

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
29087 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN PANORA AVM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	6.11.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2024
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
RAPOR NO	PAGYO-2411045
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	PANORA AVM'NİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ORAN MAHALLESİ, KÜDÜS CADDESİ, PANORA AVM NO:3 ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı -Mülkiyet Listesi (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Tapu Belgesi
Ek 5 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler-Dava Kararları
Ek 5 - İNA Tablosu (kopya)
Ek 6 - Şerh Beyan Yazısı
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Ankara ili Çankaya ilçesi Dikmen Mahallesi 29087 ada 1 parselde bulunan Panora Alışveriş Merkezi'nin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan Panora AVM'nin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor PAGYO-2411045 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan rapor bulunmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

29087 ADA 1 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı : -
Mahallesi : DİKMEN
Köyü : -
Sokağı : -
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 29087
Parsel No : 1
Alanı : 30.707,00 m²
Hisse oranı : TAM
Vasfı : BETONARME İŞYERİ
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : EK-1
Cilt No : EK-1
Sayfa No : EK-1
Tapu Tarihi : EK-1

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden müşteri tarafından 04.11.2024 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE MÜŞTEREK OLARAK:

Serh:

-1 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (30.05.2007 tarih, 10976 yevmiye)

Beyan:

Beyanlar Hanesinde:

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (24.01.2024 tarih, 8164 yevmiye)

-Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (09.11.2007 tarih, 22978 yevmiye)

-Yönetim Planı : 17/05/2007 (23.05.2007 tarih, 10541 yevmiye)

(Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde 24.01.2024 tarihine kadar olan süreçte herhangi bir takyidat olmadığı, bu tarihte 32. madde şerhi konulduğu tespit edilmiştir. Bahsekonu şerhe ilişkin olarak Şirket tarafından açılan davada Ankara 27. İdare Mahkemesi'nin 2024/479 Esas sayılı dava dosyasından verilen Yürütmenin Durdurulmasına dair dört ayrı karar bulunmaktadır. Son verilen Yürütmenin Durdurulmasına ilişkin karara Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından yapılan itirazda Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi'nin 2024/1167 Esas sayılı kararı ile 24.12.2024 tarihinde reddedilmiştir.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan 17.12.2024 tarihli imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmaz;

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 30/01/2008 tarih ve 603 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi 29086 ada 1 parsel, 29087 ada 1 parsel, 16743 ada 6 ve 7 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kaldığı 29087 ada 1 sayılı parselin onaylı imar planına göre;

-imar kullanımının "Ticaret+Sosyal Tesis Alanı", yapılaşma koşulları "KAKS'a konu alan: 56008 m²" " Hmax: Serbest" olarak belirlendiği, yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerinde, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların ise plan notlarında tanımlı olduğu görülmüştür.

29086 ADA 1 PARSEL,29087 ADA 1 PARSEL,16743 ADA 6 VE 7 PARSELLER

1-BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU"VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ 10.08.2006 GÜN VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN İŞ YERİ AÇMA VE ŞALİŞMA RUHSATLARUNA İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRLENEN HUSUSLARDA YETKİLİ İDARELER SORUMLU OLUP,BU YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN TÜM HUSUSLAR YERİNE GETİRİLMEYEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

04.09.1988 GÜN VE 19919 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ İLE 01.07.1999 GÜN VE 23742 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ.

02.11.1986 GÜN VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN HAVA KALİTESİ KORUMA YÖNETMELİĞİ.

11.12.1986 GÜN VE 19308 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-HER KOŞULDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA İMAR PLANINDA ESAS JEOLÖJİK ETÜT YAPILMASI ZORUNLUDUR.

4-PALNDA "A"OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA KAKS'AKONU ALAN 301,977 m2.

"B"OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA KAKS'A KONU ALAN 56,008 m2

"C"OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA KAKS'A KONU ALAN 49,678m2

"D"OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA KAKS'A KONU ALAN 36,307m2

5-PLAN KAPSAMINDAKİ ALANDA OLUŞTURULMUŞ ADA VE/VEYA PARSELLERDE KAKS'A KONU ALAN m2 OLARAK BELİRTİLMİŞTİR.İNŞAA EDİLECEK YAPILARDA KAT HOLLERİ,ANA MERDİVENLER,ASANSÖR BOŞLUKLAR BALKONLAR + 0.00 KOTU ALTINDA KALAN ALANLAR KAKS'A KONU ALANA DAHİL DEĞİLDİR.

6-PLAN KAPSAMINDAKİ ALANDA OLUŞTURULMUŞ ADA VE/VEYA PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA KALAN ALANLARDA SU DEPOSU,TRAFO,BEKÇİ KÜLÜBESİ,GİRİŞ NİZAMİYESİ,GÜVENLİK TESİSLERİ,ÇÖP DEPOLAMA YERLERİ,OTOPARK RAMPALARI,TOTEMLER,ALT YAPI TESİSLERİ,VB YAPILAR YAPILABİLİR.TRAFO VE DİĞER ALT YAPI TESİSLERİ PARSEL İÇİNDE HERHANGİ BİR YERE KONABİLİR.

7-PLAN KAPSAMINDAKİ ALANDA OLUŞTURULMUŞ ADA VE /VEYA PARSELLERDE YAPI YÜKSEKLİĞİ YAPININ MİMARİ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE SERBESTTİR.

8-PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA OLUŞTURULMUŞ ADA VE /VEYA PARSELLERDE YAPILACAK BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDE KOTLANDIRILACAKTIR.+0.00 KOTU BİNA KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASIDIR.ANCAK ADA YADA PARSELLER İÇİNDE TOPOĞRAFYA ÖZELLİĞİNDEN YA DA PROJE BÜTÜNLÜĞÜNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA HADA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACI İLE BİNALAR ADA VEYA PARSEL ÇECRESİNDEKİ VEYA İÇİNDEKİ(OLUŞMUŞ VEYA OLUŞTURULACAK)YOLLARDAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESFİYE EDİLMİŞ ZEMİNLERDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA VE ADA VEYA PARSEL SINIRLARI İÇİNDE MERDİVEN KURANGLEZ,RAMPA,SACAK YAPILABİLİR ZEMİN KATLAR +1.50 DE TESİS EDİLEBİLİR.

9-GENEL YERLEŞİM,KÜTLE DÜZENLEMESİ,YAPI YÜKSEKLİKLERİ,BLOKLAR

10-PLAN GENELİNDE VERİLEN EMSAL DAHİLİNDE KALMAK KOŞULU İLE HAZIRLANAN VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

11-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA "A","C"VE "D" İLE TANIMLI ALANLAR KONUT,TİCARET VE SOSYAL TESİS ALANIDIR."B" İLE TANIMLI ALAN İSE TİCARET VE SOSYAL TESİS ALANIDIR.

12-SOSYAL TESİS ALANI PLANLANAN ALANININ İHTİYACINA CEVAP VERECEK NİTELİKTE SAUNA,CİMNASTİKSALONU,YÜZME HAVUZU VB.TİCARİ AMAÇLI OLMAYAN,ORTAKKULLANIMA YÖNELİK TESİSLERİ TANIMLAR.BU YAPILAR MEVCUT KAKS'AKON U İNŞAAT ALANI DIŞINDA OLUP,BU ALANIN %6'SINI AŞAMAZ.SOSYAL TESİS YAPILARININ YERİ VAZİYET PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.

13-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YOLA CEPHELİ OLAN BÖLÜMLERDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TRAFO ALANLARI AYRILABİLİR.BU ALANLAR VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLİR VE UYGULAMA İŞLEMLERİ (İNŞAAT,TAHSİS,DEVİR VB.)VAZİYET PLANINA GÖRE YAPILIR.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 29087 ada 1 parsel için düzenlenmiş 18.12.2003 tarih 2268-E no'lu yeni yapı ruhsatı, 05.06.2007 tarih 2302 sayılı tadilat ruhsatı, 22.10.2007 tarih ve 2007/1 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 01.08.2017 tarih ve 2017/03 sayılı tadilat ruhsatı, 28.05.2021 tarih ve L1MMNBET numaralı yapı kayıt belgesi, 14.05.2007 tarihli projesi ve 18.05.2017 tarihli mimari projesi görülmüştür.

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ							
Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	AVM Alanı (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
Yeni Yapı	18.12.2003	2268-E	242	58.627,00 m²	101.445,00 m²	160.072,00 m²	IV.A
Tadilat	5.06.2007	2302	242	58.627,00 m²	101.445,00 m²	160.072,00 m²	IV.A
Tadilat **	1.08.2017	2017/3	293	64.035,20 m²	97.304,50 m²	161.339,70 m²	V.A

**Değerlemeye konu taşınmazlar için 293 bağımsız bölüm ve 161.339,70 m² kapalı alan için alınmış olan 01.08.2017 tarih ve 2017/3 sayılı tadilat ruhsatının süresi dolmuş olup, Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.09.2020 tarih ve 081603 sayılı olur yazısı ile iptal edilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ							
Veriliş Nedeni	Tarihi	Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	AVM Alanı (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
Tadilat	22.10.2007	2007/1	242	58.627,00 m²	101.445,00 m²	160.072,00 m²	V.A

YAPI KAYIT BELGESİ BİLGİLERİ*						
Veriliş Nedeni	Tarihi	Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Arsa Alanı (m²)	B.B. Alanı (m²)	Veriliş Nedeni
İLAVE	28.05.2021	KZSZKVRE	1	30.707,00 m²	30.821,90 m²	Ticari
DÜZELTME	12.03.2024	L1MMNBET	1	30.707,00 m²	30.821,90 m²	Ticari

*Değerlemeye konu taşınmazlar için 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi kapsamında alınmış yapı kayıt belgesi olması rağmen, 2017 tarihli projesi ile uyumlu olan yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının yapılmamış olması ve sürecinin devam etmesi, yapılan değişikliklerin tapu müdürlüğü tarafından onaylanmamış olması nedeniyle değerlemede 14.05.2007 tarihli mimari proje dikkate alınmış, tadilat ruhsatı ve yapı kayıt belgesi dikkate alınmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlar için 293 bağımsız bölüm ve 161.339,70 m² kapalı alan için alınmış olan 01.08.2017 tarih ve 2017/3 sayılı tadilat ruhsatının süresi dolmuş olup, Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.09.2020 tarih ve 081603 sayılı olur yazısı ile iptal edilmiştir.

