Küçük Mağaza-Butik	€ 12,00 - 28,50
Yeme-içme Alanları	€ 34,00 - 47,00
Kafe Alanları	€ 17,00 - 47,00
Eğlence Alanları	€ 5,00 - 19,50

- Kiralanabilir alışveriş merkezi alanı ve toplam inşaat alanı onaylı mimari projeler üzerinden hesaplanarak bulunmuştur.
- Alışveriş merkezinin giderlerinin İşletme ve Yönetim Giderleri, Emlak Vergisi, Bina Sigortası ve Yenileme Giderleri'nden oluşacağı varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinde bazı kiracıların ciro değerlerini yakalayamadığı görülmüştür ve ileriki yıllar için toplam beklenen kira gelirleri üzerinden %4 oranında getirisinin olabileceği öngörülmüştür.
- Alışveriş merkezi kiracıları ile yapılan sözleşmeler incelendiğinde sözleşmelerin bir çoğunun 5 yıllık olduğu bazı sözleşmelerin 7, 10 ve 15 yıla kadar uzatıldığı görülmektedir.
- Piyasadaki genel kabuller doğrultusunda; alışveriş merkezinin kiralanacağı, otoparkın ortak alan olarak kullanılacağı varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinin kiralanabilir alanı 86.242,50 m² olarak hesaplanmıştır.
- Emlak Vergisi ve Bina Sigortası giderlerinin yıllar bazında %3 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Tarafların 10 yıllık sözleşmeyi fesh etmediği, sözleşmenin şartları ile 10 yıl boyunca devam edeceği varsayılarak elde edeceği gelirlerin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Risksiz getiri oranı 2020 vadeli EURO bazlı eurobond değeri %3,82 olarak kabul edilmiştir.
- Projeksiyonda 10. sene sonunda mülkün artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı piyasa verileri dikkate alınarak %7,50 kabul edilmiştir.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır. EURO kuru 2,3517 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Bina yönetim gideri müşteri tarafından sağlanan bilgiler doğrultusunda m² başına 6 EURO/m²/ay olarak kabul edilmiştir. Ayrıca müşterinin kendisinin ödediği yıllık toplam yönetim gideride hesaplamalara dahil edilmiştir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRALANABİLİR ALAN HESABI	
TOPLAM ALIŞVERİŞ MERKEZİ ALANI (Otopark, sığınak, depolar vs. hariç)	118.963,50
KİRALANABİLİR ALIŞVERİŞ MERKEZİ ALANI (m ²)	86.242,50
ALAN KAYBI ORANI	28%

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		TOPLAM	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
POTANSİYEL GELİRLER													
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m ²)			0,00	86.242,50	86.242,50	86.242,50	86.242,50	86.242,50	86.242,50	86.242,50	86.242,50	86.242,50	86.242,50
Yıllık Doluluk (%)			0,00	98%	98%	98%	98%	98%	99%	99%	99%	99%	99%
Toplam Potansiyel Kira Gelirleri (EURO)			0,00	17.875.752,00	18.488.512,26	19.121.908,64	19.777.338,54	20.458.014,41	21.169.414,36	21.909.521,30	22.679.577,66	23.480.878,93	24.314.779,40
Toplam Beklenen Kira Gelirleri (EURO)			0,00	17.518.236,96	18.118.742,01	18.739.470,46	19.381.791,77	20.048.854,12	20.957.720,21	21.690.426,09	22.452.781,89	23.246.070,14	24.071.631,61
Toplam Beklenen Ciro Kira Geliri (EURO)			0,00	700.729,48	724.749,68	749.578,82	775.271,67	801.954,16	838.308,81	867.617,04	898.111,28	929.842,81	962.865,26
Toplam Depo Kira Gelirleri (EURO)			0,00	71.904,00	75.067,01	78.380,47	81.852,68	85.494,74	89.308,50	93.305,48	97.494,60	101.885,17	106.487,01
Diğer Gelirler (Kiosk, Stand, ATM, Baz İstasyonu ve diğer) (EURO)			0,00	451.934,01	467.537,76	483.843,70	500.865,33	518.772,25	533.078,47	547.918,95	563.314,98	579.288,72	595.863,32
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER		220.598.351,42	0,00	18.742.804,45	19.386.096,46	20.051.273,45	20.739.781,45	21.455.075,27	22.418.415,99	23.199.267,57	24.011.702,74	24.857.086,84	25.736.847,20
İŞLETME GİDERLERİ													
Toplam Bina Yönetim Gideri (EURO)	3,00%		0,00	423.491,58	436.196,33	449.282,22	462.760,68	476.643,50	490.942,81	505.671,09	520.841,23	536.466,46	552.560,46
Bina Sigortası (EURO)			0,00	14.537,44	14.973,57	15.422,78	15.885,46	16.362,02	16.852,88	17.358,47	17.879,22	18.415,60	18.968,07
Emlak Vergisi (EURO)			0,00	134.801,76	138.845,81	143.011,19	147.301,53	151.720,57	156.272,19	160.960,35	165.789,16	170.762,84	175.885,72
Yenileme Fonu (EURO)	1,5%		0,00	1.156.951,81	1.156.951,81	1.156.951,81	1.156.951,81	1.156.951,81	1.156.951,81	1.156.951,81	1.156.951,81	1.156.951,81	1.156.951,81
TOPLAM İŞLETME MALİYETLERİ (EURO)		18.136.381,10	0,00	1.729.782,60	1.746.967,52	1.764.667,99	1.782.899,48	1.801.677,91	1.821.019,69	1.840.941,73	1.861.461,42	1.882.596,71	1.904.366,06
NET İŞLETME GELİRLERİ		202.460.000,00	0,00	17.013.021,85	17.639.128,95	18.286.605,46	18.956.881,98	19.653.397,37	20.597.396,30	21.358.325,84	22.150.241,31	22.974.490,13	23.832.481,14
GOP			0,00	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93
Dönem Sonu Değer	7,50%												317.766.415,17
NET NAKİT AKIŞI			0,00	17.013.021,85	17.639.128,95	18.286.605,46	18.956.881,98	19.653.397,37	20.597.396,30	21.358.325,84	22.150.241,31	22.974.490,13	341.598.896,31

