



GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE KİRA TESPİT RAPORU

PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ ÇANKAYA - ANKARA

ORAN MAHALLESİ, KUDÜS CADDESİ
NO: 3 ÇANKAYA - ANKARA

RAPOR DÜZENLEME TARİHİ : 25/12/2020

RAPOR NO

: ÖZEL-2020-27341

KENT

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANI A.Ş.
Bağcıyö Mah. Çetin Emec Bulvarı 31/2 Dikmen / ANKARA
Tel: 0312 447 89 90 Fax: 0312 447 88 59
Başkent V.D. No: 544 060 5131 Tic. Sic. No: 29000
www.kentdegerleme.com

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN ADRESİ	:	Oran Mahallesi Kudüs Caddesi No: 3 Çankaya ANKARA
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Alışveriş Merkezi
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN	:	KENT Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DEĞERLEME RAPOR TARİHİ VE NO	:	25/12/2020 tarih ÖZEL-2020-27341 numaralı rapor
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 30.707,00 m ² arsa yüzölçümüne sahip "Betonarme İşyeri" vasıflı ana gayrimenkulde kayıtlı 242 adet bağımsız bölüm. (Ayrıntılı bilgi için "5.2.1.1. Gayrimenkulün Tapu Mülkiyet Bilgileri" bölümüne bakınız.)
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu taşınmaz için T.C. Ankara Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 18.04.2007 gün ve 2007/2096 çap numarası ile verilmiş olan imar çapına göre yapılaşma koşulları; Hmax = Serbest, KAKS'a konu alan 56.008 m ² (B Alanı), Çekme mesafeleri önden 10 m., yanlardan ve arkadan 5 m.'dir. İmar plan notlarına uyulması öngörülmüştür. (Plan notları "5.2.2.1. Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde belirtilmiştir.)
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde 'Gelir İndirgeme' yöntemi Kira değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma" Yöntemi kullanılmıştır.
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	:	23/12/2020
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ		

25.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)**912,792,000.00 ₺**

Dokuzyüzonikimilyonyediyüzdoksanikibin Türk lirasıdır

25.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)**1,077,094,560.00 ₺**

Birmilyaretmişyedimilyondoksandörtbinbeşyüzaltmış Türk lirasıdır

25.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)**4,332,100.00 ₺**

Dörtmilyonüçyüzotuzikibinyüz Türk lirasıdır

25.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)**4,678,668.00 ₺**

Dörtmilyonaltıyüzyetmişsekizbinaltıyüzaltmışsekiz Türk lirasıdır

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir nyargımızın olmadığını;
 - Değerleme cretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
 - Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
 - Değerleme raporlarını mesleki bilgimiz sınırları dahilinde hazırladığımızı,
 - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu ve yeri ziyaret ettiğimizi beyan ederiz.

İçindekiler

1. ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR	5
2. RAPOR BİLGİLERİ	6
2.1. Raporun Kullanım Amacı ve Yeri	6
2.2. Raporun Türü	6
2.3. Rapor Tarihi ve Numarası	6
2.4. Değerleme Tarihi	6
2.5. Revizyon Tarihi, Numarası ve Konusu	6
2.6. Raporu Hazırlayanlar	6
2.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgi	6
2.8 Raporun Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı	6
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
3.1. Şirket Bilgileri	7
3.2. Müşteri Bilgileri	7
3.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar	7
4. GAYRİMENKULE İLİŞKİN GENEL ANALİZ VE VERİLER	8
4.1. MEVCUT GLOBAL VE ULUSAL EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ	8
4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ	10
4.1.3. GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ	14
4.1.4. ALIŞVERİŞ MERKEZİ PİYASASI	21
4.1.5 ANKARA ALIŞVERİŞ MERKEZİ PİYASASI	24
4.2. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
4.2.1 ANKARA İLİ	26
4.2.3. ÇANKAYA İLÇESİ	27
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER	29
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	29
5.2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMELERİ	30
5.2.1. TAPU İNCELEMELERİ	30
5.2.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	40
5.2.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	42
5.2.4. MÜŞTEREK VE BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	42
5.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	42
İmar Plan Notu	43
İmar Çapı	44
Yapı Kullanma İzin Belgesi	46

5.4. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	42
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLERE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER	47
6.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	47
6.1.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMLARI VE ÖZELLİKLERİ	47
6.1.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	47
6.1.3. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	48
6.1.4. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	49
6.2. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	52
6.3. SATIŞ VE KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	52
6.3.1. SATIŞ DEĞERLERİ ANALİZİ:	52
6.3.2. KİRA DEĞERLERİ TESPİTİ VE ANALİZİ:	53
6.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	54
6.5. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	54
6.6. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	54
6.7. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZ)	54
6.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	55
6.8.1 DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER	55
6.8.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN ANALİZİ	56
6.8.3 PANORA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (PANORA AVM) İÇİNDE YER ALAN TAŞINMAZLARA İLİŞKİN VARSAYIMLAR	59
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	61
7.1. FARKLI DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	61
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	62
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	62
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	63
7.5. KDV KONUSU	65
8. SONUÇ	65
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	65
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	65
9. EKLER	66
9.1. İNA Tablosu	66
9.2. Piyasa Satış Değerinin hesabına esas olacak arsa emsalleri ve “Karşılaştırmalı Emsal Tablosu”	67
9.3. Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Kira Değerlerinin hesabına esas olacak emsaller ile ilişkin tablolar	69
9.4. Fotoğraf, Grafik, Pafta Örneği, Plan, Tablo, Özgeçmiş Lisans ve Tecrübe Belgeleri v.b.	73

1. ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. Raporun Kullanım Amacı ve Yeri

Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) (31/8/2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) Tebliğinin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

2.2. Raporun Türü

İş bu değerleme raporunun amacı; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 30.707,00 m² arsa yüzölçümüne sahip "Betonarme İşyeri" vasıflı ana gayrimenkulde kayıtlı 242 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden gayrimenkul pazar ve aylık kira değer tespiti.

2.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.11.2020 tarihindeki talebi ve 03/11/2020 tarihinde imzalanan sözleşme doğrultusunda şirketimizce 25/12/2020 tarih ve ÖZEL-2020-27341 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme raporu için 05/11/2020 tarihinden itibaren değerleme uzmanlarımızca çalışmalara başlanmış, tüm hukuki teknik ve mahal incelemeleri yapılarak 23/12/2020 tamamlanmıştır.

2.5. Revizyon Rapor Tarihi, Numarası ve Konusu

İş bu raporda herhangi bir revize konusu yer almamaktadır.

2.6. Raporu Hazırlayanlar

İş bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanları; 401149 numaralı SPK Lisansına sahip İbrahim SARIHAN ve 403259 numaralı SPK Lisansına sahip Alican TAYLAN tarafından hazırlanmıştır.

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

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

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

15.02.2016 yılında ise 2015S-7591R no ile değerleme raporu düzenlenmiş olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre yapılan değerleme çalışmasına göre taşınmazın kira gelirleri kapitalizasyonuna göre piyasa değeri takdiri KDV hariç 729.525.270,77 TL, KDV dahil 860.839.819,52 TL olarak tespit edilmiştir.

2.8. Raporun Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Bu rapor; PANORA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) (31/8/2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) Tebliğinin standartlarına uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1. Şirket Bilgileri

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

Halen faaliyetlerini Şirket merkezi adresi olan; Harbiye Mahallesi, Çetin Emeç Bulvarı, No: 31/2 Çankaya / ANKARA PK: 06460 adresinde sürdürmektedir.

3.2. Müşteri Bilgileri

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

Panora GYO A.Ş halka arz işlemlerinden sonra Mayıs 2013 tarihinde Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmeye başlamış olup, ödenen sermaye miktarı 2020 yılı itibariyle 87.000.000 TL'dir.

İş bu değerleme talebinde bulunmuş olan müşteri; Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi; Oran Mahallesi, Kudüs Caddesi No: 3 /318 Çankaya/Ankara adresinde faaliyetlerini sürdürmekte olan **Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**' dir.

3.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

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

4. GAYRİMENKULE İLİŞKİN GENEL ANALİZ VE VERİLER

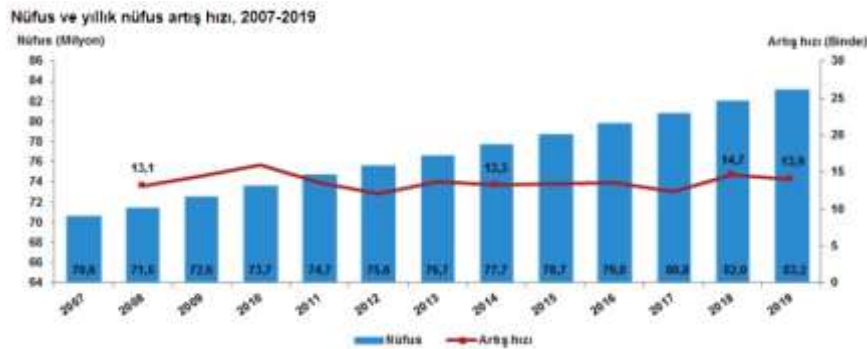
4.1. MEVCUT GLOBAL VE ULUSAL EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2019

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 519 267	7 790 256	7 729 011	18,66	18,67	18,65
Ankara	5 639 076	2 793 850	2 845 226	6,78	6,70	6,87
İzmir	4 367 251	2 174 319	2 192 932	5,25	5,21	5,29
Bursa	3 056 120	1 530 956	1 525 164	3,68	3,67	3,68
Antalya	2 511 700	1 265 171	1 246 529	3,02	3,03	3,01

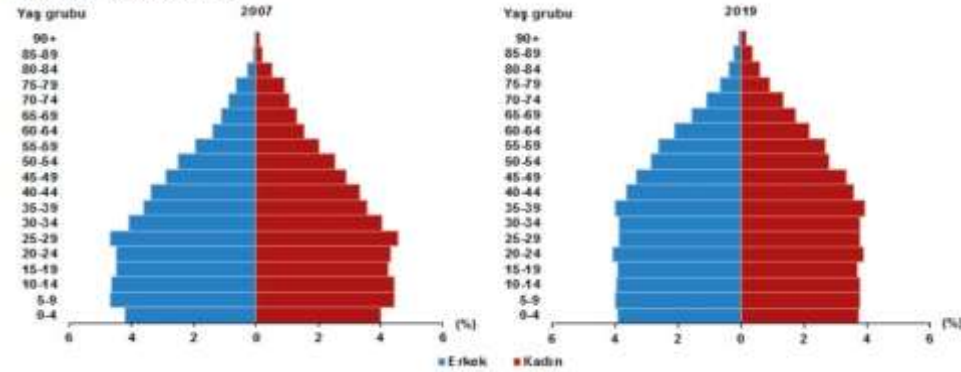
En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2019

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Tunceli	84 660	46 082	38 578	0,10	0,11	0,09
Bayburt	84 843	43 006	41 837	0,10	0,10	0,10
Ardahan	97 319	50 697	46 622	0,12	0,12	0,11
Kilis	142 490	72 520	69 970	0,17	0,17	0,17
Gümüşhane	164 521	83 196	81 325	0,20	0,20	0,20

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve

ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalanca yaşı yükseldiği görülmektedir.

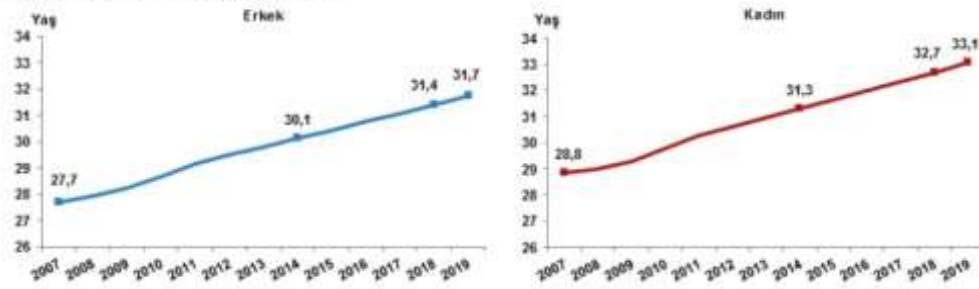
Nüfus piramidi, 2007, 2019



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

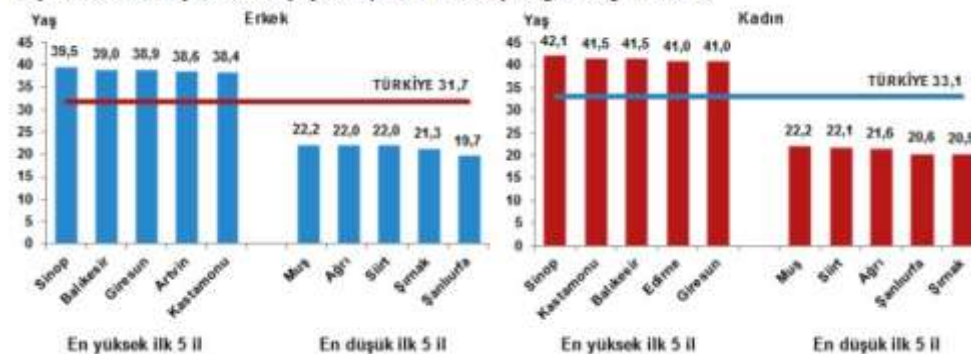
Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortalanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalanca yaşı erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Cinsiyete göre ortalanca yaş, 2007-2019



Ortanca yaşı illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 40,8 ile en yüksek ortalanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u 40,2 ile Balıkesir ve 39,9 ile Giresun izledi. Diğer yandan 20,1 ile Şanlıurfa en düşük ortalanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı 20,9 ile Şırnak ve 21,8 ile Ağrı takip etti. Ortanca yaşı illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 39,5 ile Sinop en yüksek ortalanca yaşa sahip olan il olurken, 19,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 42,1 ile Sinop yine en yüksek ortalanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şırnak 20,5 ile en düşük ortalanca yaş değerine sahip olan il oldu.

En yüksek ve en düşük ortalanca yaşa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2019

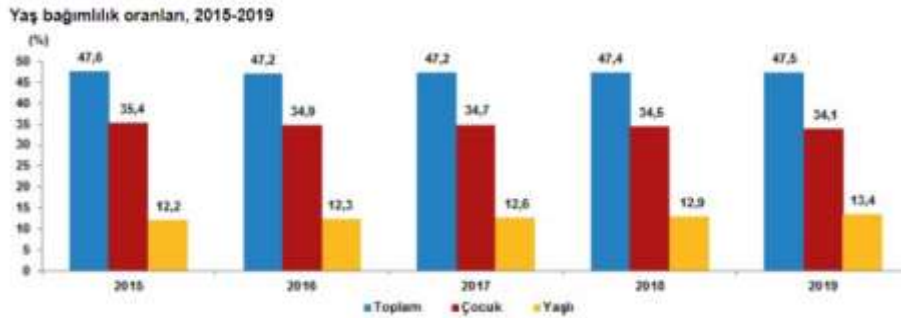


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2018 yılında %47,4 iken 2019 yılında %47,5'e yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,5'ten, %34,1'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %12,9'dan %13,4'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2019 yılında, çalışma çağındaki 100 kişi, 34,1 çocuğa ve 13,4 yaşlıya bakmaktadır.



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

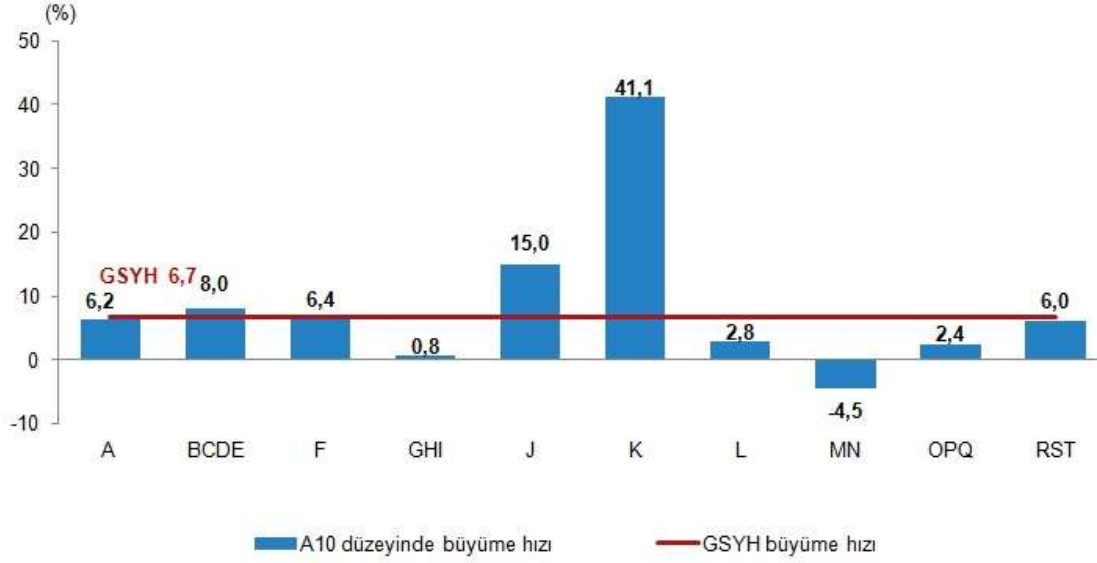
(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 arttı. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azaldı.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10⁽¹⁾ düzeyinde büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020



(1) A- Tarım, ormancılık ve balıkçılık BCDE- Sanayi, F- İnşaat, GHI- Hizmetler, J- Bilgi ve iletişim, K- Finans ve sigorta faaliyetleri, L- Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %15,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,5 arttı.

GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020



Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2020 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,6 artarak 1 trilyon 419 milyar 483 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 197 milyar 377 milyon olarak gerçekleşti.

