

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN ADRESİ	:	Turan Güneş Bulvarı No: 182 Oran Çankaya ANKARA
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Alışveriş Merkezi
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN	:	KENT Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DEĞERLEME RAPOR TARİHİ VE NO	:	28.12.2015 tarih 2015S-7591 numaralı rapor
RAPOR REVİZYON TARİH VE NO	:	15.02.2016 tarih 2015S-7591R no'lu rapor
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 30.707,00 m ² arsa yüzölçümüne sahip "Betonarme İşyeri" vasıflı ana gayrimenkulde kayıtlı 242 adet bağımsız bölüm. (Ayrıntılı bilgi için "5.2.1.1. Gayrimenkulün Tapu Mülkiyet Bilgileri" bölümüne bakınız.)
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu taşınmaz için 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 m ² (B Alanı), Çekme mesafeleri önden 10 m., yanlardan ve arkadan 5 m.'dir. İmar plan notlarına uyulması öngörülmüştür. (Plan notları "5.2.2.1. Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde belirtilmiştir.)
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde 'Gelir İndirgeme' yöntemi Kira değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma" Yöntemi kullanılmıştır.
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	:	25.12.2015
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	:	

31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
€	231.045.216,40	729.525.270,77 ₺
(İkiyüzotuzbirmilyonkırbeşbinikiyüzonaltı Euro Kırk EuroCent)		(Yediyüzirmidokuzmilyonbeşyüzirmibeşbinikiyüzyetmiş Türk Lirası Yetmişyedi Kuruş)
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)		
€	272.633.355,35	860.839.819,52 ₺
(İkiyüzyetmişikimilyonalıtyüzotuzüçbinüçyüzellibeş Euro Otuzbeş EuroCent)		(Sekizyüzaltımilyonsekiyüzotuzdokuzbinsekizyüzondokuz Türk Lirası Elliiki Kuruş)
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
€	17.845.785,78	56.348.068,60 ₺
(Onyedimilyonsekiyüzkırkbeşbinüçyüzsekiz EuroCent)		(Elliialtmilyonüçyüzkırksekinbeşbinaltmışsekiz Türk Lirası Altmış Kuruş)
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)		
€	21.058.027,22	66.490.720,95 ₺
(Yirmibirmilyonellisekizbinüçyüziki Euro Yirmiiki EuroCent)		(Altmışaltımilyondörtüzdoksanbinüçyüziki Türk Lirası Doksanbeş Kuruş)

BEYANIMIZ

Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
• Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;

- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme raporlarını mesleki bilgimiz sınırları dahilinde hazırladığımızı,
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu ve yeri ziyaret ettiğimizi beyan ederiz.

İçindekiler

1. ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR	5
2. RAPOR BİLGİLERİ	6
2.1. Raporun Kullanım Amacı ve Yeri.....	6
2.2. Raporun Türü.....	6
2.3. Rapor Tarihi ve Numarası	6
2.4. Değerleme Tarihi.....	6
2.5. Revizyon Tarihi, Numarası ve Konusu	6
2.6. Raporu Hazırlayanlar	6
2.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgi	6
2.8 Raporun Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı	6
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
3.1. Şirket Bilgileri.....	7
3.2. Müşteri Bilgileri.....	7
3.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar	7
4. GAYRİMENKULE İLİŞKİN GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	7
4.1. MEVCUT GLOBAL VE ULUSAL EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ	7
4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ	8
4.1.3. GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ.....	10
4.1.4. ALIŞVERİŞ MERKEZİ PİYASASI.....	12
4.1.5 ANKARA ALIŞVERİŞ MERKEZİ PİYASASI.....	15
4.2. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	17
4.2.1 ANKARA İLİ	17
4.2.3. ÇANKAYA İLÇESİ	18
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER	20
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	21
5.2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMELERİ	22
5.2.1. TAPU İNCELEMELERİ	22
5.2.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	31
5.2.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	33
5.2.4. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	33
5.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	33
İmar Plan Notu	34
İmar Çapı.....	35
Yapı Kullanma İzin Belgesi	37

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLERE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER.....	38
6.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	38
6.1.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMLARI VE ÖZELLİKLERİ	38
6.1.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	38
6.1.3. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	39
6.1.4. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ.....	39
6.2. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	41
6.3. SATIŞ VE KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	42
6.3.1. SATIŞ DEĞERLERİ ANALİZİ:.....	42
6.3.2. KİRA DEĞERLERİ TESPİTİ VE ANALİZİ:	43
6.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	44
6.5. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	44
6.6. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	44
6.7. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZ)	45
6.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	45
6.8.1 DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER.....	45
6.8.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN ANALİZİ.....	46
6.8.3 PANORA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (PANORA AVİM) İÇİNDE YER ALAN TAŞINMAZLARA İLİŞKİN VARSAYIMLAR. 50	
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	52
7.1. FARKLI DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	52
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	53
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	53
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....	53
8. SONUÇ.....	54
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	54
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	54
9. EKLER.....	55
9.1. İNA Tablosu.....	55
9.2. Piyasa Satış Değerinin hesabına esas olacak arsa emsalleri ve “Karşılaştırmalı Emsal Tablosu”	56
9.3. Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Belirlenecek Kira Değerlerinin hesabına esas olacak emsaller ile Kiralamaya ilişkin tablolar	57
9.4. Fotoğraf, Grafik, Pafta Örneği, Plan, Tablo v.b.....	60

1. ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, Müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- "Genel Analiz ve Veriler" başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinden derlenmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı yada yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip sonradan hasil olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde Müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri vb. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Maliyet yöntemi kullanımı sırasında değer hesabında kullanılan maliyete ilişkin malzeme ve işçilik birim değerleri için detay poz kalem değerleri gibi kapsamlı değer kullanımı yerine bu konuda piyasada genel kabul görmüş ortalama maliyet değerleri üzerinden hesaplamalar yapılmıştır.

Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili-iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. Raporun Kullanım Amacı ve Yeri

Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu' nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

2.2. Raporun Türü

İş bu değerlendirme raporunun amacı; 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 bölümün Türk Lirası cinsinden gayrimenkul pazar ve yıllık kira değer tespittir.

2.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 01.12.2015 tarihindeki talebi ve 03.12.2015 tarihinde imzalanan sözleşme doğrultusunda şirketimizce 28.12.2015 tarih ve 2015S-7591 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme raporu için 01.12.2015 tarihinden itibaren değerlendirme uzmanlarımızca çalışmalara başlanmış, tüm hukuki teknik ve mahal incelemeleri yapılarak 25.12.2015 tamamlanmıştır.

2.5. Revizyon Rapor Tarihi, Numarası ve Konusu

Bu rapor Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.02.2016 tarihindeki talebi doğrultusunda 15.02.2016 tarih ve 2015S-7591R rapor numarası ile revize amaçlı hazırlanmış olup değer tespit ve değişikliğine ilişkin bir çalışma yapılmamış, raporun 1. ve 54. sayfasında yer alan rakam bilgilerinin yazıyla yazılmasında yapılan hataların giderilmesi, eksik kuruluş ve ondalık işaretleme bilgilerinin düzeltilmesi amaçlı kısmi revizyonlar yapılmıştır.

2.6. Raporu Hazırlayanlar

İş bu rapor Değerleme Uzmanı ve 401149 numaralı SPK Lisansına sahip İbrahim SARIHAN ile Değerleme Uzmanı ve 403259 numaralı SPK Lisansına sahip Alican TAYLAN tarafından hazırlanmıştır.

2.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için 25.12.2013 yılında 2013S-6613 no ile değerlendirme raporu düzenlenmiş olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre yapılan değerlendirme çalışmasına göre taşınmazın kira gelirleri kapitalizasyonuna göre piyasa değeri takdiri KDV hariç 632.543.244 TL, KDV dahil 746.401.028 TL olarak tespit edilmiştir.

29.12.2014 yılında ise 2014S-7519 no ile değerlendirme raporu düzenlenmiş olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre yapılan değerlendirme çalışmasına göre taşınmazın kira gelirleri kapitalizasyonuna göre piyasa değeri takdiri KDV hariç 674.575.025 TL, KDV dahil 795.998.530 TL olarak tespit edilmiştir.

2.8. Raporun Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Bu rapor; PANORA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye piyasası Kurulu hükümlerine göre "sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartları hakkında tebliği (seri VIII, No:45)" standartlarına uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1. Şirket Bilgileri

Değerleme işlemini gerçekleştirmiş olan şirketimiz: **Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** ismi altında, 2010 yılında kurulmuş, Ankara Ticaret Sicil Memurluğunda 281006 sicil numarası ile kayıtlı olup, halen uluslararası değerleme standartları çerçevesinde gayrimenkul değerleme faaliyetlerini gerçekleştirmek amacı ile faaliyetini sürdürmektedir. Sayılan bu çerçevede Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından çalışabilecek şirketler statüsünde kabul edilmiş ve onaylanmıştır.

Halen faaliyetlerini Şirket merkezi adresi olan; Harbiye Mahallesi, Çetin emeç Bulvarı, 31/2 06450 Dikmen / Çankaya / ANKARA adresinde sürdürmektedir.

3.2. Müşteri Bilgileri

Panora GYO 16/08/2004 tarihinde, 50.000TL sermaye ile tescili yapılarak faaliyetine başlamıştır. 2004 yılı sonunda AVM yapılmak üzere alınan arsa üzerine "Alışveriş ve Yaşam Merkezi" yapılması karara bağlanmış olup 2005 yılının Ocak ayında inşaatına başlanmıştır. 2007 yılının Aralık ayında faaliyete geçerek "PANORA Alışveriş ve Yaşam Merkezi" adını almıştır.

Panora GYO A.Ş halka arz işlemlerinden sonra Mayıs 2013 tarihinde Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmeye başlamış olup, ödenen sermaye miktarı 2015 yılı itibariyle 87.000.000 TL'dir.

İş bu değerleme talebinde bulunmuş olan müşteri; Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Turan Güneş Buvarı No:182/1 adresinde faaliyetlerini sürdürmekte olan **Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**' dir.

3.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULE İLİŞKİN GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. MEVCUT GLOBAL VE ULUSAL EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31.Aralık.2014 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 77.695.904 kişiye yükselmiştir. 2007-2008 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 13,1 olarak gerçekleşirken 2014 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artışı binde 13,3 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi				
	Toplam	Erkek	Kadın	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)
2007	70.586.256	-	-	-
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946	13,10
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842	14,50
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806	15,88
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315	13,49
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216	12,01
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504	13,70
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602	13,30

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. 2011 yılında bu oran %76,8 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (İl ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 57.385.706, köy nüfusu (Belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.338.563 kişidir.

Ülke nüfusunun %18,46’sı (14.160.467 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,58 ile (5.045.083 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.061.074 kişi) ile İzmir takip etmektedir. Ülkemizde 2014 yılı itibariyle ortalama yaş 30,7’dir. Ortalama yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3’dir. Ülkemiz nüfusunun %24,2’si 0-14 yaş grubunda, %67,7’si 15-64 yaş grubunda, %7,9’u ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. 1965 yılından itibaren genç nüfusun yüksek derecede azalmasına karşın, halen en genç nüfusa sahip ülkeler arasında yer almaktadır.

	Toplam Nüfus - Total Population*					
İl - Province	2009 - Year	2010	2011	2012	2013	2014
Toplam - Total	72.561.312	73.722 .88	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904
Adana	2.062.226	2.085.225	2.108.805	2.125.635	2.149.260	2.165.595
Ankara	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072
Antalya	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562
Diyarbakır	1.515.011	1.528.958	1.570.943	1.59.2167	1.607.437	1.635.048
Edirne	395.463	390.428	399.316	399.708	398.582	400.280
İstanbul	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018
İzmir	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072

* Yıllara Sari İl Bazlı Nüfus Verileri (ADNKS)

4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage Yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşünülse de, 2008 yılının başlarında ise 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 AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

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 gösterdi ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici

paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye'de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

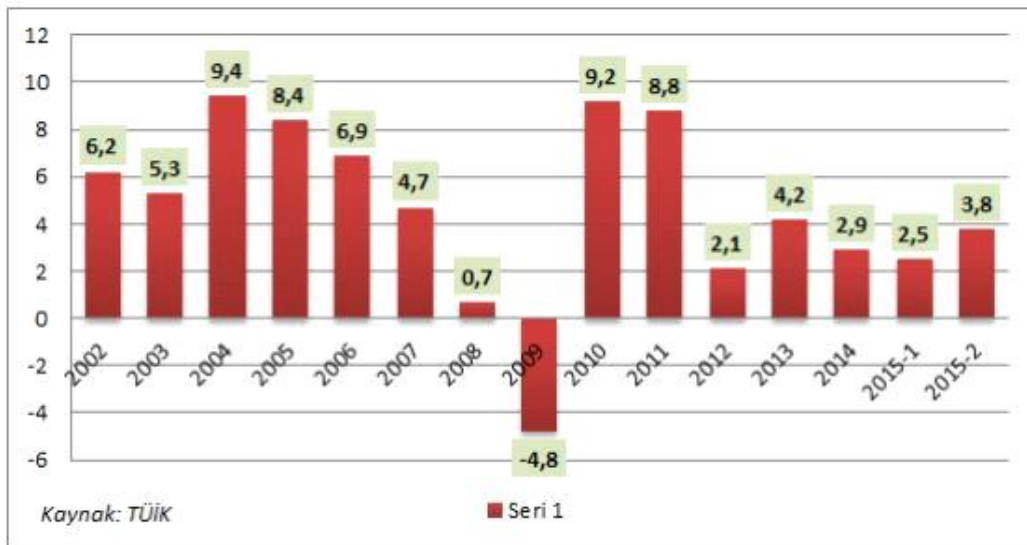
2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

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 Borsa'sının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

2012 yılında ekonomide "yeniden dengelenme" politikası ile birlikte beklentilerin altında yüzde 2,2 büyüyen Türkiye ekonomisi 2013 yılının ilk yarısında yurt içi talebin katkısıyla yüzde 3,7 büyümüştür. Bu dönemde zayıf küresel talebe bağlı olarak yatay seyir izleyen ihracat nedeniyle dış talebin büyümeye katkısı giderek azalırken iç talebin katkısı artmaya başlamıştır.

Türkiye ekonomisi, ülke içerisindeki istikrar ve yurt dışında ise özellikle para politikasında yaşanan normalleşme sinyallerine karşın dönem projeksiyonlarının üstünde bir büyüme performansı sergileyerek 2013 yılında %4,1 oranında büyüme sağlamıştır. 2014 yılında ise yerel seçimler, parasal ve makro tedbirlere rağmen %2,9 oranında büyüme gerçekleşmiştir. 2015 yılı ikinci çeyrekte ise büyüme oranı %3,8'lik oranla son beş çeyreğin en yüksek oranını yakalamıştır.

Küresel krizden çıkış sürecinde istihdama yönelik tedbirlerin ve ekonomideki güçlü toparlanmanın etkisiyle istihdamda önemli bir artış görülmüştür. Türkiye, IMF verilerine göre 2007-2012 döneminde yıllık ortalama istihdam artışı en yüksek olan ülkelerden biri olmuştur. İşsizlik oranı ise 2011 yılının ikinci çeyreğinden itibaren kriz öncesi seviyelerin altına inmiştir. Ancak 2013 yılının ilk yarısında ekonomideki toparlanmanın beklentilerin altında kalması ve küresel belirsizlik ortamı işgücü piyasasına da yansımıştır. Bu dönemde yaşanan istihdam artışına rağmen işgücündeki artışın da etkisiyle işsizlik oranlarında ılımlı bir artış yaşanmıştır.



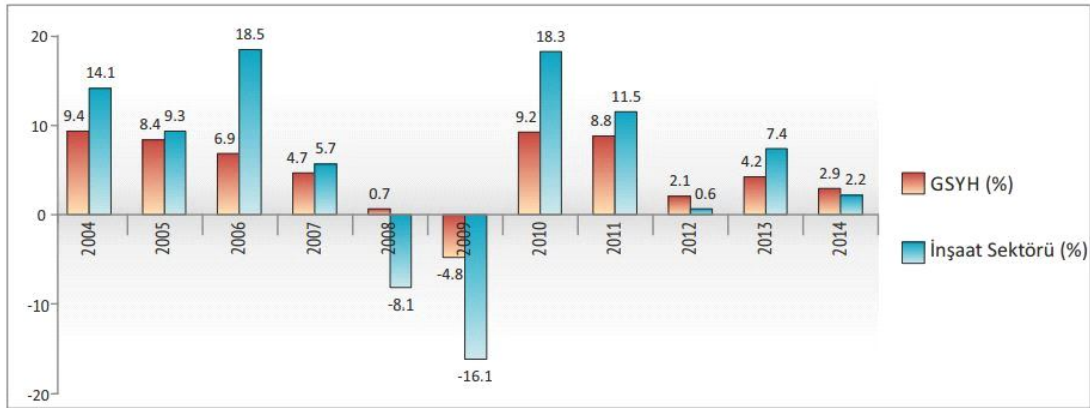
Türkiye ekonomisindeki büyüme eğiliminin 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %2,3'lük artışla 30 milyar 89 milyon TL olduğu görülmektedir. İkinci çeyreğinde ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,8'lik artışla 32 milyar 93 milyon TL olmuştur.

2015 yılı itibariyle tarım sektöründe ki artış bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7'lik artışla 1 milyar 390 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Sanayi sektöründeki artış oranı yine 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarda %3'lük bir artışla 106 milyar 192 milyon TL olduğu, hizmet sektöründe de bu oranın cari fiyatlarla %9'luk artışla 268 milyar 473 milyon TL olarak gerçekleştiği görülmüştür.

Mal ve hizmet ithalatında, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlar da ki oran değişmez iken, mal ve hizmet ihracatında ki durum ise, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %0,3'lük azalışla 7 milyar 858 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

OECD'nin bu veriler ışığı altında yayınladığı büyüme tahmini 2016 yılı için %3,4 2017 yılı için ise %4,1 olarak yayınlanmıştır. Raporda yer alan enflasyon oranları da 2016'da %6,9, 2017'de %6,5 olarak öngörülmekte olup, işsizlik oranının da 2016 yılı için %10,8 bandında olacağı beklenmektedir. (OECD)

4.1.3. GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



Kaynak: TÜİK

İnşaat sektöründeki büyüme son 15 yıldır GSYH'nin büyüme oranlarına paralel bir şekilde dalgalı bir seyir izlemiştir. En parlak dönemlerini 2006 ve 2010 yıllarındaki yakaladığı büyüme oranlarıyla ilerleyen sektör, 2008 ve 2009 yıllarında en kötü dönemlerini geçirmiştir. 2013 yılında %7,4'lük oranla yukarıya doğru yaşanan ivmelenme, 2014 yılında %2,2'ye gerilemiştir. Bu rakamlar inşaat sektörünün, ülke genelindeki tüm ekonomik faaliyetlerden en fazla etkilenen sektörlerden biri olduğunun göstergesi olmaktadır. (İnşaat Sektör Analizi, 2015, TMB)

TÜRKİYE SATIŞLARI	KONUT	Konut Satışları (Toplam)	İpotekli Satışlar ⁽²⁾	Diğer Satışlar
		House Sales (Total)	Mortgaged Sales ⁽²⁾	Other Sales
2008		427.105	-	427.105
2009		555.184	22.726	532.458
2010		607.098	246.741	360.357
2011		708.275	289.275	419.000
2012		701.621	270.136	431.485
2013		1.157.190	490.112	697.078
2014		1.165.381	389.689	775.692
2015		1.040.713 *	365.552 *	675.161 *

* Ocak-Ekim ayları arası

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Yıllar itibariyle konut satışları 2013 yılında kazandığı ivmelenmeyi 2014 yılında da sürdürmüş olup, 2015 yılının Ocak-Ekim ayları arasındaki verilerde göz önüne alındığında bu artışı koruduğunu söylemek mümkündür. 2013 yılındaki ipotekli satışlar, 2014 yılının sonunda yaklaşık %25 azalış göstermiş olup 2015 yılının sonunda da aynı seyrinde yer alacağı tahmin edilmektedir. 2016 Konut satışlarına dair hazırlanan projeksiyonlarda da bu rakamların korunacağı yönündedir.

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 104 098 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18 468 konut satışı ile en yüksek paya (%17,7) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 028 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 5 987 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 9 konut ile Hakkari, 18 konut ile Ardahan ve 51 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,8 düştü.

2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %20,6, yüzölçümü %24,8, değeri %19,9, daire sayısı %23,6 oranında azaldı.

2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında ruhsat verilen yapıların;

- Toplam yüzölçümü; 132,3 milyon m² (72,3 milyon m²'si konut, 34,4 milyon m²'si konut dışı, 25,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanıdır.)
- Kullanım amacına göre; 94,5 milyon m² ile ikamet ve 25,6 milyon m² ile ofisler en yüksek paya sahiptir.
- Yapı sahipliğine göre; 110,0 milyon m² ile özel sektör, 20,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri yer almaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %11,5 azaldı

2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %19,5, yüzölçümü %11,5, değeri %5,1, daire sayısı %9,9 oranında azaldı.

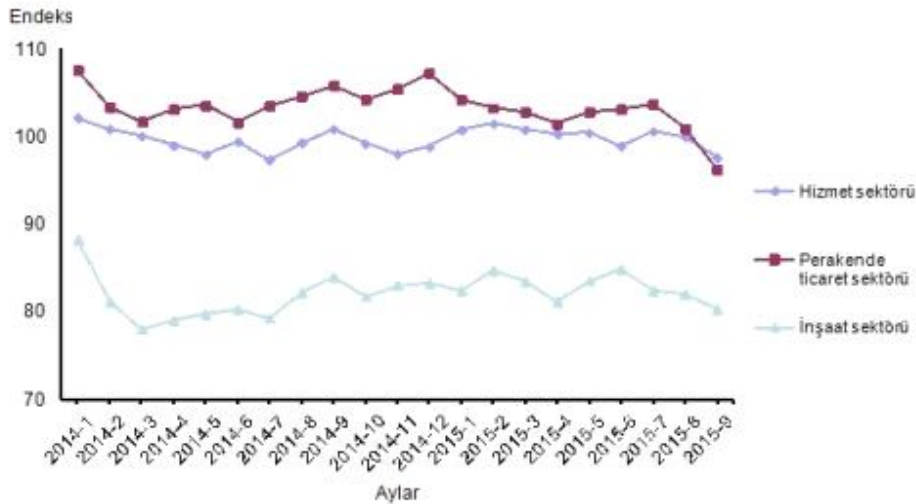
2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların;

- Toplam yüzölçümü; 100,2 milyon m² (59,5 milyon m²'si konut, 24,2 milyon m²'si konut dışı, 16,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanıdır.)
- Kullanım amacına göre; 74,1 milyon m² ile ikamet ve 11,8 milyon m² ile ofisler en yüksek paya sahiptir.
- Yapı sahipliğine göre; 89,0 milyon m² ile özel sektör, 8,5 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m² ile yapı kooperatifleri yer almaktadır. (TÜİK)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları														
Building Permits Statistics and Percentage Changes														
Yıl Year						Bir Önceki Yıl Aynı Döneme Göre Değişim Oranı (%)					Bir Önceki Döneme Göre Değişim Oranı (%)			
						Percentage change on the same period of the previous year (%)					Percentage change on the previous period (%)			
	I. Dönem	II. Dönem	III. Dönem	IV. Dönem	Yıllık Toplam	I. Dönem	II. Dönem	III. Dönem	IV. Dönem	Yıllık Toplam	I. Dönem	II. Dönem	III. Dönem	IV. Dönem
Year	Q I	Q II	Q III	Q IV	Annual Total	Q I	Q II	Q III	Q IV	Annual Total	Q I	Q II	Q III	Q IV
Yapı Kullanma İzin Belgesi - Occupancy Permits														
	Daire Sayısı- Number of Dwelling Unit													
2002	33 149	30 987	32 415	64 940	161 491	-	-	-	-	-	-	99.7	-12.7	31.7
2003	36 759	33 909	30 814	61 426	162 908	23.9	5.7	39.4	33.7	25.8	-46.0	70.4	15.0	26.4
2004	46 317	26 927	33 538	58 212	164 994	121.6	34.7	33.1	54.2	53.2	-10.5	3.6	13.7	46.4
2005	38 763	54 127	63 365	93 561	249 816	11.4	81.8	66.2	49.8	52.6	-35.3	69.0	3.9	31.9
2006	46 309	68 417	74 953	105 710	295 389	40.8	32.8	14.0	-6.9	15.5	-39.2	59.4	-10.8	7.7
2007	62 527	79 518	79 912	104 527	326 484	9.0	4.9	-1.8	-3.0	1.8	-28.8	53.4	-16.5	6.4
2008	91 463	87 620	86 564	91 639	357 286	-2.0	-15.8	-17.6	-28.6	-17.0	-28.1	31.9	-18.3	-7.8
2009	131 015	128 172	89 948	120 846	469 981	22.8	-27.9	-20.4	22.9	-3.0	23.6	-22.6	-9.9	42.5
2010	92 645	97 004	104 196	135 910	429 755	-15.5	61.1	54.3	191.9	75.2	-15.0	47.5	-13.6	169.5
2011	106 265	145 130	140 789	164 585	556 769	14.7	-14.7	-2.7	-51.0	-29.9	-75.1	47.2	-1.4	35.7
2012	119 154	132 860	127 096	177 221	556 331	12.1	-8.5	-9.7	7.7	-0.1	-27.6	11.5	-4.3	39.4
2013	153 665	164 771	192 329	215 314	726 079	29.0	24.0	51.3	21.5	30.5	-13.3	7.2	16.7	12.0
2014	261 254	159 647	152 760	195 687	769 348	70.0	-3.1	-20.6	-9.1	6.0	21.3	-38.9	-4.3	28.1
2015	159 814	193 251	163 636	-	516 701	-38.8	21.0	7.1	-	-	-18.3	20.9	-15.3	-

*TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış sektörel güven endeksleri, Eylül 2015



Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 82,10 iken, Eylül ayında 80,37 değerine düştü. İnşaat sektörü güven endeksindeki bu düşüş; gelecek üç aylık dönemde "toplam çalışan sayısında" artış bekleyen girişim yöneticisi sayısının azalmasından kaynaklandı.

4.1.4. ALIŞVERİŞ MERKEZİ PİYASASI

Türkiye'de son 10 yılda inşa edilen alışveriş merkezi (AVM) sayısı 5 kat artarken, AVM'lerin ciroları 2009 sonuna bakıldığında bir önceki yıla göre yüzde 5,5 artarak, 21 milyar liraya ulaşmıştır. AVM'lerin 2014 sonu itibariyle yaklaşık 70 milyar liraya yakın ciroyla kapattıkları tahmin edilmektedir. 2015 yılındaki ortalama ciro tahmini de 90 milyar TL olacağı öngörülmektedir. (AYD) AVM Ciro endeksinde, Eylül 2015 döneminde 2014 Eylül ayına göre yüzde 8,2'lik bir artışla 185 puana ulaştığı, üçüncü çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 13,9 oranında artış gösterdiği görülmüştür. (AVM Endeksi)

Türkiye'de Nisan 2015 itibariyle toplam 349 adet AVM bulunmaktadır. Toplam kiralanabilir alanlarda İstanbul'un %42, Ankara'nın %12 ve İzmir'in %6'sını paylaştığı toplamda yaklaşık 10 milyon 100 bin m²'lik alan mevcuttur. (EVA, Akademetre)

Türkiye'de 2015 sonuna kadar tamamlanması beklenen 2,2 milyon metrekare alışveriş merkezi alanı bulunuyor. Bu oran Türkiye'yi Avrupa'nın en büyük ikinci pazarı konumunda yer almasını sağlamaktadır. (Cushman & Wakefield)

Ankara'da şu an 20.000m² ve üzeri kiralanabilir alana sahip yaklaşık 34 adet AVM bulunmaktadır. On yıl önce açılan AVM'lerin kiralama alanı büyüklükleri ortalama 30 bin metre kareyken, 2013 senesinde açılacak AVM'lerin ortalama büyüklüğü 40 bin metrekareye yaklaşmış durumdadır. Metrekare kiralanabilir alan başına düşen cirolar 2013 Kasım ayında İstanbul'da 650 lira, Anadolu'da 492 lira olarak gerçekleşerek, Türkiye genelinde 549 liraya ulaşmıştır. Eylül 2015'te ise, AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar, bir önceki yılın aynı ayına göre 14 puan arttı ve verimlilik m² başına 760 TL'ye ulaştı. Verimlilik, İstanbul'da 826 TL, Anadolu'da ise 716 TL olarak gerçekleşti. Çeyrek bazında da m² başına düşen cirolarda artış yaşandı. AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar 2015 yılının üçüncü çeyreğinde 2014 yılı üçüncü çeyrek verileri ile karşılaştırıldığında yüzde 20,7 artarak 759 puana ulaşmıştır. (AVM Endeksi)

International Council of Shopping Centers AVM'leri iki kategori altında toplamaktadır.

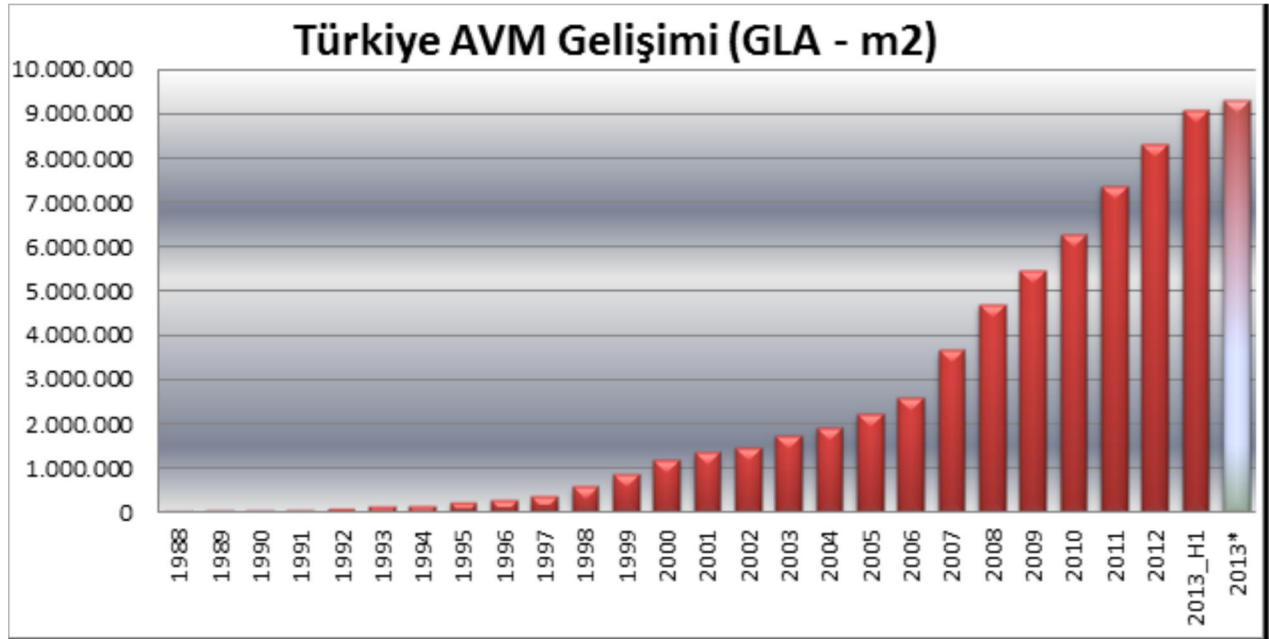
Alışveriş merkezi tipleri		
Format	Proje tipi	Toplam kiralanabilir alan
Geleneksel	Çok büyük	80.000 m ² ve üstü
	Büyük	40.000-79.999 m ²
	Orta	20.000-39.999 m ²
	Küçük	5.000-19.999 m ²
Özellikli	İhtiyaç odaklı	
	Karşılaştırmalı	
	Perakende Parkı	
	Büyük	20.000 m ² ve üstü
	Orta	10.000-19.999 m ²
	Küçük	5.000-9.999 m ²
	Outlet	5.000 m ² ve üstü
	Temalı (Eğlence odaklı)	5.000 m ² ve üstü
	Merkez (Eğlence odaklı olmayan)	5.000 m ² ve üstü

1.000 kişi başına düşen toplam alışveriş merkezi alanı açısından göreceli olarak hala olgunlaşmamış bir pazar olarak kabul edilebilecek Türkiye (130 m²/1.000 kişi) ise devam etmekte olan projeler açısından Avrupa'nın ikinci büyük ülkesidir. Halen Türkiye' de 20.000 metrekarenin üzerindeki AVM sayısı 120 civarındadır.

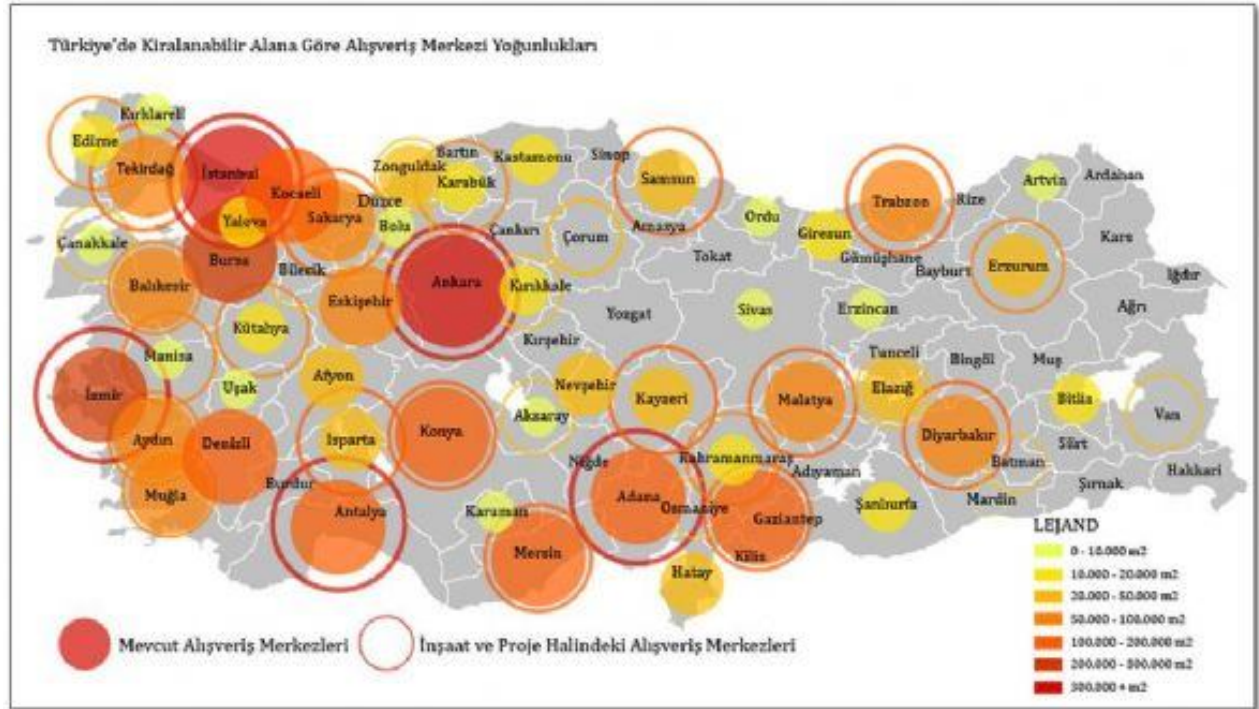
Bin kişiye düşen metrekare dağılımında başı Ankara çekmektedir. Ankara'da bin kişiye düşen metrekare yaklaşık 250 iken, Ankara'yı İstanbul 155 metrekare, İzmir 70,4 metrekare, Denizli 122 metrekare, Eskişehir 120 metrekare, Tekirdağ 105 metrekare, Konya 63 metrekare, Gaziantep 100 metrekare ve Bursa 100 metrekareyle takip etmektedir. Türkiye Geneli ortalama alan ise 130 m²'dir. (1000 kişi/m²)

İl	Adet	Alan (bin m ²)
İstanbul	112	4144m ²
Ankara	34	1293m ²
İzmir	20	470m ²
Diğer İller	186	4193m ²
Toplam	349	10101m²

2015 yılı AVM sayısı ve Toplam kiralanabilir alanlar (EVA, Akademetre)



Türkiye AVM Gelişimi (1988 – 2013) (AYD)

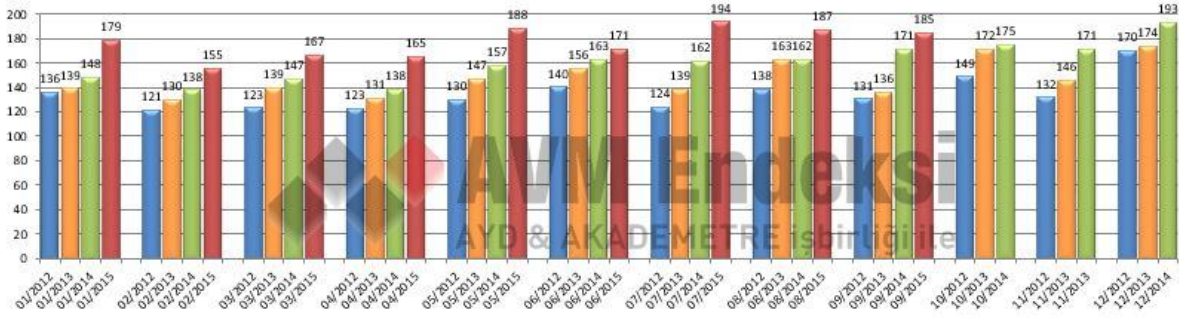


Alana göre AVM yoğunlukları (EVA, Akademetre)

Büyükşehirlerde artan AVM sayısı ile birlikte halkın alışverişlerinde AVM’leri tercih etme alışkanlıkları da artmaktadır. Özellikle büyükşehirlerde görülen bu artış kısmen daha küçük şehirlerdeki AVM’lerde de artan oranlı olarak gözlemlenmektedir. Jones Lang LaSalle verilerine göre 2013 yılı 1. Yarısı itibari ile 2016 yılı sonuna kadar inşaatı tamamlanması beklenen toplam 88 alışveriş merkezinin yaklaşık 3.1 milyon m²’lik toplam kiralanabilir alan sunması beklenmektedir. İnşaat halinde olan projelerin tamamlanmasıyla, toplam kiralanabilir alanın 424 alışveriş merkezinde 12 milyon m²’ye ulaşacağı tahmin edilmektedir.

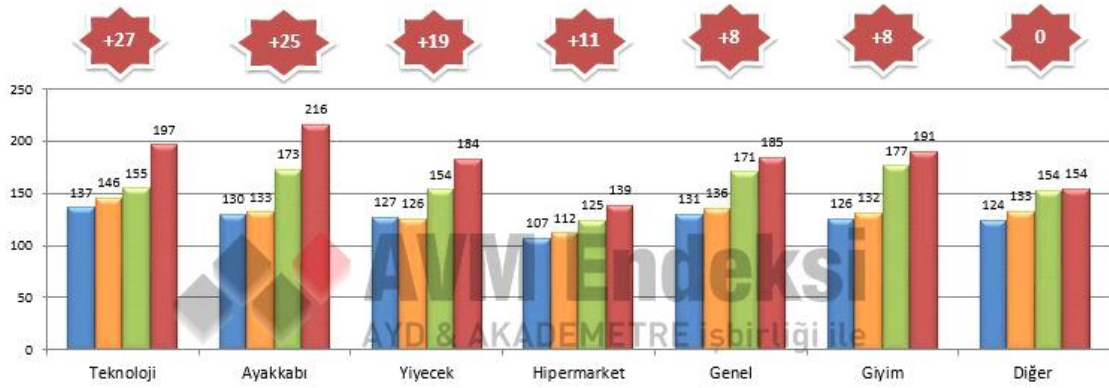
Türkiye’nin güçlü nüfus yapısı ile satın alma gücünde beklenen önemli artış perakende talebi beklentilerini orta ve uzun vadede olumlu yönde etkileyen başlıca faktörler arasında yer almaktadır. AVM Ciro endeksinde, Eylül 2015 döneminde 2014 Eylül ayına göre yüzde 8,2’lik bir artışla 185 puana ulaştığı, üçüncü çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 13,9 oranında artış gösterdiği görülmüştür. (AVM Endeksi)

Ciro Endeksi - Türkiye Geneli (son güncelleme 09 Kasım 2015)



Ciro Endeksi (AVM Endeksi)

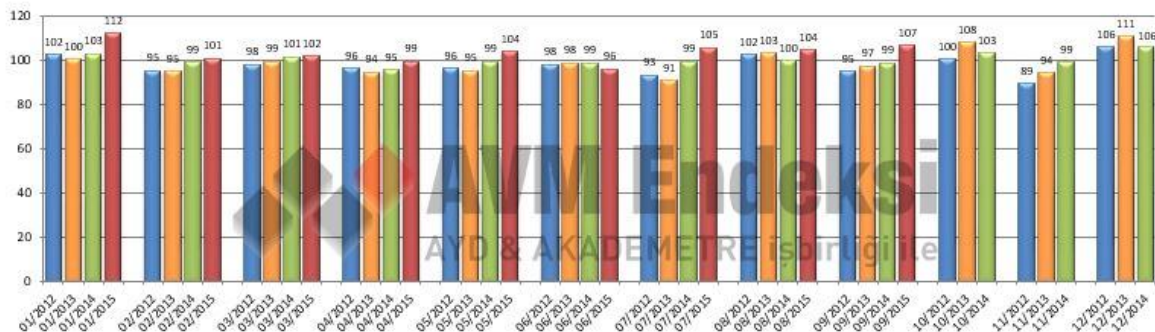
Kategoriler Bazında Ciro Endeksi (son güncelleme 09 Kasım 2015)



Kategori Bazında Ciro Endeksi (AVM Endeksi)

2015 Ciro endeksleri göz önüne alındığında yıllar itibariyle artışın devam ettiği görülmektedir. Kategori bazında cirolarda Teknoloji ve Ayakkabı sektöründe ki artış bir önceki yıla göre yaklaşık 25 baz puan artışı göstermiştir.

Ziyaret Sayısı Endeksi (son güncelleme 09 Kasım 2015)

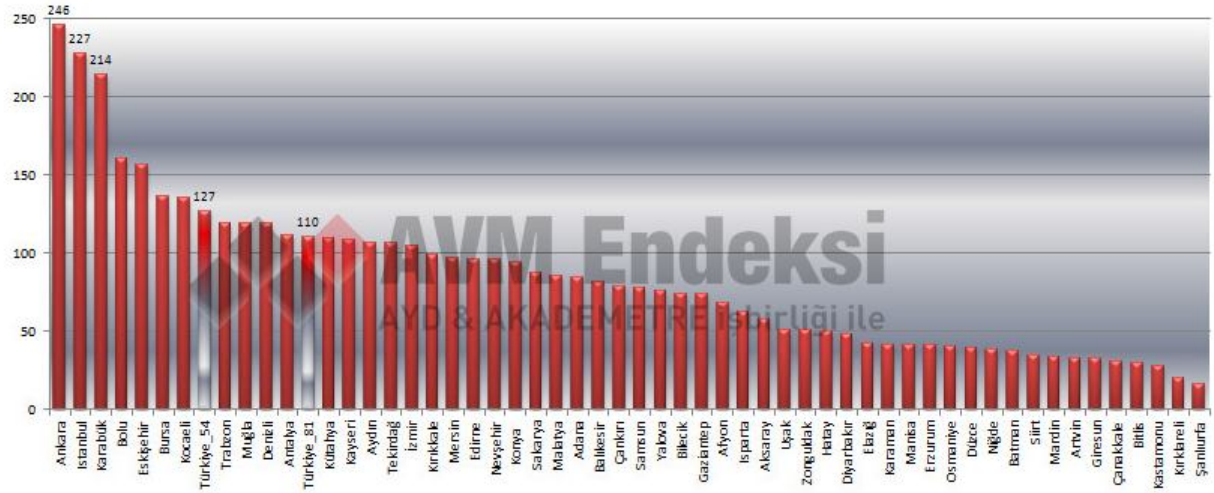


Ziyaret sayısı endeks verilerinde de 2014 yılına göre yaklaşık %8'lik bir artışla 112 baz puanına ulaşmıştır.

4.1.5 ANKARA ALIŞVERİŞ MERKEZİ PİYASASI

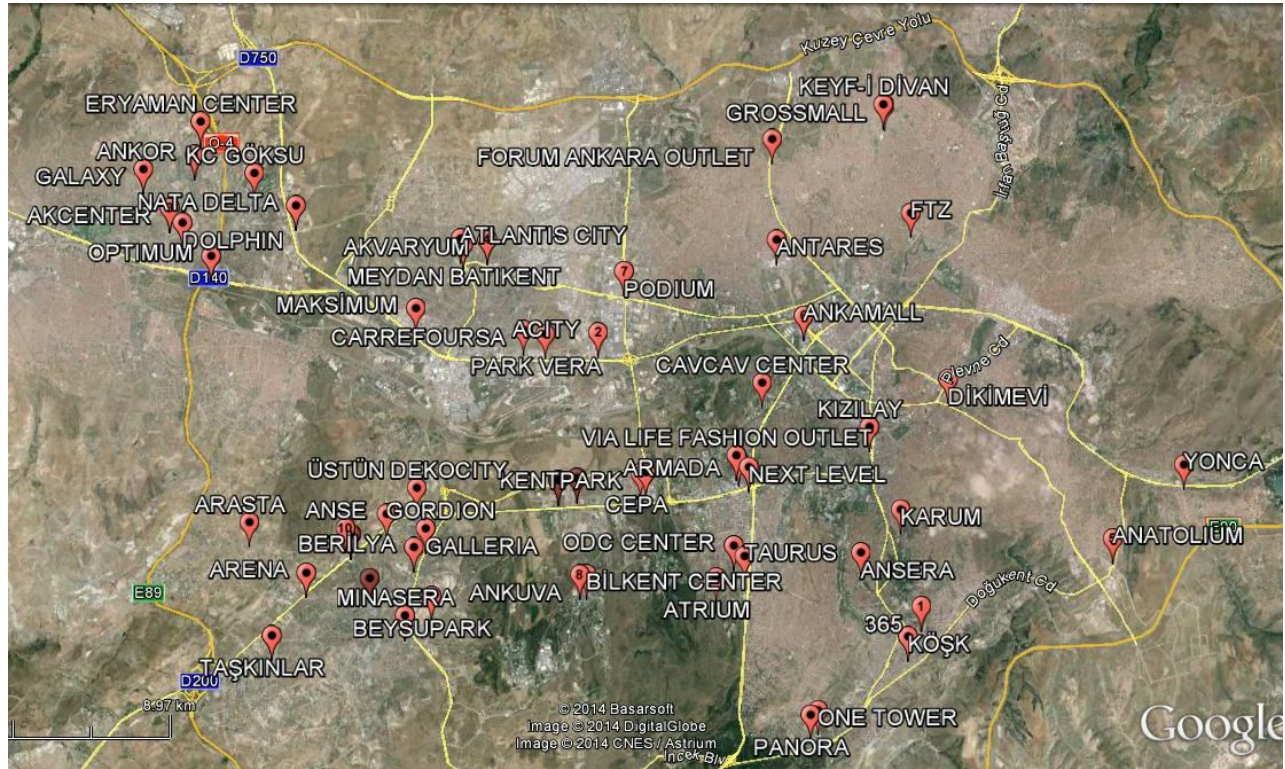
Son yıllarda özellikle büyük şehirlerimizdeki AVM sayısındaki hızlı artış sürekli olarak ihtiyacın üzerinde bir yapılaşma olup olmadığı sorgulamasına yol açmaktadır. Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış, 2015 yılında ise toplam kiralanabilir alan 1.290.000 m² seviyelerine ulaşmıştır.

AVM GLA Dağılımı (m2 / 1,000 kişi) (son güncelleme 21 Mart 2013)



Hali hazırdaki (orta ve büyük nitelikli) AVM sayısının 34 olduğu görülen Ankara ilimiz Türkiye sıralamasında bin kişiye düşen kiralanabilir alan 250 m² ile birinci sırada gözükmemektedir.

Ulaştığı kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa'daki oranların üzerinde kiralanabilir alana ulaşan Ankara' da tüketicinin nitelikleri diğerlerine göre daha üstün sayılabilecek AVM'lerden yana tercih kullanmaya başladığı ve müşteri potansiyelinin daha fazla marka ürün ve hizmete ulaşabileceği AVM'leri tercih ettiği gözlemlenmektedir.