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,82%	3,82%	3,82%
Risk Primi	5,18%	5,68%	6,18%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,50%	10,00%
Net Bugünkü Değer (EURO)	260.642.988	251.727.824	243.207.215

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

- Değerleme konusu ana taşınmazın, "Maliyet Yaklaşımı"na göre değeri **398.601.000.- TL (Üçyüzdoksansekizmilyonaltıyüzbirbin.- Türk Lirası), 169.495.000.- EURO (Yüzaltmışdokuzmilyondörtüyüzdoksanbeşbin.- EURO)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu ana taşınmazın, "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"na göre değeri **591.988.000.- TL (Beşyüzdoksanbirmilyondokuzyüzseksensekizbin.- Türk Lirası), 251.728.000.- EURO (İkiyüzellibirmilyonyediyüzyirmisekizbin.- EURO)** olarak hesaplanmıştır.
- Nihai değer olarak değerlendirme konusu ana taşınmazın gelir getiren bir mülk olması nedeniyle "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"na göre bulunan değer olan **591.988.000.- TL (Beşyüzdoksanbirmilyondokuzyüzseksensekizbin.- Türk Lirası), 251.728.000.- EURO (İkiyüzellibirmilyonyediyüzyirmisekizbin.- EURO)** nihai sonuç değeri olarak kabul edilmiştir.
- Ana taşınmazın sigorta değeri **182.258.475.- TL (Yüzseksenikimilyonikiyüzellisekizbindörtüyüzyetmişbeş.- Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Ana taşınmazın kira değeri, Ankara Alışveriş Merkezi Sektörü'nde yapılan araştırmalar sonucunda ve incelenen mevcut alışveriş merkezlerinden elde edilen veriler esas alınarak takdir edilmiştir. Kiralamalar doğrultusunda ana taşınmazın aylık kira değeri KDV hariç **3.410.000.- TL (Üçmilyondörtüyüzonbin.- Türk Lirası), 1.450.000.- USD (Birmilyondörtüyüzellibin.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

KDV uygulaması ile ilgili olarak aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır." Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından ana taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
591.988.000.- TL (Beşyüzdoksanbirmilyondokuzyüzseksensekizbin.- Türk Lirası)	251.728.000.- EURO (İkiyüzellibirmilyonyediyüzirmisekizbin.- EURO)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	
698.545.840.- TL (Altıyüzdoksansekizmilyonbeşyüzkırkbeşbinsekizyüzkırk.- Türk Lirası)	297.039.040.- EURO (İkiyüzdoksanvedimilyonotuzdokuzbinkırk.- EURO)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
3.410.000.- TL (Üçmilyondörtüzyüzonbin.- Türk Lirası)	1.450.000.- EURO (Birmilyondörtüzyüzellibin.- EURO)
28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	
4.023.800.- TL (Dörtmilyonyirmiüçbinsekizyüz.- Türk Lirası)	1.711.000.- EURO (Birmilyonyediyüzonbirbin.- EURO)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV dahil olup, KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir.
- 3- 1 EURO = 2,3517 TL kabul edilmiştir. EURO bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Özge AKLAR Değerleme Uzmanı (401775)	Hüsnüye BOZTUNÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)
--	---

BÖLÜM 9

EKLER

MERKEZ MÜTEAHHİTLİK TURİZM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Sektör Raporu
2	Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
3	İmar Durumu Belgesi
4	Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler