



Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

Alışveriş Merkezi

Değerleme

Çankaya / Ankara

Raporu

2022REVB289 / 30.12.2022



Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Oran Mahallesi Kudüs Caddesi No:3/318 Çankaya /Ankara

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya’da konumlu olan **“Alışveriş Merkezi”**nin pazar değerine yönelik **2022REVB289** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 30.707 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup toplam 179.565,00 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.832.000.000.-TL	İkimilyarsekizyüzotuzikimilyon.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.341.760.000.-TL	Üçmilyarüçyüzkırkbirbinyediyüzaltmış.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	14.500.000.-TL	Ondörtmilyonbeşyüzbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	17.110.000.-TL	Onyedimilyonyüzonbin.-TL/ay

Pazar değerinin ve pazar kirasının tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin ve pazar kirasının 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 28.10.2022 tarih, 2696 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.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	29
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	32
SWOT Analizi.....	36
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	38
Gayrimenkuller 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 değerlendirme 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,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu ana taşınmaz 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup taşınmazların tamamının tek bir maliğe ait olması, kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletmeci firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle, taşınmazları bağımsız bölüm olarak değerlendirilmemiş olup bir bütün olarak düşünülerek değerlendirilmiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi Oran Mahallesi Kudüs Cad. No:3 Çankaya / Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmazda konumlu olan 1-242 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	30.707 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret + Sosyal Tesis Alanı KAKS: 56.008 m ² Hmaks: Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 242	Yapım yılı: 2007
	Yol kotu üstü kat sayısı: 9	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 2.500 araç	Asansör Kapasitesi: 15 adet
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	179.565 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	62.073,60 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	117.491,40 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	Toplam Kiralanabilir Alan	84.257 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%22,00
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%8,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	12,5 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	25.000 TL/m ²
AVM ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ	221 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	2.832.000.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.341.760.000.-TL
PAZAR KİRASI (KDV HARIÇ)	14.500.000.-TL/Ay
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	17.110.000.-TL/Ay



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 30.12.2022 tarihinde, 2022RREVB289 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parsel 1-242 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerinin 30.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması sebebiyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile 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 2696 no.lu 28.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2696 no.lu 28.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 parsel 1-242 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerinin 30.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, konu ana taşınmaz 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup taşınmazların tamamının tek bir maliğe ait olması, kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletmeci firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle, taşınmazları bağımsız bölüm olarak değerlendirilmemiş olup bir bütün olarak düşünülerek değerlendirilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2016	2016B252	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	732.630.000
Rapor 2	29.12.2017	2017REVB296	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	879.555.000
Rapor 3	31.12.2021	2021REVB35	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	1.114.440.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 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 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Oran Mahallesi Kudüs Caddesi No:3/318 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

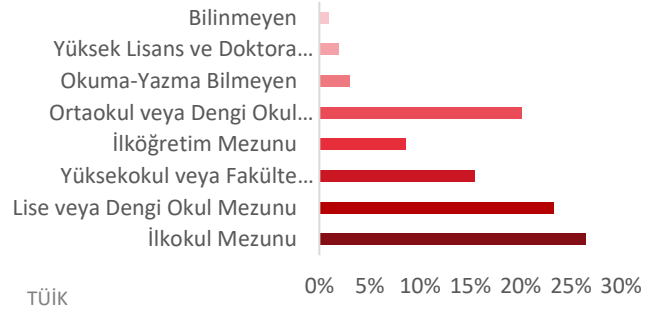
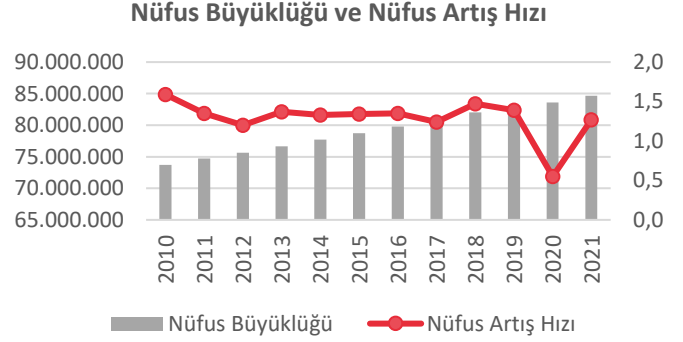
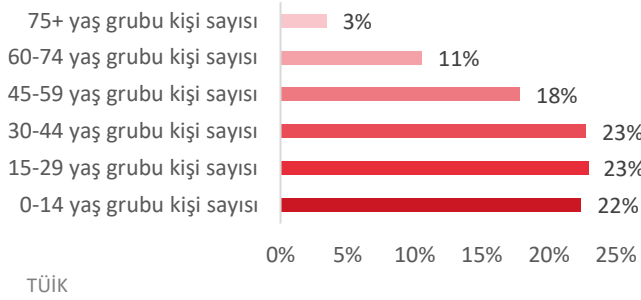
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

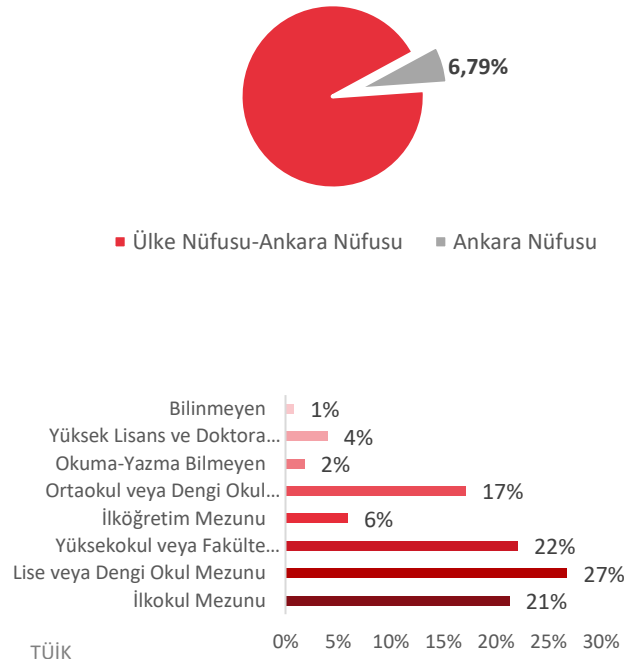
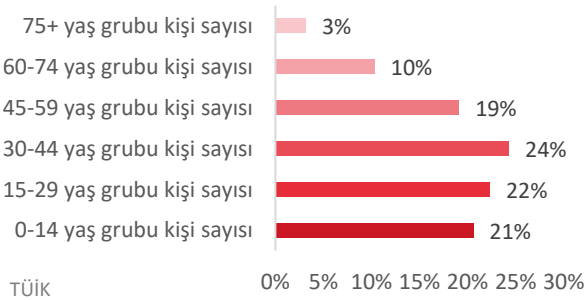
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Ankara

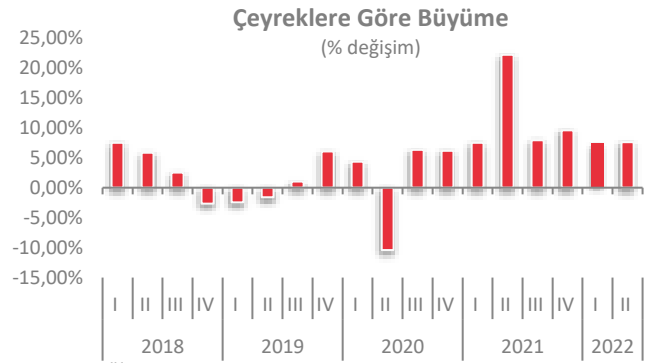
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %6,79'unun ikamet ettiği Ankara, 5.747.325 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %1,48 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür.

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

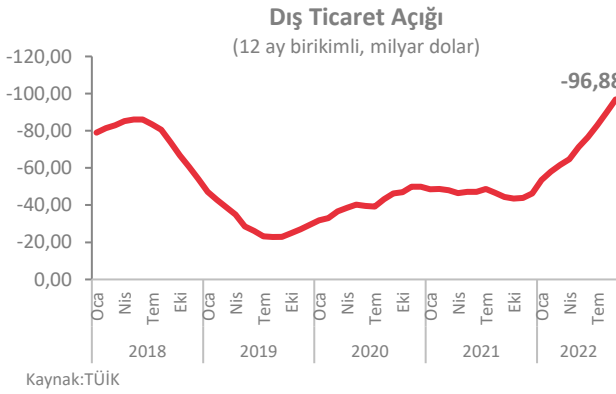


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Dikmen
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	29087
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Betonarme İşyeri
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	30.707 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, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetlerinden 20.12.2022 tarih, saat 15:33-16:24 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1-242 no.lu bağımsız bölümlerin üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 17.05.2007 (23.05.2007 tarih ve 10541 yevmiye no)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (09.11.2007 tarih ve 22978 yevmiye no)

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 no)

NOT: 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.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Söz konusu şerh gayrimenkullerin devredilmesine olumsuz yönde etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden 22.11.2022 tarih, saat 11.14 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, yakın çevresinde genellikle ayırık nizam 20 -25 katlı site tarzı konut alanları, ara sokaklarda yer yer 2-3 katlı villa parselleri ve Turan Güneş Bulvarı üzerinde ise zeminler cadde mağazaları şeklinde planlanmış kule tarzı yapılaşmalar ve 18-20 katlı site tarzında konut alanları yer almaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay tarihi: 30.01.2008

Lejandi: “Ticaret+Sosyal Tesis Alanı”

Yapılaşma koşulları;

- KAKS: 56.008 m²,
- H_{maks}: 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.

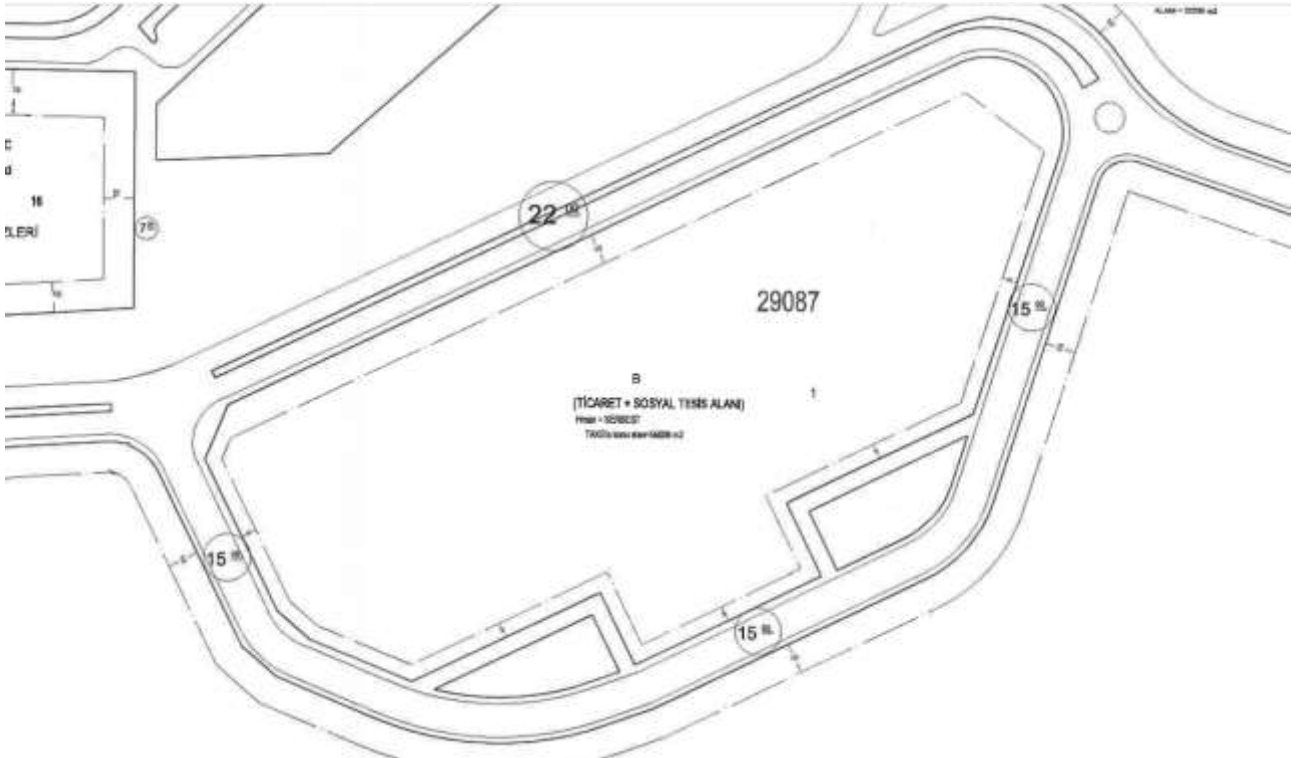
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, Eski 16743 Ada, 1 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları:

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 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 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 (Oluşturulan 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.



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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde 09.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin hukuki durumuna ilişkin son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde 09.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	14.05.2007	-	-	-	242 adet bağımsız bölüm
Onaylı Mimari Proje	18.05.2017	-	-	Tadilat	293 adet bağımsız bölüm
Yapı Ruhsatı	18.12.2003	2268-E	160.072	Yeni Yapı	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	05.06.2007	2302	160.072	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	01.08.2017*	2017/03	161.339,70	Tadilat	Ofis ve İş yeri
Yapı Kullanma İzni	22.10.2007	2007/1	160.072	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Kayıt Belgesi	28.05.2021	KZSKVRE	31.388,90	İlave	Ticari**

* Konu taşınmazlar için 01.08.2017 tarihli tadilat ruhsatının süresi dolmuş olup 10.09.2020 tarih 081603 sayılı olur yazısı ile iptal edilmiştir.

** Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kayıt belgesi alınmasına rağmen, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının henüz yapılmaması ve sürecin devam etmesi, söz konusu değişikliklerin ilgili tapu müdürlüğü tarafından henüz onaylanmaması sebebiyle 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Şerefli Sokak No: 7/2 Mebusevleri / Ankara adresinde faaliyet gösteren Baysan Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. ve Aşağı Öveçler Mahallesi 1327 Cadde No:10/17 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren 06 Ankara Usta Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından denetlenmektedir.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 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. 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 ana taşınmaz için 28.05.2021 KZSKVRE sayılı "Yapı Kayıt Belgesi" alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların konu tadilata ilişkin yasal süreçlerini tamamlaması için, yeni bağımsız bölüm adedine göre kat mülkiyetinin tekrar tesis edilmesi gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kayıt belgesi alınmasına rağmen, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının henüz yapılmaması ve mevcut durumda tekrar farklılıklar yapılmasından dolayı, söz konusu değişikliklerin de ilgili tapu müdürlüğü tarafından henüz onaylanmaması sebebiyle 2007

tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır. Ayrıca 01.08.2017 tarih 2017/03 tadilat yapı ruhsatı Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.09.2020 tarih 081603 sayılı olur yazısı ile iptal edilmiştir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu ana gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş 16.04.2022 tarih B sınıflı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

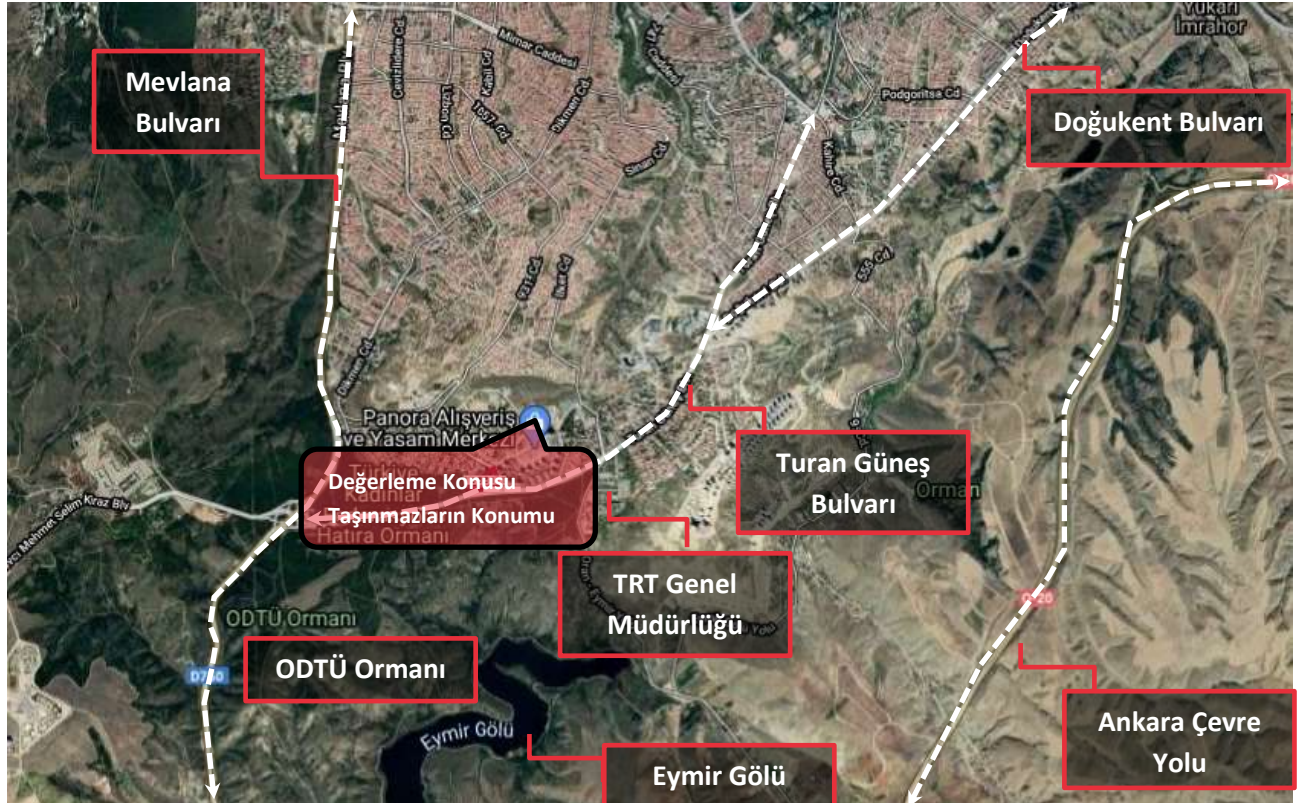
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi Oran Mahallesi Kudüs Cad. No:3 Çankaya / Ankara

Çankaya ilçesi Ankara'nın merkez ilçelerinden biridir. Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Çankaya ilçesi, Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir ilçedir. Cumhurbaşkanlığı konutu, resmi kurumlar ve Türkiye Büyük Millet Meclisi'nin bu ilçede konumlu olmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır.

Konu taşınmazların yer aldığı Dikmen Mahallesi ise Ankara il merkezinin güneyinde, Turan Güneş Bulvarı ile İlker Caddesi arasında kalmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı proje ise Turan Güneş Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Sinpaş Ege Vadisi, Park Oran Sitesi, Kuzu Effect, One Tower AVM, Park Oran Konutları, TBMM Personel Lojmanları, Ankara Müzik ve Güzel Sanatlar Fakültesi, Emniyet Genel Müdürlüğü İstihbarat Daire Başkanlığı, Tapu Kadastro Müdürlüğü Harita Dairesi, MSB Lojmanları, TRT Genel Müdürlüğü ve ODTÜ Ormanı bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kuzu Effect AVM	0,27 km
One Tower AVM	0,35 km
Ankara İl Merkezi	8 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili Çankaya ilçesi Dikmen Mahallesi'nde 29087 ada 1 no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan 1- 242 no.lu bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Değerleme konusu ana gayrimenkul 30.707 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 m cephelidir. Alışveriş merkezine Kudüs Caddesi üzerinden 3 ana giriş ile beraber 1 kapalı otopark girişi bulunmaktadır.

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

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

Değerleme konusu Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin toplam yasal ve mevcut kapalı kullanım alanı onaylı mimari projeden elde edinilen bilgiler doğrultusunda 179.565 m²'dir. Konu taşınmazlar onaylı mimari projesine uyumludur. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır. Toplam kiralanabilir alan 85.542,90 (Dükkan, depo, kiosk ve stand alanları) m²'dir. Dükkan kiralanabilir alanı ise 84.257 m²'dir. Alışveriş merkezinde yer alan mevcut kiracı mağazaların kategorilerine göre alansal dağılımı aşağıda listelenmiştir. Alışveriş merkezi %95 oranında doluluk oranına sahip olup mevcut durumda kiralanabilir alan 85.525 m² olduğu tespit edilmiştir.

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. 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 taşınmaz için yapı kayıt belgesi alınmasına rağmen 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının henüz yapılmaması, mevcut durumda tekrar farklılıklar yapılmasından dolayı ve söz konusu değişikliklerin ilgili tapu müdürlüğü tarafından henüz onaylanmaması sebebiyle 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır. Ayrıca 01.08.2017 tarih 2017/03 tadilat yapı ruhsatı Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.09.2020 tarih 081603 sayılı olur yazısı ile iptal edilmiştir.