Alan büyüklükleri itibari 5.000 m² ve üzeri alana sahip AVM' ler olarak yapılan tespitlerde Ankara ilimizde 66 adet AVM bulunduğu, bunlardan kiralanabilir alan ölçülerine göre 34 adedi 40.000 m² ve üzerindeki büyük nitelikli AVM'lerdir.

Çankaya ilçesi sınırları içerisinde bulunan büyük niteliğinde sayabileceğimiz başlıca AVM'ler arasında:

KENTPARK AVM; Eskişehir yolu üzerinde yer alan AVM 2010 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 80.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 210 civarı mağaza, yiyecek katında ise yine yaklaşık 35 civarı dükkan ile hizmet sunmaktadır. Mağaza alanlarında ortalama kira bedeli 20-95 Euro aralığındadır. Eskişehir yolu güzergahı üzerinde bir çok semte ulaşım sağlayan otobüs, dolmuş ve metro imkanlarına sahiptir.

CEPA AVM; Eskişehir yolu üzerinde yer alan AVM 2007 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 75.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 190 civarı mağaza, yiyecek katında ise yine yaklaşık 35 civarı dükkan ile hizmet sunmaktadır. Mağaza alanlarında ortalama kira bedeli 25-90 Euro aralığındadır. Eskişehir yolu güzergahı üzerinde bir çok semte ulaşım sağlayan otobüs, dolmuş ve metro imkanlarına sahiptir.

ANKAMALL AVM; Konya yolu (Mevlana Bulvarı) ile İstanbul yolu (Fatih Sultan Mehmet Bulvarı) köşesinde yer alan AVM 1999 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 120.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 315 civarı mağaza, yiyecek katında ise yine yaklaşık 45 civarı dükkan ile hizmet sunmaktadır. Mağaza alanlarında ortalama kira bedeli 15-95 Euro aralığındadır. Konya yolu güzergahı üzerinde bir çok semte ulaşım sağlayan otobüs, dolmuş ve metro imkanlarına sahiptir.

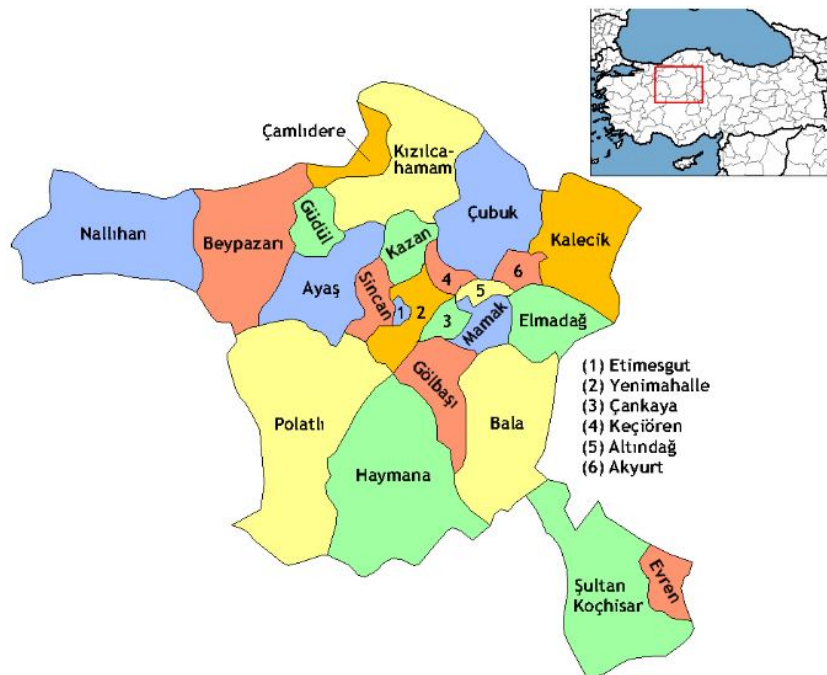
ARMADA AVM; Eskişehir yolu üzerinde yer alan AVM 2002 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 53.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 180 civarı mağaza, yiyecek katında ise yine yaklaşık 45 civarı dükkan ile hizmet sunmaktadır. Mağaza alanlarında ortalama kira bedeli 20-90 Euro aralığındadır. Eskişehir yolu güzergahı üzerinde bir çok semte ulaşım sağlayan otobüs, dolmuş ve metro imkanlarına sahiptir.

TAURUS AVM; Konya Yolu (Mevlana Bulvarı) ile 1071 Malazgirt Bulvarı köşesinde yer alan AVM 2013 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 50.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 140 civarı mağaza, yiyecek katında ise yine yaklaşık 35 civarı dükkan ile hizmet sunmaktadır. Mağaza alanlarında ortalama kira bedeli 10-80 Euro aralığındadır. gibi AVM'ler sayılabilir.

Sayılan ve benzer nitelikteki AVM'lerde yer alan alanların genellikle döviz cinsinden kiraya verildikleri ancak neredeyse tamamının günlük döviz kuru üzerinden kira tahsilatı yapmadıkları, döviz cinsinden belirlenen kiralari yıllık ya da belirli periyotlarda belirlenen sabit bir kura göre tahsilat yaptıkları görülmektedir.

4.2. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

4.2.1 ANKARA İLİ



Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri

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.

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.

İlçeleri

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

- *Metropolitan Kent:* Altındağ + Çankaya + Etimesgut + Gölbaşı + Keçiören + Mamak + Sincan + Yenimahalle
- *Metropolitan Alan:* Metropolitan Kent + Akyurt + Ayaş + Bala + Çubuk + Elmadağ + Kalecik + Kazan + Pursaklar
- *Metropolitan Bölge:* Metropolitan Alan + Beypazarı + Çamlıdere + Evren + Gündül + Haymana + Kızılcahamam + Nallıhan + Polatlı + Şereflikoçhisar

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	Oran %	2000	Oran %	2010	Oran %	2012	Oran%	2015	Oran%
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	130.460	2,73	123.406	2	-	0
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.641.256	97,27	4.842.136	98	5.150.072	100
Toplam	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.771.716	100,00	4.965.542	100,00	5.150.072	100,00

TÜİK verilerine göre genel nüfus istatistiklerine göre Ankara'nın nüfusu 2015 yılında 5.150.072 rakamına ulaşmıştır. 2023 vizyonu kapsamında hazırlanan projeksiyonlarda Ankara'nın nüfusu 2023 yılında 5.500.000 olacağı tahmin edilmektedir.

Ekonomi

Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibarıyla sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır. Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAI) 1984'de Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Savunma sanayinin oluşturduğu altyapı ve talep sonucu makine ve metal sanayi, Ankara ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Bugün sanayi kuruluşlarının yüzde %40'ının üretim yaptığı alan makine ve metal sanayidir. Savunma sanayi, hem yetişmiş insan gücü hem de bu sektör içinde yer alan kuruluşların yarattığı potansiyel yoluyla Ankara'da çok büyük sanayi kuruluşlarının doğmasını sağlamıştır. Ankara'daki savunma sanayi ile ilgili kuruluşlar olarak; Türkiye'nin savunma sanayine yönelik ilk özel sektör kuruluşu olan FMC-Nurol Savunma Sanayi A.Ş., Aremsan Elektrik Makine Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Barış Elektrik Endüstri A.Ş., Roketsan A.Ş. ve Marconi Telekomünikasyon A.Ş.' den bahsedilebilir. Ankara sanayinde hızla büyüyen diğer sektörler ise müteahhitlik, mobilya, tekstil olarak göze çarpmaktadır.

4.2.3. ÇANKAYA İLÇESİ

Çankaya 1936 yılında ilçe statüsüne alınmış olup şu an 124 adet mahalleyi barındırmaktadır. 100 bini aşkın öğrenci barındıran ilçede 103 ilköğretim, 46 lise, 59 özel okul, 4 devlet, 6 vakıf üniversitesi ve Kara Harp Okulu mevcuttur. Yaklaşık 114 Büyükelçiliğine ev sahipliği yapmaktadır.



Coğrafi Durumu

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı bir ilçe olan Çankaya, toplam 1,157 km² yüz ölçümüne sahip olup, 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 ilçedir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır.

Nüfus:

Nüfus verileri tabloda gösterilmiştir.

Nüfus Durumu	1997	2000	2010	2012	2013	2015
İlçe Merkezi	759.167	758.490	797.109	832.075	914.201	913.715
Köyler	6.187	10.841	-----	-----	-----	-----
Genel Toplam	765.354	769.331	797.109	832.075	914.201	913,715

Ekonomik Yapı

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.

1980'li yıllara kadar Atatürk Bulvarı-Ziya Gökalp Caddeleri üzerinde Kızılay-Kavaklıdere ve Maltepe-Kurtuluş eksenleri üzerinde yoğunlaşan Kızılay merkez gelişimi batı yönünde kamu hizmetlerinin yoğunlaşması sonucu tıkanmış; iş, tüketim, meslek ve kişisel hizmetler biçiminde prestij yapıları ve dönüşümleriyle Çankaya ve Gaziosmanpaşa yönünde bir ivme kazanmış, özellikle inşaat firmaları ve holding merkezleriyle yeni, üst düzey teknoloji ve hizmetleri pazarlayan iş hizmetleri, teknik hizmetler, mühendislik-mimarlık hizmetleri sunan meslek hizmetleri; Atakule, Karum gibi merkezlerde yoğunlaşan tüketim hizmetleri ve üst gelir gruplarına hizmet sunan kişisel hizmetler, kentin güneyindeki konut bölgelerine akın etmişlerdir. Söz konusu merkez işlevleri gelişimi; hem konut bölgelerini ve hem yapı yoğunluğu, alt yapı ve ulaşım kapasitesi açısından fiziksel yapıyı zorlayıcı bir nitelik göstermiştir.

2015 yılı itibari ile Çankaya ilçesindeki toplam konut sayısı 333.537 ve toplam işyeri sayısı 80.000 civarındadır. (Çankaya Bel. İnternet sayfası)

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkuller, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 Ada, 1 Parsel numarasında bulunan 30.707 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan 242 adet bağımsız bölümdür. Yakın çevresi genellikle konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar bitişik ve ayrık nizamdır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Panora Alışveriş Merkezi yakın çevrelerinde; TRT Genel Müdürlüğü, Katar Büyükelçiliği, Kazakistan Büyükelçiliği, Azerbaycan Büyükelçiliği, Gürcistan Büyükelçiliği, Slovak Büyükelçiliği, Endonezya Büyükelçiliği yer almaktadır. Gayrimenkullerin konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak orta ve üst gelir gurubunun ikamet ettiği bir yerdir.

Taşınmazlar Oran Semti'nde konumlu olup, Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Panora Alışveriş Merkezinde yer almakta olan taşınmazların yakın bölgesinde; Kuzeyde Kazakistan ve Katar büyükelçilik binaları, Doğusunda Akasya Evleri, Batısında ve güneyinde Park Oran Evleri yer almaktadır. Taşınmazlar merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. Turan Güneş Bulvarı, Mevlana Bulvarı üzerinden karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Alışveriş merkezinin bulunduğu Oran semti üst gelir ve kültür grubunca tercih edilen bir bölge olması yanı sıra Park Oran Evleri ve Panora alışveriş merkezinin de üzerinde bulunduğu arazinin daha önce Milletvekili lojmanları iken özelleştirilip üst gelir grubuna hitap eden Park Oran Konutlarının yapılması ve akabinde Panora Alışveriş Merkezinin yapılması ile bölge insan ve araç trafiği açısından yoğun bir bölge haline gelmiş ve ticareten de önem kazanmıştır.

Oran Semti'nin ve Panora Alışveriş Merkezinin bulunduğu bölgenin, konum itibari Ankara' nın merkezi bölgeleri ve semtlerine erişimi oldukça rahattır. Turan Güneş Bulvarı ve Mevlana Bulvarı bağlantısı sayesinde Gölbaşı, İncek-Çayyolu-Ümitköy ve Samsun Yolu üzerinde bulunan semtlere ulaşımı rahatlıkla sağlanırken yine Turan güneş Bulvarı-Simon Bolivar Bulvarı-Atatürk Bulvarı bağlantısı ile Kızılay- Ulus semtlerine ulaşım sağlanabilmektedir. Yine Turan Güneş Bulvarı üzerinden Gazi Osman Paşa, Kavaklıdere gibi semtlere kolayca erişim sağlanabilmektedir.

Konu Ana Gayrimenkulün Belirli Noktalara Olan Yaklaşık Uzaklıkları;

- Turan Güneş Bulvarı'na yaklaşık 470m
- Konya Yolu'na yaklaşık 2.500m
- TRT Genel Müdürlüğü' ne yaklaşık 1.600m
- Çankaya Atakule'ye yaklaşık 6.750m
- Kavaklıdere Kuğulu park'a yaklaşık 8.600m (8,5 km)
- Kızılay'a yaklaşık 10.800m (10 km)
- Ulus'a yaklaşık 13.250m (13 km)

5.2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMELERİ



5.2.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.2.1.1. TAPU MÜLKİYET BİLGİLERİ

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	ÇANKAYA
MAHALLESİ	:	DİKMEN
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	---
PAFTA NO	:	---
ADA NO	:	29087
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	30.707,00 m ²
NİTELİĞİ	:	BETONARME İŞYERİ
YEVMIYE NO	:	41640 (eski 9929)
CİLT NO	:	(*)
SAHİFE NO	:	(*)
EDİNİM TARİHİ	:	24.07.2013 (eski 09.09.2011)
MALİK	:	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
		HİSSESİ: TAM

(*)

BAĞI MSİZ BÖLÜ M NO	KAT	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	HİSSESİ	TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ		
					CİLT NO	SAYFA NO	KULLANIM ALANI
1	4. BODRUM	16/30707	Dükkan	TAM	116	11451	101
2	4. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	116	11452	10
3	4. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	116	11453	4
4	4. BODRUM	8/30707	Dükkan	TAM	116	11454	27

5	4. BODRUM	8/30707	Dükkan	TAM	116	11455	27
6	3. BODRUM	56/30707	Dükkan	TAM	116	11456	125
7	3. BODRUM	70/30707	Dükkan	TAM	116	11457	313
8	3. BODRUM	74/30707	Dükkan	TAM	116	11458	
9	3. BODRUM	35/30707	Dükkan	TAM	116	11459	82
10	3. BODRUM	144/30707	Dükkan (Araç Yıkama)	TAM	116	11460	598
11	3. BODRUM	19/30707	Dükkan	TAM	116	11461	53
12	3. BODRUM	16/30707	Dükkan	TAM	116	11462	72
13	3. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	116	11463	4
14	3. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	116	11464	11
15	3. BODRUM	8/30707	Dükkan	TAM	116	11465	11
16	3. BODRUM	8/30707	Dükkan	TAM	116	11466	27
17	2. BODRUM	2193/30707	Asma Katlı Dükkan (Market)	TAM	116	11467	9.463
18	2. BODRUM	735/30707	Dükkan	TAM	116	11468	1.854
19	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	TAM	116	11469	97
20	2. BODRUM	48/30707	Dükkan	TAM	116	11470	86
21	2. BODRUM	53/30707	Dükkan	TAM	116	11471	98
22	2. BODRUM	47/30707	Dükkan	TAM	116	11472	53
23	2. BODRUM	46/30707	Dükkan	TAM	116	11473	82
24	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	TAM	117	11474	94
25	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	117	11475	22
26	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	117	11476	9
27	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	117	11477	100
28	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	117	11478	38
29	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	117	11479	19
30	1. BODRUM	82/30707	Dükkan	TAM	117	11480	177
31	1. BODRUM	34/30707	Dükkan	TAM	117	11481	62
32	1. BODRUM	40/30707	Dükkan	TAM	117	11482	74
33	1. BODRUM	39/30707	Dükkan	TAM	117	11483	72
34	1. BODRUM	42/30707	Dükkan	TAM	117	11484	77
35	1. BODRUM	38/30707	Dükkan	TAM	117	11485	71

