

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PANORA
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

DİKMEN
MAHALLESİ'NDE
PANORA ALIŞVERİŞ
VE YAŞAM MERKEZİ

ÇANKAYA/ANKARA

Rapor Tarihi:
29.12.2016

Rapor No:
2016B252

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 29.12.2016 tarihinde 2016B252 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ

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

GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Tapu kayıt bilgileri "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

İMAR DURUMU

İmar durumu "4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

29.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

732.630.000.- TL
(Yediyüzotuzikimilyonaltıyüzotuzbin.-
Türk Lirası)

29.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

864.503.400.- TL
(Sekizyüzaltmışdörtmilyonbeşyüzüçbindörtüz.-
Türk Lirası)

29.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

5.659.000.- TL
(Beşmilyonaltıyüzellidokuzbin.-
Türk Lirası)

29.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

6.677.620.- TL
(Altımilyonaltıyüzyetmişyedibinaltıyüzyirmi.-
Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 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.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 402484)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400512)

RAPOR NO: 2016042

RAPOR TARİHİ: 29.12.2016

* GİZLİDİR

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
1.9 Şirket Bilgileri	6
1.10 Müşteri Bilgileri	6
BÖLÜM 2.....	8
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI	8
2.1 Değerleme Yöntemleri	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	8
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.2 Değer Tanımları	9
2.2.1 Pazar Değeri	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	9
BÖLÜM 3.....	11
DEMOGRAFIK VE EKONOMİK VERİLER	11
3.1 Demografik Veriler	11
3.2 Ekonomik Veriler	12
BÖLÜM 4.....	15
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	15
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	15
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	25
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	25
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	25
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	29
BÖLÜM 5.....	31
GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	31
5.1 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	31
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	33
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	33
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	35
5.5 Fiziksel Değerlemede Bazı Alınan Veriler	35
BÖLÜM 6.....	38
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	38
6.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	38
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	38
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış - Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	38
6.2.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı Analizi	41
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	41
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi	41
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi	41
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa ve Boş Arazi ve Proje Değeri	45
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	45
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	45
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	45
BÖLÜM 7.....	47
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
7.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	47
7.2 Değerleme Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	48
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
BÖLÜM 8.....	50
SONUÇ	50
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	50
8.2 Nihai Değer Takdiri	50
BÖLÜM 9.....	52
EKLER	52

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.12.2016 tarihinde, 2016B252 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, tapu kayıt bilgileri "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiş olan taşınmazların 28.12.2016 tarihi itibarıyla toplam pazar değerinin ve toplam aylık kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkullerin değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 27.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2016 değerlendirme tarihi itibarıyla raporu hazırlamıştır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.11.2016 tarihli ve 59 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Konu ana taşınmaz 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup taşınmazların tamamının tek bir maliğe ait olması ve kullanım fonksiyonunun Alışveriş Merkezi olması, tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi nedeniyle rapor değeri olarak bağımsız bölüm bazında değil, taşınmazın bütününde rapor sonuç değeri takdir edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.01.2016 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazlar için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1
Rapor Tarihi	31.12.2012
Rapor Numarası	2012REVB103
Raporu Hazırlayanlar	Özge AKLAR- Hüsnüye BOZTUNÇ
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	591.988.000 TL

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No: 1, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

BÖLÜM 2**DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI****2.1 Değerleme Yöntemleri**

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak iş bu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı (Nakit akımları yöntemi) yöntemleri kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi 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 bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ", binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

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

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

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

2.2.1 Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

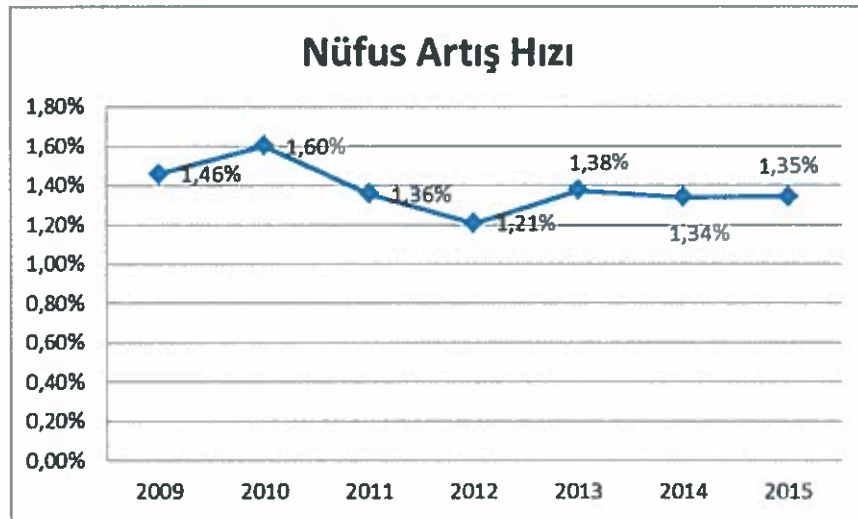
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibariyle 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibari ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2015 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6'sı (14. 657.434 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

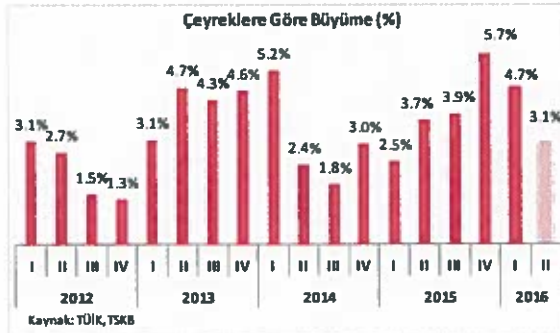
Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

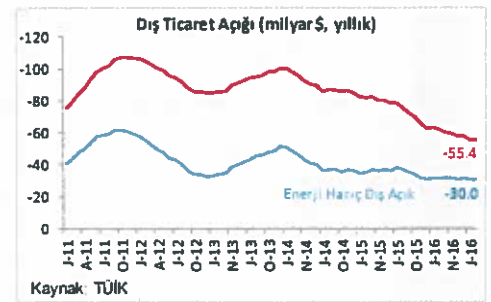
3.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat ve enerji sektörlerinin büyümesi ilk çeyreğe göre ivme kazanarak %7 ve %5,2'ye ulaşmış, imalat sanayinin büyümesi ise %5,7'den %3'e gerilemiştir. İkinci çeyrekte mali sektörün büyüme hızı ilk çeyreğe göre hafifçe düşerek %6,5'ten %5,5'e gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,3 artış olmuştur. Haziran 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5	5.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