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

Onaylı Mimari Projeye Göre Alan Dağılımları	
Kat Adı	Büyüklik (m²)
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 ve 1. Asma Kat) +8.00 ve +12.00 kotu	32.225,00
Zemin Kat (Zemin Kat ve 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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
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	15
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 ve 13 insan)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Alişveriş Merkezi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	179.565,00 m ² (Toplam İnşaat Alanı) (Yasal ve Mevcut duruma göre) 84.257 m ² (Kiralanabilir alan) (Yasal durum)
Zemin	Granit, seramik ve beton
Duvar	Plastik boya ve seramik
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde servis koridorları ve teknik hacim alanları değiştirilmiş ve bu alanların belirli bölümleri dükkan alanlarına katılmıştır. Servis koridorlarının bazı bölümleri ise AVM ortak alanların eklenmiştir. Bazı mağazalarda asma kat oluşturulmuştur. Bazı alanlara asansör ve merdiven alanları eklenmiş bazı kısımlarda yer alanlar ise iptal edilmiştir. Depolar oluşturulmuş ve bu depoların belirli bölümleri dükkan alanlarına katılmıştır. AVM dış cephelerinde bulunan restoran ve mağaza alanlara yanları ve üst açılır teras alanı oluşturulmuştur. Yapılan bu değişiklikler basit tadilatlarla geri dönüştürülebilir niteliktedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup bu aykırılıklar için 28.05.2021 KZSKVRE sayılı "Yapı Kayıt Belgesi" alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kayıt belgesi alınmasına rağmen, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının henüz yapılmaması mevcut durumda tekrar farklılıklar yapılmasından dolayı ve söz konusu değişikliklerin ilgili tapu müdürlüğü tarafından henüz onaylanmaması sebebiyle 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır. Ayrıca 01.08.2017 tarih 2017/03 tadilat yapı ruhsatı Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.09.2020 tarih 081603 sayılı olur yazısı ile iptal edilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu AVM yüksek görünürlük ve reklam kabiliyetine sahiptir.
- Değerleme konusu ana taşınmaza ulaşım oldukça kolaydır.
- Taşınmazların yer aldığı bölge orta üst ve üst gelir grubuna hitap etmektedir.
- Değerleme konusu alışveriş merkezi faaldir.
- Değerleme konusu alışveriş merkezi nitelikli mağaza karmasına sahiptir.
- Taşınmazlar prestijli bir projede yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak, AVM dahilinde mevcut durumda bazı dükkanlara ortak alanlar katılmış olup bazı dükkanlar da birleştirilmiştir.
- Söz konusu alışveriş merkezine yakın konumlu, rekabet yaratacak prestijli alışveriş merkezleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kayıt belgesi alınmasına rağmen, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının henüz yapılmaması mevcut durumda tekrar farklılıklar yapılmasından dolayı ve söz konusu değişikliklerin ilgili tapu müdürlüğü tarafından henüz onaylanmaması sebebiyle 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu AVM bulunduğu bölgede genellikle konut projeleri yoğunlukta olup iç kısımlara doğru lüks konut ve villalar bulunmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

✘ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

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 esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri 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

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası varlıkların mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu ana taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmış olup kat mülkiyetine konu olan taşınmazların birlikte kullanımı dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır. Gelir yaklaşımında da benzer şekilde taşınmazların kullanım fonksiyonunun AVM olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülerek gelir getirme potansiyeli doğrultusunda uygulama yapılmıştır. Değerleme konusu ana taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkule ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere arsa değerinin tespiti için uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullerin arsasına emsal teşkil edebilecek aşğıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Realty World Gayrimenkul 0312 236 05 59	Konya Yolu üzerinde konumludur.	Kentsel Servis Alanı	E=1,60	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	10.559	134.100.000	12.700	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır.
2	Özelleştirme İdaresi	Konu taşınmaz Balgat Mahallesi 9895 ada 80 no.lu parselde konumludur.	Kentsel Servis Alanı	E=1,60	Satılmış (2022 Nisan ayında)	10.417	172.440.000	16.553,7	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * İhale yoluyla satışı gerçekleşmiştir. * Konya Yolu'na cephelidir. * Yapılaşma hakkı dezavantajlıdır.
3	Keşif Ankara Gayrimenkul Danışmanlığı 0312 316 99 99	Konu taşınmaz Eskişehir Yolu'na cephe Karakusunlar Mahallesi 29097 ada 2 no.lu parselde konumludur.	Konut+Ticari Alan	E=2,00	Satılık (1 haftadır)	65	2.600.000	40.000	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Eskişehir Yolu'na cephelidir. * Hisseli arsadır. * Arsanın toplam alanı 5.250 m ² 'dir. * Henüz teklif görmemiştir. * Yapılaşma hakkı avantajlıdır.
4	Kuzeybatı Gayrimenkul 0212 325 28 00	Konu taşınmaz Eskişehir Yolu'na ikinci parselde Lodumu (Me) Mahallesi'nde 28173 ada 10 no.lu parselde konumludur.	Ticaret Alanı	E=1,50	Satılık (3 aydır)	10.052	315.000.000	31.337	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Eskişehir Yolu'na ikinci parselde konumludur. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Yapılaşma hakkı dezavantajlıdır. * Pazarlık payı yüksektir.
5	Serkan Emlak 0312 365 75 62	Konu taşınmaza yakın mesafede Hilal Mahallesi'nde Turan Güneş Bulvarı'na 2. parsel konumdadır.	Konut+Ticari Alan	E=1,20	Satılık (1 aydır)	910	20.500.000	22.527	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Yapılaşma hakkı dezavantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin yer aldığı aks Ankara'nın önemli ticari akslarından olup bu aks üzerinde arsa stoku oldukça kısıtlıdır. Bu nedenle konu taşınmaza yakın bölgelerde arsa emsalleri araştırılmıştır. Konu arsaya emsal olabilecek Mevlana Bulvarı ve Dumlupınar Bulvarı ve yakın çevrelerinden emsal araştırması yapılmıştır. Bölgede satış yapan emlak ofisleri, satış ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüş olup değerlendirme konusu taşınmazın yapılaşma koşulları, cephesi, yüz ölçümü vb. özellikler dikkate alınarak m² birim değerinin 24.000-25.000 TL/m² bedelle satışa konu olabileceği tespit edilmiştir.