36	1. BODRUM	55/30707	Dükkan	TAM	117	11486	94
37	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	117	11487	38
38	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	117	11488	40
39	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	TAM	117	11489	11
40	ZEMİN + ASMA KAT	151/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11490	640
41	ZEMİN + ASMA KAT	146/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11491	
42	ZEMİN + ASMA KAT	144/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11492	307
43	ZEMİN + ASMA KAT	142/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11493	305
44	ZEMİN + ASMA KAT	141/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11494	303
45	ZEMİN + ASMA KAT	140/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11495	564
46	ZEMİN + ASMA KAT	141/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11496	
47	ZEMİN + ASMA KAT	136/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11497	330
48	ZEMİN + ASMA KAT	88/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11498	2859
49	ZEMİN	958/30707	Dükkan	TAM	117	11499	
50	ZEMİN + ASMA KAT	88/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11500	
51	ZEMİN + ASMA KAT	135/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11501	474
52	ZEMİN + ASMA KAT	140/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11502	
53	ZEMİN + ASMA KAT	139/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11503	187
54	ZEMİN + ASMA KAT	140/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11504	413
55	ZEMİN + ASMA KAT	141/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11505	303
56	ZEMİN + ASMA KAT	142/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11506	305
57	ZEMİN + ASMA KAT	145/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11507	312
58	ZEMİN + ASMA KAT	149/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11508	325
59	ZEMİN + ASMA KAT	719/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11509	1.840

60	ZEMİN + ASMA KAT	155/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11510	341
61	ZEMİN + ASMA KAT	651/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11511	780
62	ZEMİN	56/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11512	797
63	ZEMİN	54/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11513	11
64	ZEMİN + ASMA KAT	124/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11514	157
65	ZEMİN + ASMA KAT	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11515	227
66	ZEMİN + ASMA KAT	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11516	421
67	ZEMİN + ASMA KAT	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11517	
68	ZEMİN + ASMA KAT	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11518	211
69	ZEMİN + ASMA KAT	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11519	425
70	ZEMİN + ASMA KAT	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11520	
71	ZEMİN + ASMA KAT	134/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11521	232
72	ZEMİN + ASMA KAT	134/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11522	432
73	ZEMİN + ASMA KAT	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11523	
74	ZEMİN + ASMA KAT	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11524	425
75	ZEMİN + ASMA KAT	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11525	
76	ZEMİN + ASMA KAT	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11526	211
77	ZEMİN + ASMA KAT	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11527	197
78	ZEMİN + ASMA KAT	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11528	69
79	ZEMİN + ASMA KAT	124/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	TAM	117	11529	394
80	ZEMİN	75/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	117	11530	50
81	ZEMİN	49/30707	Dükkan	TAM	117	11531	139
82	ZEMİN	47/30707	Dükkan	TAM	117	11532	86
83	ZEMİN	42/30707	Dükkan	TAM	117	11533	77

84	ZEMİN	42/30707	Dükkan	TAM	117	11534	77
85	ZEMİN + ASMA KAT	1557/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11535	5.940
86	ZEMİN	14/30707	Dükkan	TAM	117	11536	56
87	ZEMİN	14/30707	Dükkan	TAM	117	11537	33
88	ZEMİN	14/30707	Dükkan	TAM	117	11538	11
89	ZEMİN	14/30707	Dükkan	TAM	117	11539	11
90	ZEMİN	14/30707	Dükkan	TAM	117	11540	11
91	ZEMİN	14/30707	Dükkan	TAM	117	11541	11
92	ZEMİN	14/30707	Dükkan	TAM	117	11542	11
93	ZEMİN	14/30707	Dükkan	TAM	117	11543	11
94	ZEMİN	14/30707	Dükkan	TAM	117	11544	11
95	ZEMİN	15/30707	Dükkan	TAM	117	11545	44
96	ZEMİN	61/30707	Dükkan	TAM	117	11546	85
97	ZEMİN	56/30707	Dükkan	TAM	117	11547	254
98	ZEMİN + ASMA KAT	124/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11548	265
99	ZEMİN + ASMA KAT	123/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11549	265
100	ZEMİN + ASMA KAT	125/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11550	269
101	ZEMİN + ASMA KAT	126/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11551	271
102	ZEMİN + ASMA KAT	128/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11552	549
103	ZEMİN + ASMA KAT	128/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11553	
104	ZEMİN	30/30707	Dükkan	TAM	117	11554	56
105	ZEMİN	30/30707	Dükkan	TAM	117	11555	56
106	ZEMİN + ASMA KAT	128/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11556	122
107	ZEMİN + ASMA KAT	128/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11557	570
108	ZEMİN + ASMA KAT	126/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11558	129
109	ZEMİN + ASMA KAT	125/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11559	269
110	ZEMİN + ASMA KAT	124/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11560	535

111	ZEMİN + ASMA KAT	124/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11561	
112	ZEMİN	56/30707	Dükkan	TAM	117	11562	103
113	ZEMİN	61/30707	Dükkan	TAM	117	11563	42
114	1. + ASMA KAT	132/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11564	309
115	1. + ASMA KAT	140/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11565	301
116	1. + ASMA KAT	137/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11566	295
117	1. + ASMA KAT	136/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11567	292
118	1. + ASMA KAT	136/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11568	578
119	1. + ASMA KAT	134/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11569	
120	1. + ASMA KAT	136/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	117	11570	570
121	1. + ASMA KAT	131/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11571	
122	1. + ASMA KAT	113/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11572	158
123	1. KAT	52/30707	Dükkan	TAM	118	11573	36
124	1. KAT	80/30707	Dükkan	TAM	118	11574	294
125	1. KAT	78/30707	Dükkan	TAM	118	11575	
126	1. KAT	143/30707	Dükkan	TAM	118	11576	415
127	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11577	11
128	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11578	11
129	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11579	11
130	1. KAT	128/30707	Dükkan	TAM	118	11580	267
131	1. KAT	76/30707	Dükkan	TAM	118	11581	287
132	1. KAT	78/30707	Dükkan	TAM	118	11582	
133	1. KAT	113/30707	Dükkan	TAM	118	11583	77
134	1. + ASMA KAT	113/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11584	244
135	1. + ASMA KAT	131/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11585	276
136	1. + ASMA KAT	136/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11586	290
137	1. + ASMA KAT	134/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11587	174
138	1. + ASMA KAT	135/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11588	290
139	1. + ASMA KAT	136/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11589	178
140	1. + ASMA KAT	137/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11590	295
141	1. + ASMA KAT	140/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11591	186

142	1. + ASMA KAT	147/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11592	315
143	1. + ASMA KAT	701/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11593	1,773
144	1. + ASMA KAT	155/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11594	331
145	1. + ASMA KAT	682/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11595	985
146	1. KAT	40/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11596	106
147	1. KAT	38/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11597	
148	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11598	703
149	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11599	11
150	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11600	11
151	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11601	11
152	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11602	11
153	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11603	11
154	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11604	11
155	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11605	11
156	1. KAT	54/30707	Dükkan	TAM	118	11606	116
157	1. KAT	54/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11607	
158	1. KAT	47/30707	Dükkan	TAM	118	11608	83
159	1. KAT	42/30707	Dükkan	TAM	118	11609	75
160	1. KAT	42/30707	Dükkan	TAM	118	11610	75
161	1. + ASMA KAT	1555/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11611	5.930
162	1. + ASMA KAT	49/30707	Dükkan	TAM	118	11612	90
163	1. + ASMA KAT	49/30707	Dükkan	TAM	118	11613	88
164	1. + ASMA KAT	105/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11614	227
165	1. + ASMA KAT	106/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11615	228
166	1. + ASMA KAT	107/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11616	230
167	1. + ASMA KAT	108/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11617	475
168	1. + ASMA KAT	110/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11618	475
169	1. + ASMA KAT	110/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11619	
170	1. KAT	20/30707	Dükkan	TAM	118	11620	35
171	1. KAT	14/30707	Dükkan	TAM	118	11621	11
172	1. KAT	20/30707	Dükkan	TAM	118	11622	35

173	1. + ASMA KAT	108/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11623	235
174	1. + ASMA KAT	110/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11624	237
175	1. + ASMA KAT	108/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11625	232
176	1. + ASMA KAT	107/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11626	230
177	1. + ASMA KAT	106/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11627	228
178	1. + ASMA KAT	105/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11628	226
179	1. KAT	50/30707	Dükkan	TAM	118	11629	90
180	1. KAT	49/30707	Dükkan	TAM	118	11630	89
181	1. KAT	28/30707	Dükkan	TAM	118	11631	51
182	1. + ASMA KAT	41/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11632	100
183	1. + ASMA KAT	76/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11633	163
184	1. + ASMA KAT	76/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11634	162
185	1. + ASMA KAT	76/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11635	161
186	1. + ASMA KAT	76/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11636	161
187	1. + ASMA KAT	77/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11637	165
188	1. + ASMA KAT	77/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11638	165
189	1. KAT	41/30707	Dükkan	TAM	118	11639	74
190	1. KAT	22/30707	Dükkan	TAM	118	11640	41
191	1. KAT	22/30707	Dükkan	TAM	118	11641	41
192	1. KAT	41/30707	Dükkan	TAM	118	11642	74
193	1. + ASMA KAT	77/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11643	332
194	1. + ASMA KAT	77/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11644	
195	1. + ASMA KAT	76/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11645	161
196	1. + ASMA KAT	76/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11646	161
197	1. + ASMA KAT	76/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11647	161
198	1. + ASMA KAT	76/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11648	164
199	1. + ASMA KAT	41/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	118	11649	151
200	1. KAT	28/30707	Dükkan	TAM	118	11650	11
201	2. KAT	78/30707	Dükkan	TAM	118	11651	368
202	2. KAT	93/30707	Dükkan	TAM	118	11652	
203	2. KAT	91/30707	Dükkan	TAM	118	11653	192

204	2. KAT	79/30707	Dükkan	TAM	118	11654	146
205	2. KAT	78/30707	Dükkan	TAM	118	11655	144
206	2. KAT	77/30707	Dükkan	TAM	118	11656	142
207	2. KAT	51/30707	Dükkan	TAM	118	11657	255
208	2. KAT	85/30707	Dükkan	TAM	118	11658	
209	2. KAT	579/30707	Dükkan	TAM	118	11659	1.496
210	2. KAT	73/30707	Dükkan	TAM	118	11660	254
211	2. KAT	51/30707	Dükkan	TAM	118	11661	
212	2. KAT	786/30707	Dükkan (Sinema)	TAM	118	11662	3.778
213	2. KAT	124/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11663	529
214	2. KAT	136/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11664	
215	2. KAT	34/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11665	55
216	2. KAT	62/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11666	115
217	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11667	109
218	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11668	110
219	2. KAT	66/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11669	122
220	2. KAT	72/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11670	132
221	2. KAT	39/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	118	11671	72
222	2. KAT	21/30707	Dükkan	TAM	119	11672	40
223	2. KAT	20/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	119	11673	36
224	2. KAT	20/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	119	11674	36
225	2. KAT	21/30707	Dükkan	TAM	119	11675	40
226	2. KAT	52/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	119	11676	96
227	2. KAT	78/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	119	11677	143
228	2. KAT	66/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	119	11678	122
229	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	119	11679	105
230	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	119	11680	109
231	2. KAT	62/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	119	11681	115
232	2. KAT	34/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	119	11682	57
233	2. KAT	107/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	119	11683	318
234	2. KAT	104/30707	Dükkan (Restoran)	TAM	119	11684	11

235	2. KAT	635/30707	Dükkan	TAM	119	11685	6.142
239	3. KAT	713/30707	Dükkan (Bowling Salonu)	TAM	119	11689	
241	3. KAT	160/30707	Dükkan	TAM	119	11691	
236	2. KAT	73/30707	Dükkan	TAM	119	11686	690
237	2. KAT	86/30707	Dükkan	TAM	119	11687	
238	2. KAT	161/30707	Dükkan	TAM	119	11688	
240	3. KAT	160/30707	Dükkan	TAM	119	11690	1.048
242	3. + 4. + 5. KAT	867/30707	Asma Katlı Dükkan	TAM	119	11692	6.018

5.2.1.2. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN TAKYİDAT BİLGİLERİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:

- Değerleme konusu 242 adet bağımsız bölüm üzerinde "1 YTL (Eski TL) bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih: 25.05.2007 – Süre: 99 Yıl) (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (30.05.2007 tarih ve 10976 yevmiye)" şerhi bulunmakta olup, bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı sadece Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)'nin kamusal amaçlı elektrik dağıtımı için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke konduğu tespit edilmiştir.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

- Değerleme konusu 242 adet bağımsız bölüm üzerinde; "Yönetim Planı 17.05.2007 tarih ve 10541 yevmiye" numarası ile,
- Değerleme konusu 242 adet bağımsız bölüm üzerinde; "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih: 06.11.2007 – Süre: -) (09.11.2007 tarih ve 22978 yevmiye)" numarası ile.

5.2.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.2.2.1. İMAR DURUMU

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;

Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi 16743 Ada 1 Parsel hali hazırda Çankaya belediyesi imar planında "Ticari ve sosyal donatı alanı" olarak gözükmemektedir.

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

İmar Plan çapında plan notunda yer alan yapılaşma koşullarına uyulması gerektiği belirtilmektedir.

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" de yer alan "Bu taşınmaz mal ile ilgili olarak imar mevzuatındaki kısıtlamalar ile plân ve parselasyon işlemlerindeki askı, ilân ve itirazlara dair sürelerle ilişkin hükümlere tâbi olmaksızın, her ölçekteki imar plânını yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve resen onaylamaya ve her türlü ruhsatı vermeye Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkilidir. Plân hazırlama ve onaylama işlemleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığının uygun görülen birimince, ruhsat ve plân uygulama işlemleri ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı il teşkilatınca yerine getirilir. Kesinleşen plânlar ilgili belediyelere tebliğ edilir. Bu plânların uygulanması zorunludur." hükmü doğrultusunda; Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi 16743 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği adı altında düzenlenen plana ilişkin imar plan notları aşağıdaki bilgileri kapsamaktadır:

"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 Hıfzıssıhha 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 m²'dir.

5) Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde KAKS' a konu alan m² olarak belirtilmiştir. İnşa 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 kulübesi, giriş nizamiyesi, güvenlik tesisleri, çöp depolama yerleri, otopark rampaları, totemler, altyapı tesisleri, vb. yapılar yapılabilir. Trafo ve diğer altyapı tesisleri parsel içinde herhangi bir yere konulabilir.

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

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

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

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

5.2.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu 29087 Ada 1 Parsel için: 18.12.2003 tarih ve 2268-E no'lu ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 29087 Ada 1 Parsel için: 05.06.2007 tarih ve 2302 no'lu, yapı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 29087 Ada 1 Parsel için: 22.10.2007 tarih ve 2007/1 no'lu, yapı kullanma izin belgesi 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.

5.2.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER

Konu taşınmaza ait herhangi bir encümen, mahkeme kararları mevcut değildir.

5.2.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU ;

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.**'dir.

5.2.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda da son 3 yıllık dönem içerisinde herhangi bir satış yada devri işlemi olmayıp sadece 24.07.2013 tarih ve 41640 yevmiye numaralı işlemle malik tüzel kişinin unvan değişikliği görülmektedir.

