

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

Alışveriş Merkezi

Değerleme

Çankaya / Ankara

Raporu

2017REVB296 / Rapor Tarihi: 29.12.2017

Revize Rapor Tarihi: 09.04.2018

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan "Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi"nin pazar değerine yönelik 2017REVB296 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 30.707,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup toplam 179.565,00 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	29.12.2017
Revize Rapor Tarihi	09.04.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	879.555.000 TL Sekizyüzyetmişdokuzmilyonbeşyüzellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.037.874.900 -TL Birmilyarotuzyedimilyonsekiyüzyetmişdörtbindoküzyüz-TL
Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)	5.920.000-TL Beşmilyondokuzyüzyirmibin-TL
Aylık Kira Değeri (KDV Dahil)	6.985.600-TL Altımilyondokuzyüzseksenbeşbinaltıyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.10.2017 tarih, 2472 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

İçindekiler

Yönetici Özeti	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri.....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	29
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	33
SWOT Analizi.....	38
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	40
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	51
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	53
Ekler	56

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ	Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi Turan Güneş Bulvarı No: 182 Oran – Çankaya / Ankara
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmazda konumlu olan 1-242 no.lu bağımsız bölümler
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 29087 ada, 1 no.lu parsel TOKİ ve Çevre Şehircilik Bakanlığının 30.01.2008 tarih 603 sayılı kararı ile 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret + Sosyal Tesis Alanı” lezandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. <ul style="list-style-type: none"> • KAKS: 56.008,00 m², • Hmaks: Serbest, • Çekme mesafeleri önden 10,00 m, yanlardan ve arkadan 5,00 m’dir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu ana taşınmaz 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup taşınmazların tamamının tek bir maliğe ait olması, kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletmecisi firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle, taşınmazları bağımsız bölüm olarak değerlendirilmemiş olup bir bütün olarak düşünülerek değerlendirilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Ayrıca konu taşınmazların yıllık kira değeri tespiti yapılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerlendirme çalışması; taşınmaz GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Ticaret” amaçlı kullanımınıdır.
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
REVİZE RAPOR TARİHİ	09.04.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	879.555.000 -TL Sekizyüzyetmişdokuzmilyonbeşyüzellibeşbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.037.874.900-TL Birmilyarotuzyedimilyonsekiyüzyetmişdörtbindokuzyüz-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.920.000 -TL Beşmilyondokuzyüzyirmibin -TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.985.600 -TL Altımilyondokuzyüzseksebeşbinaltıyüz -TL

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

BÖLÜM 1
RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVB296 rapor numarası ile tanzim edilmiş olup 09.04.2018 tarihinde revize edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde 242 adet bağımsız bölümün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

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 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerlendirme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2472 no.lu ve 04.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 2472 no.lu ve 04.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde 242 adet bağımsız bölümün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara kira değeri tespiti yapılmıştır.

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

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

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

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

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK
VERİLER

Bölüm 2

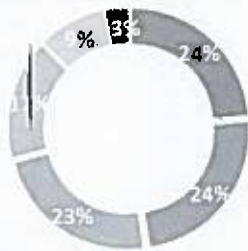
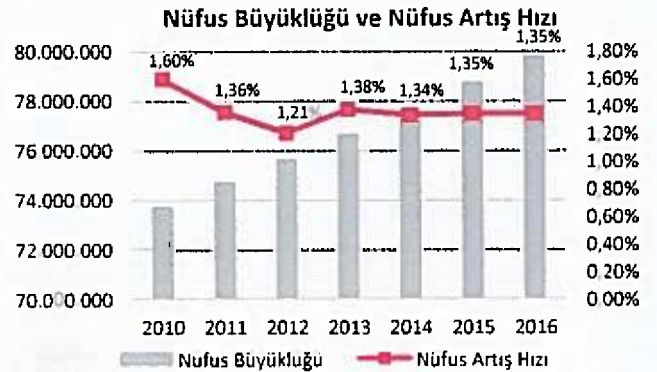
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,52 olduğu görülmüştür.

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



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK,2016



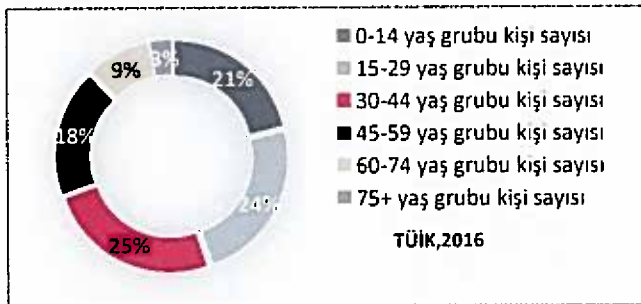
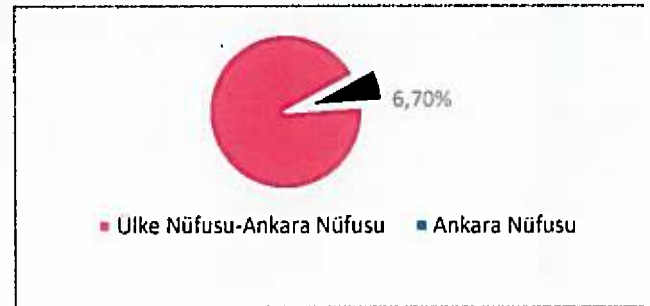
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK,2015*

Ankara

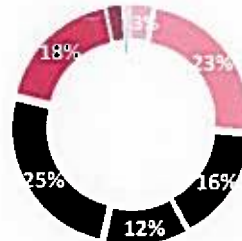
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 6,70’inin ikamet ettiği Ankara, 5.346.518 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2016 yılında binde 14,40 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,52 olduğu görülmüştür.

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



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK,2016

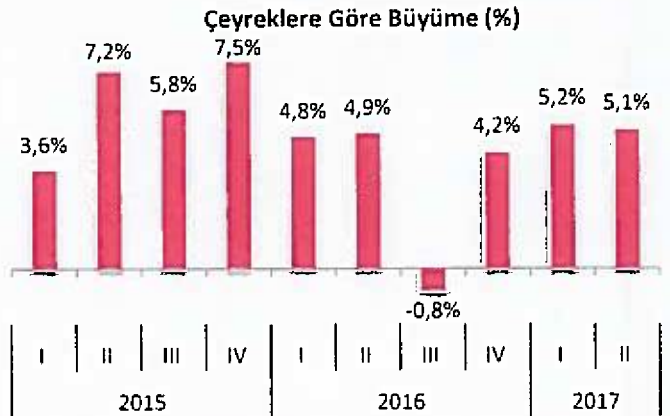


- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK,2016*

2.2 Ekonomik Veriler¹

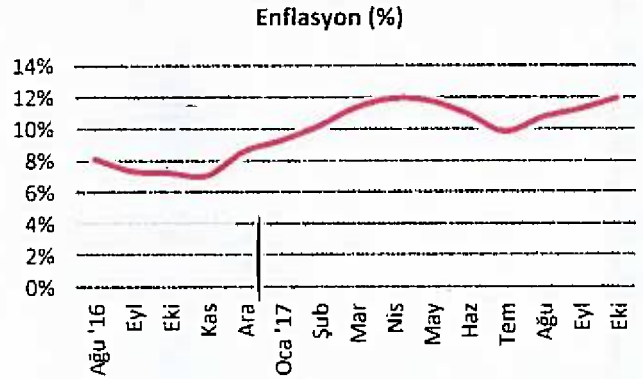
Türkiye ekonomisi 2017'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %5,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında ikinci çeyrekte inşaat yatırımlarındaki %25 artışın desteklediği sabit sermaye oluşumu %9,5 artışla büyümenin itici gücü olmuştur. Bu dönemde hanehalkının talebi ise %3,2 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Tarım %4,7, sanayi %6,3, inşaat %6,8, hizmetler ise %5,7 büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde, önceki çeyreğe göre GSYİH'de %2,1 gibi yüksek bir artış olmuş olup Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,8 trilyon TL'ye (834 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



Kaynak: TÜİK

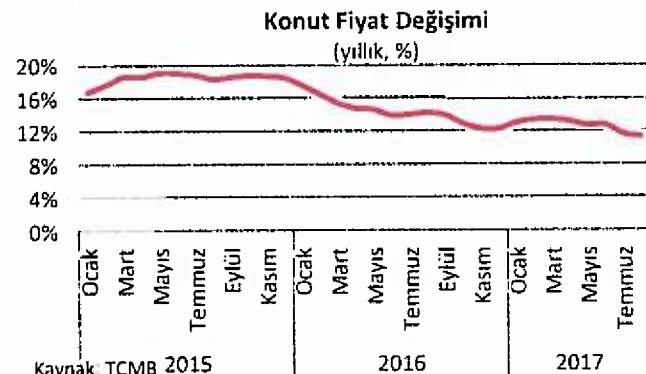
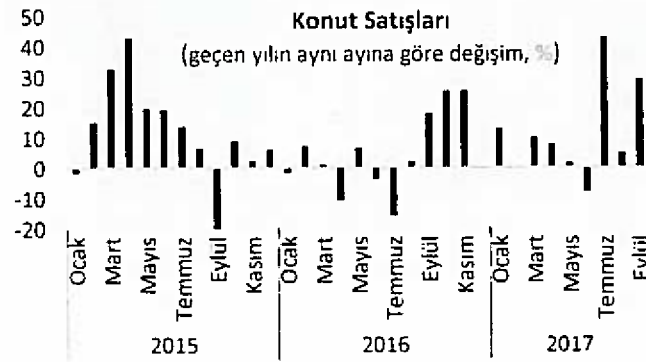
Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,8 trilyon TL'ye (834 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Ekim'de TÜFE'nin %2,08 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %1,44'ün seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,20'den %11,90'a yükselmiştir. Gıdadaki %1,97, giyimdeki %11,51 artışlar yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaşırmada %2,61, teşviklerin sona ermesiyle mobilya ve ev eşyasındaki %2,96 artışlar enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %11,82 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda



Kaynak: TÜİK

yukarı yönlü risklerin arttığını göstermektedir.



Kaynak: TCMB 2015

Kaynak: TÜİK

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

Kat mülkiyeti listesi aşağıdaki gibidir;

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

16	3. BODRUM	8/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
17	2. BODRUM	2193/30707	Asma Katlı Dükkan (Market)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
18	2. BODRUM	735/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
19	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
20	2. BODRUM	48/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
21	2. BODRUM	53/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
22	2. BODRUM	47/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
23	2. BODRUM	46/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
24	2. BODRUM	51/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
25	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
26	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
27	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
28	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
29	2. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
30	1. BODRUM	82/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
31	1. BODRUM	34/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
32	1. BODRUM	40/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
33	1. BODRUM	39/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
34	1. BODRUM	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
35	1. BODRUM	38/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
36	1. BODRUM	55/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
37	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
38	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
39	1. BODRUM	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
40	ZEMİN + ZEMİN ASMA	151/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

41	ZEMİN + ZEMİN ASMA	146/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
42	ZEMİN + ZEMİN ASMA	144/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
43	ZEMİN + ZEMİN ASMA	142/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
44	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
45	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
46	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
47	ZEMİN + ZEMİN ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
48	ZEMİN + ZEMİN ASMA	88/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
49	ZEMİN	958/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
50	ZEMİN + ZEMİN ASMA	88/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
51	ZEMİN + ZEMİN ASMA	135/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
52	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
53	ZEMİN + ZEMİN ASMA	139/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
54	ZEMİN + ZEMİN ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
55	ZEMİN + ZEMİN ASMA	141/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
56	ZEMİN + ZEMİN ASMA	142/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
57	ZEMİN + ZEMİN ASMA	145/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
58	ZEMİN + ZEMİN ASMA	149/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
59	ZEMİN + ZEMİN ASMA	719/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
60	ZEMİN + ZEMİN ASMA	155/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
61	ZEMİN + ZEMİN ASMA	651/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
62	ZEMİN	56/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
63	ZEMİN	54/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
64	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
65	ZEMİN + ZEMİN ASMA	120/30707	Asma Katlı Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

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

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

112	ZEMİN	56/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
113	ZEMİN	61/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
114	1. + 1. ASMA	132/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
115	1. + 1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
116	1. + 1. ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
117	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
118	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
119	1. + 1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
120	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
121	1. + 1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
122	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
123	1. KAT	52/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
124	1. KAT	80/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
125	1. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
126	1. KAT	143/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
127	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
128	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
129	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
130	1. KAT	128/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
131	1. KAT	76/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
132	1. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
133	1. KAT	113/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
134	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
135	1. + 1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
136	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
137	1. + 1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

138	1. + 1. ASMA	135/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
139	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
140	1. + 1. ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
141	1. + 1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
142	1. + 1. ASMA	147/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
143	1. + 1. ASMA	701/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
144	1. + 1. ASMA	155/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
145	1. + 1. ASMA	682/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
146	1. KAT	40/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
147	1. KAT	38/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
148	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
149	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
150	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
151	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
152	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
153	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
154	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
155	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
156	1. KAT	54/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
157	1. KAT	54/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
158	1. KAT	47/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
159	1. KAT	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
160	1. KAT	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
161	1. + 1. ASMA	1555/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
162	1. KAT	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
163	1. KAT	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

164	1. + 1. ASMA	105/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
165	1. + 1. ASMA	106/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
166	1. + 1. ASMA	107/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
167	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
168	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
169	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
170	1. KAT	20/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
171	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
172	1. KAT	20/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
173	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
174	1. + 1. ASMA	110/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
175	1. + 1. ASMA	108/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
176	1. + 1. ASMA	107/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
177	1. + 1. ASMA	106/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
178	1. + 1. ASMA	105/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
179	1. KAT	50/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
180	1. KAT	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
181	1. KAT	28/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
182	1. + 1. ASMA	41/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
183	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
184	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
185	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
186	1. + 1. ASMA	76/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
187	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
188	1. + 1. ASMA	77/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
189	1. KAT	41/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

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

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

242	3.+ 4.+ 5. KAT	867/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
-----	----------------	-----------	----------------------	--	-----

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Müdürlüğünden alınan 21.11.2017 tarih, saat 15:03 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

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

Beyanlar Hanesinde;

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

Serhler 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.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Söz konusu şerhin gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların ve şerhlerin taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlara ait Çankaya Tapu Müdürlüğü tarafından onaylanmış taşınmazlara ait tapu kayıt bilgileri rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Çankaya Belediyesi ve Çevre Şehircilik Bakanlığı'nda 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 28.11.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

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

Plan Onay tarihi: 30.01.2008

Lejandı: "Ticaret+Sosyal Tesis Alanı"

Yapılaşma koşulları;

- KAKS: 56.008,00 m²,
- Hmaks: Serbest,
- Çekme mesafeleri önden 10,00 m, yanlardan ve arkadan 5,00 m'dir
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 25 m, yan bahçe mesafesi: 10 m ve 7 m' dir.

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

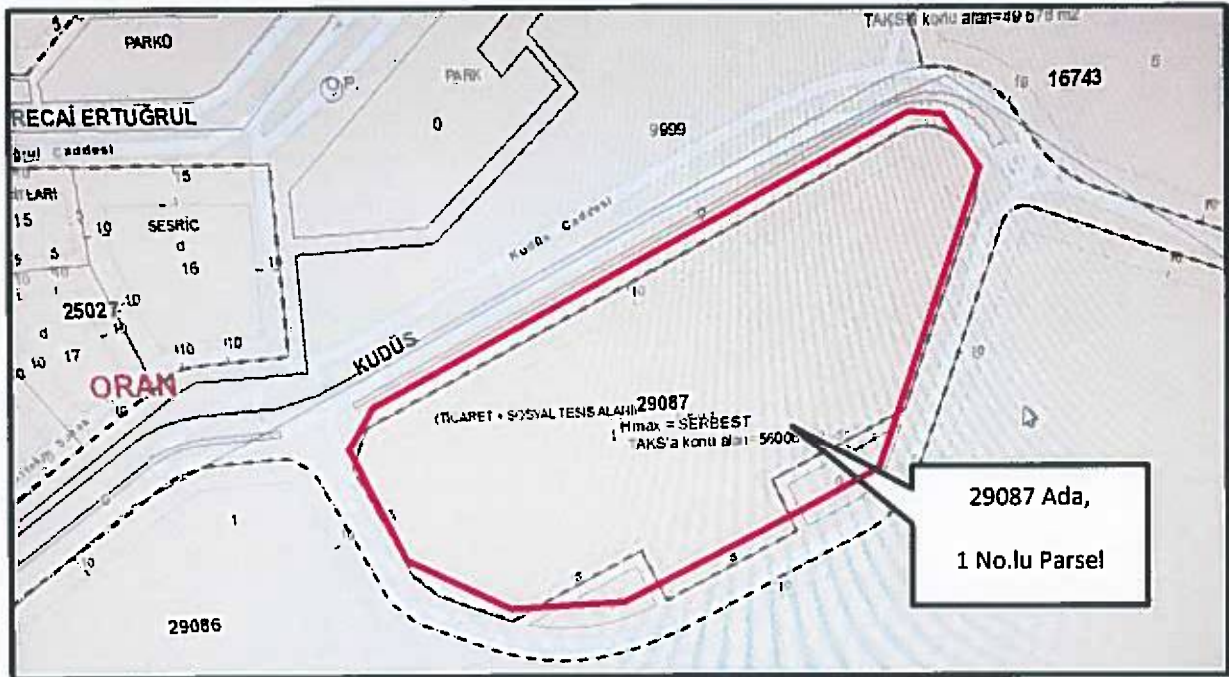
GEREKÇE

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

A) GENEL HÜKÜMLER

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

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



Evrak Tarih ve Sayısı: 28/11/2017-E.70082



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

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

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

İlgi : 23/11/2017 tarihli, 93381 sayılı dilekçeniz

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

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

Bilgilerinize arz ederim.

E-İmza
Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:Parselasyon Plan Öm. (1 sayfa)

Evrak Doğrulamak İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Vislon.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE6P3RCL4>
Adres: Ziya Gökalp Cad. No 11 A 1 Blok Kat:2 Kızılay - Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
Elektronik Adres: www.cankaya.bel.tr
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak Doğrulaması <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Vislon.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE6P3RCL4>



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

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Çankaya Belediyesi ve Çevre Şehircilik Bakanlığı'nda 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazla ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 14.05.2007 onay tarihli için hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre söz konusu taşınmazların Kat Mülkiyeti Kanunu'na uygun olarak Tapu Müdürlüğü'nde 242 adet bağımsız bölüm olarak tescili yapılmıştır.
- 18.05.2017 onay tarihli için hazırlanmış tadilat "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 293 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.
- 18.12.2003 tarih, 2268-E numaralı, 160.072,00 m² kapalı alanlı "Alışveriş Merkezi" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 05.06.2007 tarih, 2302 numaralı, 160.072,00 m² kapalı alanlı "Alışveriş Merkezi" için verilmiş tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 01.08.2017 tarih, 2017/03 numaralı, 161.339,70 m² kapalı alanlı "Ofis ve İşyeri" için tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 22.10.2007 tarih, 2007/1 numaralı, 160.072,00 m² kapalı alanlı "Alışveriş Merkezi" için verilmiş tadilat amaçlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

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

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Atatürk Mahallesi Korkmaz Sokak No:36/6 Sincan / ANKARA adresinde faaliyet gösteren TEK Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

Değerleme konusu ana taşınmazın, son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 29087 ada, 1 parsel üzerinde yer alan binanın 14.05.2007 ve onay tarihli "Mimari Proje"; 18.12.2003 tarih, 2268-E no.lu ve 05.06.2007 tarih ve 2302 no.lu "Yapı Ruhsatı"; 22.10.2007 tarih, 2007/1 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmazlar bu

işlemlerle yasal süreçlerini tamamlamışlardı. Ancak konu ana taşınmaza ait 18.05.2017 onay tarihli "Tadilat Mimari Proje" ve 01.08.2017 tarih, 2017/03 sayılı tadilata ilişkin verilmiş olan "Yapı Ruhsatı" ile tadilata başlandığı tespit edilmiştir. Söz konusu tadilat projesi ve tadilata ilişkin verilen ruhsatla uyumlu olarak tadilat süreci devam etmektedir. Değerleme konusu taşınmazların konu tadilata ilişkin yasal süreçlerini tamamlaması için, yapının tadilatının tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgesini alması ve yeni bağımsız bölüm adedine göre kat mülkiyetinin tekrar tesis edilmesi gerekmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