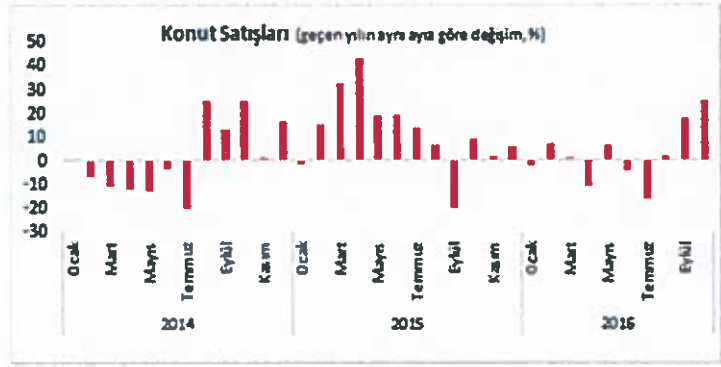
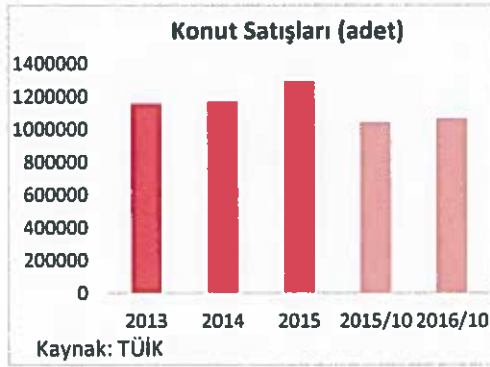
Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracaklarını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.



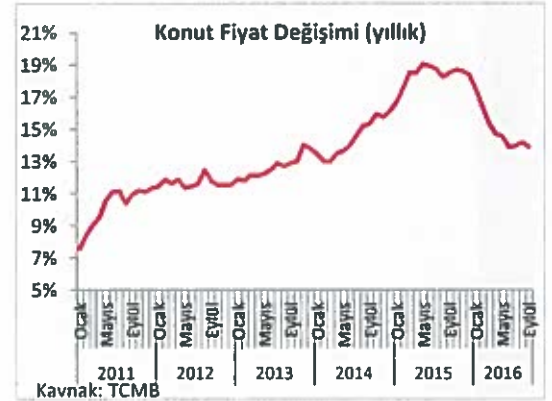
¹ TSKB A.Ş.

Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüşle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüşle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.

Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayda yaşanan daralmadan sonra Ekim ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %25 artış göstermiştir. Bu rakam son 19 ayın en hızlı artışına işaret etmektedir. Faizlerdeki yükselişin devam edeceği beklentisi ve konut kredisi faizlerinde indirim kampanyaları kredili konut talebinde artışa neden olmuştur. Bu talebin bir kısmı gelecek dönem talebinin öne çekilmesinden de kaynaklandığı düşünülmektedir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk on aylık döneminde %2 artışla 1.066.085 adet olmuştur.



Yabancılara konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşüşle 14.776 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,4'tür. Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Eylül 2016 sonunda %13,9'a gerilemiştir. Konut kredileri Ekim'de haftalık olarak ortalama 724mn Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345mn Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



BÖLÜM 4

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

BÖLÜM 4**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri**

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

Kat mülkiyeti listesi aşağıdaki gibidir:

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

17	2. BODRUM	2193/30707	Asma Katlı Dükkan (Market)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
18	2. BODRUM	735/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
19	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
20	2. BODRUM	48/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
21	2. BODRUM	53/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
22	2. BODRUM	47/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
23	2. BODRUM	46/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
24	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
25	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
26	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
27	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
28	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
29	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
30	1. BODRUM	82/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
31	1. BODRUM	34/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
32	1. BODRUM	40/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
33	1. BODRUM	39/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
34	1. BODRUM	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
35	1. BODRUM	38/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
36	1. BODRUM	55/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
37	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
38	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
39	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
40	ZEMİN + ZEMİN ASMA	151/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
41	ZEMİN + ZEMİN ASMA	146/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
42	ZEMİN + ZEMİN ASMA	144/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

43	ZEMİN + ZEMİN ASMA	142/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
44	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
45	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
46	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
47	ZEMİN + ZEMİN ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
48	ZEMİN + ZEMİN ASMA	88/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
49	ZEMİN	958/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
50	ZEMİN + ZEMİN ASMA	88/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
51	ZEMİN + ZEMİN ASMA	135/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
52	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
53	ZEMİN + ZEMİN ASMA	139/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
54	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
55	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
56	ZEMİN + ZEMİN ASMA	142/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
57	ZEMİN + ZEMİN ASMA	145/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
58	ZEMİN + ZEMİN ASMA	149/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
59	ZEMİN + ZEMİN ASMA	719/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
60	ZEMİN + ZEMİN ASMA	155/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
61	ZEMİN + ZEMİN ASMA	651/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
62	ZEMİN	56/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
63	ZEMİN	54/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
64	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
65	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
66	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



67	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
68	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
69	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
70	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
71	ZEMİN + ZEMİN ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
72	ZEMİN + ZEMİN ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
73	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
74	ZEMİN + ZEMİN ASMA	121/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
75	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
76	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
77	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
78	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
79	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
80	ZEMİN	75/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
81	ZEMİN	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
82	ZEMİN	47/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
83	ZEMİN	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
84	ZEMİN	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
85	ZEMİN + ZEMİN ASMA	1557/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
86	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

RAPOR NO: 2016B252

RAPOR TARİHİ: 29.12.2016

* GİZLİDİR

87	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
88	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
89	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
90	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
91	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
92	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
93	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
94	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
95	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
96	ZEMİN	61/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
97	ZEMİN	56/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
98	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
99	ZEMİN + ZEMİN ASMA	123/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
100	ZEMİN + ZEMİN ASMA	125/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
101	ZEMİN + ZEMİN ASMA	126/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
102	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
103	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
104	ZEMİN	30/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
105	ZEMİN	30/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
106	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
107	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
108	ZEMİN + ZEMİN ASMA	126/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
109	ZEMİN + ZEMİN ASMA	125/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
110	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
111	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
112	ZEMİN	56/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

113	ZEMİN	61/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
114	1. + 1. ASMA	132/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
115	1. + 1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
116	1. + 1. ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
117	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
118	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
119	1. + 1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
120	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
121	1. + 1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
122	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
123	1. KAT	52/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
124	1. KAT	80/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
125	1. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
126	1. KAT	143/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
127	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
128	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
129	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
130	1. KAT	128/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
131	1. KAT	76/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
132	1. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
133	1. KAT	113/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
134	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
135	1. + 1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
136	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
137	1. + 1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
138	1. + 1. ASMA	135/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

139	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
140	1. + 1. ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
141	1. + 1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
142	1. + 1. ASMA	147/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
143	1. + 1. ASMA	701/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
144	1. + 1. ASMA	155/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
145	1. + 1. ASMA	682/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
146	1. KAT	40/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
147	1. KAT	38/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
148	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
149	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
150	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
151	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
152	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
153	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
154	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
155	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
156	1. KAT	54/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
157	1. KAT	54/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
158	1. KAT	47/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
159	1. KAT	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
160	1. KAT	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
161	1. + 1. ASMA	1555/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
162	1. KAT	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
163	1. KAT	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
164	1. + 1. ASMA	105/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