Değerlemeye konu olan 29087 ada 1 parsel üzerinde yer alan AVM'nin 14.05.2007 onay tarihli tadilat mimari projesine göre alansal dağılımları aşağıda gösterilmiştir.

14.05.2007 Tarihli Mimari Projeye Göre Alan Dağılımları	Toplam İnşaat Brüt Alanı
4. Bodrum Kat (-2. Otopark Katı) (-15.20 Kotu)	14.321,00 m ²
3. Bodrum Kat (-1. Otopark Katı) (-11.50 Kotu)	22.496,00 m ²
2. Bodrum Kat (Market Katı) (-7.80 Kotu)	24.352,00 m ²
1. Bodrum Kat (Market Asma Katı) (-3.90 Kotu)	14.414,00 m ²
Zemin Kat (Zemin Kat ve Zemin Asma Katı) (±0.00 ve +4.00 Kotu)	35.094,00 m ²
1. Normal Kat (1. Normal ve 1. Asma Kat) (+8.00 ve +12.00 Kotu)	32.225,00 m ²
2. Normal Kat (2. Normal Kat) (+16.00 Kotu)	20.262,00 m ²
3. Normal Kat (3. Normal Kat, 4. Normal Kat, 5. Normal Kat) (+21.30, +26.50 ve +31.50 Kotu)	16.401,00 m ²
Toplam	179.565,00 m²

18.01.2024 tarihli yapı tatil tutanağına göre ruhsatlı yapının mimari projesine aykırı olarak 31.12.2017 tarihinden sonra eklentilerin yapıldığı (567m²) tespit edilmiştir. (18.01.2024 tarihli yapı tatil tutanağına göre ruhsatlı yapının mimari projesine aykırı olarak 31.12.2017 tarihinden sonra 3194 sayılı Kanunun 32. Maddesi uyarınca konulan şerh, toplam AVM alanı olan 179.565 Metrekarenin sadece binde 3 (567 Metrekare)'lük kısmına ilişkin olup, AVM'nin bütününe ilişkin bir şerh değildir.)

02.02.2024 tarih 243 karar no ile 3194 sayılı İmar Kanununun 32.maddesi hükmü gereğince yapının 30 gün içerisinde ruhsata aykırılıkların giderilmesine, aksi halde Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca yıkılmasına ve 3194 sayılı İmar Kanunun 42. maddesi hükmü gereğince para cezasına encümenle karar verilmiştir.

01.03.2024 tarihli Panora Gayirmenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Dilekçesinde encümen kararına istinaden ruhsata uygun hale getirilmesi istenen binanın ilgili kısımlarının yıkım ve sökülme işlerinin tamamlandığı belirtilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 03.04.2024 tarihli yazısında yapılan incelemede otopark rampa üzerinde yıkım işlemlerinin devam ettiği ancak taşıyıcı sisteminin yerinde durduğu, diğer yerlerde yıkım işlemlerinin başlatılmadığı tespit edildiği belirtilmiştir.

Anılan şerhe ilişkin şirket tarafından açılan T.C.Ankara 27.İdari Mahkemesi kararları tarafımıza iletilmiştir. Ankara 27. İdare Mahkemesi'nin 2024/479 Esas sayılı dava dosyasından verilen Yürütmenin Durdurulmasına dair kararda ".....Davalı idare tarafından davacı şirkete gönderilen 17.04.2024 düzenleme tarihli 258264 dosya numaralı 9.410.219,27-TL'lik idari para cezasına ilişkin ödeme emrinin; hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek yürütmesinin durdurulmasına ve işlemin iptaline karar verilmesi istenmektedir. Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanun'un 27'nci maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, tebligatın tamamlanmasına, itiraz yolu açık olmak üzere, 21/11/2024 tarihinde oybirliğiyle karar verilmiştir....."ifadeleri yer almaktadır. Yürütmenin Durdurulmasına ilişkin karara Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından yapılan itiraz da Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi'nin 2024/1167 Esas sayılı kararı ile 24.12.2024 tarihinde reddedilmiştir.

Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

18.01.2024 tarihli yapı tatil tutanağına göre ruhsatlı yapının mimari projesine aykırı olarak 31.12.2017 tarihinden sonra eklentilerin yapıldığı (567m²) tespit edilmiştir.

02.02.2024 tarih 243 karar no ile 3194 sayılı İmar Kanununun 32.maddesi hükmü gereğince yapının 30 gün içerisinde ruhsata aykırılıkların giderilmesine, aksi halde Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca yıkılmasına ve 3194 sayılı İmar Kanunun 42. maddesi hükmü gereğince para cezasına encümenle karar verilmiştir.

01.03.2024 tarihli Panora Gayirmenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Dilekçesinde encümen kararına istinaden ruhsata uygun hale getirilmesi istenen binanın ilgili kısımlarının yıkım ve söküm işlerinin tamamlandığı belirtilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 03.04.2024 tarihli yazısında yapılan incelemede otopark rampa üzerinde yıkım işlemlerinin devam ettiği ancak taşıyıcı sisteminin yerinde durduğu, diğer yerlerde yıkım işlemlerinin başlatılmadığı tespit edildiği ifade edilmiştir.

Şirket tarafından anılan karara karşı açılan T.C.Ankara 27.İdari Mahkemesi kararları tarafımıza iletilmiştir. Ankara 27. İdare Mahkemesi'nin 2024/479 Esas sayılı dava dosyasından verilen Yürütmenin Durdurulmasına dair kararda ".....Davalı idare tarafından davacı şirkete gönderilen 17.04.2024 düzenleme tarihli 258264 dosya numaralı 9.410.219,27-TL'lik idari para cezasına ilişkin ödeme emrinin; hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek yürütmesinin durdurulmasına ve işlemin iptaline karar verilmesi istenmektedir. Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanun'un 27'nci maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, tebligatın tamamlanmasına, itiraz yolu açık olmak üzere, 21/11/2024 tarihinde oybirliğiyle karar verilmiştir....." ifadesine yer verilmiştir. Yürütmenin Durdurulmasına ilişkin karara Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından yapılan itiraz da Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi'nin 2024/1167 Esas sayılı kararı ile 24.12.2024 tarihinde reddedilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Baysan Yapı Denetim Ltd. Şti. - Mebusevleri Mah. Şerefli Sokak, No:7/2 Çankaya/ANKARA

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

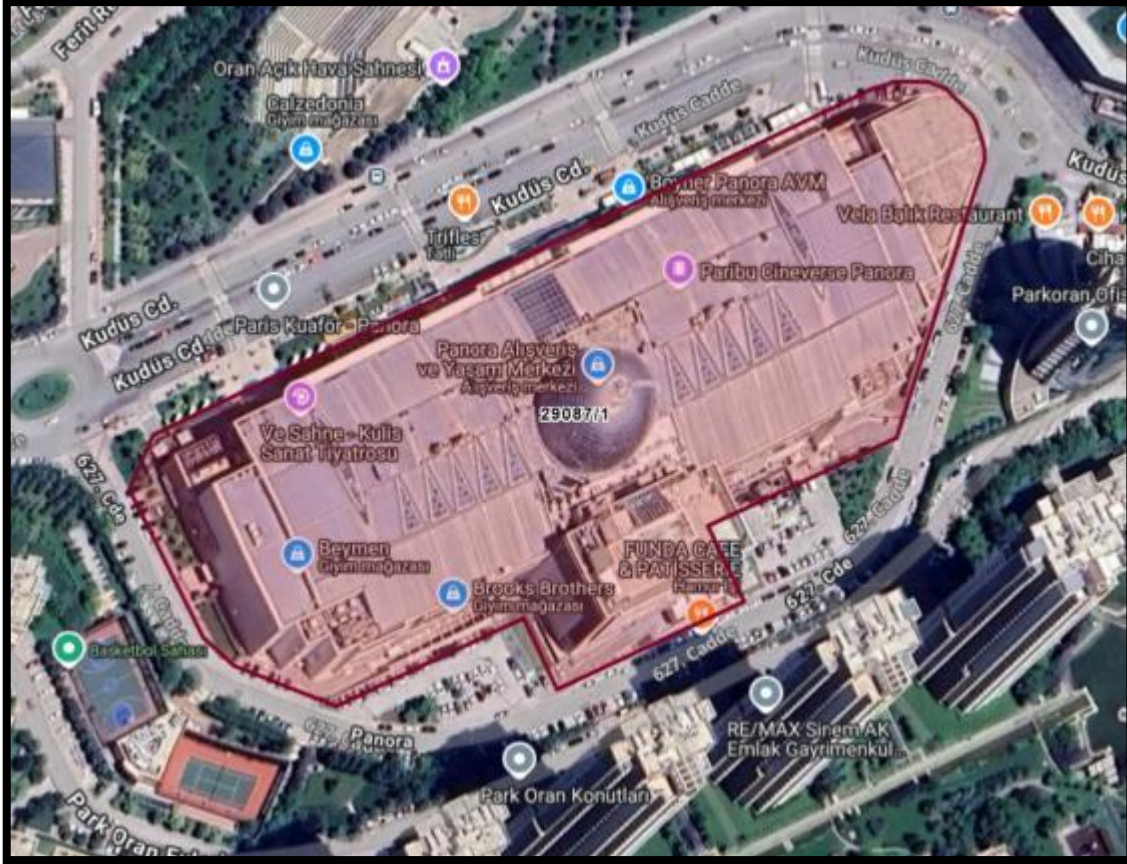
2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 16.04.2022 tarihinde alınmış B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

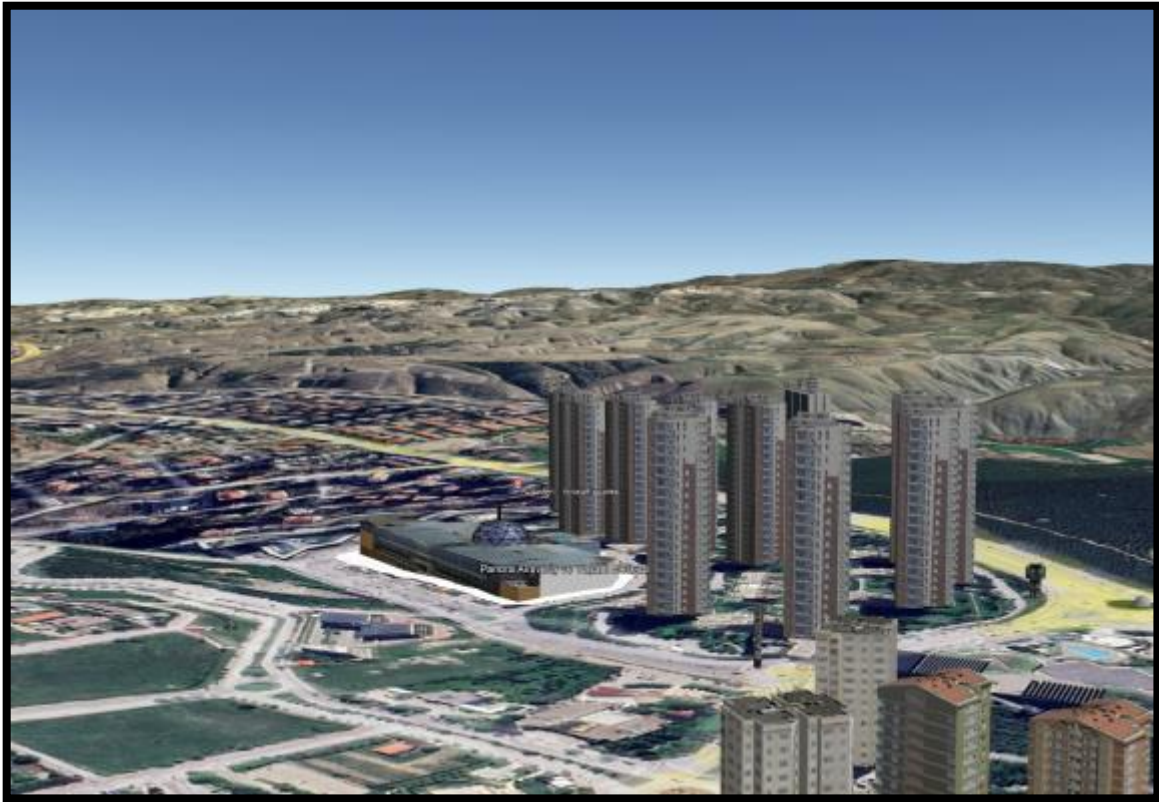
Değerleme konusu taşınmaz; Ankara ili Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "BETONARME İŞYERİ" olarak kayıtlı 29087 ada 1 parselde yer alan AVM binasıdır. Parsel ada formunda parsel olup, geometrik olarak amorf formundadır. Parselin yüz ölçümü 30.707 m²'dir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Oran bölgesinde, Sinpaş projeleri, TRT Genel Müdürlüğü ve MSB Lojmanları yakınında yer almaktadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Park Oran Konakları yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında One Tower Alışveriş Merkezi, Acıbadem Hastanesi ve Sinpaş GYO Ege Vadisi projesi bulunmaktadır. Bölge genel olarak apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır. Çevreyolu erişimi rahat durumdadır. Çankaya ilçe merkezine yaklaşık 10 dakika; Kızılay'a ise yaklaşık 15 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. TRT Genel Müdürlüğü binası, Sinpaş Marina Ankara ve Portofino projeleride aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyeli artmaktadır.

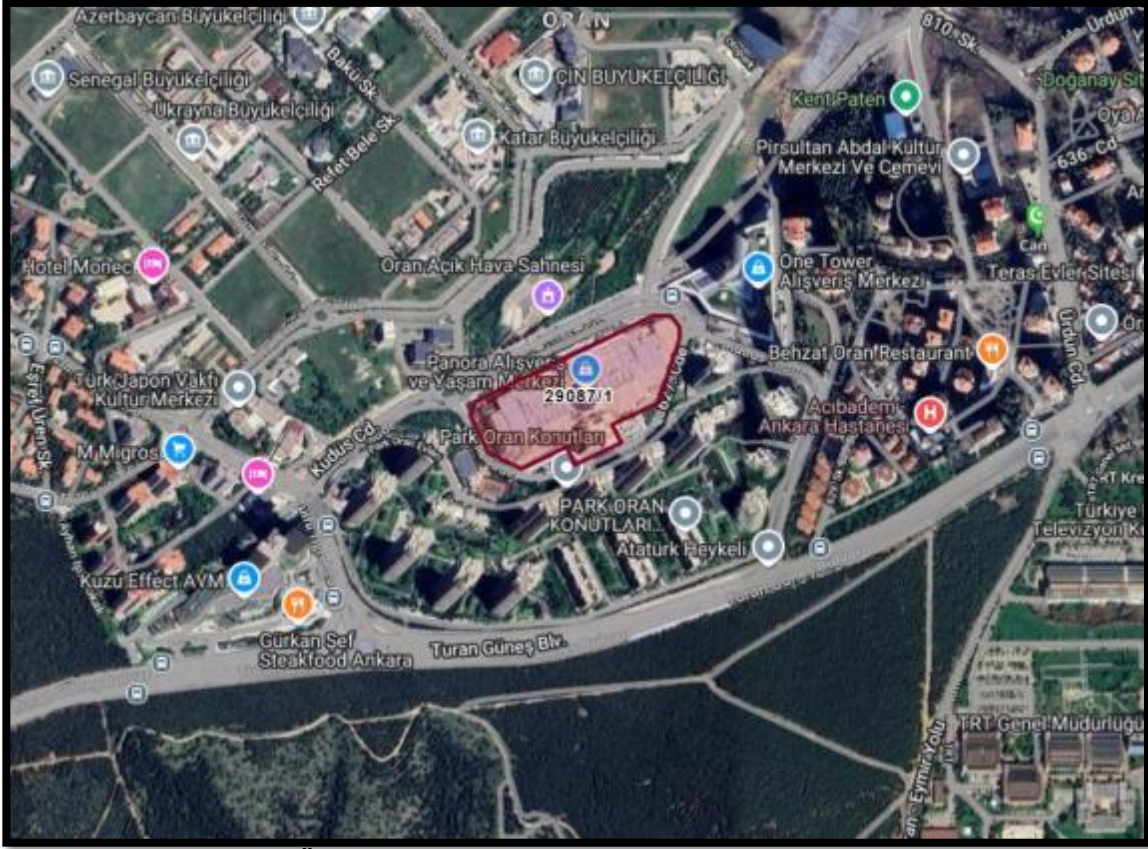




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Konya Yolu kullanılarak Mevlana Bulvarı vasıtası ile Çankaya - Oran sapağından içeri girilerek Turan Güneş Bulvarı vasıtası ile Oran Mahallesi'ne ulaşıldıktan sonra Kudüs Caddesi vasıtası ile parselin olduğu noktaya ulaşılabilir.

Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya ulaşıldıktan sonra Simon Bolivar Bulvarı'na ve daha sonra Turan Güneş Bulvarı'na girilerek taşınmazın bulunduğu noktaya ulaşılabilir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara ili Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "BETONARME İŞYERİ" olarak kayıtlı 29087 ada 1 parselde yer alan AVM binasıdır. Taşınmaz kat mülkiyet listesine göre toplam 242 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre 4. bodrum kat, 3. bodrum kat, 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, zemin asma katı, 1. normal kat, 1. normal kat asma katı, 2. normal kat, 3. normal kat, 4 normal kat ve teras katı olmak üzere olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır.

14.05.2007 tarihli tadilat mimari projesine göre;

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

Mimari projesine göre kat taksimatı;

4. bodrum katında otopark alanı, depolar, sığınak, dükkan alanları ve servis sirkülasyon alanları,
3. bodrum katında otopark alanı, depolar, dükkan alanları ve servis sirkülasyon alanları,
2. bodrum katında otopark alanı, mağaza alanları, market, ATM alanları, kiosk ve stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları,
1. bodrum katında mağaza alanları, kafe alanları, kiosk-stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları,
- zemin ve zemin asma katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları (Restoran), kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanları,

1. normal ve 1. asma katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanları,
2. normal katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları, kafe alanları, sinema, kültür ve eğlence ve servis sirkülasyon alanları,
- 3., 4., 5. normal katta kültür ve eğlence, yönetim alanı, spor alanı ve servis-sirkülasyon alanları bulunmaktadır.

4. bodrum katında 254 araç, 3. bodrum katında 562 araç, 2. bodrum katında 237 araç, 1. bodrum katında 231 araç olmak üzere toplam 1.284 araç kapasiteli kapalı otopark, dış kısımda kalan açık alanlarda toplam 1.000 araç kapasiteli açık otopark alanı bulunmaktadır.

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin toplam yasal ve mevcut kapalı kullanım alanı onaylı mimari projeden elde edinilen bilgiler doğrultusunda 179.565 m²'dir. Konu taşınmazlar onaylı mimari projesine uyumludur. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır. Toplam kiralanabilir alan 85.542,90 (Dükkan, depo, kiosk ve stand alanları) m²'dir. Dükkan kiralanabilir alanı ise 84.257 m² 'dir. Alışveriş merkezi mevcut durumda %95 oranında doluluk oranına sahiptir.