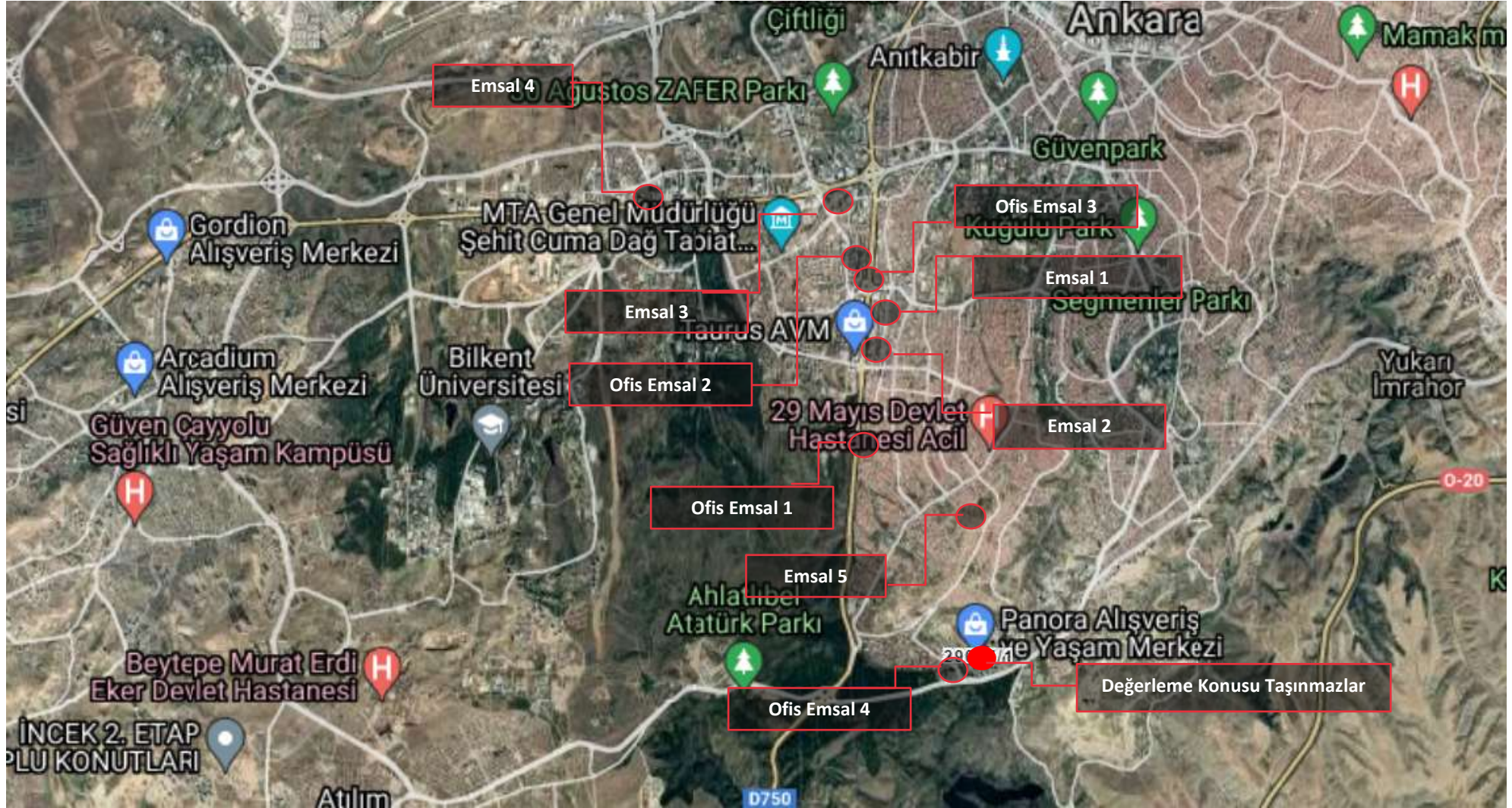
Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Winner Investors 0312 440 63 00	Konu taşınmaz Konya Yolu üzerinde konumludur.	Ofis	Kiralık (Yaklaşık 1 ay önce)	65	13.500	207	* Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha iyidir. * 3. katta konumludur. * 1+0 ofistir. * Shell&core yapıdır.
2	Emart Gayrimenkul 0312 442 04 03	Konu taşınmaz 1071 Plaza'da konumludur.	Ofis	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	80	21.000	262	* Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha iyidir. * 3. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Emart Gayrimenkul 0312 442 04 03	Konu taşınmaz 1071 Plaza'da konumludur.	Ofis	Kiralık (1 haftadır)	200	40.000	200	* Daha avantajlı konumdadır. * 11. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Shell&core yapıdır.
4	Yaşarkent Gayrimenkul 0312 442 53 42	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kuzu Effect'de konumludur.	Ofis	Kiralık (Yaklaşık 2 haftadır)	1.300	350.000	269	* Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha iyidir. * 4. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * 1+0 ofistir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede çalışan emlak ofisleri ve iş yeri sahipleri ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan kiralamar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki kira değerlerinin konum, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında alışveriş merkezi içerisinde yer alan ofisin birim kira değerinin 140-150 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



Satılık Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	12.700	16.554	40.000	31.337	22.527
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	10%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	-10%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	120%	70%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-15%	-20%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	10%	10%	-15%	15%	45%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	0%	-10%	-25%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		23.749	23.920	25.740	26.652	24.329

Kiralık Ofis;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	207	262	200	269
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	-10%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-20%	-20%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-5%	-10%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-15%	-15%	-5%	25%
	Konfor Durumu	0%	0%	0%	-20%
	Shell&Core Durumu	20%	0%	20%	0%
Düzeltilmiş Değer		149	149	153	174