165	1. + 1. ASMA	106/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
166	1. + 1. ASMA	107/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
167	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
168	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
169	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
170	1. KAT	20/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
171	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
172	1. KAT	20/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
173	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
174	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
175	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
176	1. + 1. ASMA	107/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
177	1. + 1. ASMA	106/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
178	1. + 1. ASMA	105/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
179	1. KAT	50/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
180	1. KAT	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
181	1. KAT	28/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
182	1. + 1. ASMA	41/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
183	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
184	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
185	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
186	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
187	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
188	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
189	1. KAT	41/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
190	1. KAT	22/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

191	1. KAT	22/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
192	1. KAT	41/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
193	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
194	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
195	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
196	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
197	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
198	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
199	1. + 1. ASMA	41/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
200	1. KAT	28/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
201	2. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
202	2. KAT	93/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
203	2. KAT	91/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
204	2. KAT	79/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
205	2. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
206	2. KAT	77/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
207	2. KAT	51/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
208	2. KAT	85/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
209	2. KAT	579/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
210	2. KAT	73/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
211	2. KAT	51/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
212	2. KAT	786/30707	Dükkan (Sinema)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
213	2. KAT	124/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
214	2. KAT	136/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
215	2. KAT	34/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
216	2. KAT	62/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

217	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
218	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
219	2. KAT	66/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
220	2. KAT	72/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
221	2. KAT	39/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
222	2. KAT	21/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
223	2. KAT	20/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
224	2. KAT	20/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
225	2. KAT	21/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
226	2. KAT	52/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
227	2. KAT	78/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
228	2. KAT	66/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
229	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
230	2. KAT	59/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
231	2. KAT	62/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
232	2. KAT	34/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
233	2. KAT	107/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
234	2. KAT	104/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
235	2. KAT	635/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
236	2. KAT	73/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
237	2. KAT	86/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
238	2. KAT	161/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
239	3. KAT	713/30707	Dükkan (Bowling Salonu)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
240	3. KAT	160/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
241	3. KAT	160/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
242	3.+ 4.+ 5. KAT	867/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 27.12.2016 tarih, saat 10:30 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan 15.12.2016 tarihli onaylı takyidat belgesine göre konu taşınmazlar üzerinde;

1'den 242'ye kadar olan bağımsız bölümler üzerinde;**Beyanlar Hanesinde;**

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

Şerhler Hanesinde;

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

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

NOT-2: Konu taşınmazlara ait Çankaya Tapu Müdürlüğü tarafından onaylanmış taşınmazlara ait tapu kayıt bilgileri rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım ve terkin işlemi bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

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

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 27.12.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu parsel için imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir:

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu ana taşınmaz, Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Ticaret + Sosyal Tesis Alanı" içerisinde kalmakta olup yapılaşma koşulları;

- Hmax = Serbest,
- KAKS'a konu alan 56.008,00 m² (B Alanı),
- Çekme mesafeleri önden 10,00 m, yanlardan ve arkadan 5,00 m'dir.

Dosya No : 06.07.0101/TBMM		ANKARA VALİLİĞİ		Pafta No : 129-b-17-b-1-				
Plan No : (TBMM. İMAR PLANI) Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü				Çap No : 2007/2096				
İLÇESİ : ANKARA		KÖYÜ : DİĞMEN		MEVKİİ :				
İMAR		KADASTRO		YERLEŞİK ALAN	PARSEL ALANI	YAPI ALANI	YAPIM ALANI	DÜŞÜNCELER
Ada No	Parsel No	Ada No	Parsel No	İç	Dış	m ²	m ²	m ²
29087	1				X	30707		56008
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>				Saçak Seviyesi (max.) : —				
Yola Uzaklığı : <u>5.m - 10.m.</u>				Yapım Alanı : <u>56.008 m²</u>				
<p>1) Parsel ölçüleri 9.4.2007... günlü uygulama krokisinden alınmıştır.</p> <p>2) İmar çapı bedeli 18.4.2007 günlü ve E.O.1081... no.lu makbuz ile alınmıştır.</p> <p>3) Deftere işlendi.</p> <p>PLAN NOTLARI :</p> <p>- 1/1000 ölçekli onaylı İmar Planı notlarına uyulacaktır.</p> <p>- Plan notları ektedir.</p>								
<p>NOTLAR : 1) İmar Yönetmeliğinin 57. Maddesi gereğince, İmar Durumunu gösterir çap, Ruhsat için başvuru tarihinden önce en fazla 1 ay süre içinde teslim edilmelidir.</p>								



Konu taşınmazın imar durumu Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde görsel olarak incelenmiş ve tarafımıza bilgi verilmiş olup müşteri bilgisi dahilinde belediyeye yazılı olarak verilen dilekçenin cevabı beklenmektedir.

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

GEREKÇE

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

A) GENEL HÜKÜMLER

- 1) Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.
 - 2872 sayılı Çevre Kanunu ve yönetmelikleri.
 - 10.08.2005 gün ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik"te belirlenen hususlarda yetkili idareler sorumlu olup bu yönetmelikte belirtilen tüm hususlar yerine getirilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
 - 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu.
 - 04.09.1988 gün ve 19919 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile 01.07.1999 gün ve 23742 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkındaki Yönetmelik hükümleri.
 - 02.11.1986 gün ve 19269 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Hava Kalitesi Koruma Yönetmeliği.
 - 11.12.1986 gün ve 19308 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Gürültü Kontrol Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 2) Her koşulda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 3) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd yapılması zorunludur.