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020

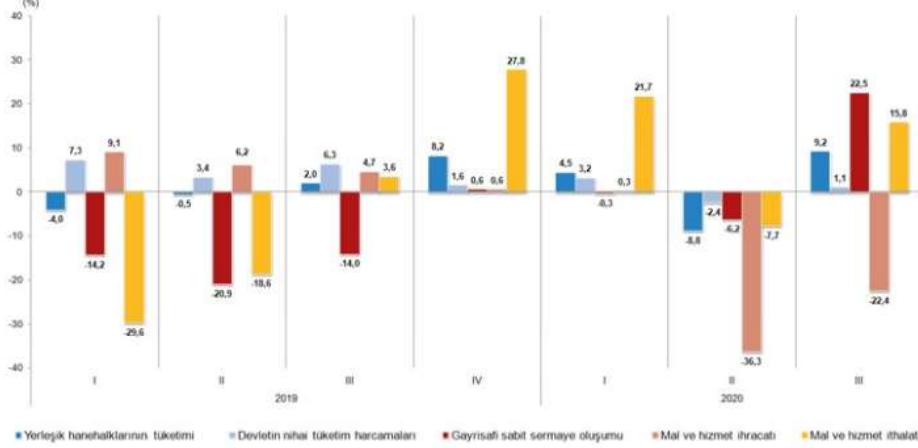
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yılık	3 758 318	797 124	174,5	3,8
	I	796 554	208 954	168,5	7,5
	II	896 229	207 698	173,5	5,8
	III	1 038 581	191 877	195,0	2,5
2019	Yılık	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
	I	4 328 191	788 778	176,1	9,9
	II	825 360	172 414	154,4	-2,8
	III	1 026 470	175 231	170,5	-1,7
2020	Yılık	1 155 060	204 189	187,0	1,0
	I	1 206 300	208 965	192,5	6,4
	II	1 073 818	178 626	161,3	4,5
	III	1 041 338	153 130	153,7	-9,3
		1 419 483	197 377	189,5	6,7

(*) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 arttı. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları %9,2, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,5 arttı.

Mal ve hizmet ithalatı, 2020 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %15,8 artarken ihracatı %22,4 azaldı.

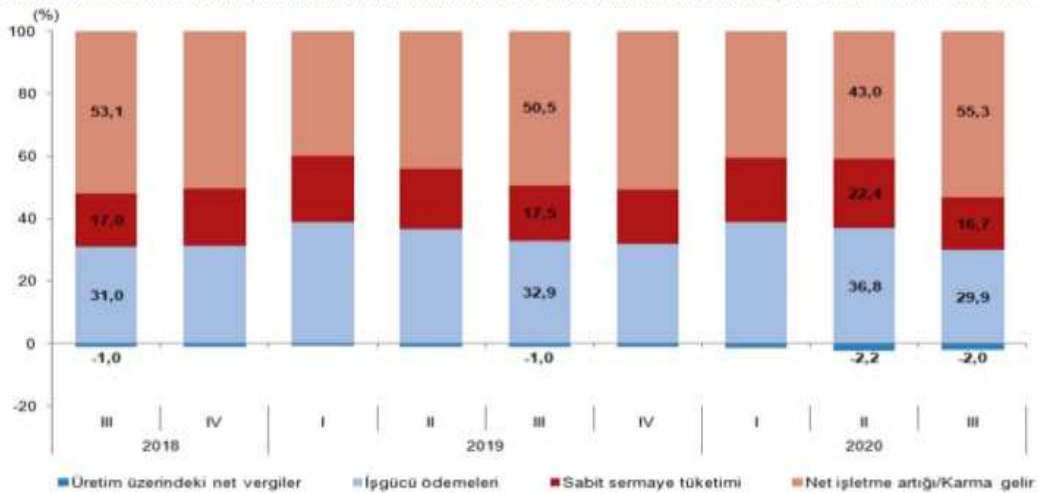
Harcama yöntemiyle GSYH bileşenlerinin büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020



İşgücü ödemeleri, 2020 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,7, net işletme artışı/karma gelir ise %32,1 arttı.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %32,9 iken bu oran 2020 yılında %29,9 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %50,5'ten %55,3'e arttı.

Gelir yöntemiyle GSYH bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020

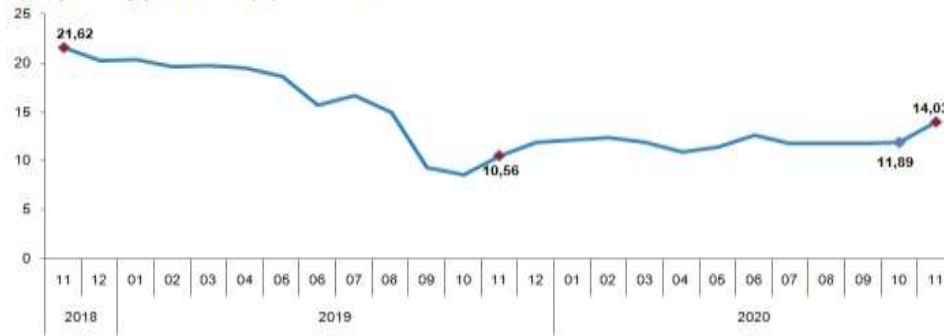


TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

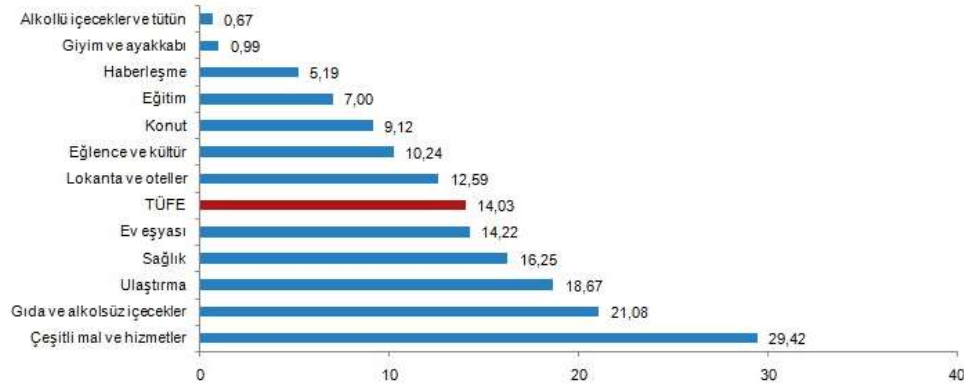
	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



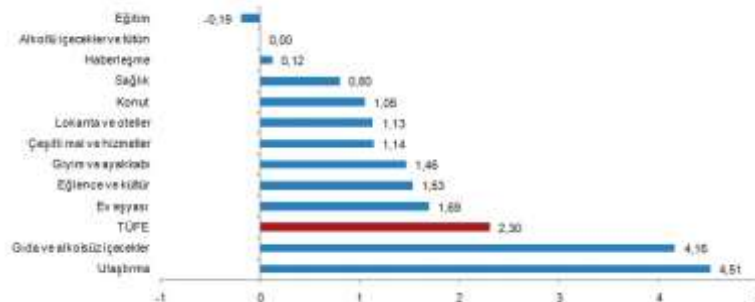
Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	10,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,95	1,46	2,90	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,66	9,12	12,44	530,64
Eveqyası	7,77	1,09	14,09	14,22	8,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaşım	15,62	4,51	18,90	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,00	0,12	4,99	5,19	4,10	159,88
Eğence ve kültür	3,25	1,53	10,38	10,24	6,88	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,67	7,00	11,15	437,27
Locanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

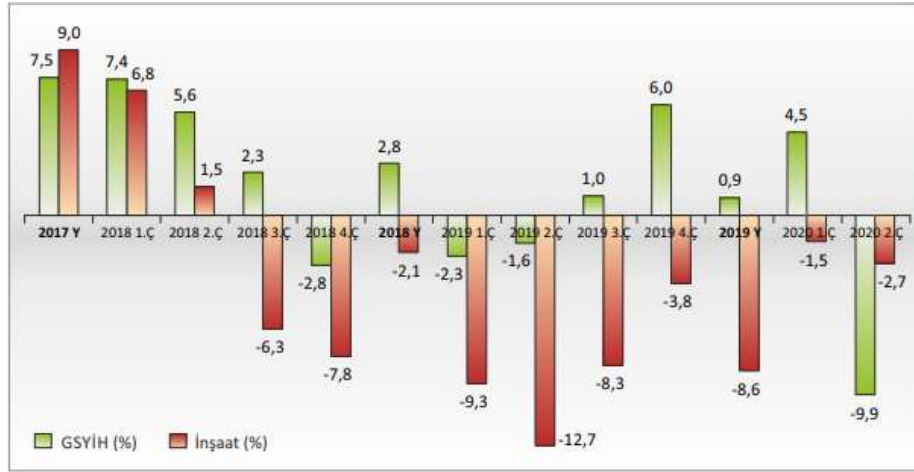
Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

4.1.3. GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci ikinci yılına girmiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksinde göre; 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde sektör, yıllık bazda %2,7 küçülmüştür. İnşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan %12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde ise, normalleşme adımlarıyla başlayan ekonomideki canlanmanın bir taraftan GSYH'ye yansımaları beklenirken diğer taraftan da sektör rakamlarını özellikle konut alanında hayata geçirilen teşviklerin desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, sektörün performansında, keskin daralmanın yaşandığı geçen yılın aynı döneminden kaynaklı olumlu baz etki azalmaya başlayacaktır. İnşaat sektörü bu yılın ikinci çeyrek döneminde önceki çeyrek döneme kıyasla %3,1 daralmıştır. İzleyen günlerde ortaya çıkacak performans koronavirüs salgınının seyri ve makroekonomik gelişmelerle şekillenecektir. (İnşaat Sektör Analizi, 2020 Ekim, TMB)



Kaynak: TÜİK

Salgının ülkemizde görülmesiyle birlikte, altyapı başta olmak üzere inşaat ihalelerinde gerileme hızlanmış, yatırımlar durma noktasına gelmiştir. TÜİK'in yılın ikinci çeyrek dönem GSYH verileri de inşaat ve makine - teçhizat yatırımlarını içeren toplam gayrisafi sabit sermaye yatırımlarında %6,1 oranında daralma yaşandığını göstermektedir.

Bağlı sektörlerle dolaylı etkileriyle son yıllarda GSYH içindeki payı %30'lara ulaşan inşaat sektöründe yaşanmakta olan küçülme sürecinin, başta işsizlik olmak üzere ekonominin geneline ciddi yansımaları olduğu görülmektedir. Ekonomistler 2018 yılı yazında döviz kurunda yaşanan kriz ile ekonomide 2008 – 2009 Küresel Finans Krizi'ne kıyasla daha sınırlı daralma yaşanırken istihdam kaybının daha şiddetli olduğunu, bu gelişmede inşaat sektörünün kriz öncesinde istihdama yönelik geniş katkısının etkili olduğunu belirtmektedir. TÜİK'in Haziran ayı mevsim etkisinden arındırılmış işgücü verilerine göre; sektörde istihdam edilen kişi sayısı sınırlı bir artışla 1 milyon 471 bin olarak kaydedilmiştir. 2018 yılı son çeyreğine kadar ise bu rakam yaklaşık 2 milyon seviyesinde seyretmiştir

İnşaat Sektörü Temel Göstergeler

	2019 - 2.Ç.	2020 - 2.Ç.	Değişim (%)
GSYH Büyüme (%)	-1,6	-9,9	
İnşaat Sektörü Büyüme (%)	-12,7	-2,7	
İnşaat Sektörü Güven Endeksi (Eylül)	60,1	83,3	38,6
Yapı Ruhsatı Sayısı (adet) (kümülatif)	122.752	212.231	72,9
Yapı Kullanım İzin Belgesi Sayısı (adet) (kümülatif)	396.550	269.338	-32,1
İlk El Konut Satışları (adet) (kümülatif) (Ağustos)	285.719	317.832	11,2
Konut Kredileri Hacmi (milyar TL) (Ağustos)	180,9	274,2	51,6
Konut Kredisi Faiz Oranları (%) - yıllık (Eylül)	12,95	13,88	

* TÜİK, 2018 ve 2019 verilerinde revize yapmıştır.

Kaynak: TÜİK, BDDK

Sektöre ilişkin mevcut faaliyet ve geleceğe yönelik beklenti ile güveni gösteren endeksler, karmaşık bir görünüm ortaya koymaya devam etmektedir. TÜİK'in İnşaat Sektörü Güven Endeksi, Nisan'da 77,2 seviyesinden 44,7 düzeyine gerilemiş, Mayıs ayında artışa geçerek 58,5 olmuştur. Haziran ayında ise yükselişini hızlandırıp 78,0 ardından Temmuz'da 87,0 değerini alan endeks Ağustos'ta 85,0 ve Eylül'de 83,3 düzeyine gerilemiştir. Benzer biçimde, inşaat sektöründe alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi %0,1 azalarak 69,9, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi de %3,3 azalarak 96,6 değerini almıştır. Faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden "finansman sorunları" %40,1'den %39,3'e inerken, "talep yetersizliği" %31,5'den %32,8'e çıkmıştır.

Bir diğer öne çıkan gösterge olan ve İMSAD tarafından hazırlanan İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi'nin yurtiçinde sektöre destek ve yurtdışında salgına rağmen görece iyileşmenin etkisi ile 73,2 puana yükseldiği açıklanmıştır. Endeksin bileşenlerinden Faaliyet Endeksi aylık 3 puan artış ile yükselmeyi sürdürmüş, Güven Endeksi'nde artış aylık 0,35 puan ile salgına ilişkin belirsizlikler ve

finansal kırılganlıklardan kaynaklı olarak sınırlı kalmış, Beklenti Endeksi'nde özellikle ihracat tarafında izlenmekte olan artış son iki aydır yavaşlamıştır.

Türkiye'de piyasa faiz oranlarının önümüzdeki dönem için yükselme eğilimine işaret edilirken, iç ve dış piyasalardaki gelişmeler paralelinde dalgalı bir seyir izleyen döviz kurunun da sektörde fonlama maliyetlerini artırma riskine dikkat çekilmektedir.

Salgına oldukça kırılgan koşullarda ve tam da yurtiçinde yaşadığı daralma sürecinde yakalanan inşaat sektörünün, ödeneklerin yetersizliğine gittikçe kötüleşen maliyet artışları ve döviz kurundaki yükselişin eklenmesiyle oldukça zor bir dönemden geçtiği izlenmektedir.

Sektör temsilcileri inşaat malzemelerinde son iki yıldır yaşanan büyük fiyat artışlarına işaret etmektedir. Temmuz ayı itibarıyla bakıldığında, TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi yıllık olarak 2018'de %27, 2019'da %18,4 ve 2020'de %9,2 yükseliş sergilemiştir. Bu çerçevede, son dönemde ekonomi yönetiminden fiyat farkı uygulaması talep eden sektörde Nisan ayında çıkarılan Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile salgının neden olduğu yüklerin projelerde süre uzatımı ve fesih imkânı ile hafifletilmesi için önemli bir adım atılmıştır. Ancak geçen zaman zarfında, süre uzatımı talepleri genelinde benimsenen olumlu yaklaşımın fesih taleplerinde söz konusu olmadığı izlenmiştir. Ödeneklerdeki sıkıntılar ve maliyet artışları çerçevesinde fesih uygulamasına duyulan ihtiyaç artmıştır. Sözleşme feshi gerçekleştirmek isteyen firmalara şarta tabii olmaksızın ve zaman kaybetmeksizin bu hakkı kullanabilmesi halinde sektördeki mevcut sorunlarla artan kayıpların bir miktar sınırlandırılabilceği değerlendirilmektedir.

Yasal çerçeve ve uygulama adımlarıyla sektörün yurtiçinde yapılanmasının tamamlanması ve sürdürülebilirliğin sağlanması ihtiyacı sürmektedir. Bu çerçevede iki güncel konuya işaret etmek mümkündür. Kamu İhale Kurumu'nun Kamu Alımları İzleme Raporu'na göre; yılın ilk 6 ayında 4734 Sayılı Kanun kapsamında yapılan ihalelere ait sözleşme bedeli toplamı 67,7 milyar TL olmuştur. Bu bedel kapsamında pazarlık usulü ile yapılan alım tutarı 13,9 milyar TL'dir. Salgın koşullarında gerileyen kamu alımlarında pazarlık usulüyle yapılan ihalelerin aldığı pay halen yüksektir. Yılın ilk yarısında bu oran, tutara göre %20,6, miktar olarak %25,5'tir. Aynı dönemde kanunun 21/b maddesi kapsamında ihale edilen 465 adet yapım işinin sözleşme bedeli ise toplam 7,1 milyar TL (pazarlık usulü ile yapılan kamu alımlarının %51'i) olmuştur.

Ayrıca yapı müteahhitliği alanında sektöre düzen getirmek amacıyla TMB'nin de içinde yer aldığı çalışmalar sürerken, "Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik"te 3 Ekim 2020 tarihli değişiklik dikkat çekmiştir. İş deneyimi, teknik ve mali yeterliliklerine göre daha önce 9 gruba ayrılmış olan müteahhitler için sınıf sayısı yönetmelik değişikliğiyle 15 olmuştur. Düzenlemeyle, çok sayıda küçük ve orta ölçekli firmanın da faaliyet gösterdiği sektöre salgın ortamında kolaylık sağlanmasının amaçlandığı değerlendirilmektedir. Bununla beraber, geçici yetki belgesi kapsamının genişletilmesi ve yeterlik kriterlerinin düşürülmesi gibi değişikliklerin geçmiş kötü deneyimler ile mağduriyetlerin tekrarına neden olabileceği endişesi ortaya çıkmıştır. Projelerin gerektirdiği teknik ve mali yeterliklere sahip olmayan müteahhitlerin iş üstlenmekte olduğu ve mevcut denetim mekanizmasında bazı eksikler bulunduğu izlenirken, bu çerçevede sektörde etkin bir yeterlilik sınıflandırmasına ihtiyaç bulunduğu ortadadır. TMB, bu görüşü ilgili tüm platformlarda dile getirdiği gibi söz konusu mevzuat değişikliği ile ilgili çalışmalar sırasında da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletmıştır.

Son dönemde ekonomideki düşük faiz ortamında uygulamaya konulan uygun koşullu konut kredisi kampanyalarının teşvik edici etkisi, yaz aylarında satış rakamlarında kendisini net biçimde göstermiştir. Başta ipotekli satışlarda yaşanan bu gelişme konut alanında faaliyet gösteren firmalara bir nebze nefes aldırıştır. Bununla birlikte, toplam satışlardan ilk satışların aldığı pay halen düşüktür. Eylül ayında ise sektörde faiz avantajı sona ermiş, faiz oranı yeniden sektörde yatırımcılar için "psikolojik sınır" olarak ifade edilen aylık %1'in üzerine çıkmıştır.

Aylık Konut Satışları (Adet)

	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
İpotekli Satışlar	34.148	76.018	122,6	130.097	473.114	263,7
İlk satış	11.538	24.274	110,4	48.724	151.482	210,9
İkinci el satış	22.610	51.745	128,9	81.373	321.632	295,3
Diğer Satışlar	76.390	94.389	23,6	588.473	551.420	-6,3
İlk satış	29.096	27.849	-4,3	236.995	166.350	-29,8
İkinci el satış	47.294	66.540	40,7	351.478	385.070	9,6
Toplam Satışlar	110.538	170.408	54,2	718.570	1.024.534	42,6
İlk satış	40.634	52.123	28,3	285.719	317.832	11,2
İkinci el satış	69.904	118.285	69,2	432.851	706.702	63,3
Yabancılar Satışlar	3.604	3.893	8,0	27.748	20.896	-24,7

Kaynak: TÜİK

TÜİK'in Konut Satış İstatistikleri'ne göre; ülke genelinde gerçekleşen ilk ve ikinci el satışlar, salgının etkilerinin en çok hissedildiği Nisan ayında aylık bazda %60,6 gerilemiştir. Kısıtlamaların kalkmasıyla ekonominin açılmaya başladığı Mayıs ayında ise satışlarda aylık %19 artış yaşanmıştır. Haziran ayında başlatılan kampanyalarda kamu bankaları öncülüğünde konut kredisi faiz oranları ilk el satışlarda %0,64 ve ikinci el satışlarda %0,74'e kadar çekilmiştir. Peşinat oranları bankalara göre %5 ila 10 arasında farklılık gösterirken, 1 veya 2 yıl ödemesiz dönemler de tüketiciye ilave imkân olarak sunulmuştur. Bu gelişmelerle birlikte, bir önceki yılın aynı dönemlerine oranla toplam konut satışında Temmuz'da %124,3 ve Ağustos'ta %54,2'lik artışlar izlenmiştir. Hatta Temmuz ayında toplam 230 bin konut ile tüm zamanların en yüksek aylık satış rakamına ulaşılmıştır. Bu dönemde tüm konut satışlarının %57'sini ipotekli satışlar oluşturmıştır. 170 bin konutun satıldığı Ağustos ayı verilerine detaylı biçimde bakıldığında ise; sektöre ve dolayısıyla ekonomiye doğrudan katkısı yüksek olan ilk el satışlarda artış gözlenirse de ikinci el satışların ağırlığının sürdüğü görülmüştür. Toplam satışların sadece %30'unu ilk el satışlar oluşturmaktadır.

Faiz oranlarındaki düşüşle birlikte özellikle ertelenmiş talebin Mayıs dönemi (üçer aylık dönem ortalamasıyla Nisan - Mayıs - Haziran aylarını içerir) satışlarındaki olumlu etkisiyle konut fiyatlarında da artış yaşanmış, son olarak ise artış oranı yeniden yılbaşındaki seviyelere gerilemiştir. Kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimini gösteren TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,4 artarak 141,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Temmuz 2020 itibarıyla yıllık artış %25,8 (reel artış %12,6) şeklindedir. "Markalı konut" olarak da adlandırılanlar için Yeni Konut Fiyat Endeksi Ağustos 2020 sonuçlarını açıklayan REIDIN-GYODER ise fiyatlarda bu dönemde aylık %0,70, yıllık %7,42 oranında artışı ortaya koymuştur. REIDIN-GYODER ayrıca, küresel salgının etkisiyle Nisan ayında 1,81'e inen stok erime hızının Mayıs'ta 3,79'a ve banka kredisi kullanımının artmasıyla Temmuz'da %11,78'e çıktığını ardından Ağustos'ta bu oranın %9,44 olduğunu açıklamıştır.

TÜİK'in Ocak - Haziran 2020 dönemi Yapı İzin İstatistikleri'ne göre; yapı ruhsatı verilen daire sayısı yılın ilk çeyreğinde düşük seyrederken sonraki çeyrekte artmıştır. Bu gelişmede, geçen yıl sektörün içinde bulunduğu zor şartlarda verilen ruhsat sayısının zaten düşük olması (baz etkisi), Anadolu'daki TOKİ projeleri ve süresi dolan ruhsatlar için yeniden başvuruların yapılması şeklinde üç temel değişkenin etkisi izlenmiştir.

Konut Stokunda Durum (Adet)

	İnşaat Ruhsatı	Yapı Kullanım İzin Belgesi	İlk El Konut Satışı	Konut Stokuna Eklenen (kümülatif)
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.877	598.667	567.462
2016	1.000.368	753.131	631.686	688.907
2017	1.405.447	833.517	659.698	862.726
2018	663.200	893.544	651.572	1.104.698
2019	305.938	734.373	511.682	1.327.389
2020 /2.Ç.	212.231	269.338	197.772	1.398.955

Not: TÜİK'in 2018 ve 2019 yıllarına dönük yaptığı revize yansıtılmıştır.

Son olarak düşük faiz ve uygun koşullu kampanyaların daha çok ikinci el satış/devir üzerindeki olumlu etkisi ve bir yandan yeni inşaatların tamamlanarak kullanıma sunulması nedeniyle stok büyüme hızında yavaşlamadan bahsedilmektedir. Türkiye'de şu an 1,3 milyonluk konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır.

Dövizdeki dalgalanma nedeniyle girdi maliyetlerinde oluşan artışın yanı sıra faizlerin de yükseliş eğilimine girmiş olduğu dikkate alındığında, konut alanında talep ötelenmesi yaşanabilecektir. Konutta farklı toplumsal kesimler için kredi imkânlarının geliştirilmesi ile arz - talep dengesine yönelik bir strateji hazırlanması ihtiyacı sürmektedir.

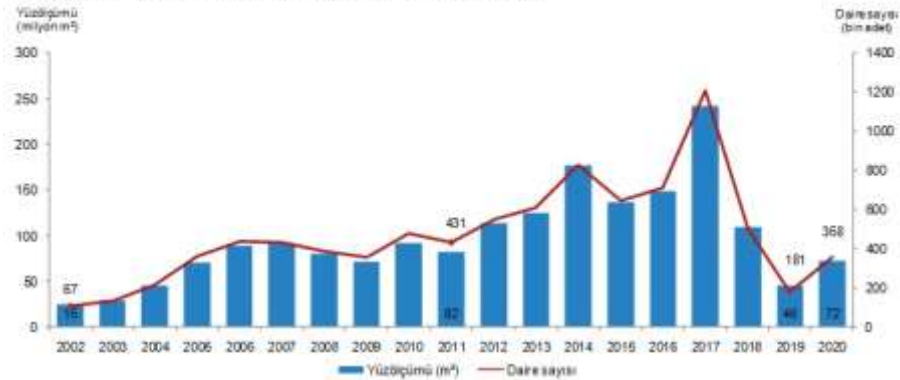
Son dönemde uygulamaya konulan "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" ile imar değişikliklerinde ortaya çıkacak değer artışının tümünün kamuya aktarılmasının düzenlenmesi de gayrimenkul piyasasında öne çıkan bir gelişme olmuştur.

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği Ekim 2020 (TMB)

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı.

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

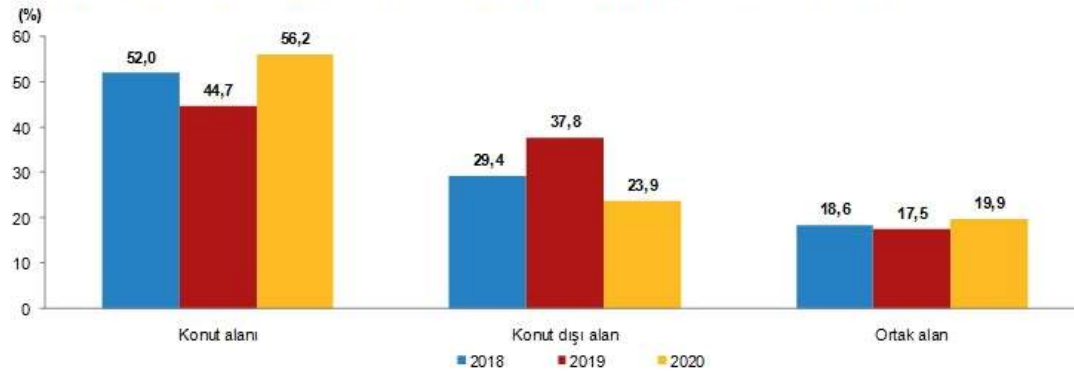
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 487	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(1) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

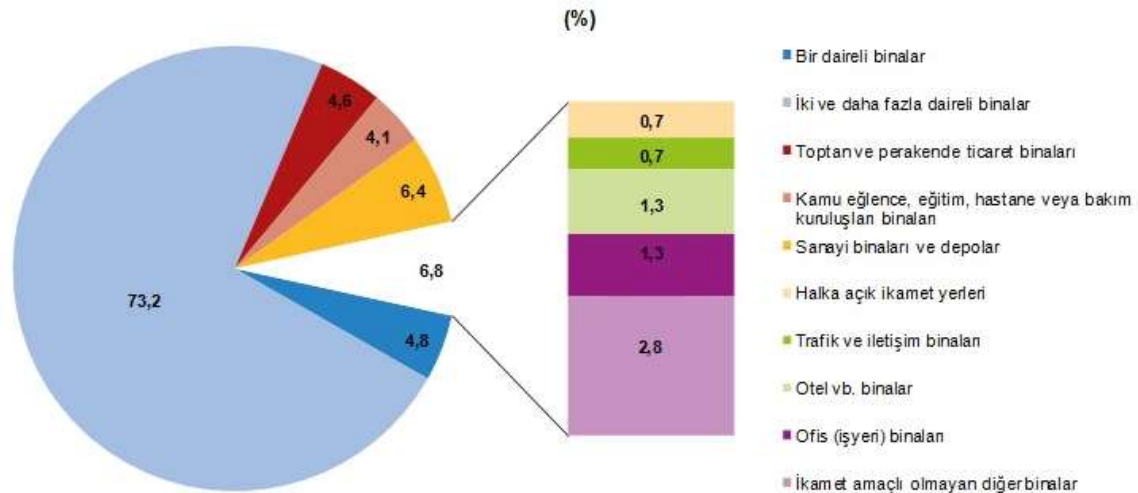
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

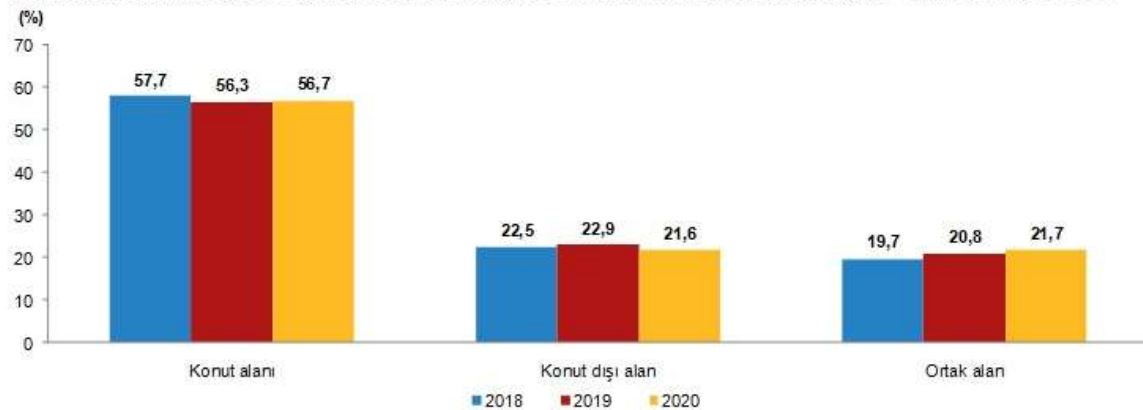
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

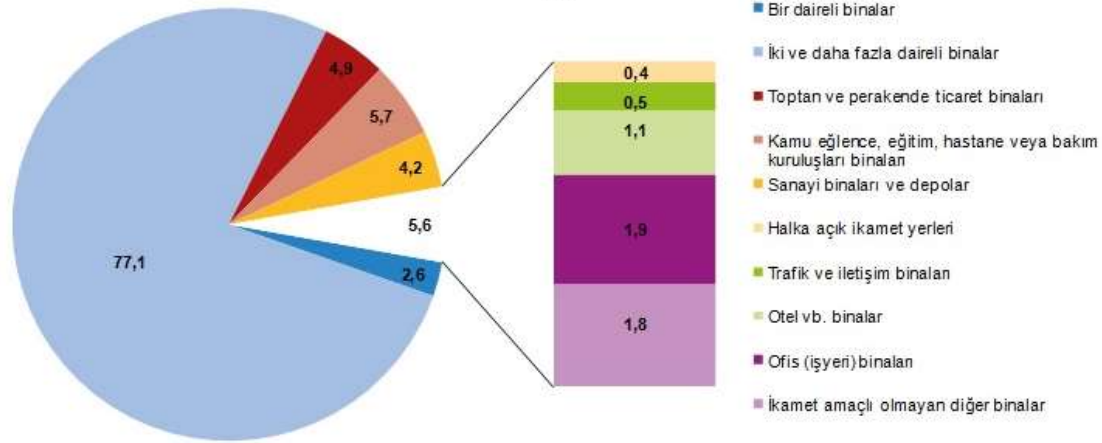
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020 (%)



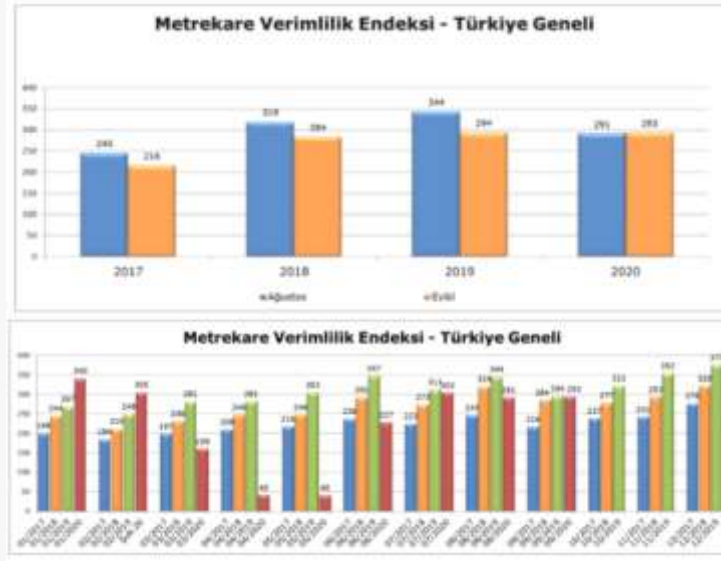
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

4.1.4. ALIŞVERİŞ MERKEZİ PİYASASI

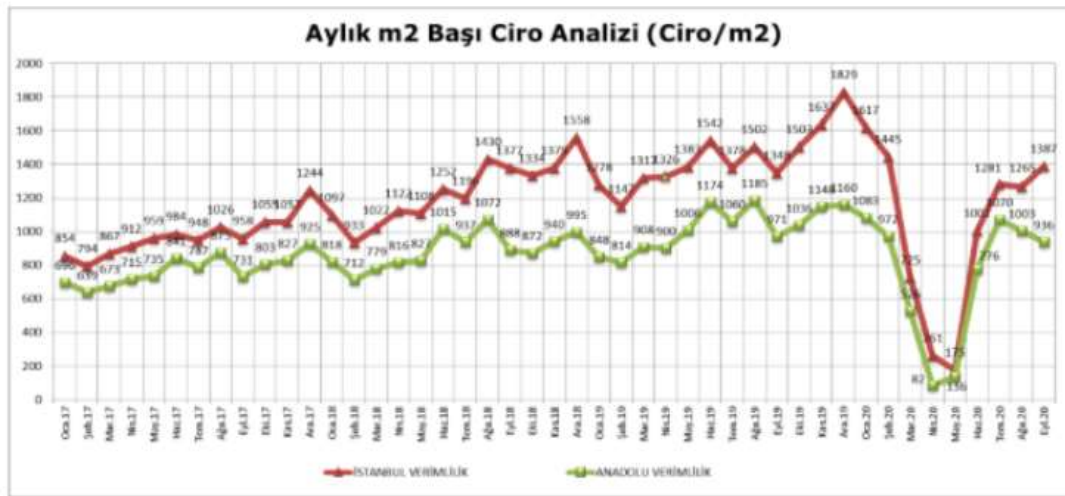
2019 Yılı ilk çeyreğinde Türkiye genelinde faal 453 adet AVM iken 2019 yılı 4. çeyreği itibarıyla AVM sayısı 454'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir. Covid - 19 pandemisi 2020 yılında tüm sektörleri olduğu gibi AVM sektöründe ciddi oranda etkilemiş olup sektör hacmini daraltmaya sokmuştur.



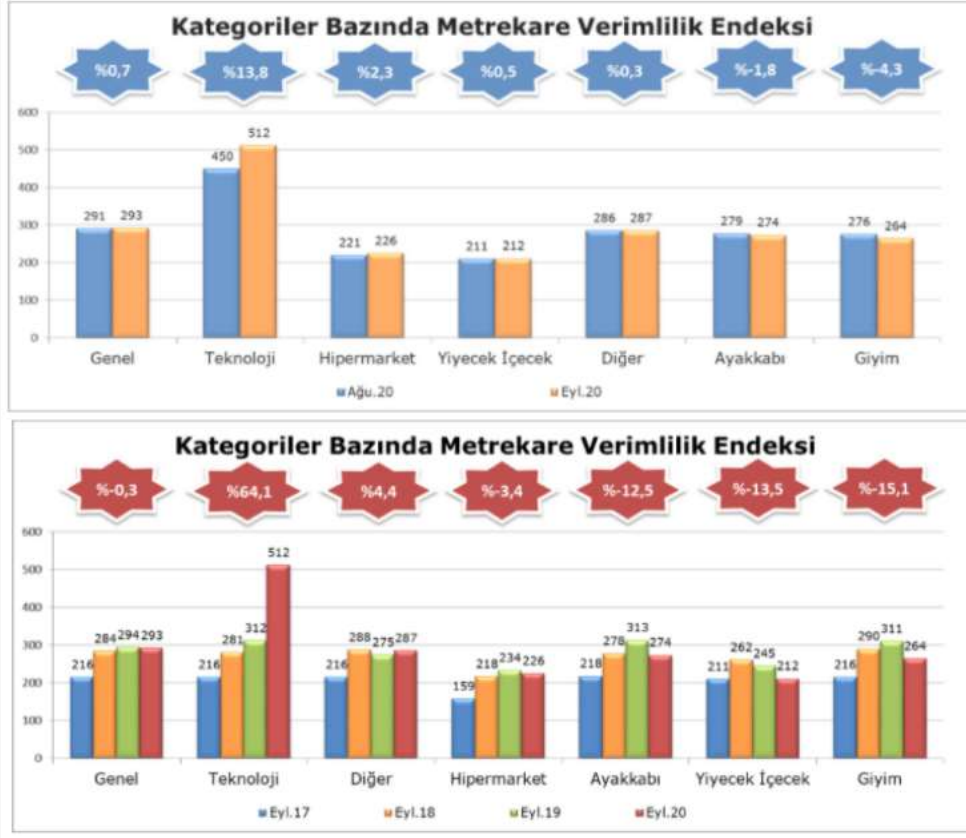
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Eylül ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı.



* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırarak hesaplanmıştır. AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Eylül 2020'de İstanbul'da 1387 TL, Anadolu'da 936 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Eylül 2020'de 1116 TL olarak gerçekleşmiştir.



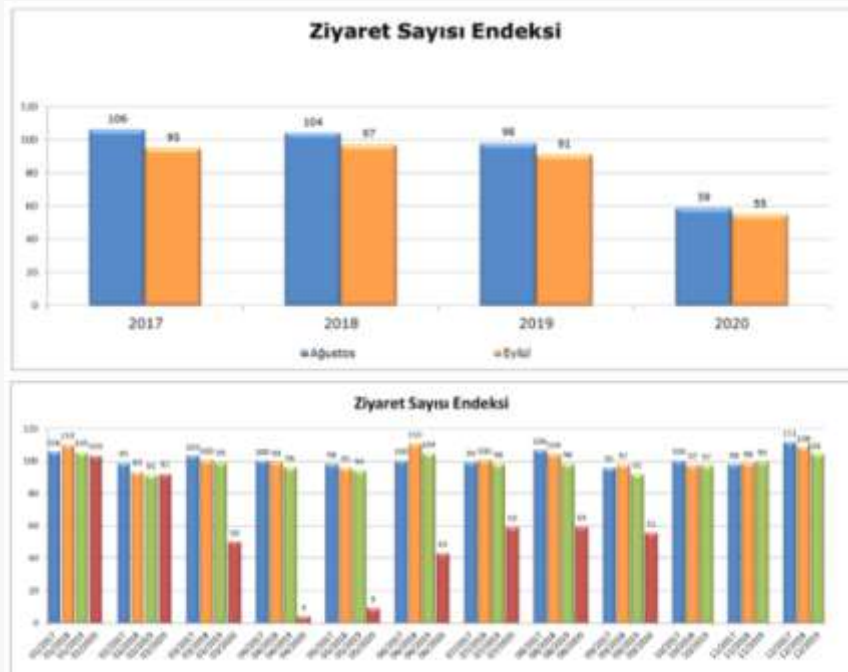
Eylül 2020 döneminde kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi, Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde; Giyim kategorisi 264 puana, Ayakkabı kategorisi 274 puana ulaşmıştır. Teknoloji kategorisi yüzde 13,8 artış göstererek 512 puana, Hipermarket kategorisi yüzde 2,3 artış göstererek 226 puana, Yiyecek-İçecek kategorisi 0,5 artış göstererek 212 puana, diğer kategorisi ise 0,3 artış göstererek 287 puana yükselmiştir.



* Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyeelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hobi, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Eylül 2020 döneminde ziyaret sayısı endeksi Ağustos 2020'ye göre yüzde 6,8 oranında düşüşle 55 puan olarak gerçekleşmiştir.



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

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza dağılımı, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı' olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

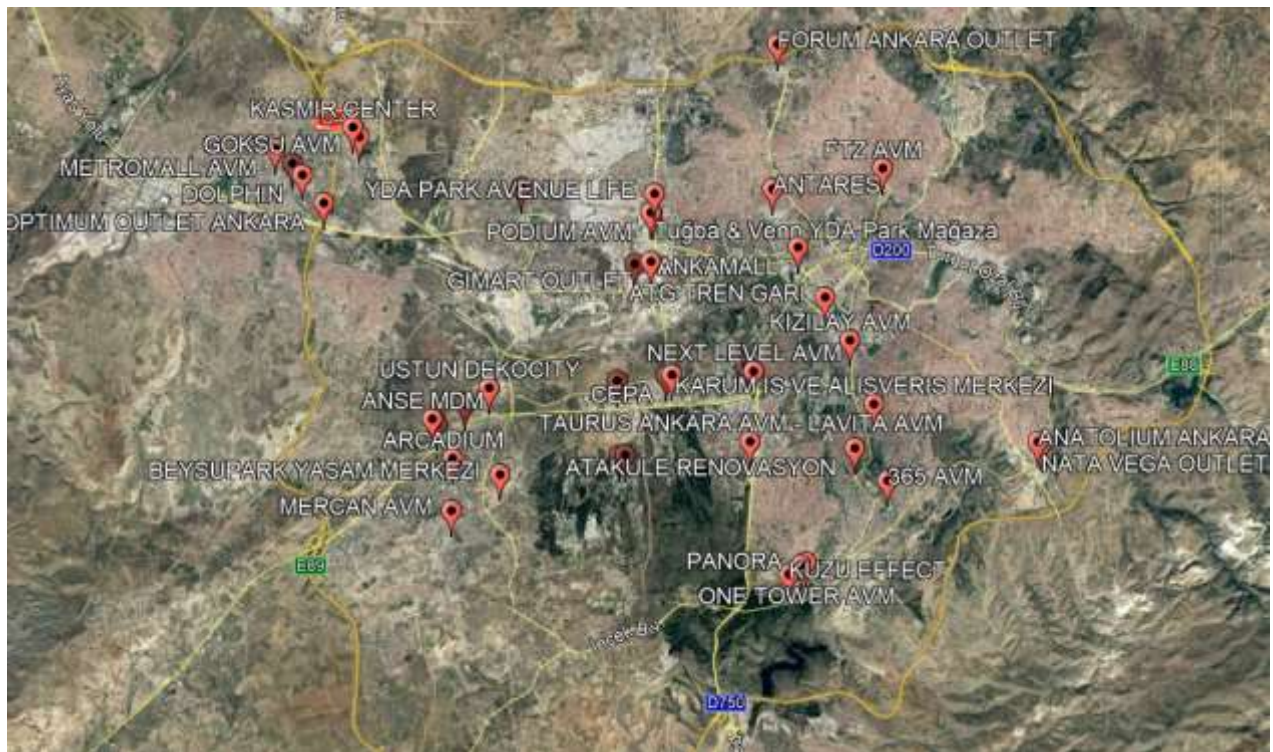
Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) - Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) – Eva Değerleme

4.1.5 ANKARA ALIŞVERİŞ MERKEZİ PİYASASI

Son yıllarda özellikle büyük şehirlerimizdeki AVM sayısındaki hızlı artış sürekli olarak ihtiyacın üzerinde bir yapılaşma olup olmadığı sorgulamasına yol açmaktadır.

Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye, 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile 1.000.000 m² ulaşmış ve 2020 yılı ilk çeyreğinde 1.600.000 m² yi aşmış bulunmaktadır. Kiralanabilir alan sınırı alınmaksızın halihazırdaki AVM sayısının 39 olduğu tespit edilen Ankara ili, Türkiye sıralamasında bin kişiye düşen kiralanabilir alan 301 m² ile ikinci sırada gözükmektedir.

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



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

KENTPARK AVM; Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde yer alan AVM 2010 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 80.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 210 civarı mağaza, yiyecek katında ise yine yaklaşık 35 civarı dükkan ile hizmet sunmaktadır. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) güzergahı üzerinde birçok semte ulaşım sağlayan otobüs, dolmuş ve metro imkanlarına sahiptir.

CEPA AVM; Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde yer alan AVM 2007 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 75.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 190 civarı mağaza, yiyecek katında ise yine yaklaşık 35 civarı dükkan ile hizmet sunmaktadır. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) güzergahı üzerinde birçok semte ulaşım sağlayan otobüs, dolmuş ve metro imkanlarına sahiptir.

ARMADA AVM; Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde yer alan AVM 2002 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 53.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 180 civarı mağaza, yiyecek katında ise yine yaklaşık 45 civarı dükkan ile hizmet sunmaktadır. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) güzergahı üzerinde birçok semte ulaşım sağlayan otobüs, dolmuş ve metro imkanlarına sahiptir.

TAURUS AVM; Konya Yolu (Mevlana Bulvarı) ile 1071 Malazgirt Bulvarı köşesinde yer alan AVM 2013 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 50.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 140 civarı mağaza, yiyecek katında ise yine yaklaşık 35 civarı dükkan ile hizmet sunmaktadır. Mevlana Bulvarı (Konya Yolu) güzergahı üzerinde birçok semte ulaşım sağlayan otobüs ve dolmuş imkanlarına sahiptir.

NEXT LEVEL AVM; Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) ile Mevlana Bulvarı (Konya Yolu) köşesinde yer alan AVM 2013 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 42.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 120 civarı mağaza ile hizmet sunmaktadır. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) güzergahı üzerinde birçok semte ulaşım sağlayan otobüs, dolmuş ve metro imkanlarına sahiptir.

ONE TOWER AVM; Kudüs Caddesi üzerinde yer alan AVM 2015 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 40.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 109 civarı mağaza ile hizmet sunmaktadır. Turan Güneş Bulvarı güzergahı üzerinde birçok semte ulaşım sağlayan otobüs ve dolmuş imkanlarına sahiptir.

KUZU EFFECT AVM; Turan Güneş Bulvarı ile Zülfü Tıgrel Caddesi köşesinde yer alan AVM 2019 yılında hizmete girmiş, yaklaşık 35.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM 102 civarı mağaza, yiyecek katında ise yine yaklaşık 35 civarı dükkan ile hizmet sunmaktadır. Turan Güneş Bulvarı güzergahı üzerinde birçok semte ulaşım sağlayan otobüs ve dolmuş imkanlarına sahiptir.

Sayılan ve benzer nitelikteki AVM' lerde yer alan alanların genellikle döviz cinsinden kiraya verildikleri ancak 06.10.2018 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan tebliğe göre dövize endeksli sözleşmelerin Türk Lirasına dönüştürülmüş ve günümüz itibarıyla TL cinsinden kira tahsilatı yapılmaktadır.

4.2. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

4.2.1 ANKARA İLİ



Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri

Yüzölçümü 25.706 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 938 m.'dir. Ankara İli, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.

Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur. Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

İlçeleri

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

- Metropolen Kent: Altındağ + Çankaya + Etimesgut + Gölbaşı + Keçiören + Mamak + Sincan + Yenimahalle
- Metropolen Alan: Metropolen Kent + Akyurt + Ayaş + Bala + Çubuk + Elmadag + Kalecik + Kazan + Pirsaklar
- Metropolen Bölge: Metropolen Alan + Beypazarı + Çamlıdere + Evren + Güdül + Haymana + Kızılcahamam + Nallıhan + Polatlı + Şereflikoçhisar

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Ankara İli, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayriresmî nüfusu 8 milyondur.

Ankara'nın nüfusu 2019 yılı itibarıyla 5.639.076 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Ekonomi

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

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

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

4.2.3. ÇANKAYA İLÇESİ

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



Coğrafi Durumu

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı bir ilçe olan Çankaya, toplam 1,157 km² yüz ölçümüne sahip olup, doğusunda Mamak; kuzeyinde Altındağ; batısında Yenimahalle; güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir ilçedir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır.

Nüfus:

Ankara İlının en yüksek nüfusa sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2019 sayımlarına göre 920.890 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 19 yılda yaklaşık 151.559 kişi artmıştır. Nüfus verileri tabloda gösterilmiştir.

Nüfus Durumu	2000	2010	2015	2016	2019
İlçe Merkezi	758.490	797.109	922.536	919.119	920.890
Köyler	10.841	-----	-----	-----	-----
Genel Toplam	769.331	797.109	922.536	919.119	920.890

Ekonomik Yapı

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

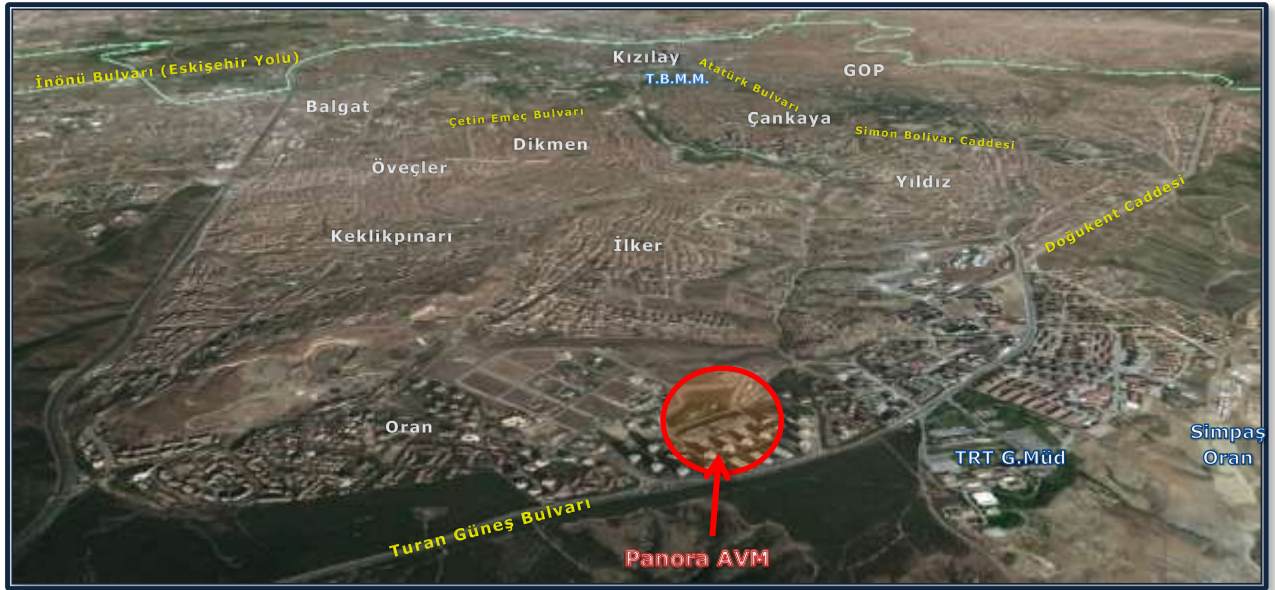
Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanı haline gelmiştir.

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

20 yılı itibari ile Çankaya ilçesindeki toplam işyeri sayısı 107.000 civarındadır.

Kaynak: Çankaya Bel. İnternet sayfası

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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

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

Konu Ana Gayrimenkulün Belirli Noktalara Olan Yaklaşık Uzaklıkları;

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

5.2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMELERİ



5.2.1.1. TAPU MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

KAT NO	BB. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MALİK	HİSSE	CİLT	SAYFA
4.BODRUM	1	DÜKKAN	16	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11451
4.BODRUM	2	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11452
4.BODRUM	3	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11453
4.BODRUM	4	DÜKKAN	8	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11454
4.BODRUM	5	DÜKKAN	8	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11455
3.BODRUM	6	DÜKKAN	56	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11456
3.BODRUM	7	DÜKKAN	70	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11457
3.BODRUM	8	DÜKKAN	74	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11458
3.BODRUM	9	DÜKKAN	35	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11459
3.BODRUM	10	DÜKKAN (ARAÇ YIKAMA)	144	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11460
3.BODRUM	11	DÜKKAN	19	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11461
3.BODRUM	12	DÜKKAN	16	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11462
3.BODRUM	13	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11463
3.BODRUM	14	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11464
3.BODRUM	15	DÜKKAN	8	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11465
3.BODRUM	16	DÜKKAN	8	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11466
2.BODRUM	17	ASMA KATLI DÜKKAN	2193	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11467
2.BODRUM	18	DÜKKAN	735	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11468
2.BODRUM	19	DÜKKAN	51	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11469
2.BODRUM	20	DÜKKAN	48	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11470
2.BODRUM	21	DÜKKAN	53	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11471
2.BODRUM	22	DÜKKAN	47	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11472
2.BODRUM	23	DÜKKAN	46	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	116	11473
2.BODRUM	24	DÜKKAN	51	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11474
2.BODRUM	25	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11475
2.BODRUM	26	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11476
2.BODRUM	27	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11477
2.BODRUM	28	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11478
2.BODRUM	29	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11479
1.BODRUM	30	DÜKKAN	82	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11480
1.BODRUM	31	DÜKKAN	34	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11481

1.BODRUM	32	DÜKKAN	40	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11482
1.BODRUM	33	DÜKKAN	39	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11483
1.BODRUM	34	DÜKKAN	42	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11484
1.BODRUM	35	DÜKKAN	38	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11485
1.BODRUM	36	DÜKKAN	55	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11486
1.BODRUM	37	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11487
1.BODRUM	38	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11488
1.BODRUM	39	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11489
ZEMİN + ZEMİN ASMA	40	ASMA KATLI DÜKKAN	151	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11490
ZEMİN + ZEMİN ASMA	41	ASMA KATLI DÜKKAN	146	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11491
ZEMİN + ZEMİN ASMA	42	ASMA KATLI DÜKKAN	144	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11492
ZEMİN + ZEMİN ASMA	43	ASMA KATLI DÜKKAN	142	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11493
ZEMİN + ZEMİN ASMA	44	ASMA KATLI DÜKKAN	141	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11494
ZEMİN + ZEMİN ASMA	45	ASMA KATLI DÜKKAN	140	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11495
ZEMİN + ZEMİN ASMA	46	ASMA KATLI DÜKKAN	141	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11496
ZEMİN + ZEMİN ASMA	47	ASMA KATLI DÜKKAN	136	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11497
ZEMİN + ZEMİN ASMA	48	ASMA KATLI DÜKKAN	88	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11498
ZEMİN	49	DÜKKAN	958	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11499
ZEMİN + ZEMİN ASMA	50	ASMA KATLI DÜKKAN	88	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11500
ZEMİN + ZEMİN ASMA	51	ASMA KATLI DÜKKAN	135	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11501
ZEMİN + ZEMİN ASMA	52	ASMA KATLI DÜKKAN	140	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11502
ZEMİN + ZEMİN ASMA	53	ASMA KATLI DÜKKAN	139	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11503
ZEMİN + ZEMİN ASMA	54	ASMA KATLI DÜKKAN	140	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11504

ZEMİN + ZEMİN ASMA	55	ASMA KATLI DÜKKAN	141	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11505
ZEMİN + ZEMİN ASMA	56	ASMA KATLI DÜKKAN	142	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11506
ZEMİN + ZEMİN ASMA	57	ASMA KATLI DÜKKAN	145	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11507
ZEMİN + ZEMİN ASMA	58	ASMA KATLI DÜKKAN	149	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11508
ZEMİN + ZEMİN ASMA	59	ASMA KATLI DÜKKAN	719	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11509
ZEMİN + ZEMİN ASMA	60	ASMA KATLI DÜKKAN	155	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11510
ZEMİN + ZEMİN ASMA	61	ASMA KATLI DÜKKAN	651	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11511
ZEMİN	62	DÜKKAN (RESTORAN	56	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11512
ZEMİN	63	DÜKKAN (RESTORAN	54	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11513
ZEMİN + ZEMİN ASMA	64	ASMA KATLI DÜKKAN	124	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11514
ZEMİN + ZEMİN ASMA	65	ASMA KATLI DÜKKAN	120	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11515
ZEMİN + ZEMİN ASMA	66	ASMA KATLI DÜKKAN	120	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11516
ZEMİN + ZEMİN ASMA	67	ASMA KATLI DÜKKAN	120	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11517
ZEMİN + ZEMİN ASMA	68	ASMA KATLI DÜKKAN	120	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11518
ZEMİN + ZEMİN ASMA	69	ASMA KATLI DÜKKAN	121	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11519
ZEMİN + ZEMİN ASMA	70	ASMA KATLI DÜKKAN	121	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11520
ZEMİN + ZEMİN ASMA	71	ASMA KATLI DÜKKAN	134	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11521
ZEMİN + ZEMİN ASMA	72	ASMA KATLI DÜKKAN	134	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11522
ZEMİN + ZEMİN ASMA	73	ASMA KATLI DÜKKAN	121	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11523
ZEMİN + ZEMİN ASMA	74	ASMA KATLI DÜKKAN	121	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11524
ZEMİN + ZEMİN ASMA	75	ASMA KATLI DÜKKAN	120	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11525
ZEMİN + ZEMİN ASMA	76	ASMA KATLI DÜKKAN	120	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11526

ZEMİN + ZEMİN ASMA	77	ASMA KATLI DÜKKAN	120	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11527
ZEMİN + ZEMİN ASMA	78	ASMA KATLI DÜKKAN	120	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11528
ZEMİN + ZEMİN ASMA	79	ASMA KATLI DÜKKAN	124	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11529
ZEMİN	80	DÜKKAN (RESTORAN)	75	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11530
ZEMİN	81	DÜKKAN	49	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11531
ZEMİN	82	DÜKKAN	47	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11532
ZEMİN	83	DÜKKAN	42	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11533
ZEMİN	84	DÜKKAN	42	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11534
ZEMİN + ZEMİN ASMA	85	ASMA KATLI DÜKKAN	1557	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11535
ZEMİN	86	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11536
ZEMİN	87	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11537
ZEMİN	88	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11538
ZEMİN	89	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11539
ZEMİN	90	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11540
ZEMİN	91	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11541
ZEMİN	92	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11542
ZEMİN	93	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11543
ZEMİN	94	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11544
ZEMİN	95	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11545
ZEMİN	96	DÜKKAN	61	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11546
ZEMİN	97	DÜKKAN	56	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11547
ZEMİN + ZEMİN ASMA	98	ASMA KATLI DÜKKAN	124	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11548
ZEMİN + ZEMİN ASMA	99	ASMA KATLI DÜKKAN	123	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11549
ZEMİN + ZEMİN ASMA	100	ASMA KATLI DÜKKAN	125	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11550
ZEMİN + ZEMİN ASMA	101	ASMA KATLI DÜKKAN	126	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11551
ZEMİN + ZEMİN ASMA	102	ASMA KATLI DÜKKAN	128	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11552
ZEMİN + ZEMİN ASMA	103	ASMA KATLI DÜKKAN	128	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11553

ZEMİN	104	DÜKKAN	30	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11554
ZEMİN	105	DÜKKAN	30	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11555
ZEMİN + ZEMİN ASMA	106	ASMA KATLI DÜKKAN	128	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11556
ZEMİN + ZEMİN ASMA	107	ASMA KATLI DÜKKAN	128	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11557
ZEMİN + ZEMİN ASMA	108	ASMA KATLI DÜKKAN	126	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11558
ZEMİN + ZEMİN ASMA	109	ASMA KATLI DÜKKAN	125	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11559
ZEMİN + ZEMİN ASMA	110	ASMA KATLI DÜKKAN	124	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11560
ZEMİN + ZEMİN ASMA	111	ASMA KATLI DÜKKAN	124	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11561
ZEMİN	112	DÜKKAN	56	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11562
ZEMİN	113	DÜKKAN	61	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11563
1+ 1.ASMA	114	ASMA KATLI DÜKKAN	132	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11564
1+ 1.ASMA	115	ASMA KATLI DÜKKAN	140	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11565
1+ 1.ASMA	116	ASMA KATLI DÜKKAN	137	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11566
1+ 1.ASMA	117	ASMA KATLI DÜKKAN	136	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11567
1+ 1.ASMA	118	ASMA KATLI DÜKKAN	136	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11568
1+ 1.ASMA	119	ASMA KATLI DÜKKAN	134	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11569
1+ 1.ASMA	120	ASMA KATLI DÜKKAN	136	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	117	11570
1+ 1.ASMA	121	ASMA KATLI DÜKKAN	131	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11571
1+ 1.ASMA	122	ASMA KATLI DÜKKAN	113	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11572
1	123	DÜKKAN	52	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11573
1	124	DÜKKAN	80	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11574
1	125	DÜKKAN	78	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11575
1	126	DÜKKAN	143	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11576

1	127	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11577
1	128	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11578
1	129	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11579
1	130	DÜKKAN	128	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11580
1	131	DÜKKAN	76	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11581
1	132	DÜKKAN	78	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11582
1	133	DÜKKAN	113	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11583
1+ 1.ASMA	134	ASMA KATLI DÜKKAN	113	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11584
1+ 1.ASMA	135	ASMA KATLI DÜKKAN	131	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11585
1+ 1.ASMA	136	ASMA KATLI DÜKKAN	136	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11586
1+ 1.ASMA	137	ASMA KATLI DÜKKAN	134	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11587
1+ 1.ASMA	138	ASMA KATLI DÜKKAN	135	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11588
1+ 1.ASMA	139	ASMA KATLI DÜKKAN	136	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11589
1+ 1.ASMA	140	ASMA KATLI DÜKKAN	137	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11590
1+ 1.ASMA	141	ASMA KATLI DÜKKAN	140	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11591
1+ 1.ASMA	142	ASMA KATLI DÜKKAN	147	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11592
1+ 1.ASMA	143	ASMA KATLI DÜKKAN	701	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11593
1+ 1.ASMA	144	ASMA KATLI DÜKKAN	155	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11594
1+ 1.ASMA	145	ASMA KATLI DÜKKAN	682	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11595
1	146	DÜKKAN (RESTORAN	40	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11596
1	147	DÜKKAN (RESTORAN	38	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11597
1	148	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11598
1	149	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11599
1	150	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11600
1	151	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11601

1	152	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11602
1	153	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11603
1	154	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11604
1	155	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11605
1	156	DÜKKAN (RESTORAN	54	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11606
1	157	DÜKKAN	54	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11607
1	158	DÜKKAN	47	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11608
1	159	DÜKKAN	42	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11609
1	160	DÜKKAN	42	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11610
1+ 1.ASMA	161	ASMA KATLI DÜKKAN	1555	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11611
1	162	DÜKKAN	49	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11612
1	163	DÜKKAN	49	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11613
1+ 1.ASMA	164	ASMA KATLI DÜKKAN	105	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11614
1+1.ASMA	165	ASMA KATLI DÜKKAN	106	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11615
1+ 1.ASMA	166	ASMA KATLI DÜKKAN	107	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11616
1+ 1.ASMA	167	ASMA KATLI DÜKKAN	108	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11617
1+ 1.ASMA	168	ASMA KATLI DÜKKAN	110	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11618
1+ 1.ASMA	169	ASMA KATLI DÜKKAN	110	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11619
1	170	DÜKKAN	20	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11620
1	171	DÜKKAN	14	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11621
1	172	DÜKKAN	20	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11622
1+ 1.ASMA	173	ASMA KATLI DÜKKAN	108	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11623
1+ 1.ASMA	174	ASMA KATLI DÜKKAN	110	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11624
1+ 1.ASMA	175	ASMA KATLI DÜKKAN	108	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11625
1+ 1.ASMA	176	ASMA KATLI DÜKKAN	107	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11626

1+ 1.ASMA	177	ASMA KATLI DÜKKAN	106	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11627
1+ 1.ASMA	178	ASMA KATLI DÜKKAN	105	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11628
1	179	DÜKKAN	50	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11629
1	180	DÜKKAN	49	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11630
1	181	DÜKKAN	28	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11631
1+ 1.ASMA	182	ASMA KATLI DÜKKAN	41	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11632
1+ 1.ASMA	183	ASMA KATLI DÜKKAN	76	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11633
1+ 1.ASMA	184	ASMA KATLI DÜKKAN	76	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11634
1+ 1.ASMA	185	ASMA KATLI DÜKKAN	76	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11635
1+ 1.ASMA	186	ASMA KATLI DÜKKAN	76	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11636
1+ 1.ASMA	187	ASMA KATLI DÜKKAN	77	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11637
1+ 1.ASMA	188	ASMA KATLI DÜKKAN	77	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11638
1	189	DÜKKAN	41	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11639
1	190	DÜKKAN	22	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11640
1	191	DÜKKAN	22	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11641
1	192	DÜKKAN	41	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11642
1+1.ASMA	193	ASMA KATLI DÜKKAN	77	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11643
1+1.ASMA	194	ASMA KATLI DÜKKAN	77	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11644
1+1.ASMA	195	ASMA KATLI DÜKKAN	76	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11645
1+1.ASMA	196	ASMA KATLI DÜKKAN	76	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11646
1+1.ASMA	197	ASMA KATLI DÜKKAN	76	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11647
1+1.ASMA	198	ASMA KATLI DÜKKAN	76	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11648

1+1.ASMA	199	ASMA KATLI DÜKKAN	41	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11649
1	200	DÜKKAN	28	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11650
2	201	DÜKKAN	78	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11651
2	202	DÜKKAN	93	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11652
2	203	DÜKKAN	91	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11653
2	204	DÜKKAN	79	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11654
2	205	DÜKKAN	78	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11655
2	206	DÜKKAN	77	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11656
2	207	DÜKKAN	51	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11657
2	208	DÜKKAN	85	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11658
2	209	DÜKKAN	579	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11659
2	210	DÜKKAN	73	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11660
2	211	DÜKKAN	51	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11661
2	212	DÜKKAN (SİNEMA)	786	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11662
2	213	DÜKKAN (RESTORAN)	124	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11663
2	214	DÜKKAN (RESTORAN)	136	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11664
2	215	DÜKKAN (RESTORAN)	34	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11665
2	216	DÜKKAN (RESTORAN)	62	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11666
2	217	DÜKKAN (RESTORAN)	59	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11667
2	218	DÜKKAN (RESTORAN)	59	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11668
2	219	DÜKKAN (RESTORAN)	66	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11669
2	220	DÜKKAN (RESTORAN)	72	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11670
2	221	DÜKKAN (RESTORAN)	39	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	118	11671
2	222	DÜKKAN	21	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11672
2	223	DÜKKAN (RESTORAN)	20	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11673
2	224	DÜKKAN (RESTORAN)	20	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11674
2	225	DÜKKAN	21	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11675
2	226	DÜKKAN (RESTORAN)	52	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11676
2	227	DÜKKAN (RESTORAN)	78	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11677
2	228	DÜKKAN (RESTORAN)	66	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11678
2	229	DÜKKAN (RESTORAN)	59	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11679
2	230	DÜKKAN (RESTORAN)	59	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11680

2	231	DÜKKAN (RESTORAN	62	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11681
2	232	DÜKKAN (RESTORAN	34	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11682
2	233	DÜKKAN (RESTORAN	107	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11683
2	234	DÜKKAN (RESTORAN	104	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11684
2	235	DÜKKAN	635	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11685
2	236	DÜKKAN	73	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11686
2	237	DÜKKAN	86	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11687
2	238	DÜKKAN	161	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11688
3	239	DÜKKAN (BOWLING	713	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11689
3	240	DÜKKAN	160	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11690
3	241	DÜKKAN	160	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11691
3+4+5	242	ASMA KATLI DÜKKAN	867	30707	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	119	11692

5.2.1.2. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN TAKYİDAT BİLGİLERİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:

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

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

- Değerleme konusu 242 adet bağımsız bölüm üzerinde; "Yönetim Planı 17.05.2007 tarih ve 10541 yevmiye" numarası ile,
- Değerleme konusu 242 adet bağımsız bölüm üzerinde; "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih: 06.11.2007 – Süre: -) (09.11.2007 tarih ve 22978 yevmiye)" numarası ile.
- 234 Nolu bağımsız bölüm üzerinde 24.03.2006 tarih 6162 yevmiye ile Maliye Hazinesi adına "Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz" beyanı mevcuttur. Taşınmaz tapuda belirtilen vasıf olarak kullanılmakta ve bu beyanın kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmamaktadır.

5.2.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.2.2.1. İMAR DURUMU

T.C. Ankara Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 18.04.2007 gün ve 2007/2096 çap numarası ile verilmiş olan imar çapına göre yapılaşma koşulları;

Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi 16743 Ada 1 Parsel hali hazırda Çankaya belediyesi imar planında "Ticari ve Sosyal Donatı Alanı" olarak gözükmemektedir.

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

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

12.08.2003 tarih ve 25197 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 4969 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmüne Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un "Geçici Madde 1" de yer alan "Bu taşınmaz mal ile ilgili olarak imar mevzuatındaki kısıtlamalar ile plân ve parselasyon işlemlerindeki askı, ilân ve itirazlara dair sürelerle ilişkin hükümlere tâbi olmaksızın, her ölçekteki imar plânını yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve resen onaylamaya ve her türlü ruhsatı vermeye Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkilidir. Plân hazırlama ve onaylama işlemleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığının uygun görülen birimince, ruhsat ve plân uygulama işlemleri ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı il teşkilatınca yerine getirilir. Kesinleşen plânlar ilgili belediyelere tebliğ edilir. Bu plânların uygulanması zorunludur." hükmü doğrultusunda; Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi 16743 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği adı altında düzenlenen plana ilişkin imar plan notları aşağıdaki bilgileri kapsamaktadır:

"A) GENEL HÜKÜMLER

1) Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve yönetmelikleri.
- 10.08.2005 gün ve 25902 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" te belirlenen hususlarda yetkili idareler sorumlu olup, bu yönetmelikte belirtilen tüm hususlar yerine getirilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu.
- 04.09.1988 gün ve 19919 sayılı resmi gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile 01.07.1999 gün ve 23742 sayılı resmi gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkındaki Yönetmelik hükümleri.
- 02.11.1986 gün ve 19269 sayılı resmi gazetede yayınlanan Hava Kalitesi Koruma Yönetmeliği.
- 11.12.1986 gün ve 19308 sayılı resmi gazetede yayınlanan Gürültü Kontrol Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

2) Her koşulda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

3) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd yapılması zorunludur.

4) Planda "A" olarak tanımlanan alanlarda KAKS' a konu alan 301.977 m², "B" olarak tanımlanan alanlarda KAKS' a konu alan 56.008 m², "C" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 49.678 m², "D" olarak tanımlanan alanlarda KAKS' a konu alan 36.307 m²'dir.

5) Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde KAKS' a konu alan m² olarak belirtilmiştir. İnşa edilecek yapılarda kat holleri, ana merdivenler, asansör boşlukları, balkonlar +0.00 kotu altında kalan alanlar KAKS' a konu alana dahil değildir.

6) Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde yapı yaklaşma sınırları dışında kalan alanlarda su deposu, trafo, bekçi kulübesi, giriş nizamiyesi, güvenlik tesisleri, çöp depolama yerleri, otopark rampaları, totemler, altyapı tesisleri, vb. yapılar yapılabilir. Trafo ve diğer altyapı tesisleri parsel içinde herhangi bir yere konulabilir.

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

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

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

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

5.2.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu 29087 Ada 1 Parsel için: 18.12.2003 tarih ve 2268-E no'lu ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 29087 Ada 1 Parsel için: 05.06.2007 tarih ve 2302 no'lu, yapı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 29087 Ada 1 Parsel için: 22.10.2007 tarih ve 2007/1 no'lu, yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- T.C. Ankara Valiliği Bayındırlık ve İl Müdürlüğü tarafından onaylanmış 14.05.2007 tarihli mimari projesi bulunmaktadır.
- Onaylı mimari projesine göre söz konusu taşınmazların Kat Mülkiyeti Kanunu'na uygun olarak Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 242 adet bağımsız bölüm olarak tescili yapılmıştır.
- Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 01.08.2017 tarih 2017/03 belge numaralı tadilat yapı ruhsatına esas 14.07.2017 tarihli iptal edilen tadilat mimari projesi ve ruhsatı bulunmaktadır.

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

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

5.2.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu;

Maltepe Vergi Dairesi'ne 159 011 5101 sicil numarası ile kayıtlı Şerefli Sokak, No: 7/2, Mebusevleri/Ankara adresinde faaliyet gösteren **Baysan Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti.**'dir.

5.2.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğüne 10/11/2020 tarihli başvuru dilekçemize istinaden tarafımıza verilen 12/11/2020 tarihli cevaba göre, değerleme konusu parselin son 3 yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Çankaya Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda da son 3 yıllık dönem içerisinde herhangi bir satış ya da devri işlemi bulunmamaktadır.

5.2.4. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için tapu kütüğünde kat mülkiyeti tesis edilmiş, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına ayrı bağımsız bölümler olarak kayıtlıdır.

5.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

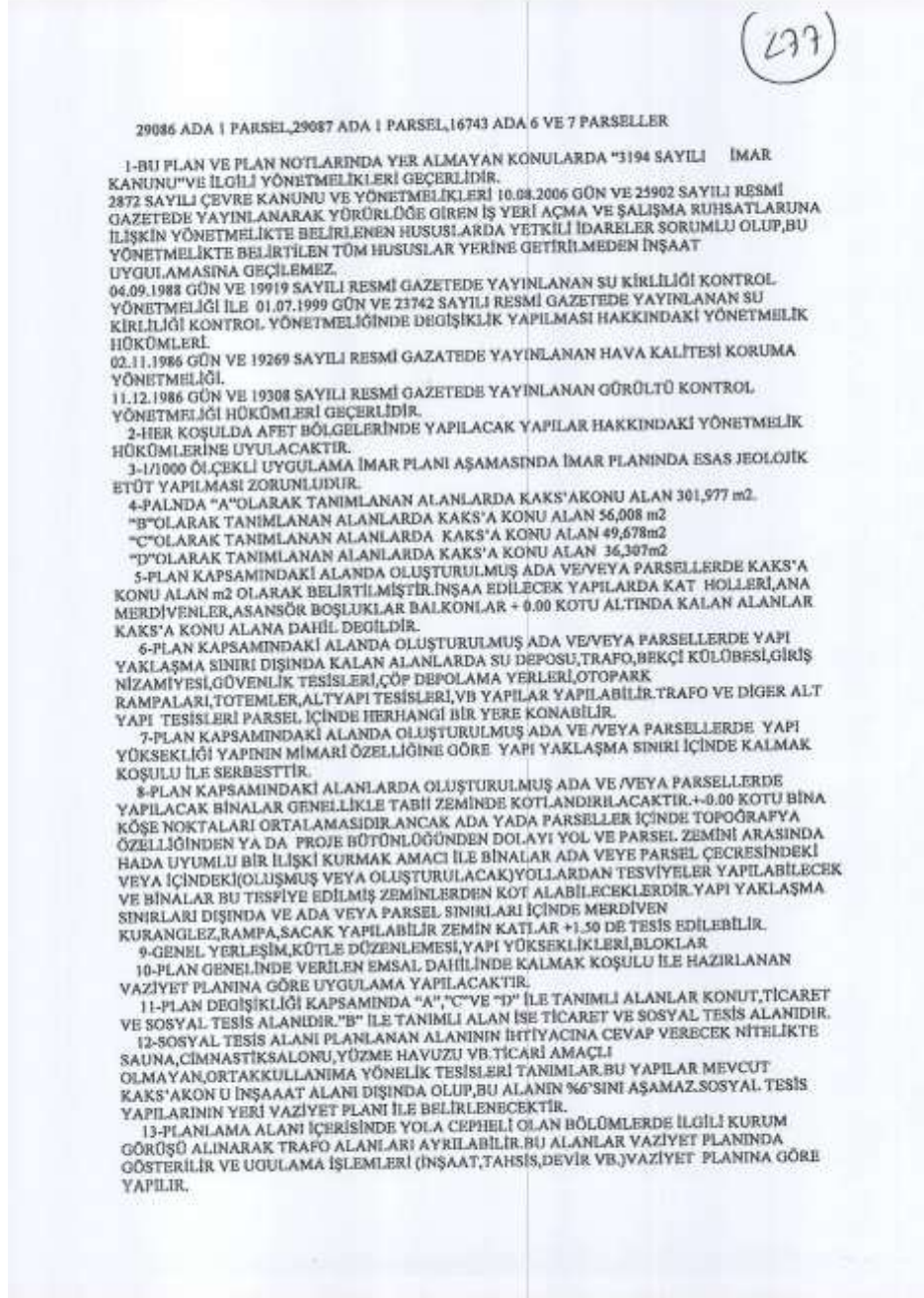
Konu taşınmazın değerlemesi bir proje değerlemesi kapsamında değildir. Söz konusu taşınmaz bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yapılacak bir projeye konu değildir.

5.4. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı üzerinden yapılan sorgulama sonucunda taşınmaza ait herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

İmar Plan Notu



İmar Çapı

Evrak Tarih ve Sayısı: 12/11/2020-E.42164



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

Sayı : 53849070-115.99-E.42164-[29087/1]
Konu : OR-AN Mah.29087 ada 1 parsel. İmar
Bilgi.

12/11/2020

Sayın: Fikret ÇİÇEK
Harbiye Mahallesi
Çetin Emeç Bulvarı 31/2
ÇANKAYA/ANKARA

İlgi : Müdürlüğümüz evrakına 10/11/2020 Tarih ve E: 70410 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz incelenmiş olup; 75900/1 nolu parselasyon planı ile meydana gelen 30707 m² senet alanlı İmarın 29087 ada 1 sayılı parselin İmar kullanımının Ticaret + Sosyal Tesis Alanı yapılaşma koşullarının ise Toplam İnşaat Alanı 56008 m² ve Hmax: Serbest olarak, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların ise planında ve plan notlarında tanımlandığı görülmüştür.

Planın onay işlemleri Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapıldığı, arşivlerimizde son üç yıl içerisinde bir değişik olduğuna ilişkin bir bilginin bulunmadığı görülmüş olup, İmarın 29087 ada 1 sayılı parseline ait parselasyon planı ve plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

E-İmzalı
Hasan DOĞAN
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Üst
Sorumlusu

Ek:
1- 29087-1 parselasyon. (1 sayfa)
2- 29087-1 plan notları. (1 sayfa)

12/11/2020 Harita Teknikeri
12/11/2020 Harita Büro Sorumlusu

Selahattin GÜNEY
Şeref Hakan SELVİ

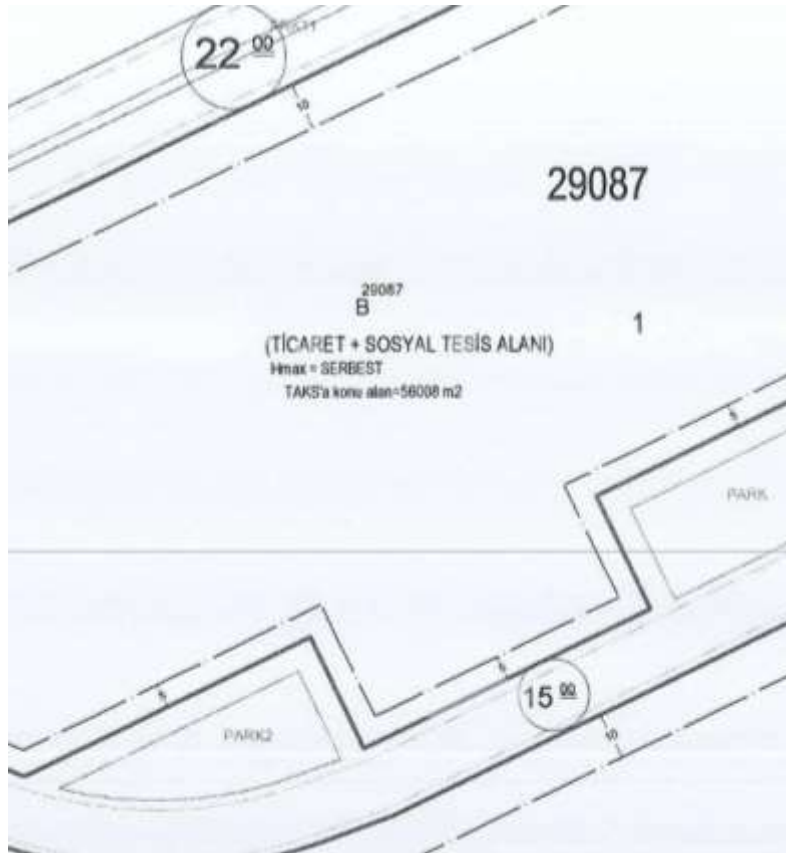
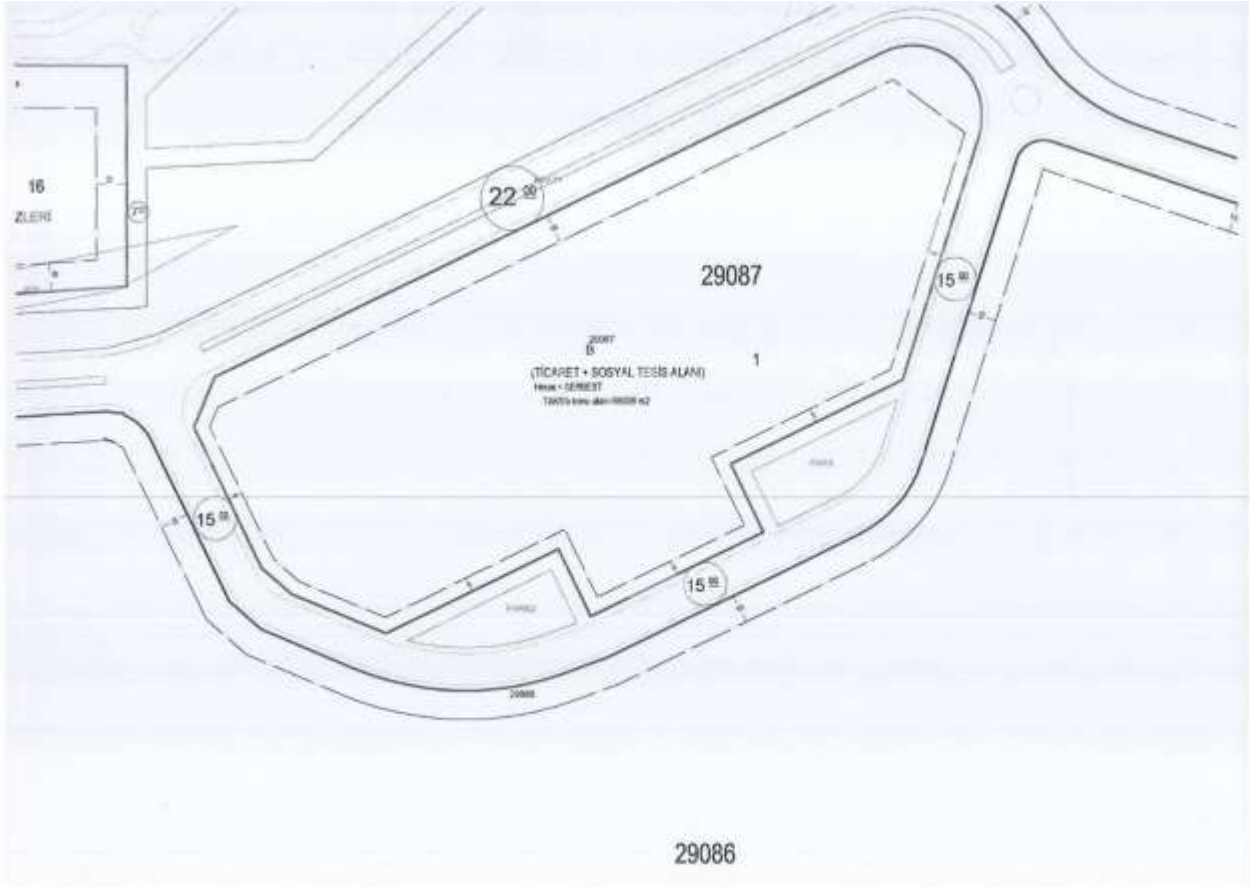
Evrakın Doğrulama İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BF8457543>

Adres: Ziya Gökalp Cnd. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon: 0312 458 89 00 Faks: 0312 458 90 55
Elektronik Ağı: www.cankaya.bel.tr

Bilgi için : Selahattin Güney
Ünvanı: Harita Teknikeri
Birimi: Harita Bürosu

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.





Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Rutubet verisi karısı **ARABIA DAĞIRILIN VE DÜNYA MÜDÜRLÜĞÜ**

2. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

3. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

4. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

5. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

6. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

7. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

8. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

9. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

10. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

11. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

12. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

13. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

14. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

15. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

16. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

17. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

18. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

19. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

20. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

21. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

22. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

23. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

24. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

25. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

26. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

27. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

28. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

29. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

30. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

31. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

32. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

33. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

34. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

35. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

36. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

37. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

38. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

39. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

40. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

41. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

42. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

43. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

44. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

45. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

46. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

47. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

48. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

49. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

50. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

51. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

52. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

53. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

54. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

55. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

56. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

57. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

58. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

59. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

60. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

61. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

62. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

63. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

64. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

65. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

66. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

67. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

68. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

69. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

70. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

71. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

72. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

73. Rutubet verisi karısı **ARABIA**

74. Rutubet verisi karısı **ARAB**

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLERE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

6.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.1.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMLARI VE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 30.707,00 m² yüzölçümüne sahip 29087 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'dir. Parsel 22m. ve 15m.'lik yollara cepheli olup, amorf geometri şekle sahiptir. Alışveriş merkezi 4. bodrum kat + 3. bodrum kat + 2. bodrum kat + 1. bodrum kat + zemin kat + zemin asma kat + 1. normal kat + 1. asma kat + 2. normal kat + 3. normal kat + 4 normal kat ve teras katı olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır.

- 4. bodrum kat (-2. Otopark katı) -15.20 kotu (14.321,00 m²),
- 3. bodrum kat (-1. Otopark katı) -11.50 kotu (22.496,00 m²),
- 2. bodrum kat (Market katı) -7.80 kotu (24.352,00 m²),
- Bodrum kat (Market asma katı) -3.90 kotu (14.414,00 m²),
- Zemin kat (Zemin + zemin asma katı) ±0.00 ve +4.00 kotu (35.094,00 m²),
- 1. normal kat (1. normal kat + 1. kat asma katı) +8.00 ve +12.00 kotu (32.225,00 m²),
- 2. normal kat (2. normal kat) +16.00 kotu (20.262,00 m²),
- 3. normal kat (3. normal kat + 4. normal kat + 5. normal kat) +21.30, +26.50 ve +31.50 kotu (16.401,00 m²) olmak üzere toplam 179.565,00 m²'den oluşmaktadır.

4, 3, 2 ve 1 bodrum katlarda toplam 1.500 araç kapasiteli kapalı otopark, yapı dış alanındaki alanlarda toplam 1.000 araç kapasiteli açık otopark alanı bulunmaktadır.

6.1.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	179.565,00 m ² (Toplam inşaat alanı)
	85.561,00 m ² (Kiralabilir alan)
Yaşı	8
İnşaat Tarzı	Betonarme + Çelik
Çatı Sistemi	Metal Tonoz Çatı
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	12 kat (4. bodrum kat + 3. bodrum kat + 2. bodrum kat + 1. bodrum kat + zemin kat + zemin asma kat + 1. normal kat + 1. asma kat + 2. normal kat + 3. normal kat + 4 normal kat ve 5. normal kat)
Dış cephe	Cam giydirme
Elektrik	Şehir şebekesi
Isıtma Sistemi	Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Eşanjörü ve 5 adet Kazan)
Su	Şehir şebekesi
Kanalizasyon	Şehir şebekesi
Asansör	Mevcut (2 yük + 13 insan)
Havalandırma Sistemi	Merkezi (4 adet Soğutma Sistemi Eşanjörü ve 14 adet %100 Taze Hava Santrali)
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık – kapalı otopark)

6.1.3. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz değerleme tarihi itibari ile Alışveriş Merkezi niteliğinde kullanılmakta olup, arsa üzerinde bulunan yapının toplam yasal kapalı kullanım alanı onaylı yapı kullanım belgesine göre 160.072,00 m²'dir. Yapılan inceleme ve alınan şifahi bilgiler doğrultusunda ilgili izin belgelerinde emsal harici alanların onaylı kullanım belgesinde belirtilen miktarın üzerinde olduğu görülmüş olup, ruhsatlandırılmadığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazların konumları ile onaylı mimari projesindeki konumları uyumludur. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır. Ancak 18.05.2017 onay tarihli onaylı tadilat projesi ve 161.339,7 m² yapı ruhsatı alındığı daha sonra yasal durumuna göre 242 adet bağımsız bölüm mevcut iken fiiliyatta bağımsız bölümler kendi içerisinde bölünmek ve birleştirilmek sureti ile yeniden 293 kiralanabilir ayrı bölüm haline getirilmiştir. Bu bölümler için 14.05.2007 onaylı mimari projesine göre ayrı kapı numaraları verilmiş olduğu tespit edilmiştir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden elde edilen bilgiler doğrultusunda 18.05.2017 tarihli tadilat projesinin ve yapı ruhsatının iptal edildiği bilgisi alınmıştır.

14.05.2007 tarihli onaylı tadilat projesine göre fiiliyatta,

4. bodrum katında yer alan 1 ve 2 no'lu dükkanlar iptal edildiği, 3 No'lu dükkanın 243 no'lu dükkana dönüştüğü, 4 No'lu dükkanın 244 no'lu dükkana dönüştüğü, 5 No'lu dükkanın 245 no'lu dükkana dönüştüğü 3. bodrum katında yer alan 8 No'lu dükkanın 246 no'lu dükkana dönüştüğü, 15 No'lu dükkanın 247 no'lu dükkana dönüştüğü, 14 No'lu dükkanın 248 no'lu dükkana dönüştüğü, 13 No'lu dükkanın 249 no'lu dükkana dönüştüğü, M101 jeneratör odasının ilave edildiği 2. bodrum katında yer alan güvenlik alanı, M102 no'lu güvenlik merkezi ve M103 No'lu çöp odasının eklendiği, 17 No'lu dükkanın bölünerek 8,17 ve 260 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 27, 26, 250, 251, 252, 253, 254, 4, 5, 15, 2, 92, 94, 256, 257, 258, 25 ve 255 no'lu dükkanlar eklendiği ve varolan sayılan bağımsız bölümlerin yer değişikliğinin yapıldığı 2, 92 no'lu dükkanların, 94, 256, 257 no'lu dükkanların birleştirilerek tek bir bölüm olarak kullanıldığı, sonradan yaratılan 26, 250, 253, 291 ve 294 numaralı dükkanlara taşınmazın Kudüs Caddesine bakan cephesinden giriş verildiği tespit edilmiştir.

1.bodrum katında yer alan 28 ve 39 No'lu dükkanlar eklendiği ve varolan sayılan bağımsız bölümlerin yer değişikliğinin yapıldığı, 39 No'lu dükkanın 14 no'lu dükkana dönüştüğü, 1 No'lu yönetim alanının eklendiği, Zemin katta 80 ve 263 no'lu dükkanlar eklendiği, 113 no'lu dükkanın bölünerek 113 ve 78 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 78 No'lu dükkanın 79 no'lu dükkana dönüştüğü, 79 No'lu dükkanın 261 no'lu dükkana dönüştüğü, 92 No'lu dükkanın 262 no'lu dükkana dönüştüğü, 94 No'lu dükkanın 263 no'lu dükkana dönüştüğü, 94 No'lu dükkanın 265 no'lu dükkana dönüştüğü, zemine oturan teraslar ve güvenlik kulübesinin eklendiği, zemin asma kata 291 no'lu dükkan eklendiği 101,102, 103 no'lu dükkanların, 110, 111 no'lu dükkanların, 40, 41 no'lu dükkanların, 48, 49, 50 no'lu dükkanların, 51, 52 no'lu dükkanların, 59, 60 no'lu dükkanların, 66, 67 no'lu dükkanların, 69, 70 no'lu dükkanların, 72, 73 no'lu dükkanların, 74, 75 no'lu dükkanların birleştirilerek tek bir bölüm olarak kullanıldığı 1.katta yer alan, 150, 155, 196, 275, 276, 277, 279, 280 no'lu dükkanların eklendiği ve yer değişikliğinin yapıldığı, 155 No'lu dükkanın 200 no'lu dükkana dönüştüğü, 154 No'lu dükkanın 206 no'lu dükkana dönüştüğü, 153 No'lu dükkanın 152 no'lu dükkana dönüştüğü, 152 No'lu dükkanın 154 no'lu dükkana dönüştüğü, 151 No'lu dükkanın 149 no'lu dükkana dönüştüğü, 150 No'lu dükkanın 171 no'lu dükkana dönüştüğü, 149 No'lu dükkanın 274 no'lu dükkana dönüştüğü, 148 No'lu dükkanın 151 no'lu dükkana dönüştüğü, 147 No'lu dükkanın 146 no'lu dükkana dönüştüğü, 94 No'lu dükkanın 265 no'lu dükkana dönüştüğü, 146 No'lu dükkanın bölünerek 148 ve 273 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 182 No'lu dükkanın bölünerek 181 ve 182 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 125 No'lu dükkanın bölünerek 124 ve 125 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 131 No'lu dükkanın bölünerek 131 ve 132 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 133 No'lu dükkanın bölünerek 127 ve 133 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 122 No'lu dükkanın bölünerek 122, 63 ve 29 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 134 No'lu dükkanın bölünerek 268, 134 ve 269 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 118, 119 no'lu dükkanların, 120, 121 no'lu dükkanların, 124, 125 no'lu dükkanların, 131, 132 no'lu dükkanların, 141, 142 no'lu dükkanların, 159, 160 no'lu dükkanların, 168, 169 no'lu dükkanların, 182, 183, 184 no'lu dükkanların, 195, 196, 197, 198, 199 no'lu dükkanların birleştirilerek tek bir bölüm olarak kullanıldığı 2. katta yer alan 3, 13, 147, 153, 234, 282, 284, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 293 no'lu dükkanlar eklendiği ve yer değişikliğinin yapıldığı, 209 No'lu dükkanın bölünerek 209 ve 285 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 235 No'lu dükkanın bölünerek 235 ve 293 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 234 ve 233 No'lu dükkanın birleştirilerek 233 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 233 ve 293 no'lu dükkanlar arasında dolaşım alanı eklendiği, 201, 202 no'lu dükkanların, 207, 208 no'lu dükkanların, 236, 237, 238 no'lu dükkanların birleştirilerek tek bir bölüm olarak kullanıldığı, 3.katta 239 No'lu dükkanın 241 no'lu dükkana dönüştüğü, 241 No'lu dükkanın 239 no'lu dükkana dönüştüğü, Çatı Katına asansör kulesi, depo ve soyunma kabinleri eklendiği saptanmıştır.

Mevcut yapılan tadilatların, taşınmazın bağımsız bölüm sayısında ve toplam kiralanabilir alanında artış yarattığı ancak resmi kurum onay çalışmalarının henüz tamamlanmamış ve 18.05.2017 tarihli tadilat projesinin iptal edilmiş olması sebebiyle toplam kiralanabilir alan artışı yaratacak yapılan ek tadilatların alanları değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamış olup 14.05.2007 tarihli onaylı mimari proje üzerinden hesaplanan m²'ler dikkate alınmıştır.

Söz konusu fiili değişikliklere ilişkin olarak yukarıda bahsedildiği gibi 18.05.2017 tarihli tadilat projesi ve ruhsatı ile bu değişikliklerin tadili amaçlanmıştır ancak aynı dönemde yürürlüğe giren imar barışı hükümlerinden faydalanılabileceğinin anlaşılmasıyla bu doğrultuda başvuru yapılmış ve tadilat projesi ve ruhsatı iptal edilmiştir. Fiilen yapılan değişikliklerin ve aykırılıkların giderilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunun geçici 16. Maddesi uyarınca 28.12.2018 tarih ve 4800175 no ile yapılan imar barışı başvurusunu takip eden yasal prosedürün devam etmekte olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Emsal Hesap Tablosu

Arazinin Toplam Alanı (m ²)	30.707,00
KAKS'a Konu Alan (m ²)	56.008,00

Toplam İnşaat Emsal Alanı (±0.00 kotu altındaki alanlar hariç) 56.008,00

Fonksiyon	Alan (m ²)
Mağaza Alanları	84.257,00
Diğer Alanlar (Kiosk, Depo, ATM Alanları vb.)	1304,00
Genel Toplam	85.561,00

6.1.4. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

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

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

- Kapalı Alanı: 14.321,00 m²
- İnşaat Tarzı: Betonarme
- Kullanım Amacı: Kapalı otopark, depo alanları, dükkan alanları
- Zemin: Granit, seramik, beton
- Duvar: Plastik boya
- Doğrama: Alüminyum, cam, ahşap
- Tavan: Asma tavan
- Isıtma: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

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

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

- Kapalı Alanı: 22.496,00 m²
- İnşaat Tarzı: Betonarme
- Kullanım Amacı: Kapalı otopark, depo alanları, dükkan alanları
- Kat: 3. Bodrum Kat
- Zemin: Granit, seramik, beton
- Duvar: Plastik boya
- Doğrama: Alüminyum, cam, ahşap

- Tavan: Asma tavan
- Isıtma: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

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

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

- Kapalı Alanı: 24.352,00 m²
- İnşaat Tarzı: Betonarme
- Kullanım Amacı: Market, mağaza alanları, ATM alanları, kiosk alanları
- Kat: 2. Bodrum Kat
- Zemin: Granit, seramik
- Duvar: Plastik boya, alüminyum kaplama
- Doğrama: Alüminyum, cam, ahşap
- Tavan: Asma tavan
- Isıtma: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

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

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

- Kapalı Alanı: 14.414,00 m²
- İnşaat Tarzı: Betonarme
- Kullanım Amacı: Mağaza alanları, kafe alanları, kiosk alanları
- Kat: 1. Bodrum Kat
- Zemin: Granit, seramik
- Duvar: Plastik boya, alüminyum kaplama
- Doğrama: Alüminyum, cam, ahşap
- Tavan: Asma tavan
- Isıtma: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

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

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

- Kapalı Alanı: 35.094,00 m²
- İnşaat Tarzı: Betonarme
- Kullanım Amacı: Mağaza alanları, kiosk alanları, yeme-içme alanları (restoran), kafe alanları
- Kat: Zemin Kat
- Zemin: Granit, seramik
- Duvar: Plastik boya, alüminyum kaplama
- Doğrama: Alüminyum, cam, ahşap
- Tavan: Asma tavan
- Isıtma: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

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

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

- Kapalı Alanı: 32.225,00 m²
- İnşaat Tarzı: Betonarme
- Kullanım Amacı: Mağaza alanları, kiosk alanları, kafe alanları
- Kat: 1. Kat
- Zemin: Granit, seramik, halı
- Duvar: Plastik boya, alüminyum kaplama
- Doğrama: Alüminyum, cam, ahşap
- Tavan: Asma tavan
- Isıtma: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

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

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

- Kapalı Alanı: 20.262,00 m²
- İnşaat Tarzı: Betonarme
- Kullanım Amacı: Mağaza alanları, kiosk alanları, yeme-içme alanları, kafe alanları, sinema, kültür ve eğlence
- Kat: 2. Kat
- Zemin: Granit, seramik, halı
- Duvar: Plastik boya, alüminyum kaplama
- Doğrama: Alüminyum, cam, ahşap
- Tavan: Asma tavan
- Isıtma: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

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

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

- Kapalı Alanı: 16.401,00 m²
- İnşaat Tarzı: Betonarme
- Kullanım Amacı: Kültür ve eğlence, ofis, spor alanı
- Kat: 3. Kat
- Zemin: Granit, seramik
- Duvar: Plastik boya, alüminyum kaplama
- Doğrama: Alüminyum, cam, ahşap
- Tavan: Asma tavan
- Isıtma: Merkezi (2 adet WSHP Isıtma Esanjörü ve 5 adet Kazan)
- Aydınlatma: Spot, floresan aydınlatma armatürü
- Çatı Kaplaması: Metal tonoz çatı
- Dış Cephesi: Cam giydirme

6.2. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel eski milletvekili lojmanlarının dönüşümleri ile oluşan bir parsel olup, yakın çevresinde TRT Genel Müdürlüğü gibi önemli bir röper noktası yer almaktadır. Son yıllarda, bölgede yüksek katlı, kapalı site şeklindeki konut ve ticaret alanlarını birlikte barındıran projeler (Park Oran Evleri, Sinpaş Altınoran Evler, Kuzu Effect vb.) geliştirilmiştir. Ayrıca bölgede taşınmazların da içinde bulunduğu kısımda sosyal ve spor tesis alanları ve yeşil alanlar bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

6.3. SATIŞ VE KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

6.3.1. SATIŞ DEĞERLERİ ANALİZİ:

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

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

Bu doğrultuda yapılan çalışmalar ile:

Turan Güneş Bulvarı; Oran, İlkbahar, Sancak, Birlik, Yıldızevler Mahalleri üzerinde yer alan taşınmazlar ana akstır. Bölge orta ve üst nitelikli lüks konut ve ticari yapılaşmaların yoğunlaştığı bir bölgedir. Bulvar üzerinde yer alan taşıt trafiği ve toplu taşıma imkanları konut yapılaşması kadar ticari hareketliliği de artırmaktadır. Bölgede emsal oranları 1 ile 2 arasında değişebilmektedir. Bulvar üzerinde ve bölge genelinde yapılaşma yoğun olup hemen neredeyse büyük alana sahip parsel kalmamış gibidir. Konut ve Villa parsellerinde fiyat aralığının 5.300-6.000 TL/m² arasında seyrederken ticari parsellerde fiyatların 6.000-6.500 TL/m² aralığında yoğunlaştığı gözlemlenmektedir.

Konya Yolu Mevlana Bulvarı; Oran, Akpınar, Gökkuşığı, 100.Yıl, Çukurambar, Balgat Mahallerinin üzerinde yer alan taşınmazlar ana akstır. Bölge orta ve üst nitelikli lüks konut ve şehirler arası yol güzergahı üzerinde bulunması nedeni ile otel, işyeri plaza, hastane gibi ticari yapılaşmaların yoğunlaştığı bir bölgedir. Bulvar üzerinde yer alan taşıt trafiği ve toplu taşıma imkanları ticari yapılaşmanın ön plana çıkmasına yol açmıştır. Bölgede emsal oranları 1 ile 2 arasında değişebilmektedir. Bulvar üzerinde ve bölge genelinde yapılaşma yoğun olup hemen neredeyse büyük alana sahip parsel kalmamış gibidir. Bulvarın Oran Mahallesi ile Varlık Mahallesi arasında kalan yaklaşık 9 km.'lik bölümünde bulvara sınır sayılabilecek 4 büyük AVM yer almaktadır. Raporun ekler kısmında görüleceği gibi satışa konu emsal konut parsellerinde fiyat aralığının 1.750 – 2.400 TL/m² arasında seyrederken ticari parsellerde fiyatların 10.000-13.000 TL/m² aralığında yoğunlaştığı gözlemlenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı arsamıza ilişkin olarak yukarıda emsaller ve emsallere ilişkin analizler yer almakta olup raporun 9.2. başlığı altında yer alan Tablo1 (Karşılaştırmalı Emsal Tablosu) ile Panora AVM'ye eş değer nitelikte olabilecek parseller karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. İmar ve lokasyon bazlı düzeltmelere tabi olunan emsaller 8.500-9.500 TL/m² bandında yer almıştır.

Bu veriler dikkate alınarak Panora AVM'nin bulunduğu konum, yapılaşma şartları ve diğer kriterler' de dikkate alınarak 9.250 TL/m² arsa değeri takdir edilmiştir.

6.3.2. KİRA DEĞERLERİ TESPİTİ VE ANALİZİ:

6.3.2.1. KİRA DEĞERLERİ TESPİTİ

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

Değerlemeye konu taşınmazlar mevcutta alışveriş merkezi amacıyla işletilmektedir.

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

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

6.3.2.2. KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

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

Covid-19 pandemisi sebebiyle AVM sektörü ciddi etkilenmiş ve kira değerlerinde AVM yönetimlerince mevcut kiralardan iskontolar yapıldığı tespit edilmiştir. Alınan emsaller hem pandemi öncesi (Mart 2020) hem de pandemi sonrası olarak temin edilmiş olup, yapılan iskonto oranları doğrultusunda güncel kiralara saptanmıştır.

6.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğünde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

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

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

6.6. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?

Diğer bir deyişle bir arsanın veya yapının;

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

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

6.7. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZ)

GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Mülk Ankara’nın en prestijli semtlerinden birinde konumlanmaktadır ve semtin gelir seviyesi Türkiye ortalamaların en üst kademelerindedir.
- ✓ Yeri ve konumu itibarı ile çok prestijli bir mülk konumundadır.
- ✓ Gayrimenkul Oran’ da ulaşımın son derece kolay olduğu bir noktada ve hemen tüm semtlerden kolayca ulaşılabilir bir noktadadır, Konumu itibarı ile prestijli lüks konut ve elçilik alanlarına alanlarına da yakın bir projedir.
- ✓ Mülke sadece özel araçla değil birçok toplu taşıma aracı ile ulaşılabilir.

- ✓ Müşteri profili, ziyaretçi sayısı, kiracı karması ve doluluk oranları, otopark imkanları ile oturmuş bir alışveriş merkezidir.
- ✓ Piyasanın bağımsız görüşlerine göre paketli ziyaretçi çıkışı oranı en yüksek AVM'lerden biridir.
- ✓ Ankara' da bir çok alışveriş merkezi olmasına rağmen, ziyaretçi sayısı, kira gelirleri, doluluk oranları ile rakiplerinden ön sırada yer almaktadır.
- ✓ AVM bulunduğu bölge itibari ile orta ve üst gelir grubunun yoğunlaştığı bir bölgede yer alması sebebi ile günlük ziyaretçi başına elde edilen alışveriş oranı emsal AVM'lerden yüksektir.

ZAYIF YANLAR

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

FIRSATLAR

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

TEHDİTLER

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin tüm sektörlerle olumsuz yansması nedeni ile perakende tüketim harcamalarının azalması ve alışveriş sektörünün e-ticaret alanına evrilmesi.
- ? Tüm dünyayı etkisi altına alan Covid - 19 pandemisi.

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

6.8.1 DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

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

MALİYET YAKLAŞIMI: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmesee bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

GELİRLERİN KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI YAKLAŞIMI: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde-sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı,

yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

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

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

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

6.8.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN ANALİZİ

6.8.2.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

-Toplam Pazar Değerinin Tespitinde Emsal Karşılaştırma Yönteminin Kullanılması

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

Ancak değerlendirme konusu gayrimenkullerin üzerinde inşa edildiği arsa bedeline ilişkin emsal araştırmasının ve bu doğrultuda bir arsa değer takdirinin asıl kullanılan yöntemle destek olabileceği varsayımından hareketle; rapor' un 6.3.1. ve 9.2. başlıkları altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu parsel için **9.250,-TL/m²** değer arsa değeri olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değeri bilgi vermesi amacıyla aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Arsa Değeri			
Ada-Parsel No	Arsa Alanı, m ²	Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	Arsa Değeri, TL
29087 Ada-1 no'lu parsel	30.707,00	9.250,00	284.039.750,00 TL
Toplam Arsa Değeri			284.039.750,00 TL.

-Toplam Kira Değerinin Tespitinde Emsal Karşılaştırma Yönteminin Kullanılması

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

Yapılan piyasa araştırması bulguları ve analizi Tablo3' de ile "Kiralamaya Esas Karşılaştırmalı Emsal Tablosu" başlığı altında 9.3. madde başlığı altında sunulmuştur. Emsalleri karşılaştırması neticesinde yine 9.3. madde başlığı altında Tablo4' de görüleceği gibi emsal alınan AVM'lerde 2020 yılı pandemi süresince tüm AVM'lerde ortalama birim fiyatlara ek olarak pandemi süresine mahsus yaklaşık AVM içerisinde bulunan sektörler göre %30 ila %70 arasında iskonto yapıldığı tespit edilmiş olup güncel kiralari, küçük-orta ölçekte alana sahip (0-400m² aralığında) bölümlerin ortalama kira bedellerinin iskonto edilmiş halleriyle 108.73 TL/m²/Ay, büyük ölçekte alana sahip (400 üzeri m²) bölümlerin ortalama kira bedellerinin 24.13 TL/m²/Ay, Yemek Katında yer alan bölümlerin ortalama kira bedellerinin 147.03 TL/m²/Ay, Kiosk niteliğindeki bölümlerin ortalama kira bedellerinin 447.25 TL/m²/Ay, Depo niteliğindeki bölümlerin ortalama kira bedellerinin 15.56 TL/m²/Ay edebileceği saptanmıştır.