5.2.4. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

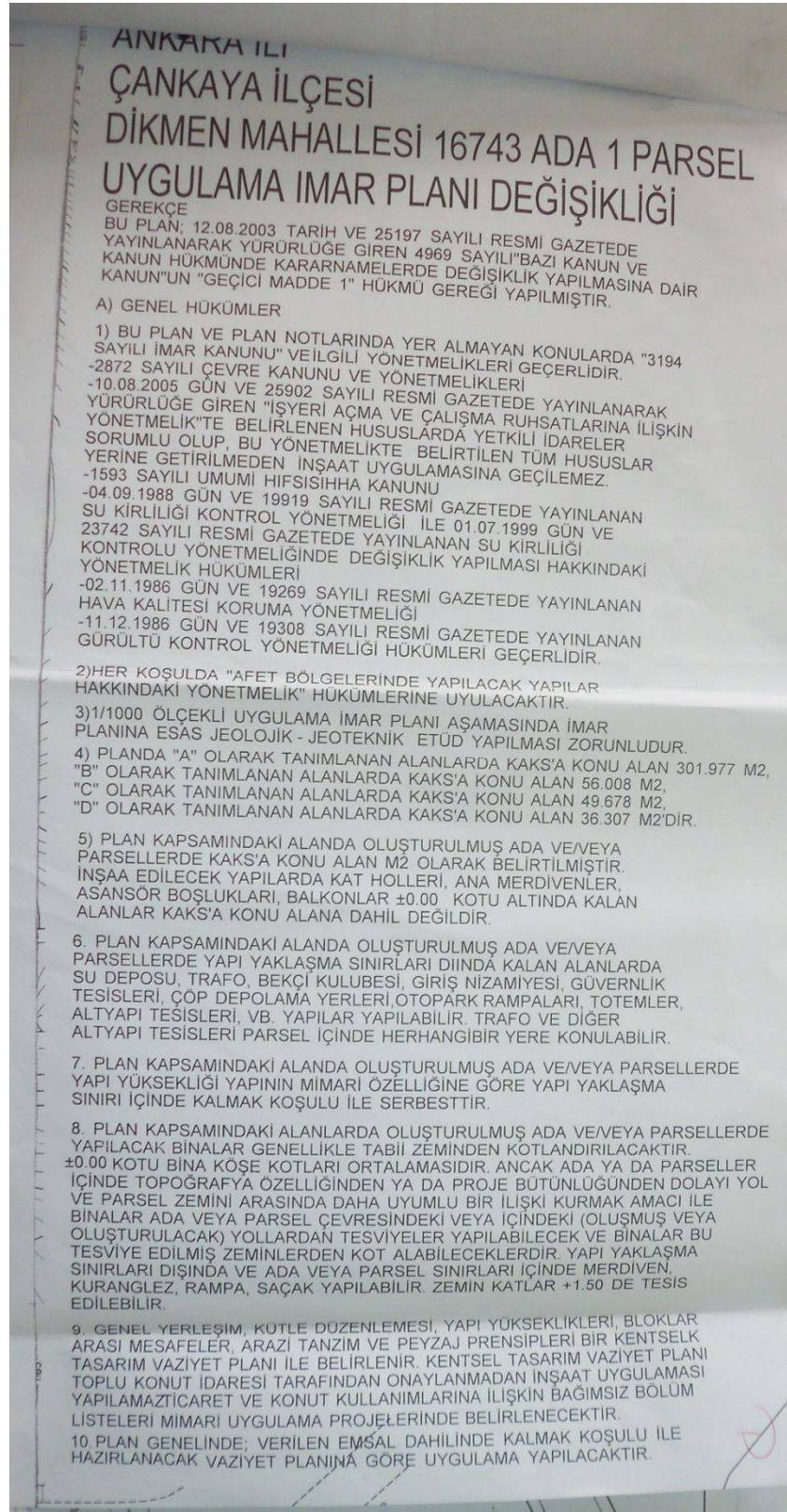
Değerlemesi yapılan taşınmazlar için tapu kütüğünde kat mülkiyeti tesis edilmiş, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ayrı bağımsız bölümler olarak kayıtlıdır. Kira bedeli tespitinde kira kontratlarına göre mağazaların mevcut kullanım şekli ve segmenti dikkate alınmıştır. Ortak alanlar, takdir edilen değere katkı yapmaktadır.

5.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Konu taşınmazın değerlendirilmesi projeye istinaden yapılmamıştır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

İmar Plan Notu



İmar Çapı

Pafta No : 06.01.0101/TEMM		ANKARA VALİLİĞİ		Pafta No : 129-b-17-b-1-b	
No : (TEMM. İMAR PLANI)		Miyandırılık ve İskan Müdürlüğü		Çap No : 2007/2096	
KÖYÜ : ÇANKAYA		KÖYÜ : DİĞMEN		MEVKİİ :	
İMAR		KADASTRO		YERLEŞİK ALAN	
İmar No	Parsel No	Ada No	Parsel No	İç	Dış
3087	1			X	30701
				PARSEL ALANI m ²	YAPI ALANI m ²
					56008
				DÜŞÜNCELER	
				KAKS'a konu alan = 56.008 m ²	
İMAR DURUMU					
Yan Komşu Uzaklığı : —			İnşaat Tarzı : —		
İnşaatın Cephesi : <u>Plana göre</u>			Kat Adedi (bodrum hariç) : <u>SERBEST</u>		
İnşaatın Derinliği : <u>Plana göre</u>			Sacak Seviyesi (mar.) : —		
Yola Uzaklığı : <u>5.m - 10.m.</u>			Yapım Alanı : <u>56.008 m²</u>		
1) Parsel ölçüleri <u>9.4.2007</u> günü aplikasyon krokisinden alınmıştır. 2) İmar çapı bedeli <u>18.4.2007</u> günü ve <u>ED1081</u> no.lu makbuz ile alınmıştır. 3) Deftere işlendi. PLAN NOTLARI : - 1/1000 ölçekli onaylı İmar Planı notlarına uyulacaktır. - Plan notları ektidir.					
NOTLAR : 1) İmar Yönetmeliğinin 57. Maddesi gereğince, İmar Durumunu gösterir çap, Ruhsat için başvuru tarihinden önce en fazla 1 sene içinde tastik edilmiş olacaktır. 2) Aplikasyonsuz çapla proje tastik edilemez. 3) Projeler, İmar Talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.					



Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ANKARA BAYındıRLIK VE EKON. MODERLEŞÖ		B. Belgesinin veriliş amacı ☐ Kısıtlı kullanma izni ☒ Yayı kullanma izni ☐		19. Belgesinin onay tarihi 22 EKİM 2007		11. Belge no 2007/1	
1. Ruhsat veren kurum		2. Ruhsat verilen yapının adresi		3. Belgesinin veriliş amacı		4. Belgesinin veriliş amacı	
ANKARA		İç: ÇANKAYA		12. Belgesinin veriliş amacı		13. Belgesinin veriliş amacı	
Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ		Köy: -		14. İlk yapı ruhsat tarihi		15. İlk yapı ruhsat tarihi	
Muhale: ORAN		Muhale tarihi kodu: -		16. İlk yapı ruhsat tarihi		17. İlk yapı ruhsat tarihi	
Meydan, bahçe, caddesi, sokak, köşe adı TURAN GÖNEŞ BULVARI		Dağıtım no: 182		18. Yeniden ruhsat tarihi		19. Tadilat ruhsat tarihi	
Caddesi/Sokak tarihi kodu: -		Mevki adı: -		20. İlk yapı ruhsat tarihi		21. İlk yapı ruhsat tarihi	
Talep adı: -		Mevki adı: -		22. Zemin etidü onay tarihi		23. ÇED raporu onay tarihi	
3. Parça no		4. Ada no		5. Parçesi no		6. Blok no	
29087		1		1		1	
Kısıtlı kullanma izni ile belge verilen bina/çatı bittim		Daha önce kısıtlı kullanma izni alınan bina/çatı bittim		27. Tapu tescil belgesi veren kurum		28. Parçesinin planı onay tarihi	
ÇANKAYA TAPU SİCİL MOD.		15/11/2006		29. Parçesinin kullanma amacı		30. Parçesinin alanı (m2)	
				TİCARİT		30.707,00	

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidi'nin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		47. Adı soyadı, unvanı	
MERKEZ MÜT. TUR. VE İŞLETME A.Ş.		MERKEZ MÜT. TUR. VE İŞLETME A.Ş.			
1 0 7 4 7 1 6 2 0 0 8		1 0 7 4 7 1 6 2 0 0 8			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		37. Oda sicil no		48. TC kimlik no	
SEĞMENLER		3/15922			
33. Vergi kimlik no		39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		49. Oda sicil no	
6 1 7 0 3 2 1 1 0 3		SEĞMENLER			
34. Adres		41. Sigorta sicil no		50. Sigorta sicil no	
TÜRKİYE TİCARİT MERKEZİ 14. BLOK NO:1 ORAN, ÇANKAYA-ANKARA		44000002155152700007-06		51. Sözleşme tarihi	
35. İmza		43. Sözleşme tarihi		52. Sözleşme tarihi	
		44. Yayı mütahhidi yetki belge no		53. Adres	
				54. İmza	
		45. Sicil esas adres			
		TÜRKİYE TİCARİT MERKEZİ 14. BLOK NO:1 ORAN, ÇANKAYA-ANKARA			

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			
55. Kullanma amacına göre yapılan bina/çatı bittim bittim sayısı	56. Bina/çatı bittim sayısı	57. Yüzölçümü (m2)	
BOYKAL ALYERİZİ MERKEZİ	242	160.072,00	
ORTAK ALANLAR (Asansör boşluğu, kapalı otopark, sigortası su deposu, umumî merdivenler, yangın merdiveni, teknik hacimler, holler, rüfuklar)			
Toplam			
242	160.072,00		

Yapı ile İlgili Özellikler			
58. Bercer yapı sayısı	59. Yapıda bina/çatı bittim sayısı	60. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	61. Yapının taban alanı (m2)
	242		22.874,00
63. Toplam yapı sayısı	64. Toplam bina/çatı bittim sayısı	65. Toplam konut birimi (daire) sayısı	66. Toplam taban alanı (m2)
1	242		22.874,00
68. Yapının yol kotu alt kat sayısı	69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	70. Yapının toplam kat sayısı	71. Katte kat sayısı
4	6	10	
72. Yapının yol kotu alt kat yüksekliği (m)	73. Yapının yol kotu üstü kat yüksekliği (m)	74. Yapının toplam kat yüksekliği (m)	75. Katte kat yüksekliği
16,30	38,10	54,40	
76. Yapının sınıfı	77. Yapının grubu	78. 1 m2 malîyet (YTL)	79. Yapının malîyet (YTL)
4	A	482,00	77.154.704,00
80. Yapının arsa değeri (YTL)	81. Arsa dahil yapılan toplam malîyet (YTL)	82. Form düzenlenen toplam malîyet (YTL)	
2.761.829,00	79.916.533,00	79.916.533,00	

Yapının Teknik Özellikleri			
83. Isıtma Sistemi	85. Testisatlar	90. Ortak kullanılan alanlar	91. Yapının taşıyıcı sistemi
1. Merkezi ısıtma kalitesi ☐ 2. Bina içi kalitesi ☐ 3. Doğalgaz sobası ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. Diğer ☐	1. Arama ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pissu ☐ 7. Tesisat su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. Kat holleri ☐	1. Asansör ☐ 2. Bekçi kütübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. Kat holleri ☐	1. Betonarme ☐ 2. Taş ☐ 3. Tuğla ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kiriş ☐ 6. Beton direk ☐ 7. Diğer ☐ 8. Prefabrik ☐ 9. Van prefabrik ☐ 10. Kama ☐
84. Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi	86. Sıcak su yakıt cinsi	87. Sıcak su temin şekli	88. Sıcak su yakıt cinsi
1. Kat yakıt ☐ 2. Güneş ☐ 3. Termal ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Filtiz ☐ 9. Diğer ☐	1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fiy		

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLERE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

6.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.1.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMLARI VE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 30.707,00 m² yüzölçümüne sahip 29087 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'dir. Parsel 22m ve 15m'lik yollara cepheli olup, amorf şekle 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),
- 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. normal 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, yapı dış alanındaki alanlarda toplam 1.000 araç kapasiteli açık otopark alanı bulunmaktadır.

6.1.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	179.565,00 m ² (Toplam inşaat alanı)
	85.561,00 m ² (Kiralananabilir alan)
Yaşı	8
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	Şehir şebekesi
Isıtma Sistemi	Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Eşanjörü ve 5 adet Kazan)
Su	Şehir şebekesi
Kanalizasyon	Şehir şebekesi
Asansör	Mevcut (2 yük + 13 insan)
Havalandırma Sistemi	Merkezi (4 adet Soğutma Sistemi Eşanjörü ve 14 adet %100 Taze Hava Santrali)
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık – kapalı otopark)

6.1.3. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin toplam yasal kapalı kullanım alanı onaylı yapı kullanım belgesine göre 160.072,00 m²'dir. Yapılan inceleme ve alınan şifahi bilgiler doğrultusunda ilgili izin belgelerinde emsal harici alanların onaylı kullanım belgesinde belirtilen miktarın üzerinde olduğu görülmüş olup, ruhsatlandırılmadığı tespit edilmiştir.

Konu taşınmazların konumları ile onaylı mimari projesindeki konumları uyumludur. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır. Toplam kiralanabilir alan 85.561,00 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

Fonksiyon	Alan (m ²)
Mağaza Alanları	84.267,00
Kiosk ve Stand Alanları	420,00
Diğer Alanlar (Depo, Banka, ATM Alanları)	874,00
Taksi Durağı ve Vale	-
Genel Toplam	85.561,00

6.1.4. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

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 m²
- İnşaat Tarzı: Betonarme
- Kullanım Amacı: Kapalı otopark, depo alanları, dükkan alanları
- Zemin: Granit, seramik, beton
- Duvar: Plastik boya
- Doğrama: Alüminyum, cam, ahşap
- Tavan: Asma tavan
- Isıtma: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjörü 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 m²
- 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 Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

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 m²
- 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 Esanjörü 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 m²
- 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 Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

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 m²
- 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 Esanjörü 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 m²
- 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 Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

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 m²
- 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 Esanjörü 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 m²
- 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 Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

6.2. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel eski milletvekili lojmanlarının dönüşümleri ile oluşan bir parsel olup, yakın çevresinde TRT Genel Müdürlüğü gibi önemli bir röper noktası yer almaktadır. Son

yıllarda, bölgede yüksek katlı, kapalı site şeklindeki konut ve ticaret alanlarını birlikte barındıran projeler (Park Oran Evleri, Sinpaş Altınoran Projesi, Kuzu Effect Projesi vb.) geliştirilmiştir. Ayrıca bölgede taşınmazların da içinde bulunduğu kısımda sosyal ve spor tesis alanları ve yeşil alanlar bulunmaktadır.

Ankara, başkent olmasının getirdiği bir özellik; 1970’li yıllarda Türkiye’de en hızlı kentleşme yaşayan şehirdi. Bu yıllarda Ankara’da oluşturulan toplu konut projelerinden en dikkat çeken hiç kuşkusuz Or-An yerleşimi olmuştur. Türkiye’de gerçekleştirilen ilk özel toplu konut projesi olmasının bu durumda yadsınamaz bir etkisi olmuştur.

Genellikle mimar, mühendis ve diğer ihtisas elemanlarının çoğunlukta bulunduğu 350 üyeli ORAN (Orta Anadolu) Toplu Konut Şirketi 1968 yılında kurulmuştur. Or-An girişimi toplumun orta tabakasına, şartları en iyi şekilde kullanarak, en güzel yaşama çevresini getirmek istemekteydi.

Or-An yerleşmesi başlangıçta küçük ve limitli bir planlamayla kent dışında müstakil evlerden oluşan yeni bir kent düşüncesiyle planlandı. Ancak şirketin parasal sıkıntıya düşmesini takiben Or-An yerleşimindeki toplumsal yapının ayrılıp dağılma süreci İmar İskan Bakanlığı’nın Or-An Şirketi’nin bazı arsalarını kooperatifler için istimlak ederek çok katlı Atatürk Sitesi yerleşimi kurulmasına vesile olmuştur.

Milletvekili Lojmanları için kullanılacak alan, diplomatlar sitesi ve PTT, TRT, Petrol Ofisi ve DPT gibi kamu kuruluşlarına lojman olarak tahsis edilen bölgeler de dağılma sürecini hızlandıran etmenler olmuştur. Or-An şehrinin inşası Çankaya Or-An arasında kalan koridoru oluşturmuştur. Bu koridor bir anlamda Or-An şehrinin kente bağlayarak banliyö özelliğinden sıyırmıştır. Bu prestij aksını yaratan sebep, aks üzerindeki mimari kaliteden öte aksın sonundaki prestijli Or-An yerleşimidir.

Özellikle 1995 yıllarından başlayan süreçte birlikte Çankaya semtindeki yapılaşma alanlarının bitmesi ile lüks konut ihtiyacı Turan Güneş Bulvarının Yıldızevler Mahallesi bölümündeki arsalar talebi artırmıştır. Sonrasındaki süreçte Yıldızevler Mahallesinden prestijli semt konumundaki Oran semtine doğru yapılaşma hızla yayılmış, Sancak ve Hilal mahalleleri hızla lüks konut yapılaşmasına açılmıştır.

Bu hızlı gelişim sürecinde Yıldızevler - Oran semtleri arasındaki ana aks olan Turan Güneş Bulvarını da ticari yapılaşmanın odağı haline gelmiştir. Günümüze gelindiğinde bu aks üzerinde yapılaşma neredeyse tamamlanmış olup özellikle büyük alana sahip parsel bulmak ise tamamen zorlaşmıştır.