- 4) Planda "A" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 301.977,00 m², "B" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 56.008,00 m², "C" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 49.678,00 m², "D" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 36.307,00 m²'dir.
- 5) Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde KAKS'a konu alan m² olarak belirtilmiştir. İnşaa edilecek yapılarda kat holleri, ana merdivenler, asansör boşlukları, balkonlar +0.00 kotu altında kalan alanlar KAKS'a konu alana dahil değildir.
- 6) Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde yapı yaklaşma sınırları dışında kalan alanlarda su deposu, trafo, bekçi kulubesi, giriş nizamiyesi, güvenlik tesisleri, çöp depolama yerleri, otopark rampaları, totemler, altyapı tesisleri vb. yapılar yapılabilir. Trafo ve diğer altyapı tesisleri parsel içinde herhangi bir yere konulabilir.
- 7) Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde yapı yüksekliği yapının mimari özelliğine göre yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak koşulu ile serbesttir.
- 8) Plan kapsamındaki alanlarda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde yapılacak binalar genellikle tabii zeminden kotlandırılacaktır. +0.00 kotu bina köşe kotları ortalamasıdır. Ancak ada ya da parseller içinde topoğrafya özelliğinden ya da proje bütünlüğünden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu bir ilişki kurmak amacı ile binalar ada veya parsel çevresindeki veya içindeki (Oluşmuş veya oluşturulacak) yollardan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zeminlerden kot alabileceklerdir. Yapı yaklaşma sınırları dışında ve ada veya parsel sınırları içinde merdiven, kuranglez, rampa, saçak yapılabilir. Zemin katlarda +1.50'de tesis edilebilir.
- 9) Genel yerleşim, kütle düzenlemesi, yapı yükseklikleri, bloklar arası mesafeler, arazi tanzim ve peyzaj prensipleri bir kentsel tasarım vaziyet planı ile belirlenir. Kentsel tasarım vaziyet planı toplu konut idaresi tarafından onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz ticaret ve konut kullanımlarına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir.
- 10) Plan genelinde; verilen emsal dahilinde kalmak koşulu ile hazırlanacak vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.

✓ **Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar:**

- 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 Müdürlüğü'nde 242 adet bağımsız bölüm olarak tescili yapılmıştır.
- Değerleme konusu parsel için 05.06.2007 tarih, 2302 sayılı 160.072,00 m² "Alışveriş Merkezi" için verilmiş "Yapı Ruhsatı (Tadilat)" bulunmaktadır. Söz konusu yapı ruhsatı Çankaya Belediyesi'nde incelenmiştir.
- Değerleme konusu parsel için 22.10.2007 tarih, 2007/1 sayılı 160.072,00 m² "Alışveriş Merkezi" için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi (Tadilat)" bulunmaktadır. Söz konusu yapı kullanma izin belgesi Çankaya Belediyesi'nde incelenmiştir.

Özet Tablo

Mimari Projeler		
Belge-Tarih	Alan (m ²)	Veriliş Nedeni
14.05.2007 tarihli, "Onaylı Mimari Proje"	-	-

Yapı Ruhsatları		
Belge-Tarih	Alan (m ²)	Veriliş Nedeni
05.06.2007 tarih, 2302 no'lu (Yapı Ruhsatı)	160.072,00	Tadilat

Yapı Kullanma İzin Belgeleri		
Belge-Tarih	Alan (m ²)	Veriliş Nedeni
22.10.2007 tarih, 2007/1 no'lu (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	160.072,00	Tadilat

✓ **Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:**

Değerleme konusu ana taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Maltepe Vergi Dairesi'ne 159 011 5101 sicil numarası ile kayıtlı Şerefli Sokak, No: 7/2, Mebusevleri / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Baysan Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından denetlenmektedir. Yapı denetim firmasının diğer denetimlerine ilişkin bilgiler tarafımız ile paylaşılmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin son üç yılda hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

**GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE
GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

BÖLÜM 5**GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ****5.1 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi**

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

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

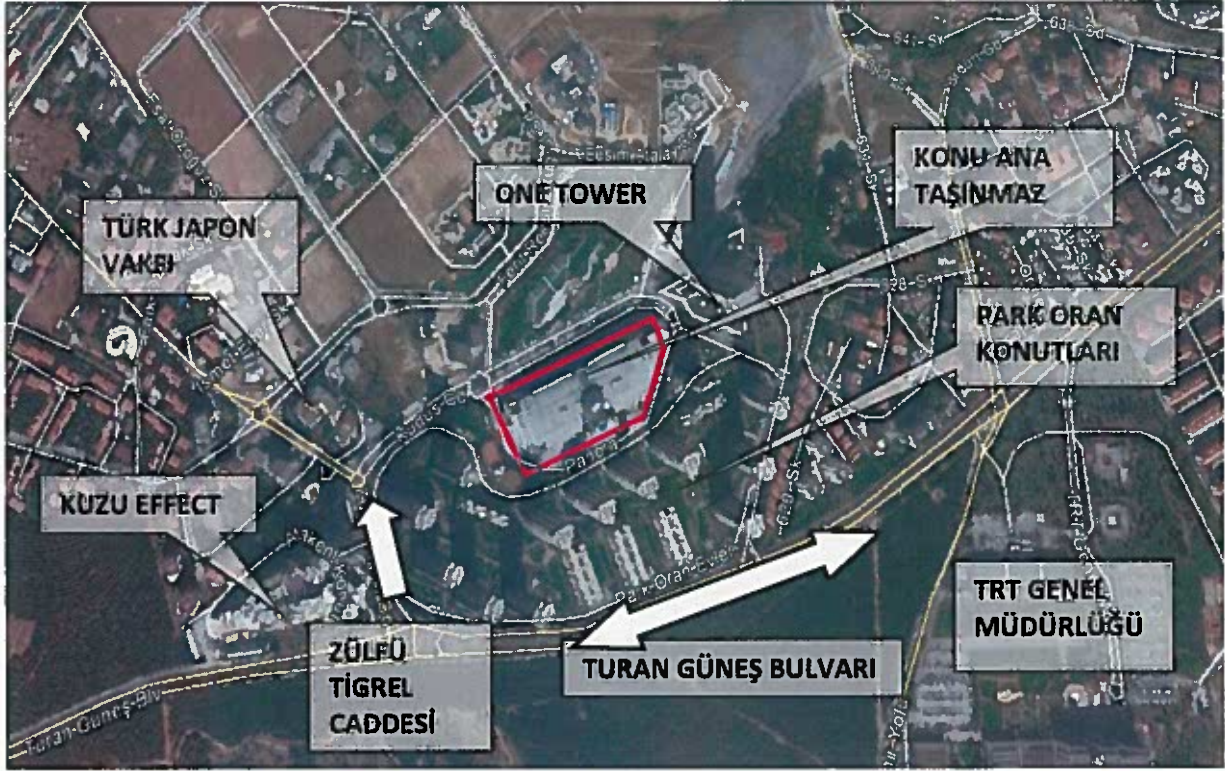
Konu ana taşınmazın yakın çevresinde Park Oran Konutları, ODTÜ Ormanı, TRT Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Oran Lojmanları, Diplomatik Site olarak adlandırılan konsoloslukların yer aldığı bölge, Dikmen Vadisi 5. Etap Proje Alanı ile çok sayıda yüksek katlı siteler, lojman alanları, inşaatı tamamlanmış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

Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır. İncek Bulvarı - Turan Güneş Bulvarı aksı da kent güneyinde kentin doğu - batı doğrultusunda gelişim bölgesi olarak göze çarpmaktadır. Özellikle üst gelir grubunun yer aldığı Çayyolu ve Oran Bölgeleri'ni birbirine bağlaması ve kentin doğusunda Mamak Bölgesi'nde yer alan Nata Vega, IKEA ve konut projeleri ile gelişen bölgeyi birbirine bağlayan İncek Bulvarı - Turan Güneş Bulvarı - Doğukent Bulvarı bu gelişimin en önemli aksıdır. Ayrıca bazı kamu kurumlarının ve özel kurumların bölgeye merkezlerini taşınması, Atılım Üniversitesi bölgenin gelişimde yer alan önemli artılar olarak değerlendirilebilir. Proje alanının üzerinde bulunduğu Turan Güneş Bulvarı üzerinde ve İncek Bulvarı'nda son 2-3 yılda yapılan yatırımlara bakıldığında gelişme gösterdiği göze çarpmaktadır. Uzun süreçte Doğukent Bulvarı üzerinde de yatırımların çoğalması ve İmrahor Vadisi üzerinde gerçekleştirilecek bir gelişme konu ana taşınmazın bulunduğu bölgenin önemini artıracak faktörde bulunacaktır.