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazın arsasına göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası 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	25.000	767.675.000

TOPLAM DEĞERİ	767.675.000
----------------------	--------------------

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yanı sıra 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.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ait birim maliyet arışıları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Melikgazi/Kayseri	AVM	2020	50.000 m ²	5.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Adana/Seyhan	AVM	2021	120.000 m ²	12.000 TL/m ²

Tabloda yer alan inşaat birim maliyetleri bodrum katlar dahil (otopark, sığınak vb.) paçal birim maliyetlerdir. Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
29087 ada 1 parsel	30.707,00	25.000	767.675.000
TOPLAM DEĞERİ			767.675.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	117.491,40	12.000	15%	1.198.412.280
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, sığınak vb)	62.073,60	4.500	15%	237.431.520
TOPLAM DEĞERİ				1.435.843.800

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	767.675.000 TL
Bina Değeri	1.435.843.800 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.203.518.800 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.203.520.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller için değer takdir edilirken müşteriden temin edilen veriler ve sektör araştırması dikkate alınarak değer tespiti için gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerinden indirgenmiş nakit akışı analizi kullanılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır.

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

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılırken mevcut onaylı mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %15,98

Risk primi: %6,02

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Sektörden edinilen bilgilere göre yakın çevrede yer alan alışveriş merkezine ait veriler aşağıda yer almaktadır.

İlçesi	Toplam Kiralanabilir Alan Büyüklüğü	Mağaza Sayısı	Kira Değerleri	Doluluk Oranları
Etimesgut/Ankara	37.900 m ²	175	200-250 TL/m ² /ay	%97
Çankaya/Ankara	28.426 m ²	173	250-300 TL/m ² /ay	%92
Çankaya/Ankara	15.514 m ²	42	200-250 TL/m ² /ay	%92

- Değerleme konusu ana taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ve müşterinin tarafımıza ilettiği kira sözleşmelerinin incelenmesine istinaden ilk yıl için ortalama paçal kira 221 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.
- Mevcut durumda alışveriş merkezinin doluluk oranının ilk yıl için %95 olduğu tespit edilmiş olup sonraki yıllarda %97 oranına yükselerek bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Diğer gelir kalemleri; ciro kira gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. Diğer gelirlerin toplam kira gelirlerine oranı %8,00 olarak alınmıştır.
- Panora AVM ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler doğrultusunda ilk yıl için 85 TL/m²/ay olarak alınmış olup bu ortak alan giderlerinin %80'i oranında kiracılara yansıtılacağı kalan tutarın ise işletmeci tarafından ödeneceği varsayılmıştır.
- Her yıl takdir edilen alışveriş merkezinin yaklaşık %1,5'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli elde edilen veriler doğrultusunda ilk yıl için yıllık 2.902.309 TL olarak kullanılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli elde edilen veriler doğrultusunda ilk yıl için yıllık 5.529.336 TL olarak kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %15,98 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Müşteri talebi doğrultusunda ikinci asma katında yer alan yaklaşık 260 m² ofis alanının kira geliri net nakit alışı tablosuna dahil edilmiştir.
- Artış oranlarında aşağıdaki oranlar dikkate alınmıştır. Emlak vergisinde bu oranların yarısı dikkate alınmıştır.
- Projeksiyonda dönem sonu kapitalizasyon oranı %8,0 kabul edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan (m ²)	84.257,00
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	221,00
İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	85,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	37,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	20,75%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	13,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	7,50%
Diğer Gelir Oranı	8,00%
Kiraçılardan Toplanan Gelir Payı	85,00%
Yenileme Maliyeti	1,50%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	8,00%



AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029	30.12.2030	30.12.2031	30.12.2032	30.12.2033
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257
Yıllık Doluluk Oranı		95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		221,00	303,88	366,93	429,31	486,19	532,38	582,95	638,33	698,98	765,38	838,09
Toplam Yıllık Mağaza + Ofis Kira Gelirleri		212.277.086	298.025.856	359.866.221	421.043.479	476.831.740	522.130.755	571.733.177	626.047.828	685.522.372	750.646.997	821.958.462
Diğer Gelir Oranı		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Diğer Gelirler (Ciro Farkı ve diğer)		16.982.167	23.842.068	28.789.298	33.683.478	38.146.539	41.770.460	45.738.654	50.083.826	54.841.790	60.051.760	65.756.677
Toplam AVM Gelirleri	0	229.259.253	321.867.924	388.655.519	454.726.957	514.978.279	563.901.215	617.471.831	676.131.655	740.364.162	810.698.757	887.715.139
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		85,00	116,88	141,13	165,12	187,00	204,76	224,21	245,51	268,84	294,38	322,34
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	85.942.140	118.170.443	142.690.809	166.948.247	189.068.890	207.030.434	226.698.325	248.234.666	271.816.960	297.639.571	325.915.330
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	68.753.712	94.536.354	114.152.647	133.558.598	151.255.112	165.624.347	181.358.660	198.587.733	217.453.568	238.111.657	260.732.264
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	17.188.428	23.634.089	28.538.162	33.389.649	37.813.778	41.406.087	45.339.665	49.646.933	54.363.392	59.527.914	65.183.066
Toplam AVM Giderleri	-	17.188.428	23.634.089	28.538.162	33.389.649	37.813.778	41.406.087	45.339.665	49.646.933	54.363.392	59.527.914	65.183.066
AVM Net Gelirleri	-	212.070.825	298.233.836	360.117.357	421.337.308	477.164.501	522.495.128	572.132.166	626.484.721	686.000.770	751.170.843	822.532.073
Yenileme Maliyeti (AVM)	0	3.438.889	4.828.019	5.829.833	6.820.904	7.724.674	8.458.518	9.262.077	10.141.975	11.105.462	12.160.481	13.315.727
Emlak Vergisi Bedeli	0	5.529.336	7.602.837	9.180.425	10.741.097	12.164.293	13.319.901	14.585.291	15.970.894	17.488.129	19.149.501	20.968.704
Bina Sigorta Bedeli	0	2.902.309	3.504.538	4.100.309	4.643.600	5.084.742	5.567.793	6.096.733	6.675.923	7.310.136	8.004.599	8.604.943
AVM Toplam Maliyeti	0	11.870.533	15.935.393	19.110.567	22.205.602	24.973.709	27.346.212	29.944.102	32.788.792	35.903.727	39.314.581	42.889.374
AVM Net Gelirleri	0	200.200.291	282.298.443	341.006.790	399.131.705	452.190.791	495.148.917	542.188.064	593.695.930	650.097.043	711.856.262	779.642.699
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı (%)	8,0%											9.745.533.738
Net Nakit Akışları	0	200.200.291	282.298.443	341.006.790	399.131.705	452.190.791	495.148.917	542.188.064	593.695.930	650.097.043	711.856.262	779.642.699