6.3. SATIŞ VE KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

6.3.1. SATIŞ DEĞERLERİ ANALİZİ:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu arsa Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 Ada 1 parselde yer alan 30.707 m² arsa Çankaya belediyesi mevcut imar planında “Ticari ve sosyal Donatı alanı” olarak gözükmektedir. İmar durumu; Hmax=serbest, KAKS’ a konu alan 56.008 m², Çekme mesafeleri önden 10m yanlardan 5m olarak gözükmektedir.

EMSAL TABLOSU					
	NİTELİK	ALANI (m ²)	BİRİM m ² FİYATI (TL)	BİRİM m ² FİYATI (USD)	BİRİM m ² FİYATI (EURO)
EMSAL-1	Ticari İmarlı - e:2 K.Ç.A.	10.000,00	8.720,40 ₺	\$ 3.000,00	€ 2.761,81
EMSAL-2	Ticari İmarlı - e:2 K.Ç.A.	48.675,00	9.256,37 ₺	\$ 3.184,39	€ 2.931,55
EMSAL-3	Ticari İmarlı e: 1.60	2.300,00	5.652,17 ₺	\$ 1.944,47	€ 1.790,08
EMSAL-4	Konut İmarlı e: 0.70	1.030,00	2.539,93 ₺	\$ 873,79	€ 804,41
EMSAL-5	Konut İmarlı	1.159,00	4.292,49 ₺	\$ 1.476,71	€ 1.359,46
EMSAL-6	Ticari + Konut İmarlı e:1.50	15.000,00	2.666,67 ₺	\$ 917,39	€ 844,55
EMSAL-7	Ticari İmarlı e: 1.6 K.Ç.A.	5.000,00	10.173,80 ₺	\$ 3.500,00	€ 3.222,11
EMSAL-8	Ticari İmarlı e: 1.6 K.Ç.A.	22.000,00	8.720,40 ₺	\$ 3.000,00	€ 2.761,81
EMSAL-9	Ticari İmarlı e: 2.5 K.Ç.A.	7.250,00	10.173,80 ₺	\$ 3.500,00	€ 3.222,11
EMSAL-10	Ticari İmarlı e: 1.6 K.Ç.A.	7.200,00	9.689,33 ₺	\$ 3.333,33	€ 3.068,67
EMSAL-11	Konut İmarlı Villa parseli	300,00	3.875,73 ₺	\$ 1.333,33	€ 1.227,47

Emsal araştırmaları değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ankaya İlçesi, Oran semti merkez alınmak suretiyle içerisinde yer aldığı ankaya ilçesi sınırları içerisinde yer alan; kullanım amacı, alanı, konumu v.b nitelikleri ile benzerlik gösteren kendisi ile aynı nitelikli ya da aynı amaca yönelik kullanılabilecek, Kentsel alışma Alanı v.b nitelikteki arsalar emsal alınmak suretiyle belirlenmiştir. Alınan emsallere ilişkin açıklamalı bilgiler raporun 9.2. başlığı altında sıralanmıştır.

Bu doğrultuda yapılan çalışmalar ile:

Turan Güneş Bulvarı; Oran, İlkbahar, Sancak, Birlik, Yıldızevler mahalleri üzerinde yer alan taşınmazlar ana akıdır. Bölge orta ve st nitelikli lüks konut ve ticari yapılaşmaların yoğunlaştığı bir bölgedir. Bulvar üzerinde yer alan taşıt trafiği ve toplu taşım imkanları konut yapılaşması kadar ticari hareketliliği de artırmaktadır. Bölgede emsal oranları 1 ile 2 arasında değişebilmektedir. Bulvar üzerinde ve bölge genelinde yapılaşma yoğun olup hemen neredeyse büyük alana sahip parsel kalmamış gibidir. Konut ve Villa parsellerinde fiyat aralığının 750 – 1.500 Euro arasında seyrederken ticari parsellerde fiyatların 1.750-2.250 Euro aralığında yoğunlaştığı gözlemlenmektedir.

Konya Yolu Mevlana Bulvarı; Oran, Akpınar, Gökkuşağı, 100.Yıl, Çukurambar, Balgat Mahallerininin üzerinde yer alan taşınmazlar ana akıdır. Bölge orta ve st nitelikli lüks konut ve şehirler arası yol güzergahı üzerinde bulunması nedeni ile otel, işyeri plaza, hastane gibi ticari yapılaşmaların yoğunlaştığı bir bölgedir. Bulvar üzerinde yer alan taşıt trafiği ve toplu taşım imkanları ticari yapılaşmanın ön plana çıkmasına yol açmıştır. Bölgede emsal oranları 1 ile 2 arasında değişebilmektedir. Bulvar üzerinde ve bölge genelinde yapılaşma yoğun olup hemen neredeyse büyük alana sahip parsel kalmamış gibidir. Bulvarın Oran Mahallesi ile Varlık Mahallesi arasında kalan yaklaşık 9 km.'lik bölümünde bulvara sınır sayılabilecek 4 büyük AVM yer almaktadır. Konut parsellerinde fiyat aralığının 1.500 – 2.000 Euro arasında seyrederken ticari parsellerde fiyatların 2.500-3.500 Euro aralığında yoğunlaştığı gözlemlenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı arsamıza ilişkin olarak yukarıda emsaller ve emsallere ilişkin analizler yer almakta olup raporun 9.2. başlığı altında yer alan Tablo1 (Karşılaştırmalı Emsal Tablosu) ile Panora AVM'ye eř değer nitelikte olabilecek parseller karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. İmar ve lokasyon bazlı düzeltmelere tabi olunan emsaller 1.800 – 2.700 Euro bandında yer almıştır.

Bu veriler dikkate alınarak Panora AVM'nin bulunduğu konum, yapılaşma şartları ve diğer kriterler' de dikkate alınarak 2.215 Euro/m² arsa değeri takdir edilmiştir.

6.3.2. KİRA DEğERLERİ TESPİTİ VE ANALİZİ:

6.3.2.1. KİRA DEğERLERİ TESPİTİ

Değerleme konusu Ankara İli, ankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan "Betonarme İşyeri" ana taşınmaz niteliğine sahip bina içerinde yer alan ve 242 bağımsız bölümden oluşan ve fiiliyatta AVM amaçlı kullanıma konu taşınmazlara ilişkin kiralanabilir alan ve uygulanan kira bedel bilgileri müşteri tarafından verilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar mevcutta alışveriş merkezi amacıyla işletilmektedir.

Taşınmazların mevcut kiralanabilir alan fonksiyon ve nitelikleri göz önüne alınarak değerleme konusu taşınmazlarında içerisinde bulunduğu AVM için yapılan " Mevcut Kiralanabilir Alanlar Analizi" bir Tablo2 başlığı ile 9.3. maddesi içerisinde sunulmuştur.

İş bu düzenlenen rapor kapsamında Taşınmazlar için tespit edilen birim kira bedellerin piyasa ile uyumluluğunu test etmek amacıyla, piyasa araştırması yapılmıştır. Piyasada değerleme konusu taşınmazların yer aldığı AVM'ye fonksiyon ve nitelik bakımından benzer ya da eşdeğer AVM' lerde emsaller araştırılmak, bizzat yerinde yapılan araştırmalar sırasında alınan beyanlar, Kamuyu Aydınlatma Platformu tarafından emsal alınan AVM' lere ilişkin beyan ve açıklamalar ile basın ve yayın organlarında bu konulara ilişkin açıklama ve yayımlar dikkate alınarak araştırma, inceleme ve analizler yapılmıştır. Bu bağlamda emsal alınan ilanlar, beyanlar ve yayımları içeren emsal sayfası 9.3.maddesi içerisinde sunulmuştur.

6.3.2.2. KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu ve fiili kullanımı AVM niteliğinde olan yapı bulunduğu ilçe sınırları içerisinde benzer fonksiyonlara sahip AVM'lerin; kiralanabilir alan, kiralanın ünite nevi ve sayısı ile bunların ortalama alanları, bu ünite ve alanlara ilişkin kira bedelleri analizleri yapılmıştır.

Yapılan emsal araştırmaları sırasında emsal alınan AVM'lerin değerlendirme konusu AVM gibi büyük ölçekli (kiralanabilir alanı 50.000 m² ve üzeri olan) olanlardan; Kentpark AVM, Cepa AVM, Armada AVM, Ankamall AVM ve Taurus AVM gibi emsaller incelenmiş, hitap ettikleri kesim ve bu doğrultuda bünyelerinde yer alan işletmelerin benzerlik gösterdikleri görülmüş, konumları, ulaşım imkanlarının kolaylığı gibi bazı temel kriterlerin AVM'ler arasında görülen kısmi kira değer farklarını belirlediği tespit edilmiştir.

Emsal alınan AVM'lerde yer alan mağazalar küçük-orta, büyük şeklinde kullanım alanlarına göre, yiyecek katında olması, ana kiracı niteliğinde olması (büyük yiyecek yada teknoloji marketleri yada giyim mağazaları gibi), depo – kiosk gibi belirli nitelikleri göz önüne alınarak analiz edilmiş, yapılan analizler sonucu ele alınan kriterlerde yapılan düzeltmeler neticesinde değerlemeye konu taşınmazların benzer nitelikleri ile değerlendirilmesi sonucu AVM olarak kullanılan toplam 242 Adet taşınmaz için toplam bir değer takdir edilmiştir.

6.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

6.5. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazların boş arsa değerinin tespitine ilişkin gelir yöntemi çerçevesinde yapılan varsayım ve hesaplamalar Rapor'un 6.8.2.2. başlığı altında detaylı olarak sunulmuştur.

6.6. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

"En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi" çalışmaları, gayrimenkul için hem yukarıdaki şartları sağlayan ve hem de ekonomik olarak en verimli kombinasyonu sebep sonuçları ile açıklayan çalışmalardır. Çalışmalar, beyan edilen varsayımlarla birlikte raporda izah edilir ve uzmanın profesyonel görüşü ile birlikte sunulur.

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?

Diğer bir deyişle bir arsanın veya yapının;

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

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.

6.7. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZ)

GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Mülk Ankara'nın en prestijli semtlerinden birinde konumlanmaktadır ve semtin gelir seviyesi Türkiye ortalamaların en üst kademelerindedir.
- ✓ Yeri ve konumu itibarı ile çok prestijli bir mülk konumundadır.
- ✓ Gayrimenkul Oran' da ulaşımın son derece kolay olduğu bir noktada ve hemen tüm semtlerden kolayca ulaşılacak bir noktadadır, Konumu itibarı ile prestijli lüks konut ve elçilik alanlarına alanlarına da yakın bir projedir.
- ✓ Mülke sadece özel araçla değil birçok toplu taşıma aracı ile ulaşılabilir.
- ✓ Müşteri profili, ziyaretçi sayısı, kiracı karması ve doluluk oranları, otopark imkanları ile oturmuş bir alışveriş merkezidir.
- ✓ Piyasanın bağımsız görüşlerine göre paketli ziyaretçi çıkışı oranı en yüksek AVM'lerden biridir.
- ✓ Ankara' da bir çok alışveriş merkezi olmasına rağmen, ziyaretçi sayısı, kira gelirleri, doluluk oranları ile rakiplerinden ön sırada yer almaktadır.
- ✓ AVM bulunduğu bölge itibarı ile orta ve üst gelir grubunun yoğunlaştığı bir bölgede yer alması sebebi ile günlük ziyaretçi başına elde edilen alışveriş oranı emsal AVM'lerden yüksektir.

ZAYIF YANLAR

- Panora giriş ve çıkışının ana artere olan uzaklığı giriş ve çıkışlarda trafik yoğunluğuna sebep olabilmektedir.
- Şehir merkezinde yer almıyor olması sebebi ile konum itibarı ile günlük bir yaya trafiği hattı üzerinde yer almıyor olması.

FIRSATLAR

- + Her ne kadar merkezden uzak bir AVM olsa da bulunduğu konum itibarı ile ticari kapsama alanı son derece yüksektir. Özellikle bölgede yapımı süren lüks konut projelerinin tamamlanmasının orta vadede ziyaretçi sayısını, ortalama harcama ve kalma süresinin arttıracığı, gelirlerin de bu gelişmeden pozitif etkileneceği yönündedir.

TEHDİTLER

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin tüm sektörler olumsuz yansımaları nedeni ile perakende tüketim harcamalarının azalması.

6.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

6.8.1 DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 4 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yaklaşımı, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı ve Geliştirme yaklaşımıdır.

MALİYET YAKLAŞIMI: 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİRLERİN KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI YAKLAŞIMI: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

GELİŞTİRME YAKLAŞIMI: Yatırımın amacı mal ve hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretecek mal ve hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarda 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 ve 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 tahminlerinden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

6.8.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN ANALİZİ

6.8.2.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı metodunda, lokasyon, büyüklük ve yola cephe gibi değer belirleyici kriterler göz önüne alınarak, yakın zamanda satılmış olan ve değerlemeye söz konusu olan gayrimenkule benzer özellikteki gayrimenkuller tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Gayrimenkuller arasındaki farklılıklar, gerektiğinde yapılan çeşitli ayarlamalar ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini bulmakta yardımcı olmaktadır.

-Toplam Pazar Değerinin Tespitinde Emsal Karşılaştırma Yönteminin Kullanılması

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede satışta olan veya yakın zamanda satılmış benzer nitelikli alışveriş merkezi olmadığı için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmamıştır.

Ancak değerlendirme konusu gayrimenkullerin üzerinde inşa edildiği arsa bedeline ilişkin emsal araştırmasının ve bu doğrultuda bir arsa değer takdirinin asıl kullanılan yöntemle destek olabileceği varsayımından hareketle; rapor' un 6.3.1. ve 9.2. başlıkları altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu parsel için **7.000,-TL / m²** değer arsa değeri olarak

alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değeri bilgi vermesi amacıyla aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Arsa Değeri Ada-Parsel No	Arsa Alanı, m ²	Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	Arsa Değeri, TL	Arsa Değeri, Euro
29087 Ada - 1 no'lu parsel	30.707,00	7.000,00	214.949.000,00 TL	68.075.692,79 Euro
Toplam Arsa Değeri			214.949.000,00 TL.	68.075.692,79 Euro

-Toplam Kira Değerinin Tespitinde Emsal Karşılaştırma Yönteminin Kullanılması

Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan "Betonarme İşyeri" ana taşınmaz niteliğine sahip bina içerisinde yer alan ve 242 bağımsız bölümden oluşan ve fiiliyatta AVM olarak kullanılan bina için çevrede yer almakta olan ve değerlemeye konu ve fiili kullanımı AVM niteliğinde olan yapı bulunduğu ilçe sınırları içerisinde benzer fonksiyonlara sahip AVM'lerin; kiralanabilir alanları emsal alınmış ve bunların emsal kiralari üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması bulguları ve analizi Tablo3' de ile "Kiralamaya Esas Karşılaştırmalı Emsal Tablosu" başlığı altında 9.3. madde başlığı altında sunulmuştur.

Emsalleri karşılaştırması neticesinde yine 9.3. madde başlığı altında Tablo4' de görüleceği gibi emsal alınan AVM'lerde ağırlı kira ortalamaları küçük-orta ölçekte alana sahip (0-400m² aralığında) bölümlerin ortalama kira bedellerinin 35,99 Euro/ m²/ay, büyük ölçekte alana sahip (400 üzeri m²) bölümlerin ortalama kira bedellerinin 8,78 Euro/m²/ay, Yemek Katında yer alan bölümlerin ortalama kira bedellerinin 49,25 Euro/m²/ay, Kiosk/Stand niteliğindeki bölümlerin ortalama kira bedellerinin 147,25 Euro/m²/ay, Depo niteliğindeki bölümlerin ortalama kira bedellerinin 5,14 Euro/m²/ay edebileceği hesaplanmıştır.

6.8.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntem özellikle geliri saptanamayan yapıli gayrimenkullerde uygulanmaktadır. Bu yöntemin temel mantığını kesin değeri tespit edilemeyen yapının değerinin; arsasının alınması ve üzerinde yapıli bulunan binanın yeniden yapılması için harcanacak bedelden fazla olamayacağı varsayımına dayanmaktadır.