Bölgede evveliyatında tek tip siteler bulunmaktayken, bölge genel olarak üst gelir grubuna hitap ettiğinden günümüzde var olan ve inşaatı devam etmekte olan projeler tüm sosyal donatı organlarını bünyesinde bulunduran nitelikli projelerdir. Bölgede yer alan yapı yükseklikleri de yeni projeler ile artmaktadır.

Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir. Ana taşınmazın merkeze ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Gün içinde araç yoğunluğunun günün yoğun saatlerinde üst seviyelere ulaşacağı düşünülmektedir. Ayrıca parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak amorf şekline sahiptir.

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



Konu Gayrimenkuller'den Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar:

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu ana gayrimenkul 30.707,00 m² yüz ölçümüne sahip 29087 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'dir. Parsel Kudüs Caddesi'ne yaklaşık olarak 263,00 m cephelidir. Alışveriş merkezine Kudüs Caddesi üzerinden 3 ana giriş ile beraber 1 kapalı otopark girişi bulunmaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Alışveriş merkezi onaylı mimari projesine göre 4. bodrum kat + 3. bodrum kat + 2. bodrum kat + 1. bodrum kat + zemin kat + zemin asma kat + 1. normal kat + 1. asma kat + 2. normal kat + 3. normal kat + 4 normal kat ve teras katı olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. 4. bodrum kat (-2. otopark katı) -15.20 kotu (14.321,00 m²), 3. bodrum kat (-1. otopark katı) -11.50 kotu (22.496,00 m²), 2. bodrum kat (Market katı) -7.80 kotu (24.352,00 m²), 1. bodrum kat (Market asma katı) -3.90 kotu (14.414,00 m²), zemin kat (Zemin + zemin asma katı) ±0.00 ve +4.00 kotu (35.094,00 m²), 1. normal kat (1. normal kat + 1. asma katı) +8.00 ve +12.00 kotu (32.225,00 m²), 2. normal kat (2. normal kat) +16.00 kotu (20.262,00 m²), 3. kat (3. normal kat + 4. normal kat + 5. normal kat) +21.30, +26.50 ve +31.50 kotu (16.401,00 m²) olmak üzere toplam 179.565,00 m²den oluşmaktadır. 4., 3., 2. ve 1. bodrum katlarda toplam 1.500 araç kapasiteli kapalı otopark, dış kısımda kalan açık alanlarda toplam 1.000 araç kapasiteli açık otopark alanı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin toplam yasal ve mevcut kapalı kullanım alanı onaylı mimari projeden elde edinilen bilgiler doğrultusunda 179.565,00 m²'dir. Ancak ana taşınmaza ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre belirtilen toplam kapalı kullanım alanı 160.072,00 m² olup 14.05.2007 tarihli onaylı mimari projeye ait alınmış olan izin belgeleri olduğu tespit edilmiştir. İlgili izin belgelerinde emsal harici alanların ruhsatlandırılmadığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazlar onaylı mimari projesine uyumludur. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır. Toplam kiralanabilir alan 85.542,90 (Dükkan, depo, kioks ve stand alanları) 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.

Onaylı Mimari Projeye Göre Alan Dağılımları	
Kat Adı	Büyükölük (m ²)
3. Normal Kat (3. Normal Kat + 4. Normal Kat + 5. Normal Kat) +21.30, +26.50 ve +31.50 kotu	16.401,00
2. Normal Kat (2. Normal Kat) +16.00 kotu	20.262,00
1. Normal Kat (1. Normal Kat + 1. Asma Kat) +8.00 ve +12.00 kotu	32.225,00
Zemin Kat (Zemin Kat + Zemin Asma Kat) ±0.00 ve +4.00 kotu	35.094,00
1. Bodrum Kat (Market Asma Katı) -3.90 kotu	14.414,00
2. Bodrum Kat (Market Katı) -7.80 kotu	24.352,00
3. Bodrum Kat (-1. Otopark Katı) -11.50 kotu	22.496,00
4. Bodrum Kat (-2. Otopark Katı) -15.20 kotu	14.321,00
Toplam	179.565,00
Emsal Hesap Tablosu	
Arazinin Toplam Alanı (m ²)	30.707,00
KAKS'a Konu Alan (m ²)	56.008,00
Toplam İnşaat Emsal Alanı (±0.00 kotu altındaki alanlar hariç)	56.008,00
Fonksiyon Alan (m²)	
Dükkan Alanları	84.257,00
Depo Alanları	924,50
Kiosk ve Stand Alanları	361,40
Baz İstasyonu	-
Ara Toplam	85.542,90
Banka ATM Alanları	-
Taksi Durağı ve Vale	-

Bina Adı	Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi
Toplam Bina Alanı	179.565,00 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~9
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık
Binanın Kat Adedi	12 katlı (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) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Dış cephe	Cam giydirme
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet Kazan)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Havalandırma Sistemi	Merkezi (4 adet Soğutma Sistemi Esanjoru ve 14 adet %100 Taze Hava Santrali)
Yangın Çıkışı	Mevcut
Asansör	Mevcut (2 yük + 13 insan)
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Otopark	Mevcut (Açık otopark)

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu ana taşınmaz alışveriş merkezi olarak kullanılmakta olup zemin hacimleri granit, seramik ve beton; duvarları plastik boya ve seramik; doğramaları alüminyum, ahşap ve camdır. Aydınlatma spot armatür sağlanmaktadır. Ana taşınmazın dış cephesi cam giydirme olup etrafında açık otopark alanları bulunmaktadır.