****18.05.2017 onay tarihli onaylı tadilat projesi ve 161.339,70 m² yapı ruhsatı alınmıştır.** İlgili izin belgelerinde emsal harici alanların ruhsatlandırılmadığı tespit edilmiştir. Tadilat projesinde bir önceki projesine göre farklılıkların ana taşınmazın 4. bodrum katında yer alan 1 ve 2 no.lu dükkanlar iptal edilmiş, 3, 4 ve 5 no.lu dükkanlar numara değiştirilerek 243, 244 ve 245 no.lu dükkanlar olduğu; 3. bodrum katında yer alan 8, 13, 14 ve 15 no.lu dükkanların sırasıyla 246, 249, 248 ve 246 no.lu dükkanlar olduğu, M101'in jeneratör odasına ilave edildiği; 2. bodrum katında yer alan 17 no.lu dükkanın 3'e bölünerek 17, 260 ve 8 no.lu, 18 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 18 ve 8 no.lu dükkanlardan oluştuğu, güvenlik alanı ve M102 no.lu güvenlik merkezinin M103 çöp odasına eklendiği, 27, 26, 250, 251, 252, 253, 254, 4, 5, 15, 2, 92, 94, 256, 257, 258, 25 ve 255 no.lu dükkanların eklendiği; 1. bodrum katında 1 no.lu yönetim alanı eklendiği, 28 ve 39 no.lu dükkanların eklendiği ve 39 no.lu dükkanın 14 no.lu dükkan olduğu; zemin katında 80 ve 263 no.lu dükkanların eklendiği, 113 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 113 ve 78 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 78 no.lu dükkanın 79 no.lu daha sonra 261 no.lu dükkana dönüştüğü, 92, 94 ve 63 no.lu dükkanların sırasıyla 262, 244 ve 265 no.lu dükkanlar olduğu, zemine oturan teras alanları ve güvenlik kulübesinin eklendiği; zemin asma kata 291 no.lu dükkanın eklendiği;

1. normal katta 196, 280, 277, 276, 279, 275, 155 ve 150 no.lu dükkanların eklendiği, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148 ve 147 no.lu dükkanların sırasıyla 200, 206, 152, 154, 149, 171, 274, 151, 146 no.lu dükkanlara dönüştüğü, 146 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 148 ve 273 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 125 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 124 ve 125 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 131 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 131 ve 132 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 133 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 127 ve 133 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 122 no.lu dükkanın 3'e bölünerek 122, 63 ve 29 no.lu dükkanlardan oluştuğu ve 134 no.lu dükkanın 3'e bölünerek 268, 134 ve 269 no.lu dükkanlardan oluştuğu; 2. normal katta 284, 234, 293, 393, 291, 13, 3, 290, 153, 289, 288, 287, 286, 147 no.lu dükkanların eklendiği, 209 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 209 ve 285 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 235 no.lu dükkanın 2'ye bölünerek 209 ve 285 no.lu dükkanlardan oluştuğu, 234 ve 233 no.lu dükkanların birleşerek 233 no.lu dükkanın oluştuğu, 233 ve 293 no.lu dükkanların dolaşım alanına eklendiği; 3 normal katta 239 no.lu dükkanın 241 no.lu dükkana, 241 no.lu dükkanın tekrar 239 no.lu dükkan olduğu, yönetim alanı, açık sergi alanı ve fuayene alanına dönüştüğü; çatı katında ise asansör kulesi, depo ve soyunma kabinlerinin eklendiği tespit edilmiştir.

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

14.05.2007 Tarihli Mimari Projeye Göre Alan Dağılımları	Toplam İnşaat Brüt Alanı
4. Bodrum Kat (-2. Otopark Katı) (-15.20 Kotu)	14.321,00 m ²
3. Bodrum Kat (-1. Otopark Katı) (-11.50 Kotu)	22.496,00 m ²
2. Bodrum Kat (Market Katı) (-7.80 Kotu)	24.352,00 m ²
1. Bodrum Kat (Market Asma Katı) (-3.90 Kotu)	14.414,00 m ²
Zemin Kat (Zemin Kat ve Zemin Asma Katı) (±0.00 ve +4.00 Kotu)	35.094,00 m ²
1. Normal Kat (1. Normal ve 1. Asma Kat) (+8.00 ve +12.00 Kotu)	32.225,00 m ²
2. Normal Kat (2. Normal Kat) (+16.00 Kotu)	20.262,00 m ²
3. Normal Kat (3. Normal Kat, 4. Normal Kat, 5. Normal Kat) (+21.30, +26.50 ve +31.50 Kotu)	16.401,00 m ²
Toplam	179.565,00 m²

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	:	5-A
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem (2 adet WSHP Isıtma Esanjoru ve 5 adet kazan)
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut Toplam 990 m ³ (Yangın Deposu 480 m ³ , Su Deposu 330 m ³ , Mac Spor Su Deposu 180 m ³)
Havalandırma	:	Merkezi (4 adet Soğutma Sistemi Esanjoru ve 14 adet %100 Taze Hava Santrali)
Asansör	:	Mevcut (2 yük ve 13 müşteri)
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras ve Cam fanus
Dış Cephe	:	Cam Giydirme
Park Yeri	:	Mevcut (1284 Kapalı / 1000 Açık)
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzaralı
Cephesi	:	Bulvar Cepheli
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☒ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Panora AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit, seramik ve beton, duvarlar plastik boya ve seramik kaplıdır. Kolon yüzeyleri giydirmedir. Tavanlar alçı asma veya taş yünü asma tavadır. Spot aydınlatma mevcuttur. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur. Kapalı otoparklarda zeminler sertleştirilmiş şap kaplıdır. AVM içinde kiralanan hacimler ise kiracıların kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup farklı özelliklere sahiptir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı yasa da açıkça belirlenmiş olup buna göre: "... Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.... denmiştir.

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

AVM bünyesinde proje harici yapılan bazı imalatlar için tutanak ve encümen kararları görülmüş olup, encümen kararlarına itirazen dava açılmış ve dava kararları tarafımıza iletilmiş ve yürütmeyi durdurma kararı verildiği görülmüştür. Yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararda Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından yapılan itiraz da Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi'nin 2024/1167 Esas sayılı kararı ile 24.12.2024 tarihinde reddedilmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksensidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pursaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Güdül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.803.482 kişidir.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvacılık pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyvalar yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2023 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 937.546. Bu nüfus, 448.453 erkek ve 489.093 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %47,83 erkek, %52,17 kadındır.

Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı, Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle bulunmaktadır. İlçe Ankara'nın merkezinde bulunmaktadır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran 4 adet faal, 2 adet de inşaat halinde olan metro vardır. Metro güzergâhları Dikimevi - Söğütözü, M1 Kızılay - Batıkent, M2 Kızılay - Koru, M3 Batıkent - Törekent, M4 Gar - Gazino, M5 Gar - Esenboğa Havalimanı hatları üzerinde konumlanmıştır. Bu metrolar Çankaya'yı, Yenimahalle, Altındağ, Etimesgut, Sincan, Keçiören, Pirsaklar, Çubuk ilçelerine bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankara metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. Sincan-Kayaş Banliyö Tren Hattı'nın ilçe üzerinden geçen istasyonları mevcuttur. İlçeye havayolu ile ulaşım, 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.



Harita 3 - Çankaya İlçesi

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

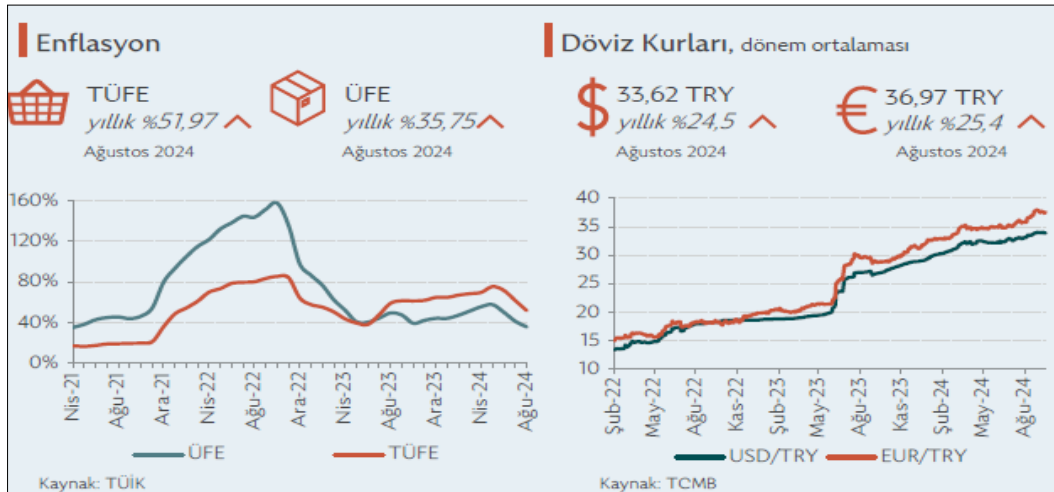
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB'-ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

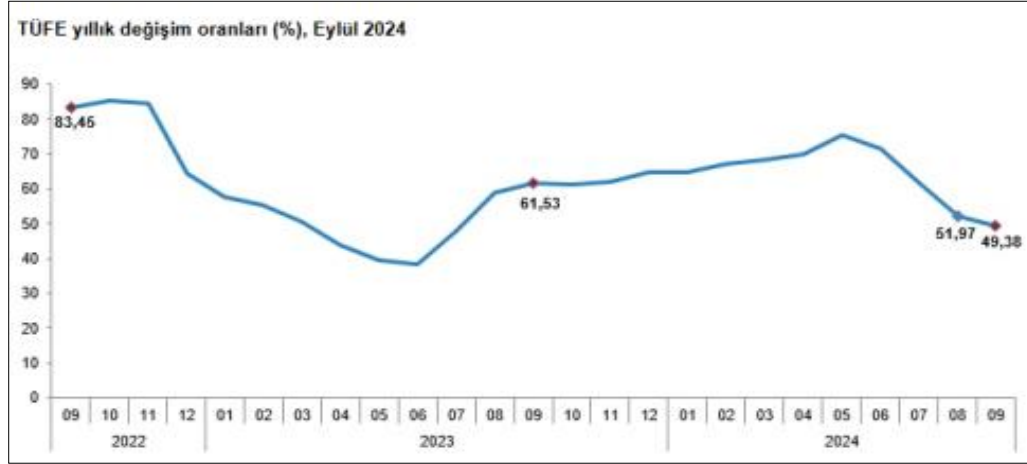
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,8
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	282 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,8
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) ilgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyrin ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



AVM VE PERAKENDE PİYASASI

Perakende satış hacim endeksi Ağustos 2022'den bu yana ilk defa yılın ikinci çeyreği boyunca %10 seviyesinin altında kaydedilmiştir. İç talebin yumuşatılmasına yönelik sıkılaştırma adımlarının yanı sıra, kredi kartı ile yapılan harcamalarda taksit sınırı, kredi hacmi büyümesinin sınırlandırılmasına yönelik alınan kararlar tüketicilerin harcama iştahını sınırlandırmaktadır.