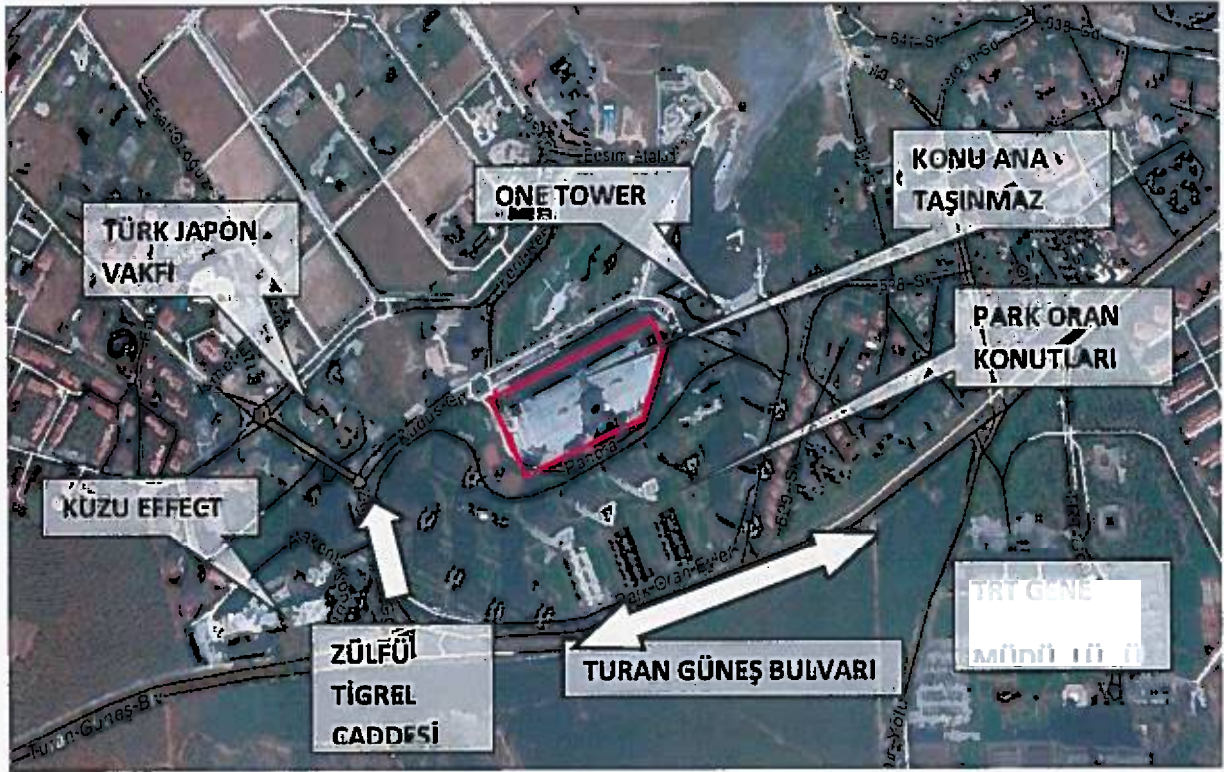
Konu ana taşınmazın yakın çevresinde Park Oran Konutları, ODTÜ Ormanı, TRT Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Oran Lojmanları, Diplomatik Site olarak adlandırılan konsoloslukların yer aldığı bölge, Dikmen Vadisi 5. Etap Proje Alanı ile çok sayıda yüksek katlı siteler, lojman alanları, inşaatı tamamlanmış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

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

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

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

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





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL
BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

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

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

Alışveriş merkezi onaylı mimari projesine göre 4. bodrum kat + 3. bodrum kat + 2. bodrum kat + 1. bodrum kat + zemin kat + zemin asma kat + 1. normal kat + 1. asma kat + 2. normal kat + 3. normal kat + 4 normal kat ve teras katı olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. 4. bodrum kat (-2. otopark katı) -15.20 kotu (14.321,00 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. 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 %97 oranında doluluk oranına sahiptir.