Bina (29087 Ada, 1 Parsel)					
Ana Taşınmaz	Kullanım Amacı	Zemin	Duvar	Doğrama	Aydınlatma
Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Alışveriş Merkezi	Granit, seramik ve beton	Plastik boya ve seramik	Alüminyum, ahşap ve cam	Spot armatür

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu ana taşınmazın yakın çevresinde Park Oran Konutları, ODTÜ Ormanı, TRT Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Oran Lojmanları, Diplomatik Site olarak adlandırılan konsoloslukların yer aldığı bölge, Dikmen Vadisi 5. Etap Proje Alanı ile çok sayıda yüksek katlı siteler, lojman alanları, inşaatı tamamlanmış olan One Tower ve Sinpaş Altınoran gibi karma projeler ve inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect karma proje yer almaktadır.
- Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.
- Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır.
- Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.
- Ana taşınmazın merkeze ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Gün içinde araç yoğunluğunun günün yoğun saatlerinde üst seviyelere ulaşacağı düşünülmektedir.
- Parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak amorf şekline sahiptir.

- Ana taşınmaza yakın konumlu inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi'nin olması ciddi rekabet ortamını doğuracaktır.
- Konu ana taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.
- Parsel Kudüs Caddesi'ne yaklaşık olarak 263,00 m cephelidir.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır.
- Alışveriş merkezi %98 oranında doluluk oranına sahiptir.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin ana kiracıları Teknosa, Paşabahçe, Hugo Boss, Burberry, Max Mara, Armani, GAP, Zara, Beymen, Boyner, Massimo Dutti, Sephora, Bershka, Pull&Bear, Marks&Spencer, Mudo ve D&R'dir.

BÖLÜM 6

**TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

BÖLÜM 6**TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ****6.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.+ Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.+ Ana taşınmazın merkeze ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.+ Parsel Kudüs Caddesi'ne yaklaşık olarak 263,00 m cephelidir.	<ul style="list-style-type: none">- Gün içinde araç yoğunluğunun günün yoğun saatlerinde üst seviyelere ulaşacağı düşünülmektedir.- Ana taşınmaza yakın konumlu inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi'nin olması ciddi rekabet ortamını doğuracaktır.- Konu ana taşınmazın içerisinde yer alan dükkanlardan bazıları onaylı mimari projeden farklı olarak birleştirilmiştir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır.✓ Konu ana taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.	<ul style="list-style-type: none">× Ülke ve dünya ekonomisinde belirsizlikler ve dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı (Nakit akımları yöntemi) yöntemleri kullanılmıştır.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış - Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkullerin emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Ana Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Ana Taşınmaza Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu parselde yakın konumda, Turan Güneş Bulvarı üzerinde	"Ticaret Alanı" Emsal: 1,20	Satılık	-	2.300,00	11.500.000	5.000	- Emsal hakkı daha düşük - Hisseli
2	Değerleme konusu parselde yakın konumda, Turan Güneş Bulvarı üzerinde	"Ticaret Alanı" Emsal: 1,20	Satılık	-	2.400,00	12.000.000	5.000	- Emsal hakkı daha düşük - Hisseli
3	Değerleme konusu parselde yakın konumda, Turan Güneş Bulvarı'na yakın konumda	"Ticaret Alanı" Emsal: 1,20	Satılık	-	2.400,00	10.000.000	4.167	- Emsal hakkı daha düşük - Hisseli
4	Değerleme konusu parselde yakın konumda, Turan Güneş Bulvarı üzerinde	"Ticaret Alanı" Emsal: 2,00	Satılmış (3 yıl önce)	-	6.500,00	29.500.000	4.538	+ Daha iyi konumda - Emsal hakkı daha düşük
5	Değerleme konusu parselde yakın konumda, Kuzu Effect Projesi arsası	"Özel Proje Alanı" Emsal: 2,00	Satılmış (3 yıl önce ihale ile)	-	30.730,00	215.250.000	7.005	+ Daha iyi konumda + Emsal hakkı daha yüksek + İhale yolu ile satılmış
6	Kentpark Alışveriş Merkezi arkasında	"Ticaret Alanı" Emsal:1,30	Satılmış (6 ay önce)	-	-	-	6.000	-Emsali daha düşük -Daha kötü konumda
7	Eskişehir Yolu üzerinde yer alan Mahall Projesi'nin arsası	"MIA" Emsal: 3,00	Satılmış (ihale ile 2014 yılında satıldı)	-	40.628,00	275.220.000	6.775	+Daha iyi konumda +Emsali daha yüksek

* Değerleme konusu ana taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçı ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerde ana taşınmazın 7.000-7.500 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

✓ **Satılık Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme;**

- Değerleme konusu ana taşınmazın konumlu olduğu bölge artık oturmuş bir bölge olduğundan dolayı konu ana taşınmazın yüz ölçümüne ve imarına eş değerde arsa sayısı oldukça kısıtlıdır. Ancak söz konusu emsallerin yüz ölçümleri, imar durumu, yapılaşma koşulları, fiziksel özellikleri, topoğrafik yapıları, cephe genişlikleri ve yola cepheli olması gibi durumlar dikkate alınarak konu ana taşınmazın net birim satış değerinin 7.000-7.500.-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Satılık arsa emsalleri karşılaştırma tablosu;

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5	6	7
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Fiyatı (TL)	5.000	5.000	4.167	4.538	7.005	6.000	6.775
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	30%	30%	0%	20%
	Lokasyon	0%	0%	0%	-20%	-20%	5%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	20%	20%	20%	15%	-15%	15%	-25%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Cephe Genişliği	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler Toplamı	30%	30%	30%	25%	-15%	20%	-15%
Düzeltilmiş Değer		7.150	7.150	5.959	7.374	6.966	7.200	6.911

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu ana taşınmaza değer takdir edilirken;

- Ana taşınmazın çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Ana taşınmazın Kudüs Caddesi üzerinde konumlanması,
- Taşınmazların tek bir maliğe ait olması,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması ve merkeze yakın konumlu olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Ana taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre ana taşınmazın arsa değeri;

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel No	Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
29087Ada, 1 Parsel	30.707,00	7.250	222.625.750 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			222.625.750 TL
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)			222.630.000 TL

6.2.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı Analizi

Bu analizde ana gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

MALİYET DAĞILIMI TABLOSU						
Yapılar	Yapı İnşaat m ² Birim Maliyeti (TL)	Yapı Toplam Kapalı Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Yıpranma Payı (%)	Yıpranma Bedeli (TL)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	2.000	117.491,40	234.982.800	10%	23.498.280,00	211.484.520 TL
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak vs.)	750	62.073,60	46.555.200	10%	4.655.520,00	41.899.680 TL
TOPLAM BİNA DEĞERİ (TL)						253.384.200 TL
ARSA DEĞERİ (TL)						222.630.000 TL
TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)						476.010.000 TL

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı analizi olan nakit akımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yaklaşımı analizi uygulanmamıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Değerleme konusu taşınmaz 242 adet bağımsız bölümden oluşan 84.257,00 m² (Dükkan) kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi olduğundan nakit akımları yöntemi uygulanmıştır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu ana taşınmazda tadilat onaylı mimari projesine göre toplam kiralanabilir alan 84.257,00 (Dükkan) m²'dir.
- Müşteri tarafından temin edilen alışveriş merkezi kira tablolarına ve çevre piyasa araştırmasına istinaden değerlendirme tarihi itibarıyla, ortalama paçal kira 18,50 EURO/m²/ay olarak hesaplanmıştır ve her yıl %3 oranında artacaktır.
- Mevcut durumda alışveriş merkezinin doluluk oranının %98 olduğu tespit edilmiş olup ilerleyen yıllarda %99 oranında sabit kalacaktır.
- Ayrıca Ankara Alışveriş Merkezi Sektörü'nde yapılan araştırmalar sonucunda, fonksiyonlara göre birim m² dağılım tablosu aşağıda verilmiştir. Alışveriş merkezlerinin birim m² kiralari emsaller ile desteklenmektedir.