Alışveriş merkezi performansları 1Ç 2024'te ziyaretçi sayılarında geçen yıla göre %12 ve enflasyondan arındırılmış cirolarda %19 artış kaydetmesi sonrasında, 2Ç 2024'te ivmesi yavaşlayarak ziyaretçi sayıları %5 ve enflasyondan arındırılmış cirolar ise %2 artış göstermiştir. Yüksek enflasyonist dönemde daha fazla fiyat artışı beklentisi ile yükselişe geçen teknoloji kategorisinin yanında, yeme-içme ve aktif giyim kategorilerinde büyüme ivmesi yavaşlarken, fiyat artışlarının enflasyonun altında kaldığı giyim kategorilerinde ortalama üzerinde artışlar kaydedilmiştir. Bununla birlikte deneyime odaklanarak yenilenen eğlence ve sinema kategorileri ivmesini hızlandırmaktadır. 2024 yılının ilk yarısında yaklaşık toplam 82 bin m2 kiralanabilir alana sahip üç alışveriş merkezi projesi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

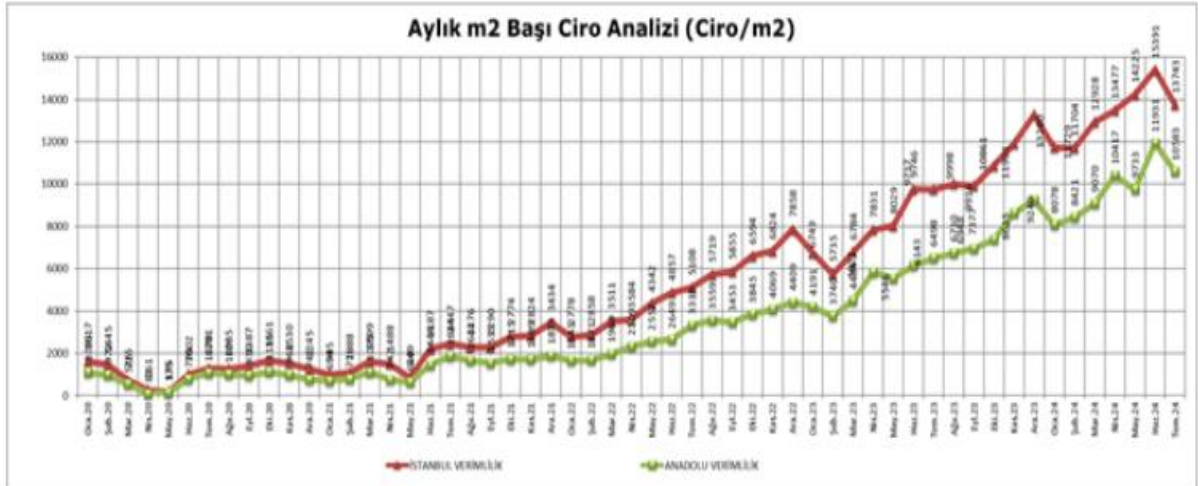


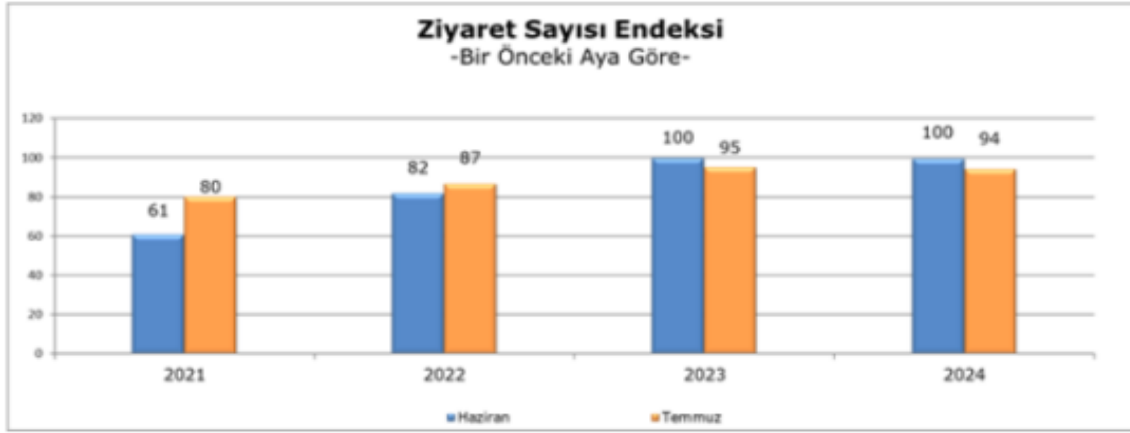
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Temmuz ayı sonuçları; Verilere göre ciro endeksi, Temmuz 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 52 oranında artarak 3107 puana yükseldi. Temmuz 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 61,78 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artış enflasyon oranının altında gerçekleşmiştir.

Temmuz 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde -11 oranında azalış göstererek 3107 puana düşmüştür.

AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Temmuz ayında Türkiye genelinde 11.847 TL iken İstanbul'da 13,743, Anadolu'da 10,583TL olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz 2024 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde -1'lik azalış görülmüştür. Temmuz 2024 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Haziran 2024 ile karşılaştırıldığında yüzde -6 oranında bir azalış olduğu gözlemlendi.





Ankara'da Yer Alan AVM'ler:

365 AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Firması : Tepe Emlak Yatırım A.Ş.
Açılış Tarihi : 2008
Ada / Parsel : 28451 / 1
Arsa Alanı : 25.000 m²
Kiralanabilir Alan :
Mağaza Sayısı : 100 üzeri
Linki : www.365.com.tr

Rahat dolaşım ve ulaşım için oluşturulan yatay ve dikey giriş-çıkışlar, 365'te alışverişe ayrılan vaktin verimli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktadır. Bu mimari düzen sayesinde mağazalar arası geçişler kolaylaşmakta ve ziyaretçiler sadece ihtiyaçlarına yönelik alışveriş yapılabilme imkanına sahip olmaktadır.

Acity Outlet AVM



Lokasyon : Yenimahalle
İnşaat Firması : Ender İnşaat A.Ş. (Tem
Açılış Tarihi : 2008
Ada / Parsel : 42875 / 6-10
Arsa Alanı : 16.651 m²
Kiralanabilir Alan : 39.000 m²
Mağaza Sayısı : 170 üzeri

Nisan 2008 tarihinde açılan Acity Outlet AVM, 2013 yılına kadar 5 kat üzerinde 140 mağaza ile faaliyetine devam etti; ancak oluşan yoğun talep, artan ziyaretçi sayıları ve ciolar ile büyüme kararı alındı. Alışveriş Merkezinin büyüme süreci, 2014 yılı Mart ayı itibari ile tamamlanmış olup mevcutta AVM toplam 170'in üzerinde mağaza, teras alanı, çocuk eğlence merkezi ve sinema salonu seçenekleri ile bir Premium Outlet alışveriş merkezi niteliğindedir.

Linki : <http://www.acity.com.tr/>

Anatolium Ankara AVM



Lokasyon : Mamak
İnşaat Yüklenici : Maya Taahhüt Grubu
Açılış Tarihi : 2011
Ada / Parsel : 39658 / 6
Arsa Alanı : 66.500 m²
Kiralanabilir Alan : 64.000 m²
Mağaza Sayısı : 97

Alışveriş merkezi, rahat dolaşımı, müşterisini yormayan sirkülasyon alanlarının yanı sıra tüm alternatifleri aynı anda sunan bir 'Alışveriş Vadisi' olarak tanımlanmaktadır.

Ankara Anatolium Alışveriş Merkezi ve Nata Vega Outlet Merkezi birlikte oluşturdukları bir alışveriş parkı ile Ankara'nın en büyük kompleksini oluşturmuşlardır. Bu iki merkez tüm ortak alanlarını, otoparklarını birleştirmiş ve tek bir merkez gibi ticarete devam etmektedir.