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15,98%	15,98%	15,98%
Risk Primi	5,52%	6,02%	6,52%
İndirgeme Oranı	21,50%	22,00%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.918.649.246	2.831.854.121	2.748.455.330
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.918.500.000	2.832.000.000	2.748.500.000

30.12.2022 ve 30.12.2023 Arasındaki Gün Sayısı	365
AVM'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	174.000.000
AVM'İN AYLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	14.500.000

* Alışveriş merkezinin ikinci asma katında yer alan ofis için 2023 yılı kira bedeli 780.000 TL/yıl olarak hesaplanmıştır.

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 kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Alışveriş Merkezi”** amaçlı kullanımudur.

7.5 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.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 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	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 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.

** 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.

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKULLERİN YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkuller Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

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. 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 ana taşınmaz için 28.05.2021 KZSKVRE sayılı “Yapı Kayıt Belgesi” alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların konu tadilata ilişkin yasal süreçlerini tamamlaması için, yeni bağımsız bölüm adedine göre kat mülkiyetinin tekrar tesis edilmesi gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kayıt belgesi alınmasına rağmen, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının henüz yapılmaması ve mevcut durumda tekrar farklılıklar yapılmasından dolayı, söz konusu değişikliklerin de ilgili tapu müdürlüğü tarafından henüz onaylanmaması sebebiyle 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır. Ayrıca 01.08.2017 tarih 2017/03 tadilat yapı ruhsatı Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 10.09.2020 tarih 081603 sayılı olur yazısı ile iptal edilmiştir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**dükkan**” ve “**asma katlı dükkan**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin yapı kayıt belgesi alınmış olmakla birlikte yasal süreçleri devam etmekte olup henüz sürecin tamamlanmamış olması sebebiyle taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne imar barışına başvurmuş ve yasal süreci devam eden “**Bina**” olarak alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir. Ayrıca söz konusu taşınmazlar için ilgili tapu müdürlüğünde yapılması gereken işlemler tamamlanmadığı için bu belge değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

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 Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz 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. 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 ana taşınmaz için 28.05.2021 KZSKVRE sayılı "Yapı Kayıt Belgesi" alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların konu tadilata ilişkin yasal süreçlerini tamamlaması için, yeni bağımsız bölüm adedine göre kat mülkiyetinin tekrar tesis edilmesi gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kayıt belgesi alınmasına rağmen, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının henüz yapılmaması ve mevcut durumda tekrar farklılıklar yapılmasından dolayı, söz konusu değişikliklerin de ilgili tapu müdürlüğü tarafından henüz onaylanmaması sebebiyle 2007 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmış olup yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır. Ayrıca 01.08.2017 tarih 2017/03 tadilat yapı ruhsatı Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.09.2020 tarih 081603 sayılı olur yazısı ile iptal edilmiştir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu bağımsız bölümler üzerinde TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Bunun dışında takyidat bulunmamakta olup mevcut takyidat bilgileri taşınmazların değerini etkilememektedir.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz "Betonarme İşyeri" niteliğindedir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	2.203.520.000
Gelir Yaklaşımı	2.832.000.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, 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. Arsa değeri ise taşınmaza yakın bölgede yer alan satılık/satılmış arsalar dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca alışveriş merkezi kullanımlı 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 gerçekleştirmelerine ait veriler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak yapılmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında, konu ana taşınmaz 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup taşınmazların tamamının tek bir maliğe ait olması, kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletmeci firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle, taşınmazları bağımsız bölüm olarak değerlendirilmemiş olup bir bütün olarak düşünülerek değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak konu taşınmazın gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri ve pazar kirası takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.832.000.000.-TL	İkimilyarsekizyüzotuzikimilyon.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.341.760.000.-TL	Üçmilyarüçyüzkırkbirbinyediyüzaltmış.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	14.500.000.-TL	Ondörtmilyonbeşyüzbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	17.110.000.-TL	Onyedimilyonyüzonbin.-TL/ay

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	İmar Durumu
2	Yapı Ruhsatları
3	Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Kayıt Belgesi
4	Enerji Kimlik Belgesi
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
8	Tapu Senetleri ve Takyidat Belgeleri