Toplam kapalı inşaat alanı değişmemekle birlikte 18.05.2017 onay tarihli onaylı tadilat projesi ve 161.339,70 m² yapı ruhsatı alınmıştır. İlgili izin belgelerinde emsal harici alanların ruhsatlandırılmadığı tespit edilmiştir. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda evveliyatında 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alana sahipken tadilat projesine göre 293 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alana sahip olması planlanmaktadır. Tadilat projesinde bir önceki projesine göre farklılıkların ana taşınmazın 4. bodrum katında yer alan 1 ve 2 no.lu dükkanlar iptal edilmiş, 3, 4 ve 5 no.lu dükkanlar numara değiştirilerek 243, 244 ve 245 no.lu dükkanlar olduğu; 3. bodrum katında yer alan 8, 13, 14 ve 15 no.lu dükkanların sırasıyla 246, 249, 248 ve 246 no.lu dükkanlar olduğu, M101'in jeneratör odasına ilave edildiği; 2. bodrum katında yer alan 17 no.lu dükkanın 3'e bölünerek 17, 260 ve 8 no.lu, 18 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 18 ve 8 no.lu dükkanlardan oluştuğu, güvenlik alanı ve M102 no.lu güvenlik merkezinin M103 çöp odasına eklendiği, 27, 26, 250, 251, 252, 253, 254, 4, 5, 15, 2, 92, 94, 256, 257, 258, 25 ve 255 no.lu dükkanların eklendiği; 1. bodrum katında 1 no.lu yönetim alanı eklendiği, 28 ve 39 no.lu dükkanların eklendiği ve 39 no.lu dükkanın 14 no.lu dükkan olduğu; zemin katında 80 ve 263 no.lu dükkanların eklendiği, 113 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 113 ve 78 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 78 no.lu dükkanın 79 no.lu daha sonra 261 no.lu dükkana dönüştüğü, 92, 94 ve 63 no.lu dükkanların sırasıyla 262, 244 ve 265 no.lu dükkanlar olduğu, zemine oturan teras alanları ve güvenlik kulübesinin eklendiği; zemin asma kata 291 no.lu dükkanın eklendiği; 1. normal katta 196, 280, 277, 276, 279, 275, 155 ve 150 no.lu dükkanların eklendiği, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148 ve 147 no.lu dükkanların sırasıyla 200, 206, 152, 154, 149, 171, 274, 151, 146 no.lu dükkanlara dönüştüğü, 146 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 148 ve 273 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 125 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 124 ve 125 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 131 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 131 ve 132 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 133 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 127 ve 133 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 122 no.lu dükkanın 3'e bölünerek 122, 63 ve 29 no.lu dükkanlardan oluştuğu ve 134 no.lu dükkanın 3'e bölünerek 268, 134 ve 269 no.lu dükkanlardan oluştuğu; 2. normal katta 284, 234, 293, 393, 291, 13, 3, 290, 153, 289, 288, 287, 286, 147 no.lu dükkanların eklendiği, 209 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 209 ve 285 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 235 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 209 ve 285 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 234 ve 233 no.lu dükkanların birleşerek 233 no.lu dükkanın oluştuğu, 233 ve 293 no.lu dükkanların dolaşım alanına eklendiği; 3 normal katta 239 no.lu dükkanın 241 no.lu dükkana, 241 no.lu dükkanın tekrar 239 no.lu dükkan olduğu, yönetim alanı, açık sergi alanı ve fuayene alanına dönüştüğü; çatı katında ise asansör kulesi, depo ve soyunma kabinlerinin eklendiği tespit edilmiştir. Söz konusu ana taşınmaza ait tadilat çalışmaları henüz tamamlanmadığı ve mevcut durum ile 14.05.2007 tarihli onaylı mimari proje ve 22.10.2007 tarihli yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu için konu ruhsatlar değerlendirme tarihi itibari ile dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık niza m
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	13 katlı (4 bodrum kat, zemin kat, 2 asma kat, 5 normal kat ve çatı katı) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	179.565,00 m ² (Yasal ve Mevcut duruma göre)
Yaşı	10
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet kazan)
Havalandırma Sistemi	Merkezi (4 adet Soğutma Sistemi Esanjoru ve 14 adet %100 Taze Hava Santrali)
Asansör	Mevcut (2 yük + 13 insan)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	179.565,00 m ² (Toplam İnşaat Alanı) (Yasal ve Mevcut duruma göre)
Zemin	Granit, seramik ve beton
Duvar	Plastik boya ve seramik
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu ana taşınmazın yakın çevresinde Park Oran Konutları, ODTÜ Ormanı, TRT Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Oran Lojmanları, Diplomatik Site olarak adlandırılan konsoloslukların yer aldığı bölge, Dikmen Vadisi 5. Etap Proje Alanı ile çok sayıda yüksek katlı siteler, lojman alanları, inşaatı tamamlanmış olan One Tower ve Sinpaş Altınoran gibi karma projeler ve inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect karma proje yer almaktadır.
- Konu ana taşınmaz Kudüs Caddesi'ne cepheli olup TRT Genel Müdürlüğü'ne yaklaşık 1,60 km, Konya Yolu'na yaklaşık 2,60 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 11,60 km mesafede yer almaktadır.
- Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgeye ve yakın çevresine yapılan yatırımlar son zamanlarda artmıştır.
- Ana taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.
- Ana taşınmazın merkeze ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak amorf şekline sahiptir.
- Ana taşınmaza yakın konumlu inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi'nin olması rekabet ortamını doğuracaktır.
- Konu ana taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı bölgedir.
- Parsel Kudüs Caddesi'ne yaklaşık olarak 263,00 m cephelidir.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır.
- Alışveriş merkezi %97 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

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

- Bölgede inşaatı devam eden projelerinde hayata geçmesi ile özellikle trafiğin yoğun olduğu saatlerde bölgede ciddi trafik sıkışıklığı yaşanacağı düşünülmektedir.

✓ FIRSATLAR

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

* TEHDİTLER

- Ana taşınmaza yakın konumlu inşaatı devam etmekte olan Kuzu Effect Çarşısı Projesi ve One Tower Alışveriş Merkezi'nin olması rekabet ortamını doğuracaktır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