Linki : <http://www.anatolium-ankara.com/>

ANKAmall Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Yenimahalle	Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan ANKAmall AVM iki etaptan oluşmaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Yeni Gimat GYO	Migros Türk T.A.Ş. ile Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde 43345 ada 1 parsel üzerinde %30,26'sı Migros Türk T.A.Ş.'ye, %69,74'ü Şirketimize ait olmak üzere Alışveriş Merkezi inşaatı 1999 yılında tamamlanmıştır.
Açılış Tarihi	: 2006	43344 ada 2 nolu parsel üzerinde II. Etap'ın inşaatı Yeni Gimat GYO tarafından 2006 yılında tamamlanarak hizmete açılmıştır.
Ada / Parsel	: 43345 / 1 - 43344 / 2	
Arsa Alanı	: 100.725 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 107.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 298	
Linki	: https://www.ankamall.com.tr/	

Ankuva Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çankaya	Emlak Bankası ve Bilkent Holding'in malik olduğu Ankuva AVM, 1995 yılında Bilkent Üniversitesi'nde Bilkent Center'ın yanında kurulmuştur. AVM de fasfood bölümü ve mağazalar bulunmaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Emlak Bankası - Bilkent	AVM'nin bulunduğu 26053 ada 6 parsel üzerinde Bilkent Plaza olarak isimlendirilen binalar bulunmaktadır.
Yönetim	: Bilkent Holding	
Açılış Tarihi	: 1995	
Ada / Parsel	: Bilkent Plaza'nın	
Arsa Alanı	: taban alanı ~6.500 m ²	
İnşaat Alanı	: 15000	

Ansera AVM



Lokasyon : Çankaya
Açılış Tarihi : 2002
Ada / Parsel : 29334 / 2
Arsa Alanı : 5.700 m²
Toplam Kullanım : 17.000 m²
Mağaza Sayısı : 150

Portakal Çiçeği Vadisi ile yeni bir çehre bürünmekte olan Çankaya'da vadi içerisinde yer almaktadır. Tenis, voleybol, mini futbol sahalarının yanı sıra çocuk bahçeleri, seyir terasları, kır kahveleri, yapay gölet ve şelaleler Ansera AVM'de yer alan sosyal olanaklardır. 5700 m2 üzerine 5 kat olarak inşa edilen ANSERA AVM, toplam 17000 m2 kullanım alanına sahiptir. Ansera AVM, alışveriş merkezinden çok iş merkezi niteliğinde olmasına rağmen AVM olarak adlandırılmaktadır.

Linki : <http://www.ansera.com.tr>

Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı



Lokasyon : Etlik
İnşaat Yüklenici : Birlik Yapı - Nata inşaat
Açılış Tarihi : 2008
Ada / Parsel : 90057 / 5
Arsa Alanı : 84.469 m²
Kiralanabilir Alan : 83.000 m²
Mağaza Sayısı : 220

Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı kapsamında, AVM'ye ek olarak altı kuleden oluşan 619 konutluk yaşam alanı da yer almaktadır. Toplam 220 mağazayı ve perakende sektörünün devlerini bünyesinde barındıran alışveriş merkezinin Ankara manzaralı ve birbirinden uzak masalarla donatılmış yüksek tavanlı fast-food katı aynı anda 2.000 kişiye hizmet sunabilmektedir.

Linki : <http://www.antaresavm.com.tr/index.html>

Arcadium Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çayyolu	Arcadium AVM, Eskişehir yolunda, Konutkent, Yaşamkent, Mesa gibi çok bilinen yerleşim noktalarının da içinde bulunduğu Ümitköy-Çayyolu merkezinde; yakın çevresinde aktif 150.000 konut, sosyo-ekonomik düzeyi yüksek 350.000 bölge sakini bulunan, faaliyette olan Devlet Tiyatroları Cüneyt Gökçer Sahnesi, Eskişehir yolu üzerinde yer alan Başkent, Bilkent, ODTÜ, kamu kurumları ve orta ölçekli işletmelerle şehrin güney batısının merkezi haline gelmeyi amaçlamaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Taşeli İnşaat	
Açılış Tarihi	: 2003	
Ada / Parsel	: 18094 / 1	
Arsa Alanı	: 11.474 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 14.635 m ²	
Mağaza Sayısı	: 80	
Linki	: http://www.arcadium.com.tr/	

Armada Alışveriş ve İş Merkezi



Lokasyon	: Yenimahalle	Armada Alışveriş ve İş Merkezi, 2003 yılında hizmete girmiş olan 13784 ada 4 parsel üzerinde yer alan bölüm ile 2013 yılında hizmete girmiş olan 13786 ada 3 parsel üzerinde yer alan bölümü olmak üzere toplam iki parselde AVM ve bir parselde (13784/3) otopark alanından oluşmaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Söğütözü İnşaat A.Ş.	
Açılış Tarihi	: 2003 - 2013	
Ada / Parsel	: 13784/4-13786/3-13784/3	
Arsa Alanı	: 34.110 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 53.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 240	
Linki	: http://www.armadasite.com/	

ATG AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Limak ve Kolin Ortaklığı
Açılış Tarihi : 2016
Ada / Parsel : 29216 / 8
Arsa Alanı : 69.382 m²
Kiralanabilir Alan : 25.000 m²
Mağaza Sayısı : 50

Linki : <http://www.ahtgar.com.tr/anasayfa>

Limal ve Kolin Ortaklığı tarafından yürütülen proje YİD projesi olup, ortaklık 2013'te 19 yıl 7 ay işletme süresi teklifi ile ihaleyi almıştır. Ankara Tren Garı bir gar olmanın çok ötesinde, mağazaları, restoranları, ofisleri, toplantı salonları, oteli ve otoparkı ile Ankara'nın çekim merkezlerinden biridir. Toplam alanı 175.000 m², kiralanabilir alanı 25.000 m² olan ATG, ayrıca 4.000 m² 'lik kiralanabilir ofis alanına sahiptir.

Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi



Lokasyon : Yenimahalle
İnşaat Yüklenici : Gürtaş İnşaat
Açılış Tarihi : 2011
Ada / Parsel : 15049 / 6
Arsa Alanı : 30.812 m²
Kiralanabilir Alan : 50.123 m²
Mağaza Sayısı : 150

Linki : <http://www.atlantisavm.com.tr/>

Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi, 3.000 m²'lik Ankara'nın en büyük eğlence merkezlerinden biri olan çocuk ve genç eğlence merkezi Joyland, 10 salonlu Cinemaximum sinemaları, 4.000 m²'lik bölgenin tek yaşam ve spor merkezi Atlantis Sports Center, 17.000 m²'lik Botanik Bahçe, 7.500 m²'lik su oyun havuzlarıyla bir AVM'nin ötesinde eğlence merkezi niteliği de niteliği de taşımaktadır.

Bilkent Center - Bilkent Station



Lokasyon	: Çankaya	Bilkent Center Alışveriş Merkezi; Tepe Emlak ve Metro AG işbirliği ile 1998 yılında Ankara'da açılmıştır.
İnşaat Yüklenici	: Bilkent Holding - Tepe	2015 yılında Bilkent Station'ın, Bilkent Center bünyesine katılmasıyla birlikte AVM'nin önemini arttırmıştır. Bilkent Center içindeki özel bir bölümün yenilenme projesi olarak ele alınan Bilkent Station, cafe, restoran ve eğlence merkezlerinin yer aldığı buluşma noktası vizyonuna sahiptir. Bilkent Center ve Bilkent Station, Ankara'ya farklı bir mekan kazandırarak kapalı sokak konseptini kentle buluşturmuştur.
Açılış Tarihi	: 1998	
Ada / Parsel	: 26053 / 7	
Arsa Alanı	: 74.822 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 47.468 m ²	
Mağaza Sayısı	: 31	
Linki	: http://www.bilkentcenter.com.tr/ http://www.bilkentstation.com.tr/	

CEPA Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çankaya	CEPA AVM, Ankara'nın batı aksında Eskişehir Yolu üzerinde ODTÜ yerleşkesi karşısında yer almaktadır. Gün ışığı alan ön ve arka atriumları, geniş ve ferah dolaşım alanlarıyla, sıcak iç mimarisiyle keyifli bir alışveriş konseptine sahiptir.
İnşaat Yüklenici	: Üstünçelik A.Ş. -	
Açılış Tarihi	: 2007	
Ada / Parsel	: 28162 / 1	
Arsa Alanı	: 53.191 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 73.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 210	
Linki	: http://www.cepaavm.com	

Dolphin Center AVM



Lokasyon	: Etimesgut	DOLPHİN İş Merkezi Bünyesinde bulundurduğu
Açılış Tarihi	: 2005	İşyeri, Banka Banka ATM Cihazı, PTT, Sinema,
Ada / Parsel	: 46543 / 6	Süpermarket, Dersane, Spor Merkezi, Kreş, Tıp
Arsa Alanı	: 6.178 m ²	Merkezi ve Eczane gibi İşletmelerle ilgi odağı
Kiralanabilir Alan	: 6.337 m ²	olmuş ve daha uzaklardan müşteri çekerek cazibe
Mağaza Sayısı	: 40	merkezi haline gelmiştir.
Linki	: http://www.dolphinavm.n	

Forum Ankara Outlet AVM



Lokasyon	: Keçiören	Ankara'nın en büyük outleti olan Forum Ankara
İnşaat Yüklenici	: Multi Development	Outlet, Tesco Kipa hipermarketi, Bauhaus Yapı
Açılış Tarihi	: 2008	Marketi gibi büyük ölçekli marketlerin yanı sıra
Ada / Parsel	: 90222 / 1-2-5	11.000 m ² 'lik bir alana yayılmış olan teknoloji
Arsa Alanı	: 164.101 m ²	markalarına sahiptir.
Kiralanabilir Alan	: 86.300 m ²	
Mağaza Sayısı	: 116	
Linki	: http://www.forum-	

FTZ AVM



Lokasyon	: Keçiören	FTZ AVM, "300 metrekarelik oyun alanı ile çocuklar için vazgeçilmez bir oyun-eğlence dünyası, cafe ve restoranları ile sizler sıcacık bir muhabbet ortamı, 1500 metrekarelik food court alanı ile ağzının tadını bilenlerin lezzet mekanı, 5 sinema salonu ve etkinlik alanları ile sanat severlerin buluşma noktası, 1200 metrekalik süper marketi ile evinizin ve mutfağınızın olmazsa olmazı... " konseptine sahiptir.
İnşaat Yüklenici	: FTZ Grup	
Açılış Tarihi	: 2003	
Ada / Parsel	: 33841 / 1	
Arsa Alanı	: 5.559 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 7.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 41	
Linki	: http://www.ftzavm.com/tr	