Fonksiyon	Kira Birim Değeri (€/m ²)
Depo Alanları	€ 4,00 - 8,00
Büyük Mağaza-Anchor	€ 3,00 - 9,00
Küçük Mağaza-Butik	€ 12,00 - 29,00
Yeme-içme Alanları	€ 34,00 - 48,00
Kafe Alanları	€ 18,00 - 48,00
Eğlence Alanları	€ 4,50 - 20,00

- Alışveriş merkezi kiracıları ile yapılan sözleşmeler incelendiğinde sözleşmelerin bir çoğunun 5 yıllık olduğu bazı sözleşmelerin 7, 10 ve 15 yıla kadar uzatıldığı görülmektedir.
- Piyasadaki genel kabuller doğrultusunda; alışveriş merkezinin kiralanacağı, otoparkın ortak alan olarak kullanılacağı varsayılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde depo kira gelirleri, kioks ve stand gelirleri, diğer gelirler gibi gelirler bulunmaktadır. Müşteriden alınan gerçekleşmiş veriler doğrultusunda, diğer gelirler ve ciro farkı oranı kira gelirlerinin %8'i olarak alınmıştır.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler doğrultusunda işletme tarafından ödenmesi planlanan ortak alan payı gideri (EURO) 2.192.893 EURO olarak alınmıştır.
- Tarafların 10 yıllık sözleşmeyi fesh etmediği, sözleşmenin şartları ile 10 yıl boyunca devam edeceği varsayılarak elde edeceği gelirlerin net bugünkü değeri hesaplanmıştır
- Her yıl takdir edilen inşaat maliyetinin yaklaşık %2'si oranında yenileme fonu ayrılacağı, bu fon her yıla entegre edilmiştir.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 349.187 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %3 oranında artacaktır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 91.960 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %3 oranında artacaktır.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi, kiracıların ödeme gücünü artırmak ve şirketin operasyonel riskini minimize etmek için, kiracılarına kontratlarında yazılı kira değeri üzerinden, her yıl yönetimin belirlemiş olduğu oranlarda iskonto uygulaması yapmaktadır. Son 3 yıldır iskonto uygulamasının devam ettiği ve önümüzdeki yıllarda da devam ettirileceği belirtilmiştir.
- Yukarıda bahsedilen kira İskontosu uygulamasının devam edeceği, uygulamanın Euro kurundaki yukarı yönlü dalgalanmalar ve piyasa araştırmalarımız sonucu 2017 yılında %20 oranında, 2018 yılında %15 oranında, 2019 yılında %10 oranında, 2020 yılı ve sonrasında %5 oranında devam edeceği varsayılmıştır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5329 TL olarak , 1 EURO = 3,6901.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5393.- TL olarak, 1 EURO = 3,6968.- TL olarak esas alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %8,00 kabul edilmiştir.
- 2043 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,02 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Proje Adı (Euro)	29.12.2016	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026
Alpemyr Metrezi Fonksiyonu	84.257,00	84.257,00	84.257,00	84.257,00	84.257,00	84.257,00	84.257,00	84.257,00	84.257,00	84.257,00	84.257,00
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Kiralama Oranı (%)	82.896,43	82.571,86	82.571,86	82.571,86	82.571,86	82.571,86	83.414,43	83.414,43	83.414,43	83.414,43	83.414,43
Kiralanabilir Alan (m ²)	18.50	19,63	20,22	20,82	20,82	21,45	22,09	22,75	23,44	24,14	24,86
Birim Ara Değer (Euro/m ²)	18.003.007	31.800.822	19.447.308	20.030.727	20.030.727	20.631.649	21.467.441	22.111.665	22.774.408	23.453.653	24.161.794
Alpemyr Metrezi Çeşitli (Euro)	1.472.241	1.510.071	1.558.715	1.607.458	1.656.201	1.704.944	1.753.687	1.802.430	1.851.173	1.900.000	1.948.833
Diğer Çeşitli + Oro (Euro)	19.975.247	20.391.352	21.001.093	21.611.835	22.222.577	22.833.319	23.444.061	24.054.802	24.665.544	25.276.285	25.887.027
Toplam Alpemyr Metrezi Çeşitli (Euro)	2.197.488	2.258.800	2.320.110	2.381.420	2.442.730	2.504.040	2.565.350	2.626.660	2.687.970	2.749.280	2.810.590
Akeme Tarafindan Ödenmesi Planlanan Birikim Alan Payı Gideri (Euro)	17.882.354	18.132.072	18.381.790	18.631.508	18.881.226	19.130.944	19.380.662	19.630.380	19.880.098	20.129.816	20.379.534
Proje Toplam Giderleri (Euro)	3.975.049	3.058.703	2.100.309	1.081.659	1.062.909	1.114.109	1.165.242	1.216.375	1.267.508	1.318.641	1.369.774
İbrazim Gideri (Euro)	1.058.966	1.090.735	1.122.504	1.154.273	1.186.042	1.217.811	1.249.580	1.281.349	1.313.118	1.344.887	1.376.656
Yatırıma İlişkin Gideri (Euro)	349.187	359.863	370.539	381.215	391.891	402.567	413.243	423.919	434.595	445.271	455.947
Genel Vergiye Bağlı Gideri (Euro)	91.980	94.218	97.560	100.902	104.244	107.586	110.928	114.270	117.612	120.954	124.296
İmar Şartına Bağlı Gideri (Euro)	5.475.163	4.603.129	3.691.179	2.779.229	1.867.279	955.329	43.379	2.985.233	3.074.798	3.164.363	3.253.928
Proje İstisnalar (Euro)	12.207.192	13.578.833	14.950.474	16.322.115	17.693.756	19.065.397	20.437.038	21.808.679	23.180.320	24.551.961	25.923.602
Proje İstisnaları (Euro)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Özetli Sonuç Değer (Euro)	12.207.192	13.578.833	14.950.474	16.322.115	17.693.756	19.065.397	20.437.038	21.808.679	23.180.320	24.551.961	25.923.602
Net Yokluk Durumu (Euro)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Değerleme Tablosu					
Risksiz Getiri Oranı (%)	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%
Risk Primi (%)	6,48%	6,98%	7,48%	7,98%	8,48%
İndirgeme Oranı (%)	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	205.591.437	198.540.674	191.489.911	184.439.148	177.388.385
Toplam Bugünkü Değer (TL)	758.431.557	732.634.940	707.970.420	683.314.900	658.659.380
Yatırımların Bugünkü Değer (EURO)	205.590.000	198.540.000	191.489.000	184.439.000	177.388.000
Yatırımların Bugünkü Değer (TL)	758.430.000	732.630.000	707.970.000	683.314.000	658.659.000