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

Ana gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu ana gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Ana Taşınmaz Göre Değerlendirme
1	Oran Mahallesi'nde konumlu, One Tower Alışveriş Merkezi	Ticaret Alanı	E= 55.000,00 m ² kapalı alan izinli H _{max} : Serbest	Satılmış (3,5 yıl önce)	22.264,00	150.000.000	6.737	* Konu ana taşınmaz çok yakın konumdadır. * Daha iyi yapılaşma koşullarında sahiptir.
2	Eskişehir Yolu'na yakın, Bilkent Kavşağı'nda 2. parsel konumunda	Ticaret Alanı	E= 0,50	Satılmış (3 yıl önce)	16.765,00	70.000.000	4.175	* Daha kötü konumdadır. * Daha kötü imar durumuna sahiptir.
3	Eskişehir Yolu'na yakın konumda, MTA'nın arkasında	Ticaret Alanı	E= 1,50	Satılık	24.850,00	210.650.000	8.477	* Pazarlık payı mevcuttur. * Daha iyi konumdadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
4	Eskişehir Yolu'na yakın konumda, Tepe Prime'in arkasında	Ticaret Alanı	E=3,00 H _{max} : Serbest	Satılık	25.000,00	239.375.000	9.575	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha iyi yapılaşma koşullarına sahiptir.
5	Turan Güneş Bulvarı üzerinde, Doğukent Bulvarı yol ayrımında konumlu	K.S.A.	E= 1,20	Satılmış (1 yıl önce)	8.500,00	63.750.000	7.500	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha iyi konumdadır. * Daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir.
6	Oran Mahallesi'nde konumlu, Kuzu Effect Projesi arsası	Özel Proje Alanı	E=2,00	Satılmış (4 yıl önce)	30.730,00	215.250.000	7.005	* Daha iyi konuma sahiptir. * Daha iyi yapılaşma koşullarına sahiptir. * Reklam kabiliyeti daha yüksektir. * ihale yoluyla satılmıştır.

Değerlendirme:

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.737	4.175	8.477	9.575	7.500	7.005
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	35%	30%	0%	0%	10%	40%
Ana Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	20%	-10%	0%	0%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	-15%	25%	0%	-20%	5%	-10%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	-5%	-5%	-20%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler Toplamı	-15%	45%	-15%	-25%	-15%	-20%
Düzeltilmiş Değer		7.731	7.870	6.845	6.822	7.013	7.846

26.12.2017 tarihinde TCMB alış kuru 1 USD = 3,8029.- TL olarak , 1 Euro = 4,5116.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8087.- TL olarak, 1 Euro = 4,5198.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
29087 ada 1 parsel	30.707,00	7.750	237.979.250
TOPLAM DEĞERİ			237.980.000

Maliyet Yaklaşımı

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

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	117.491	2.150	11%	224.819.794
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	62.074	850	11%	46.958.678
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				271.780.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE ANA TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	237.980.000 TL
Bina Değeri	271.780.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	509.760.000 TL

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Bu değerlendirme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz 242 adet bağımsız bölümden oluşan 84.257,00 m² (Dükkan) kiralabilir alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ve müşterinin tarafımıza ilettiği kira sözleşmelerini içeren excele istinaden 2018 yılı için ortalama paçal kira 17,50 Euro/m²/ay olarak hesaplanmıştır ve her yıl %3,00 oranında artacaktır.
- Alışveriş merkezi kiracıları ile yapılan sözleşmeler incelendiğinde sözleşmelerin bir çoğunun 5 yıllık olduğu bazı sözleşmelerin 7, 10 ve 15 yıla kadar uzatıldığı görülmektedir.
- Tarafların 10 yıllık sözleşmeyi fesh etmediği, sözleşmenin şartları ile 10 yıl boyunca devam edeceği varsayılarak elde edeceği gelirlerin net bugünkü değeri hesaplanmıştır
- Mevcut durumda alışveriş merkezinin doluluk oranının %97 olduğu tespit edilmiş olup 2019 yılında bu oranın %98 ve diğer yıllarda %99 oranında sabit kalacaktır.
- Diğer gelir kalemleri; depo kira gelirleri, ciro kira gelirleri, kioks&stand gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. Diğer gelirlerin toplam kira gelirlerine oranı %8,5 olarak alınmıştır.
- Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi ortak alan giderleri; elde edilen gerçekleşmiş veriler dikkate alınarak, işletme tarafından ödenmesi planlanan ortak alan gider katılım payı (EURO) 1.100.332 EURO olarak alınmıştır.

- Her yıl takdir edilen inşaat maliyetinin yaklaşık %2'si oranında yenileme fonu ayrılacağı, bu fonun her yıl uygulanacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 66.817 Euro olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %3 oranında artacaktır.
- Emlak vergisi bedeli elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 296.447 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.
- 26.12.2017 tarihinde TCMB alış kuru 1 USD = 3,8029.- TL olarak , 1 Euro = 4,5116.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8087.- TL olarak, 1 Euro = 4,5198.- 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.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