Galleria Ankara AVM



Lokasyon	: Çankaya	1995 yılında yapılan Galleria AVM yeniden inşa edilmekte olup, 2015 tarihinde projelendirilmiştir. Sokak konseptiyle tekrar hayata geçirilmesi amaçlanan Galleria AVM'nin 29 adet ofis ve 96 adet dükkan olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşması amaçlanmaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Besa Grup - Bezci İnşaat	
Açılış Tarihi	: 2018	
Ada / Parsel	: 13944 / 17	
Arsa Alanı	: 6.978 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 7.771 m ²	
Mağaza Sayısı	: 96	
Linki	: http://www.galleriaankar	

Gordion AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Gordion Grup
Açılış Tarihi : 2009
Ada / Parsel : 61081 / 1-2
Arsa Alanı : 30.042 m²
Kiralanabilir Alan : 50.000 m²
Mağaza Sayısı : 150 üzeri

Gordion Alışveriş Merkezi, toplam 50,000 metre karelik kiralanabilir alanında 150'den fazla mağazası ile ziyaretçilerine alışveriş, yemek ve eğlence olanakları sunmaktadır. Gordion Alışveriş Merkezi Türkiye'nin BREEAM Sertifikası'na sahip en büyük binası ve Ankara'nın ilk yeşil alışveriş merkezi olma özelliğine sahiptir.

Linki : <http://www.gordion-avm.com/>

Karum İş ve Alışveriş Merkezi



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Nurol GYO
Açılış Tarihi : 1991
Ada / Parsel : 2944 / 21
Arsa Alanı : 17.990 m²
Kiralanabilir Alan : 27.000 m²
Mağaza Sayısı : 382

Karum, 1991 yılında 'Ankara'da Yeni Bir Merkez' sloganı ile kapılarını açarken, içinde modernizm ve zerafeti bir araya getirmeyi hedefleyerek hizmetine başlamıştır. Çok kısa bir süre içerisinde şehrin cazibe merkezi haline gelen yapı; Türkiye'nin ilk iş ve alışveriş merkezlerinden biri olması ile tanınmıştır. Özellikle mimari yapısı ve peyzajı ile beğeni toplayan Karum, şehrin en zarif semti olan Kavaklıdere'de yer alır.

Linki : <http://avmkarum.com/>

Kentpark Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çankaya	Kentpark AVM, bir AVM olmaktan öte projede yer alan 6.000 metrekarelik fitness salonu, 1.500 metrekarelik çocuk oyun alanı, Prestige Cinema, 2.000 metrekarelik gölet, Tab Sanat Akademi Dans Okulu, 3.000 metrekarelik Rolling Ball Bowling, 7.000 metrekare Pazar alanı ve 28.000 metrekarelik peyzaj alanı ile yaşam alanı yaratmayı amaçlamaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Megatürk - Bayraktar İnş.	
Açılış Tarihi	: 2009	
Ada / Parsel	: 9014 / 3	
Arsa Alanı	: 42.321 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 80.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 191	
Linki	: http://kentpark.com.tr/	

Mesa Plaza AVM



Lokasyon	: Yenimahalle	MESA Plaza Alışveriş Merkezi, Ankara'nın en seçkin banliyösü Çayyolu sınırları içerisinde ve aynı zamanda ODTÜ; BİLKENT ;Hacettepe ve Başkent Üniversite kampüslerinin, kamu kurum ve kuruluşlarının yer aldığı Eskişehir yolu, Kuru yerleşkesi kavşağında, 1996 yılından beri hizmet vermektedir.
İnşaat Yüklenici	: GYV Gayrimenkul İnş.	
Açılış Tarihi	: 1996	
Ada / Parsel	: 17041 / 3	
Arsa Alanı	: 21.752 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 12.300 m ²	
Mağaza Sayısı	: 37	
Linki	: http://www.mesaplaza.c	

Mahall Ankara



Lokasyon	: Çankaya	Mahall Ankara projesi ofis, otel, konut, yaşam ve
İnşaat Yüklenici	: Türkerler İnşaat	AVM alanlarından ve toplam 9 adet bloktan
Açılış Tarihi	: 2016	oluşan karma bir projedir.
Ada / Parsel	: 29369 / 3	Alışverişin ve lezzetin yeni merkezi Mahall
Arsa Alanı	: 40.628 m ²	Meydan 64 mağaza, cafe ve restorandan
Mağaza Sayısı	: 64	oluşmaktadır.
Linki	: http://www.mahallankara	

Nata Vega Outlet



Lokasyon	: Mamak	Türkiye'nin en uzun tüneline sahip akvaryumu,
İnşaat Yüklenici	: Nata İnşaat	eğlence alanı, dünya lezzetlerini sunan fast-food
Açılış Tarihi	: 2011	zincirleri ve tanınmış markaları içeren shop-mix'i
Ada / Parsel	: 39658 / 5	ile Nata Vega Outlet Ankara'da sıradışı bir outlet
Arsa Alanı	: 50.291 m ²	olmayı amaçlamaktadır.
Kiralanabilir Alan	: 80.000 m ²	Ankara Anatolium Alışveriş Merkezi ve Nata Vega
		Outlet Merkezi birlikte oluşturdukları bir alışveriş
		parkı ile Ankara'nın en büyük kompleksini
		oluşturmuşlardır. Bu iki merkez tüm ortak
Linki	: http://www.natavega.co	alanlarını, otoparklarını birleştirmiş ve tek bir
	: m.tr/	merkez gibi ticarete devam etmektedir.

Next Level AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Pasifik İnşaat
Açılış Tarihi : 2013
Ada / Parsel : 27457 / 4
Arsa Alanı : 19.590 m²
Kiralanabilir Alan : 42.000 m²
Mağaza Sayısı : 120

Linki : <http://www.nextlevelavm.com.tr/tr>

Prestijli konumu ve ödüllü mimarisi ile Ankara'nın ilk karma yaşam projesi Next Level; ofis, rezidans ve alışveriş merkezi ile şehrin en gelişmiş lokasyonu Söğütözü'nde, Eskişehir ve Konya yollarının kesişme noktasında yer almaktadır. Next Level Alışveriş Merkezi, lüks oteller, kongre ve fuar merkezi, akademik yerleşkeler, iş ve finans dünyasının genel merkezleri arasındaki konumuyla öne çıkmaktadır. Projede avm'ye ek olarak bir adet ofis ve işyeri, bir adet mesken bloğu bulunmaktadır.

Optimum Outlet



Lokasyon : Etimesgut
İnşaat Yüklenici : Rönesans Gayrimenkul
Açılış Tarihi : 2004
Ada / Parsel : 46397 / 4
Arsa Alanı : 30.976 m²
Kiralanabilir Alan : 40.000 m²
Mağaza Sayısı : 167

Linki : <http://www.optimumoutlet.com.tr/ankara>

29 Ekim 2004'te Ankara'nın ilk outlet alışveriş merkezi ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. bünyesindeki Alışveriş Merkezlerinin ilki olarak hizmete açılan Optimum Outlet; 18 Kasım 2006'da ek binanın yapılmasıyla, Türkiye'nin en büyük outlet alışveriş merkezlerinden biri olmuştur. 2012 yılının ilk çeyreğinde ise, büyüme projesi ile bünyesine ulusal ve uluslararası birçok markayı daha ekleyerek hizmet vermeye devam etmektedir.

Podium AVM



Lokasyon : Yenimahalle
İnşaat Yüklenici : Sönmez Group
Açılış Tarihi : 2014
Ada / Parsel : 43574 / 3
Arsa Alanı : 58.598 m²
Kiralanabilir Alan : 70.000 m²
Mağaza Sayısı : 180

Podium Ankara, güçlü marka karması, ana yolların kesiştiği merkezi konumu, modern mimarisi, açık ve kapalı sosyal yaşam alanları ile öne çıkmaktadır. Podium Ankara projesinde kiralanabilir alanlar dışında 11 bin metrekare alana sahip 140 odalı bir şehir oteli de yer almaktadır.

Linki : <http://ankarapodium.com/>

Taurus AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Ensari Ailesi - Taurus
Açılış Tarihi : 2013
Ada / Parsel : 27354 / 1
Arsa Alanı : 25.937 m²
Kiralanabilir Alan : 50.000 m²
Mağaza Sayısı : 148
Linki : <http://www.taurusavm.co>

Ensari Ailesi ve Amerika merkezli Taurus Investment Holdings ortaklığı ile 2008 yılında kurulan Taurus Balgat Alışveriş Merkezi Yatırım A.Ş. 26.000 m² arsa üzerinde yer almaktadır.

Tepe Prime Avenue



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Tepe İnşaat
Açılış Tarihi : 2011
Ada / Parsel : 28294 / 1
Arsa Alanı : 28.277 m²
Kiralanabilir Alan : 6.000 m²
Mağaza Sayısı : 28
Linki : <http://www.tepeprime.co>

Başkent Ankara'nın sosyal yaşamına olumlu katkı sağlamak, kente yeni bir buluşma noktası kazandırmak için yola çıkan Tepe Prime Avenue, farklı damak zevklerine hitap eden kafe, restoran ve eğlence mekânlarından oluşmaktadır. Tepe Prime Avenue'da toplam 3 blok, 218 adet ofis, 100 adet stüdyo daire ve 37 adet mağaza yer almaktadır.