6.8.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerinde bulunduğı yapının Maliyet yönteminin 2020 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Fiyatları da göz önüne alınarak Alışveriş Merkezi maliyeti 3250 TL/m², Ortak alan, Kapalı otopark ve sığınakların maliyeti 1100TL/m² olarak değerlendirildiğinde;

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi Maliyet Analizi					
Arsa Alanı (m ²)	30,707.000				
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	179,565.000				
AVM Maliyet	126,347.000				
	m ²	TL/m ²	Amortisman	Maliyet (TL)	
Alışveriş Merkezi	110,942.000	3,250.00 ₺	13%	319,080,973.45 ₺	
Ortak Alan, Kapalı Otopark ve Sığınak Alanı (m ²)	68,623.000	1,100.00 ₺	13%	66,801,150.44 ₺	
Toplam AVM Maliyeti					385,882,123.89 ₺
Birim Maliyet (TL/m ²)					2,148.98 ₺
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)					9,250.00 ₺
AVM Maliyeti		385,882,123.89 ₺			
Arsa Maliyeti		284,039,750.00 ₺			
Arsa + Bina Değeri (TL)		669,921,873.89 ₺			

	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Yapı Birim değeri (TL)
Toplam Yapı Değeri	179.565m ²	385,882,123.89 ₺
Arsa Değeri (30.707,00 m²)		284,039,750.00 ₺
Panora AVM Toplam Değeri		669,921,873.89 ₺

Değerine ulaşmaktadır.

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

6.8.2.3. GELİRLERİN KAPİTALİZASYONU - İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI YAKLAŞIMI

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

6.8.2.4 Risksiz Getiri Oranı

Vadesinde ana para ve getirinin hiç bir sorunla karşılaşmadan geri alınacağı varsayımıyla yapılan yatırımların veya verilen borçların faiz oranı veya getiri oranıdır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu devlet tahvilleri ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri*1

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

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

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

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

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Değişken 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır.

6.8.2.5 Piyasa Riski Primi - Piyasa Endeksi

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

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

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

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

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

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

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

6.8.2.7 Genel Kapitalizasyon Oranı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Projeksiyonda 1 no'lu parsel üzerinde yer alan Panora AVM ve içerisinde yer alan Tapu Sicil Müdürlüğünde kayıtlı 242 adet bağımsız bölüm göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu bağımsız bölümler ayrı ayrı satışa konu olması mümkünse de Alışveriş Merkezinin bir bütünlük içerisinde satışının daha rasyonel olacağı düşüncesi ile değerlendirme bina içerisinde yer alan tüm bağımsız bölümler ve arsanın birlikte hesaplanması suretiyle değerlendirilmiştir.
- Covid-19 Etkileri Hakkında: Ülkemiz 2020 yılı ilk çeyreğinde tüm dünya ile birlikte Covid-19 pandemisinin etkisi altına girmiştir. Pandemi tüm dünyada olduğu gibi Devletimiz tarafından alınan önlem ve aksiyonlara rağmen ülkemiz ekonomisini de etkilemiştir. Ekonomik olarak etkilenen sektörlerin başında AVM sektöründe yer almakta olup, yapılan araştırmalar çerçevesinde hemen hemen tüm AVM'ler de kira bedelleri yarı yarıya hatta kimi sektör ve nitelikteki dükkanlarda daha fazla iskonto edildiği görülmüştür. Bu durum değerlendirme konusu taşınmaz içinde aynı etkileri taşımaktadır. Panora AVM pandemi öncesi dönemde kiracıların ödeme gücü artırılarak ve şirket sermayesinin tamamının öz sermaye olması gibi unsurlarla birlikte kısmi oranlarda kira iskontosu uygulaması yapmış olup, bu uygulamanın yukarıda bahsedilen pandemiye ilişkin iskontodan bağımsız olarak sonraki dönemlerde de uygulamasının devam edeceği varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu konum ve benzer emsalleri incelenerek yapılan araştırmalar ve Panora AVM'nin tarafımıza ilettiği kira sözleşmelerinin incelenmesine istinaden 2021 yılı için ortalama paçal kira normal mevcut koşullarda 101,26 TL/m²/ay olarak öngörülmüş olup İNA tablosunda hesaplanan bu birim m² fiyatından kira ve pandemi iskontosu dahil %55 oranında iskonto yapılacağı varsayılmıştır daha sonraki yıllar ise pandemi etkisinin kalkması ile beraber normal birim kira iskontosu dahil olmak üzere, piyasa kira değerleri ve doluluk oranları dikkate alınarak hesaplama çalışmalarına dahil edilmiştir. Kira değerlerinin TL bazından 2021 yılında pandemi etkisinden dolayı artış olmayacağı (%0), 2022 yılında pandemi etkisinin ortadan kalkması varsayımı ile ilk yılda geçmişte yapılmayan kira artışını telafi etmeye yönelik olarak %20 ve sonraki yılda %14, diğer yıllarda ise %10 olarak artış yapılacağı öngörülmüştür.
- Değerleme çalışması için hesaplanan kira gelirleri pandemi süreci döneminde realize olan mizanlar, piyasa koşulları ve mevcut sözleşmelerde yer alan kiralama değerleri baz alınarak hesaplanmıştır.

- Mevcut durumda değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın yaklaşık %95'i kiralanmış durumdadır. Bu bağımsız bölümlerin kira anlaşmaları yapılmış olup, yapılan hesaplamalar mevcut durumdaki kira sözleşmelerine göre yapılmıştır. Panora AVM binası kiralanabilir alanlarında doluluk oranının 2020 yılında yaklaşık %95 oranında olduğu görülmüş olup pandemi etkisinin devam edeceği 2021 yılında da bu oranın %95, pandemi etkisinin yavaş yavaş ortadan kalkacağı varsayımı ile 2022 yılında %96, 2023 yılında %97 ve daha sonraki yıllarda ise %98 olacağı öngörülmüştür.
- Panora AVM içerisinde yer alan kiralanabilir alan kiracılarının kira kontratlarının 5 ila 15 sene arasında olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında, mevcut durumda faaliyet gösteren Panora AVM'nin Panora GYO tarafından tarafımıza beyan edilen son 4 yılın gelir ve gider kalemleri incelenerek 2020 yılı kalemlerin ise 12 aya dönüştürülmek sureti ile incelenip AVM'nin gelir ve gider kalemleri hesaplanmıştır.
- Alışveriş merkezinin kiralanabilir alanı ve kira değerlerine ilişkin bilgiler talep sahibi firma tarafından verilmiş olup, bu bilgiler ışığı altında proje üzerinde yapılan inceleme sonucu kiralanabilir mağaza alanının 84,257m² olduğu görülmüştür.
- Panora AVM binası içerisinde kiralanabilir alan kapsamında; bağımsız bölümler yanı sıra, ATM, Vale, Taksi Alanları ve Kiosk alanlarının olduğu beyan edilmiştir. Alışveriş merkezinde diğer gelirler kapsamında ciro, kiosk alanları, baz istasyonu, banka ATM alanları ve vale gelirleri hesaplanmış olup AVM'nin gelir tablosu ve mizanları incelenerek mağaza gelirlerinin %7'si olarak kabul edilmiştir.
- Piyasadaki genel kabuller doğrultusunda; alışveriş merkezinin kiralanacağı, otoparkın ortak alan olarak kullanılacağı varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinin giderlerinin Bina Yönetim ve Ortak İşletme, Kiracılara uygulanan iskonto, Bina Sigorta, Emlak Vergisi, Bakım Onarım ve Yenileme giderlerinden oluşacağı varsayılmış olup AVM'nin mizanları incelenerek ilgili giderleri tespit edilmiştir. İncelemeler sonucunda 2021 yılı için Bina Yönetim ve Ortak İşletme Gideri 6,428,009.72 ₺, Bina Sigorta Giderleri 290,619.17 ₺ ve Emlak Vergisi Gideri 2,580,615.18 ₺ olarak hesaplanmıştır. AVM'nin her yıl inşaat maliyetinin %1'i kadar yenileme fonu ayıracağı ve bu fonun her yıl uygulanacağı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı hesabı için, Risksiz getiri oranı hesaplamasında 10 yıllık TL bazlı tahvil oranının 2020 yılı ortalaması olan %12.42 kabul edilmiştir. İskonto oranının piyasa koşulları çerçevesinde risk primi dahil %18 olarak uygulanması uygun görülmüştür.
- Projeksiyon çalışmaları mülkün 10 yıllık getiri beklentisi üzerine kurulmuştur. Mülkün 10. yılda artık değerinin hesaplanmasına kullanılan kapitalizasyon oranı, piyasa kabulleri doğrultusunda %10 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

7.1.1. Pazar Değerinin Tespiti

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

ÖZET TABLO

	TL
MALİYET YAKLAŞIMI	669,922,000.00 ₺
GELİRLERİN KAPİTALİZASYONU/İNA ANALİZİ	912,792,000.00 ₺

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

- Gayrimenkulün mevcut durum itibarıyla gelir yaratıyor olması ve bu hususun istikrar arz etmesi sebebiyle, gelir yaklaşımına dayalı değerlendirme yöntemlerinin "gayrimenkul değerini" daha doğru temsil edeceği,
- Bu sebeple, Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi sonucu bulunan 912,792,000.00 ₺ tutarındaki değer gayrimenkulün pazar değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

7.1.2. Kira Değerinin Tespiti

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

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

Emsal Kiralara ilişkin Emsaller ile Tablo3 de Emsal sonuçlarının karşılaştırılması 9.3. başlığı altında sıralanmıştır. Yine aynı başlık altında Tablo4 ile düzeltilmiş emsal sonuçlarının uyumlaştırılması yapılmıştır. Bu hesaplama sonucu bulunan değerlerin Tablo5 de belirlenen fonksiyonel kiralama grup alanları ile çarpılması ile AVM toplam kiralama değeri elde edilmiştir. Pandemi süresince emsal AVM'ler içerisinde bulunan sektörlere göre yaklaşık %30 ila %70 arasında iskonto yapıldığı tespit edilmiş olup ağırlıklı ortalaması olarak %50 iskonto edildiği saptanmıştır.

Tablo 5 PANARO AVM - EMSAL AVM'LERDEN ALINAN VERİLER İLE HESAPLANAN KİRALANABİLİR ALANLAR ANALİZİ					
Fonksiyonlarına Göre Kiralanabilir Alan Tanımları	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)*	Pandemi Öncesi Uyumlaştırılmış Kira Değeri*	Fonksiyonel Alanlar Toplam Aylık Kira Bedelleri	Pandemi Sonrası Uyumlaştırılmış Kira Değeri**	Pandemi Sonrası Fonksiyonel Alanlar Toplam Aylık Kira Bedelleri
Küçük - Orta Ölçekli Kiralanabilir Alanlar	21.426	217.46 ₺	4,659,262.25 ₺	108.73 ₺	2,329,631.13 ₺
Büyük Ölçekli Kiralanabilir Alanlar	60.410	48.25 ₺	2,914,782.50 ₺	24.13 ₺	1,457,391.25 ₺
Yemek Katındaki Kiralanabilir Alanlar	2.421	294.06 ₺	711,925.31 ₺	147.03 ₺	355,962.66 ₺
Kiosk (Stand)	391	894.50 ₺	349,749.50 ₺	447.25 ₺	174,874.75 ₺
Depo	913	31.13 ₺	28,417.13 ₺	15.56 ₺	14,208.56 ₺
TOPLAM	85,561	101.26 ₺	8,664,136.69 ₺	50.63 ₺	4,332,068.34 ₺

*Pandemi öncesi kira bedelleridir.

**Pandemi süresince AVM içerisinde bulunan sektörler için %30 ile %70 arasında iskonto yapıldığı tespit edilmiş olup ağırlıklı ortalaması olarak %50 iskonto edildiği saptanmıştır.

Tablo 5' de hesaplandığı şekli ile Panora AVM bünyesinde yer alan 242 adet bağımsız bölümün ve kiralara etki edecek ek kira alanlarının tamamının uyumlaştırılmış emsal kira değerleri oranları üzerinden hesapla aylık kira gelirleri toplamı yaklaşık KDV hariç 4,332,100.00 TL/Yıl, yıllık kira gelirleri toplamı yaklaşık KDV hariç 51,985,000.00 TL/Yıl olarak takdir edilmiştir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu Ankara ili Çankaya ilçesi Dikmen Mahallesi 29087 ada 1 nolu parsel üzerinde bulunan ve 242 adet bağımsız bölümden oluşan Alışveriş Merkezine ait binanın 14.05.2007 tarihli onaylı mimari projesi ve bu projeye ilişkin düzenlenmiş bulunan 18.12.2003 tarih ve 2268-E no, 05.06.2007 tarih ve 2302 no'lu yapı ruhsatları ile 22.10.2007 tarih ve 2007-1 no'lu yapı kullanım izin belgesi mevcut olup halen yasal olarak geçerli durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazın ilk projedeki kullanım alanları ile fiili kullanım alanları arasında farklılıklar mevcuttur. Söz konusu fiili değişikliklere ilişkin olarak 18.05.2017 tarihli tadilat projesi ve 01.08.2017 tarih 2017-03 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile bu değişikliklerin tadili amaçlanmıştır ancak aynı dönemde 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi uyarınca yürürlüğe giren imar barışı hükümlerinden faydalanılabileceğinin anlaşılmasıyla bu doğrultuda başvuru yapılmış ve tadilat projesi ve ruhsatı iptal edilmiştir. Fiilen yapılan değişikliklerin ve aykırılıkların giderilmesi için 28.12.2018 tarih ve 4800175 no ile yapılan imar barışı başvurusunu takip eden yasal prosedürün devam etmekte olduğu bilgisi alınmıştır. Bahse konu yasal prosedür tamamlanıncaya kadar yasal durum ile fiili durum arasında bir uyumsuzluk söz konusu olup, prosedürün tamamlanmasıyla fiili duruma göre kat mülkiyetinin yeniden tesisi önerilmektedir.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulunun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Değişiklik yapılmasına dair Ve yine aynı tebliğin Madde 22 - (Değişik:RG-23/1/2014-28891) "c" bendi uyarınca "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve aynı Tebliğin Madde 22 "j" bendi uyarınca "j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri bulunmaktadır.

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

234 No'lu bağımsız bölüm üzerinde 24.03.2006 tarih 6162 yevmiye ile Maliye Hazinesi adına "Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz" beyanı mevcuttur. Taşınmaz tapuda belirtilen vasıf olarak kullanılmakta ve bu beyanın kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Bilgileri, İzinler ile Yasal Gerekliliği olan Belgelerin Doğruluğu Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulunun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Değişiklik yapılmasına dair Tebliğ Madde 22'nin "b" bendi uyarınca "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir"

Bu bende göre değerlendirme konusu Ankara ili Çankaya ilçesi Dikmen Mahallesi 29087 ada 1 nolu parsel üzerinde bulunan ve 242 adet bağımsız bölümden oluşan Alışveriş Merkezine ait binanın 14.05.2007 tarihli onaylı mimari projesi ve bu projeye ilişkin düzenlenmiş bulunan 18.12.2003 tarih ve 2268-E no, 05.06.2007 tarih ve 2302 no'lu yapı ruhsatları ile 22.10.2007 tarih ve 2007-1 no'lu yapı kullanımı izin belgesi mevcut olup halen yasal olarak geçerli durumdadır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazın ilk projedeki kullanım alanları ile fiili kullanım alanları arasında farklılıklar mevcuttur. Söz konusu fiili değişikliklere ilişkin olarak 18.05.2017 tarihli tadilat projesi ve 01.08.2017 tarih 2017-03 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile bu değişikliklerin tadili amaçlanmıştır ancak aynı dönemde 3194 sayılı İmar Kanunun geçici 16. Maddesi uyarınca yürürlüğe giren imar barışı hükümlerinden faydalanılabileceğinin anlaşılmasıyla bu doğrultuda 28.12.2018 tarih ve 4800175 no ile başvuru yapılmış ve onaylı tadilat projesi ile tadilat yapı ruhsatı iptal edildiği görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Değişiklik yapılmasına dair Tebliğ Madde 34 - (3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan

yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür.” Hükümü yer almakta olup, bu bende göre Panora AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Sonuç olarak; Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 Ada, 1 no’lu parsel üzerinde yer alan 30.707 m² arsa üzerinde yer alan “Betonarme İşyeri” nitelikli ana taşınmazın inşaatının tamamlanmış olduğu, yapı kullanma izinleri alınmış ve parsel üzerinde kat mülkiyetinin tesis edilmiş olduğu, yapılan değişiklikler için de imar barışı hükümlerinden faydalanması amacıyla 28.12.2018 tarih ve 4800175 no ile başvuru yapılmış olması nedeniyle değerlemeye konu 242 adet Bağımsız Bölümlü gayrimenkulün “İmar Barışına Başvurmuş Bulunan Bina” başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

7.5. KDV KONUSU

24/12/2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranları’nın Tespitine ilişkin karara, 31/07/2020 tarihli ve 31202 sayılı Resmi Gazete ve 23/12/2020 31343 No’lu Cumhurbaşkanlığı kararına göre 31/05/2021 tarihine kadar (bu tarih dahil), İşyeri kiralama hizmeti KDV oranı %8’dir.

İşyeri teslimlerine ilişkin güncel KDV oranı ise %18’dir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLEŞİ

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

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29087 Ada, 1 Parsel no'lu, "Betonarme İşyeri" vasıflı ana gayrimenkul içerisinde yer alan, "Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan taşınmazların;

25.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)
912,792,000.00 ₺
Dokuzyüzonikimilyonyediyüzdoksanikibin Türk lirasıdır
25.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
1,077,094,560.00 ₺
Birmilyaryetmişyedigimilyondoksandörtbinbeşyüzaltmış Türk lirasıdır
25.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)
4,332,100.00 ₺
Dörtmilyonüçyüzotuzikibinyüz Türk lirasıdır
25.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)
4,678,668.00 ₺
Dörtmilyonalıtyüzyetmişsekizbinaltıyüzaltmışsekiz Türk lirasıdır

olarak takdir edilmiştir.

NOT: 1 Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeri ve tespit edilen aylık kira değerleridir. M² birim kira bedellerinin hesaplanması 6.8.3 Maddesinin 2. ve 3. paragraflarında sayılan varsayımlar doğrultusunda yapılmıştır.

2 Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Bilgilerinize sunarız. Saygılarımızla.

DEĞERLEME UZMANI
ALİCAN TAYLAN
SPK LİSANS NO: 403259
JEOFİZİK YÜKSEK
MÜHENDİSİ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
İBRAHİM SARIHAN
SPK LİSANS NO: 401149
EKONOMİST



KENT
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Harbiye Mah. Çetin Emeç Bulvarı 51/2 Dikmen Mah. ANKARA
Tel: 0312 447 89 90 Fax: 0312 447 46 59
Başkent V.D. No: 544 060 513 Tic.Sic. No: 283106
www.kentdegerleme.com

9. EKLER

9.1. INA Tablosu

[illegible]