Proje Nakit Akışı (EURO)	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	29.12.2027
Yıllar											
Alışveriş Merkezi Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)		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
Kiralama Oranı (%)		97%	98%	98%	98%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Kiralanılan Alan (m ²)		81.729,29	82.571,86	82.571,86	82.571,86	83.414,43	83.414,43	83.414,43	83.414,43	83.414,43	83.414,43
Birim Kira Değeri (EURO/m ²)	0,00	17,50	18,03	18,57	19,12	19,70	20,29	20,90	21,52	22,17	22,83
Alışveriş Merkezi Gelirleri (EURO)		17.163.151	17.860.293	18.396.102	18.947.985	19.715.572	20.307.039	20.916.250	21.543.738	22.190.050	22.855.751
Diğer Gelirler + Cro (EURO)	8,5%	1.458.868	1.518.125	1.563.669	1.610.579	1.675.824	1.726.098	1.777.881	1.831.218	1.886.154	1.942.739
Toplam Alışveriş Merkezi Gelirleri (EURO)		18.622.019	19.378.418	19.959.771	20.558.564	21.391.396	22.033.137	22.694.132	23.374.955	24.076.204	24.798.490
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (EURO)		1.100.332	1.133.342	1.167.343	1.202.363	1.238.434	1.275.587	1.313.855	1.353.270	1.393.868	1.435.684
Proje Toplam Gelirleri (EURO)	0	17.521.686	18.245.076	18.792.428	19.356.201	20.152.962	20.757.550	21.380.277	22.021.685	22.682.336	23.362.806
Yenileme Maliyeti (EURO)	0	901.965	929.024	956.894	985.601	1.015.169	1.045.624	1.076.993	1.109.303	1.142.582	1.176.859
Emlak Vergisi Bedeli (EURO)	0	296.525	305.421	314.584	324.021	333.742	343.754	354.067	364.689	375.630	386.898
Bina Sigorta Bedeli (EURO)	0	66.817	68.822	70.887	73.013	75.204	77.460	79.783	82.177	84.642	87.182
İskonto Bedeli (EURO)	0	3.724.404	3.875.684	3.992.960	3.597.749	3.208.709	3.304.971	2.836.766	2.921.869	2.407.620	2.479.849
Proje Toplam Maliyeti (EURO)	0	4.989.711	5.178.950	4.835.325	4.980.384	4.632.824	4.771.809	4.347.630	4.478.088	4.010.474	4.130.788
Proje Net Gelirleri (EURO)	0	12.531.975	13.066.125	13.957.103	14.375.817	15.520.138	15.985.742	17.032.667	17.543.647	18.671.862	19.232.018
Dönem Sonu Değer (%)	8,00%										
Net Nakit Akışları (EURO)	0	12.531.975	13.066.125	13.957.103	14.375.817	15.520.138	15.985.742	17.032.667	17.543.647	18.671.862	19.232.018

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı (%)	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi (%)	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%
İndirgeme Oranı (%)	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)		201.903.924	201.903.924	201.903.924	201.903.924	201.903.924	201.903.924	201.903.924	201.903.924	201.903.924	201.903.924
Toplam Bugünkü Değer (TL)		910.909.743	910.909.743	910.909.743	910.909.743	910.909.743	910.909.743	910.909.743	910.909.743	910.909.743	910.909.743
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)		201.900.000	201.900.000	201.900.000	201.900.000	201.900.000	201.900.000	201.900.000	201.900.000	201.900.000	201.900.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		910.910.000	910.910.000	910.910.000	910.910.000	910.910.000	910.910.000	910.910.000	910.910.000	910.910.000	910.910.000

Tasınmazların Kira Değeri:

YILLAR	15.12.2017	15.12.2018
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	17.163.151

Kira Değerleme Tablosu - Avm			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İndirgeme Oranı (%)	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	15.818.572	15.746.010	15.674.110

15.12.2017 ve 15.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	365
AVMİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	15.746.010
AVMİNİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	15.745.000
AVMİNİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	71.060.000
AVMİNİN AYLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	1.310.000
AVMİNİN AYLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	5.920.000

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.7 KDV Konusu

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

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

KDV ORANI		
İş Yeri 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%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ
AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 29087 ada, 1 parsel üzerinde yer alan binanın 14.05.2007 ve onay tarihli "Mimari Proje"; 18.12.2003 tarih, 2268-E no.lu ve 05.06.2007 tarih ve 2302 no.lu "Yapı Ruhsatı"; 22.10.2007 tarih, 2007/1 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmazlar bu işlemlerle yasal süreçlerini tamamlamışlardır. Ancak konu ana taşınmaza ait 18.05.2017 onay tarihli "Tadilat Mimari Proje" ve 01.08.2017 tarih, 2017/03 sayılı tadilata ilişkin verilmiş olan "Yapı Ruhsatı" ile tadilata başlandığı tespit edilmiştir. Söz konusu tadilat projesi ve tadilata ilişkin verilen ruhsatla uyumlu olarak tadilat süreci devam etmektedir. Değerleme konusu taşınmazların konu tadilata ilişkin yasal süreçlerini tamamlaması için, yapının tadilatının tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgesini alması ve yeni bağımsız bölüm adedine göre kat mülkiyetinin tekrar tesis edilmesi gerekmektedir.

Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların tadilata ilişkin yapı ruhsatı bulunmakta olup tadilatın henüz tamamlanmamış olması nedeniyle tadilata ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Taşınmazların tadilatının devam ediyor olması, geçerli tadilata ilişkin verilmiş yapı ruhsatının bulunması ve onaylı mimari tadilat projesine uygun tadilatların devam ediyor olması nedeni ile taşınmazları ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Üzerinde Tadilat Projesi Bulunan Bina" olarak alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	509.760.000	112.784.000
Gelir Yaklaşımı*	879.555.000	194.955.000

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

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

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

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	29.12.2017
Revize Rapor Tarihi	09.04.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	879.555.000 TL Sekizyüzetmişdokuzmilyonbeşyüzellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.037.874.900 -TL Birmilyarotuzyedimilyonsekiyüzetmişdörtbindokuzyüz-TL
Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)	5.920.000-TL Beşmilyondokuzyüzyirmibin-TL
Aylık Kira Değeri (KDV Dahil)	6.985.600-TL Altımilyondokuzyüzseksenbeşbinaltıryüz-TL



Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

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