Her ne kadar değerlemeye konu yapının inşası sırasındaki muhasebe ve maliyet hesap ve kalemlerinin güncel fiyatlarla yeniden hesaplanması sureti ile kesin bir sonuca ulaşmak mümkün görölse de; yapılacak işlemin zorluğu, yapının nitelikli ve kompleks yapısı ve yapının değerinde yapının niteliğine bağlı olarak değişken nitelikteki gelir seviyesi sonucu ulaşabileceği reel değeri gibi unsurlar maliyet değerinin bize gerçek değeri veremeyeceği sonucuna ulaştırmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerinde bulunduğu yapının Maliyet yönteminin Bayındırlık Yapı Birim Fiyatları da göz önüne alınarak iskana dahil alanların maliyeti 570Euro/m², Ortak alan, Kapalı otopark ve sığınakların maliyeti 250Euro/m² olarak değerlendirildiğinde;

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi Maliyet Analizi

Arsa Alanı (m ²)	30.707,000
Emsale Tabii Alan (m ²)	56.008,000
Ortak Alan, Kapalı Otopark ve Sığınak Alanı (m ²)	123.557,000

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	179.565,000
---------------------------------------	-------------

AVM Maliyet	m ²	Euro/m ²	Maliyet (Euro)
İskana Dahil Alan	56.008,000	€ 570,00	€ 31.924.560,00
Ortak Alan, Kapalı Otopark ve Sığınak Alanı (m ²)	123.557,000	€ 250,00	€ 30.889.250,00

AVM Maliyeti	€ 62.813.810,00
---------------------	------------------------

Diğer Maliyet Kalemleri	Maliyet Yüzdesi	Maliyet (Euro)
Altyapı	40 Euro/m ²	€ 1.228.280,00
Peyzaj Alanı	2,00%	€ 1.256.276,20
Açık Otopark		€ 350.000,00
Mühendislik İşlemleri	2,00%	€ 1.256.276,20
İzinler ve Danışmanlık	3,00%	€ 1.884.414,30
Proje Yönetim Gideri	2,00%	€ 1.256.276,20
Sabit Giderler	1,50%	€ 942.207,15
Yapı Denetim	3,00%	€ 1.884.414,30
Pazarlama Harcamaları	2,00%	€ 1.256.276,20
Müteahhit Gideri	10,00%	€ 6.281.381,00
Amortisman Payı	7,00%	-€ 2.234.719,20
Toplam Diğer Maliyetler		€ 17.595.801,55

Arsa Değeri (Euro)	€ 68.075.692,79
Arsa Değeri (TL)	214.949.000,00 ₺
Arsa + Bina Değeri (Euro)	€ 146.250.585,14
Arsa + Bina Değeri (TL)	461.786.222,58 ₺

	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Maliyet Birim Fiyatı (Euro)	Yapı Birim değeri (Euro)
Toplam Yapı Değeri	179.565m ²	435,35-.Euro	78.174.892,55-.Euro
Arsa Değeri (30.707,00 m²)			68.075.692,79-.Euro
Panora AVM Toplam Değeri			146.250.585,14-.Euro

Değerine ulaşılmaktadır.

Bu değer yukarıda belirtildiği gibi bize bir fikir vermekle birlikte tam değeri vermekten uzak kalmaktadır.

6.8.2.3. GELİRLERİN KAPİTALİZASYONU - İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI YAKLAŞIMI

Bu yöntem genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

6.8.2.4 Risksiz Getiri Oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller Eurobond olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır.

Piyasalardaki en likit Eurobond, 2023 vadeli Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri*1

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Değişken 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2023 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri*2

Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar
(Güney Amerika, Doğu Avrupa)
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar
(Batı Avrupa, alt grup hariç)
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip
gelişmiş piyasalar (Almanya, İsviçre,)

Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı

Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

6.8.2.5 Piyasa Riski Primi - Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları, gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

6.8.2.6 İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı + Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.*3

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa, sektör, pazar riski)

Risksiz Getiri Oranı ile Piyasa Riski Primi' nin toplamından oluşur.

IAS 36 paragraf 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabileceği doğrudur.

6.8.2.7 Genel Kapitalizasyon Oranı

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.*4

6.8.2.8 Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) *5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir değişkenler bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

- Özsermaye maliyeti = $R_f + \beta(E(R_m) - R_f)$
- R_f = Risksiz getiri oranı
- $E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

*1 Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

*2Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

*3 Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23 5 International Valuation Standards, Sixth Edition , 200, 01, 023 , p.323

*4The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

*5 Damodaran on Valuation,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

6.8.3 PANORA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (PANORA AVM) İÇİNDE YER ALAN TAŞINMAZLARA İLİŞKİN VARSAYIMLAR

- Projeksiyonda 1 no'lu parsel üzerinde yer alan Panora AVM ve içerisinde yer alan 242 adet bağımsız Bölüm göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu bağımsız bölümler ayrı ayrı satışa konu olması mümkünse de Alışveriş Merkezinin bir bütünlük içerisinde satışının daha rasyonel olacağı düşüncesi ile değerlendirme bina içerisinde yer alan tüm bağımsız bölümler ve arsanın birlikte hesaplanması suretiyle değerlendirilmiştir.

- Mevcut durumda değerlendirme tarihi itibarı ile 242 adet bağımsız bölümün %98'i kiralanmış durumdadır. 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 için hesaplanan kira gelirleri mevcut sözleşmelerde yer alan kiralama değerleri üzerinden alınmıştır.

- Piyasadaki genel kabuller doğrultusunda; alışveriş merkezinin kiralanacağı, otoparkın ortak alan olarak kullanılacağı varsayılmıştır.
 - Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
 - Panora AVM içerisinde yer alan kiralanabilir alan kiracılarının kira kontrat sürelerinin 5 ila 15 sene arasında olduğu tespit edilmiştir.
 - Panora AVM binası içerisinde kiralanabilir alan kapsamında; bağımsız bölümler yanı sıra, ATM, Kiosk ve Taksi durağı alanlarının olduğu beyan edilmiştir.
 - Alışveriş merkezinin kiralanabilir alanı ve kira değerlerine ilişkin bilgiler talep sahibi firma tarafından verilmiş olup, bu bilgiler ışığı altında proje üzerinde yapılan inceleme sonucu 85.561m² olduğu görülmüştür. Kira değerlerinin Euro bazından her yıl %3 oranında arttığı ve artacağı öğrenilmiştir.
 - Panora AVM binası kiralanabilir alanlarında doluluk oranının 2015 yılında %98 oranında olduğu görülmüş olup sonrasında da aynı kalacağı varsayılmıştır.
 - Bazı kira sözleşmelerinin baz kira + ciro üzerinden pay şeklinde belirlendiği görülmüş olup bu tip gelirlerin brüt potansiyel kira gelirlerine oranının geçmiş yıllarda %5 oranında olduğu tespit edilmiş olup, nakit akış tablosunda ciro gelirlerinin potansiyel kira gelirlerinin %5'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
 - Talep sahibi Panora AVM kiralarının: 2016 yılı için yıllık toplam kira bedelinin %98 doluluk oranı ile brüt potansiyel kira gelirinin 19.640.366,20 Euro olarak uygulanacağını tarafımıza beyan etmiştir.
 - Değerleme çalışmasında, mevcut durumda faaliyet gösteren Panora AVM' nin Panora GYO tarafından tarafımıza beyan edilen 2016 yılı için uygulanacak asgari aylık kira gelirleri ile 02 Aralık 2015 tarihli 11 aylık gelir ve gider kalemleri incelenerek 12 aya dönüştürülmek sureti ile incelenip AVM'nin net nakit akış tablosuna dahil edilmiştir.
 - Alışveriş merkezinin giderlerinin Bina Yönetim ve Ortak İşletme, Kiracılara uygulanan iskonto, Bina Sigorta, Emlak Vergisi, Bakım Onarım ve Yenileme giderlerinden oluşacağı varsayılmıştır. Ortak giderler münferit olarak çalışan AVM işletmesi şirketi tarafından tahsil edildiğinden Nakit Akış Tablosunda işleme alınmamıştır.
 - Projeksiyon çalışmaları mülkün 10 yıllık getiri beklentisi üzerine kurulmuştur. Mülkün 10. yılda artık değerinin hesaplanmasına kullanılan kapitalizasyon oranı, piyasa kabulleri doğrultusunda %8 olarak alınmıştır.
 - Panora AVM kiracılarına kontratlarında yazılı kira oranları üzerinden iskonto uygulaması yapmakta olup bu oranın kısa ve orta dönem içerisinde %7 oranında olacağını öngörmektedir. Bu nedenle Kira İskonto oranı olarak %7 oranının benimsendiği tarafımıza bildirilmiştir. Bu suretle Kiracıların ödeme gücü artırılarak ve şirket sermayesinin tamamının öz sermaye olması gibi unsurlarla birlikte; şirket operasyonel risk oranının minimum seviyede tutulması hedeflenmektedir.
 - Projeksiyonda İndirgeme Oranı; Çalışmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.
 - Uzun dönem vadeli bir Eurobond olan, Euro değeri olan 11.04.2023 tarihli tahvillerin Euro bazlı son bir yıla ait tüm günlerinin ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan % 4.13 risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
 - Türkiye'nin CDS (Kredi İflas Takas) oranları son dönemlerde %2,5 bandında olduğu görülmüştür. Pazar riski ve diğer operasyonel riskler de dahil edildiğinde, Risk primi %4,37 takdir edilmiştir.
- Hesaplamalarda "indirgeme oranı" olarak, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan **% 8,50 (% 4,13 + % 4,37)** değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Seçilen iskonto oranı gayrimenkulün segment riskini içerisinde barındırmaktadır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
 - Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

- Tüm gelir ve hesaplamalarda parasal birim olarak Euro kullanılmıştır. 21 Aralık 2015 tarihi itibari ile Euro'nun T.C.M.B. döviz alış kuru 3.1575 TL olarak alınmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

7.1.1. Pazar Değerinin Tespiti

Bu değerlendirme çalışmasında Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi projesinin Panora GYO'ya ait bağımsız bölümlerinin değer takdiri için iki yöntem kullanılması uygun görülmüştür. Bunlar emsal karşılaştırma yaklaşımı ve kira gelirinin kapitalizasyonu (İNA) yaklaşımlarıdır. Karma Kullanımın bütünü oluşturulan bağımsız bölümlerin bütünü AVM niteliğinde kullanılıyor olması ve birlikte kullanımdan kaynaklanan gelir artışı gibi unsurlar göz önüne alınarak maliyet yönteminin kullanılmasının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.

ÖZET TABLO		
	Euro	TL
MALİYET YAKLAŞIMI	146.250.585,14	461.786.222,58
GELİRLERİN KAPİTALİZASYONU/İNA ANALİZİ	231.045.216,40	729.525.270,77

Maliyet Yaklaşımı ile bulunan değer geliştirici karını ve projenin marka değerini içermemesi nedeni ile beklenildiği üzere İNA yaklaşımıyla bulunan değerden daha düşük olarak bulunduğu,

- Gayrimenkulün mevcut durum itibariyle gelir yaratıyor olması ve bu hususun istikrar arz etmesi sebebiyle, gelir yaklaşımına dayalı değerlendirme yöntemlerinin "gayrimenkul değerini" daha doğru temsil edeceği,
- Bu sebeple, Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi sonucu bulunan **729.525.270,77-TL** tutarındaki değer gayrimenkulün pazar değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

7.1.2. Kira Değerinin Tespiti

Kira değeri takdiri, Panora GYO A.Ş.'ye ait Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan "Betonarme İşyeri" ana taşınmaz niteliğine sahip bina içerisinde yer alan ve fiiliyatta AVM amaçlı kullanıma konu taşınmazlara ilişkin kiralanabilir alan niteliği taşıyan 242 bağımsız bölüm için yapılmıştır. bodrum katında yer alan ve otopark olarak kullanılan "Garaj 1" ve "Garaj 2" vasıflı taşınmazlar kiralamaya konu olmadığından ayrıca kira değeri takdiri yapılmamış olup, kattıkları değer, kira değeri takdiri yapılan 242 adet bağımsız bölüm değerleri içerisinde yer almaktadır.

Değerleme konusu AVM için birebir uygun kira değeri bulunamadığından benzer konum, kalite, fonksiyon ve işleve sahip AVM ler içerisinde yer alan kiralanabilir alan analizleri sonucu kira değeri takdir edilmiştir.

Emsal Kiralara ilişkin Emsaller ile Tablo3 de Emsal sonuçlarının karşılaştırılması 9.3. başlığı altında sıralanmıştır. Yine aynı başlık altında Tablo4 ile düzeltilmiş emsal sonuçlarının uyumlaştırılması yapılmıştır. Bu hesaplama sonucu bulunan değerlerin Tablo1 de belirlenen fonksiyonel kiralama grup alanları ile çarpılması ile AVM toplam kiralama değeri elde edilmiştir.

Tablo 5			
PANARO AVM - HESAPLANAN KİRALANABİLİR ALANLAR ANALİZİ			
Fonksiyonlarına Göre Kiralanabilir Alan Tanımları	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)*	Uyumlaştırılmış Kira Değeri (Euro)*	Fonksiyonel Alanlar Toplam Aylık Kira Bedelleri
Küçük - Orta Ölçekli Kiralanabilir Alanlar	21.436	35,99 €	771.481,64 €
Büyük Ölçekli Kiralanabilir Alanlar	60.410	8,78 €	530.097,75 €
Yemek Katındaki Kiralanabilir Alanlar	2.421	49,25 €	119.234,25 €
Kiosk (Stand)	420	147,25 €	61.845,00 €
Depo	874	5,14 €	4.490,18 €
TOPLAM	85.561	17,38 €	1.487.148,82 €

Tablo 5' de hesaplandığı şekli ile **Panora AVM bünyesinde yer alan 242 adet bağımsız bölümün ve kiralara etki edecek ek kira alanlarının tamamının uyumlaştırılmış kira değerleri oranları üzerinden hesapla aylık kira değeri toplamı KDV hariç 1.487.148,82 Euro/Ay, yıllık kira gelirleri toplamı ise 17.845.785,78 Euro/Yıl olarak takdir edilmiştir.**

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların gerek il imar müdürlüğü gerekse tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemelerinde her türlü resmi evraklarının noksansız ve mevzuata uygulduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yasal mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 Ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 30.707 m² arsa üzerinde yer alan "Betonarme İşyeri" nitelikli ana taşınmazın inşaatının tamamlanmış olduğu, yapı kullanma izinleri alınmış ve parsel üzerinde kat mülkiyetinin tesis edilmiş olduğu, tapudaki niteliği ve fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu, değerlemeye konu gayrimenkulün "Binalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeyi gerçekleştiren uzman tarafından; gayrimenkulün tüm fiziki ve hukuki durumları kapsamlı olarak incelenmiş, bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazın değerinin aşağıdaki şekilde takdiri Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından uygun görülmüştür.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Oran mahallesi, 29087 ada, 1 parsel no'lu ,“Betonarme İşyeri” vasıflı ana gayrimenkul içerisinde yer alan, “Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetinde bulunan taşınmazların;

31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
€	231.045.216,40	729.525.270,77 ₺
(İkiyüzotuzbirmilyonkırkbeşbinikiyüzonaltı Euro Kırk EuroCent)		(Yediyüzirmidokuzmilyonbeşyüzirmibinikiyüzyetmiş Türk Lirası Yetmişyedi Kuruş)
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)		
€	272.633.355,35	860.839.819,52 ₺
(İkiyüzyetmişikimilyonaltıyüzotuzüçbinüçyüzellibeş Euro Otuzbeş EuroCent)		(Sekizyüzaltmışmilyonsekizyüzotuzdokuzbinsekizyüzondokuz Türk Lirası Elliiki Kuruş)
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
€	17.845.785,78	56.348.068,60 ₺
(Onyedimilyonsekizyüzkırkbeşbinyediyüzseksenbeş Euro Yetmişsekiz EuroCent)		(Elliialtmilyonüçyüzkırksekbinaltmışsekiz Türk Lirası Altmış Kuruş)
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)		
€	21.058.027,22	66.490.720,95 ₺
(Yirmibirmilyonellisekizbinyirmiyedi Euro Yirmiiki EuroCent)		(Altmışaltmilyondörtüzdoksanbinyediyüzirmi Türk Lirası Doksanbeş Kuruş)

olarak takdir edilmiştir.

NOT: 1 Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeri ve tespit edilen yıllık kira değerleridir.

2 Rapor içerisinde 1 Euro= 3,1575.-TL olarak kabul edilmiştir.

3 Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Bilgilerinize sunarız. Saygılarımızla.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Alican TAYLAN
SPK Lisans NO:403259
Jeofizik Mühendisi

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

İbrahim SARIHAN
SPK LİSANS NO:401149
Ekonomist