RAPOR TARİHİ: 29.12.2016
* GİZLİDİR

RAPOR NO: 2016B252

BK

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme çalışmasında proje geliştirme yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme konusu ana taşınmazın konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "1-39, 49, 81-84, 86-97, 104-105, 112-113, 123-133, 148-160, 162-163, 170-172, 179-181, 189-192, 200-211, 222, 225, 235-238, 240-241 no'lu bağımsız bölümlerin "Dükkan"; 10 no'lu bağımsız bölümün "Dükkan (Araç Yıkama)"; 17 no'lu bağımsız bölümün "Asma Katlı Dükkan (Market)"; 40-48, 50-61, 85, 98-103, 106-111, 114-122, 134-145, 161, 164-169, 173-178, 182-188, 193-199, 242 no'lu bağımsız bölümlerin "Asma Katlı Dükkan"; 64-79 no'lu bağımsız bölümlerin "Asma Katlı Dükkan (Restoran)"; 212 no'lu bağımsız bölümün "Dükkan (Sinema)"; 239 no'lu bağımsız bölümün "Dükkan (Bowling Salonu)" olarak" amaçlı kullanımudur.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 7**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması**

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı (Nakit akımları yöntemi) yöntemleri kullanılmıştır.

Yöntem	TL	EURO
Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	476.010.000	128.763.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akımları Yöntemi)	732.630.000	198.540.000

* Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5329 TL olarak , 1 EURO = 3,6901.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5393.- TL olarak, 1 EURO = 3,6968.- TL olarak esas alınmıştır.

Rapor sonuç değeri olarak; konu ana taşınmazın faaliyette olan bir alışveriş merkezi olması ve gelir getirmesinden dolayı, ana taşınmaza gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplanan toplam piyasa değeri olan **732.630.000.- TL (Yediyüzotuzikimilyonaltıyüzotuzbin.- Türk Lirası)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konu ana taşınmaz 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup taşınmazların tamamının tek bir maliğe ait olması ve kullanım fonksiyonunun Alışveriş Merkezi olması, tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi nedeniyle rapor değeri olarak bağımsız bölüm bazında değil, taşınmazın bütününde rapor sonuç değeri takdir edilmiştir.

Ana taşınmazın kira değeri, Ankara Alışveriş Merkezi Sektörü'nde yapılan araştırmalar sonucunda ve incelenen mevcut alışveriş merkezlerinden elde edilen veriler esas alınarak takdir edilmiştir. Kiralamalar doğrultusunda ana taşınmazın aylık kira değeri **5.659.000.- TL (Beşmilyonaltıyüzellidokuzbin.- Türk Lirası); 1.534.000.-EURO (Birmilyonbeşyüzotuzdörtbin.- Euro)** olarak takdir edilmiştir.

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

- ✓ Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

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

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazların onaylı mimari projesi Çankaya Belediyesi ve Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının; 14.05.2007 tarihli onaylı mimari projesi, 05.06.2007 tarih, 2302 no'lu yapı ruhsatı ve 22.10.2007 tarih, 2007/1 no'lu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Konu ana taşınmaz, ilgili mevzuat kapsamında inşaatın yasal olarak tamamlandığının nihai sonucu olan yapı kullanma izin belgesi ile birlikte inşaat süreci içerisinde gerekli olan onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı gibi belgelere sahiptir. Ana taşınmaz, bu belgelere sahip olmakla birlikte tapuda cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır. Konu taşınmazların mevcut kullanımı ile cins tashihiinde tanımlı kullanımın örtüştüğü tespit edilmiştir.

- ✓ **Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Ticaret + Sosyal Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile onaylı mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "1-39, 49, 81-84, 86-97, 104-105, 112-113, 123-133, 148-160, 162-163, 170-172, 179-181, 189-192, 200-211, 222, 225, 235-238, 240-241 no'lu bağımsız bölümlerin "Dükkan"; 10 no'lu bağımsız bölümün "Dükkan (Araç Yıkama)"; 17 no'lu bağımsız bölümün "Asma Katlı Dükkan (Market)"; 40-48, 50-61, 85, 98-103, 106-111, 114-122, 134-145, 161, 164-169, 173-178, 182-188, 193-199, 242 no'lu bağımsız bölümlerin "Asma Katlı Dükkan"; 64-79 no'lu bağımsız bölümlerin "Asma Katlı Dükkan (Restoran)"; 212 no'lu bağımsız bölümün "Dükkan (Sinema)"; 239 no'lu bağımsız bölümün "Dükkan (Bowling Salonu)" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 14.05.2007 tarihli onaylı mimari projesi, 05.06.2007 tarih, 2302 no'lu yapı ruhsatı ve 22.10.2007 tarih, 2007/1 no'lu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamışlardır.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karar ile 08.09.2016 tarihli ve 2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre;

KDV ORANI		
İşyeri Teslimlerinde;		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;		18%
Net Alanı 150 m ² , ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;	1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda - Yapı Ruhsatı'nın Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m² Vergi değeri - ;	
	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL arasında ise	8%
	1.000 TL ve üzeri ise	8%

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

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu ana taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8**SONUÇ****8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

28.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

732.630.000.- TL

**(Yediyüzotuzikimilyonaltıyüzotuzbin.-
Türk Lirası)**

29.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

864.503.400.- TL

**(Sekizyüzaltmışdörtmilyonbeşyüzüçbindörtüz.-
Türk Lirası)**

29.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

5.659.000.- TL

**(Beşmilyonaltıyüzellidokuzbin.-
Türk Lirası)**

29.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

6.677.620.- TL

**(Altımilyonaltıyüzyetmişyedibinaltıyüzvirmi.-
Türk Lirası)**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 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.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 402484)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400512)

RAPOR NO: 2016/252

RAPOR TARİHİ: 29.12.2016

* GİZLİDİR

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9**EKLER****Ek Listesi**

1	Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı
3	Yapı Ruhsatı / Yapı Kullanma İzin Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları
6	Ek 1: Sektör Raporu