2023 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme raporlarından ve piyasalardan değerlendirilen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

2023 YIL SONU DEĞERLERİ										
AVM ADI	KONUM	TOPLAM ALAN	KİRALANABİLİR ALAN	DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR YÖNTEMİ	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	NİHAİ DEĞER	TARİH	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)
ATAKÜLE AVM (Kule Dahil)	Çankaya	52.376,19 m ²	15.514,45 m ²		1.666.715.000 TL	1.846.185.000 TL		1.846.185.000 TL	29.12.2023	118.998 TL/m ²
GÖKSU AVM (M Blok'ta yer alan 42 adet dükkan)	Etimesgut	39.455,90 m ²	10.030,36 m ²	46.866.417 TL			49.279.771 TL	48.073.094 TL	14.12.2018	4.793 TL/m ²
METROKENT ÇARŞI (C Blok'ta yer alan 24 adet dükkan)	Etimesgut		4.772,67 m ²	19.167.273 TL			21.065.000 TL	20.116.136 TL	14.12.2018	4.215 TL/m ²
MERKEZ ANKARA PROJESİ - 2	Yenimahalle	35.519,83 m ²	*İnşaat faaliyetleri devam etmekte		*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiştir	*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiştir		*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiştir	28.12.2023	
PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	Çankaya	179.565,00 m ²	84.257,00 m ²		4.765.215.000 TL	6.548.000.000 TL		6.548.000.000 TL	28.12.2018	77.715 TL/m ²
ALTINORAN STARLARI AVM	Çankaya	26.701,49 m ²	12.097,31 m ²			257.500.000 TL	273.258.000 TL	273.258.000 TL	06.01.2023	22.588 TL/m ²
ANKAMALL AVM	Yenimahalle	275.457,58 m ²	95.146,00 m ²		10.553.450.000 TL	11.185.510.000 TL		11.185.510.000 TL	29.12.2023	117.562 TL/m ²

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü, Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Panora GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkanları rahattır.
- * Kat mülkiyeti tahsis edilmiş, cins tahsisi yapılmıştır.
- * Nitelikli ve bilinen yapılardandır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşım Yöntemi

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-AVM'nin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi,
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi; arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² kira değerlerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Kuzey Batı Gayrimenkul

Tel 0 533 473 41 14

Mustafa Kemal Mahallesinde, Sakıp Sabancı Bulvarına cepheli konumda yer almakta olan 28166 ada 2 parsel 10.295 m² yüzölçüme sahip arsa 710.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret imarlı ve Emsal: 1.50 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	10295 .-M ²	710.000.000 .-TL	68.966 .-TL/M ²
---------	------------------------	------------------	----------------------------

2 Remax Arz

Tel 0 532 671 82 32

Keklik Pınar Mahallesinde, Dikmen Caddesi'ne yakın konumda yer almakta olan 28317 ada 1 parsel 19.500 m² yüzölçüme sahip arsa 650.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Hmax: 6,50, 2 kat Konut imarlı, 6.400 m² inşaat yapılabilir yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	19500 .-M ²	650.000.000 .-TL	33.333 .-TL/M ²
---------	------------------------	------------------	----------------------------

3 Remax Bravo

Tel 0 532 686 39 44

Üniversiteler Mahallesi'nde, yola cepheli konumda yer almakta olan 26057 ada 8 parsel 1.040 m² yüzölçüme sahip arsa 69.500.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Emsal: 0.40 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1040 .-M ²	69.500.000 .-TL	66.827 .-TL/M ²
---------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 Hüseyin Erdoğan Gayrimenkul

Tel 0 536 548 37 21

Keklik Pınarı Mahallesinde, 882. Cadde üzerinde yer almakta olan 27729 ada 1 parsel 646 m² yüzölçüme sahip arsa 17.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı ve Emsal: 0,70, 2 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	646 .-M ²	17.000.000 .-TL	26.316 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Sahibi

Tel

Yukarı Dikmen Mahallesi'nde yer almakta olan 80510 ada 1 parsel 5.000 m² yüzölçüme sahip arsa'nın 121 m²'lik hissesi 8.400.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Emsal: 3.00 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	121 .-M ²	8.400.000 .-TL	69.421 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 Renk Gayrimenkul

Tel 0 532 503 00 74

İlkbahar Mahallesi'nde konumlu 16873 ada 15 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 300 m² yüzölçüme sahip arsa 18.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı ve Emsal: 0,70, 2 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	300 .-M ²	18.000.000 .-TL	60.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

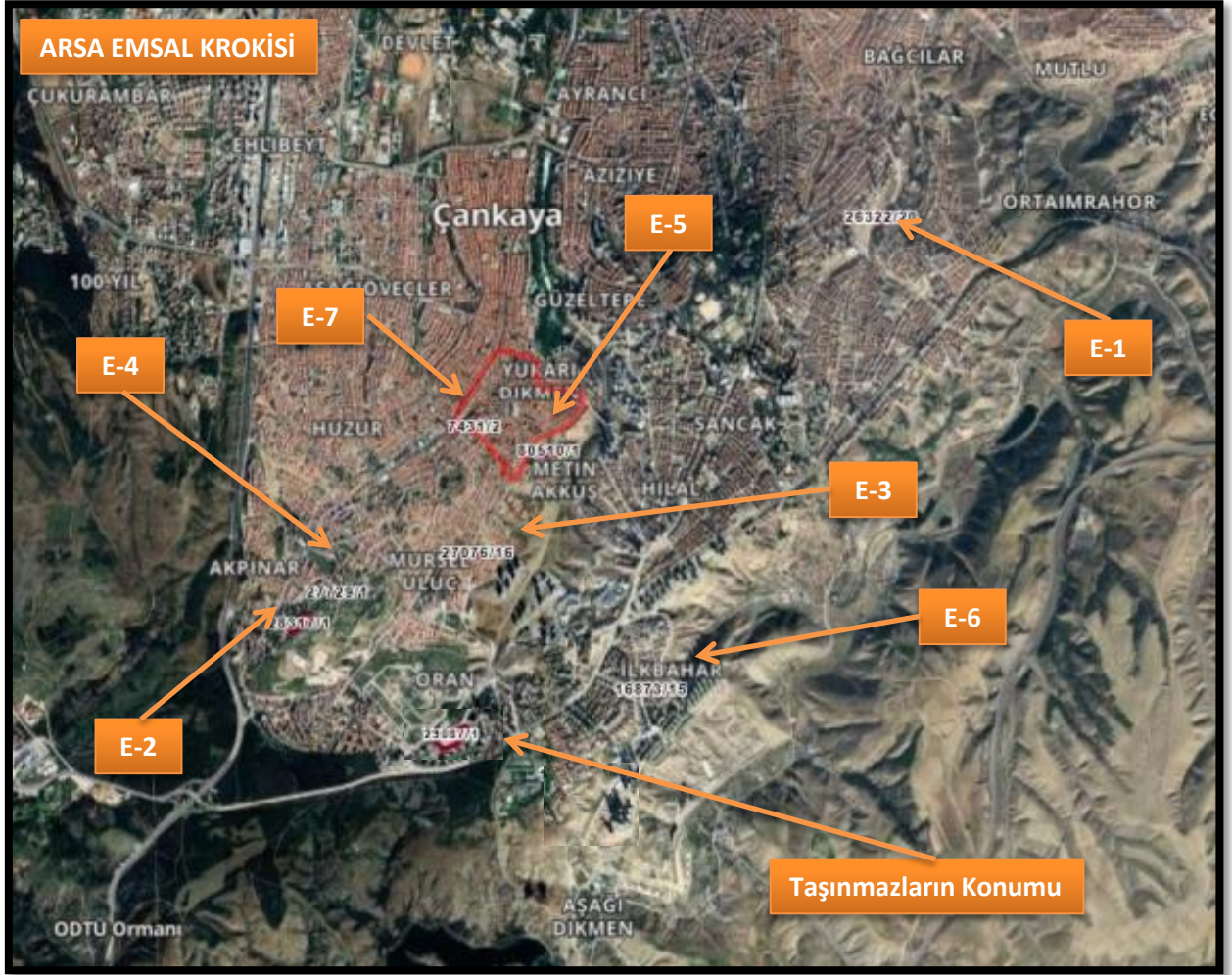
7 MEK Yapı Gayrimenkul

Tel 0 505 228 14 20

Osman Temiz Mahallesi'nde konumlu 7431 ada 2 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 610 m² yüzölçüme sahip arsa 13.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı ve 3 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	610 .-M ²	13.000.000 .-TL	21.311 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

EMSAL KROKİSİ



Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Multinvest Emlak

TEL 1 ; 0 538 862-0582

Hilal Mahallesinde, 4 katlı yaklaşık 20 yıllık olduğu beyan edilen 2.272 m² alanlı bina 165.000.000 TL bedelle satılıktır. Bina için aylık 560.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2272 .-M ²	165.000.000 .-TL	72.623 .-TL/M ²
KİRALIK	2272 .-M ²	560.000 .-TL	246 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Oda Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 445-0776

Aşağı Öveçler Mahallesinde, 6 katlı yaklaşık 15 yıllık olduğu beyan edilen 3.000 m² alanlı bina 172.000.000 TL bedelle satılıktır. Bina için aylık 400.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	3000 .-M ²	172.000.000 .-TL	57.333 .-TL/M ²
KİRALIK	3000 .-M ²	400.000 .-TL	133 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Koçak Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 425-3125

Remzi Oğuz Arık Mahallesinde, 8 katlı yaklaşık 25 yıllık olduğu beyan edilen 4.200 m² alanlı bina 225.000.000 TL bedelle satılıktır. Bina için aylık 825.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	4200 .-M ²	225.000.000 .-TL	53.571 .-TL/M ²
KİRALIK	4200 .-M ²	825.000 .-TL	196 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Karan Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 507 946-8920

Konu taşınmaza yakın konumlu, Turan Güneş Bulvarı üzerinde, 8 katlı yaklaşık 20 yıllık olduğu beyan edilen 2.500 m² alanlı ticari bina 172.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2500 .-M ²	172.000.000 .-TL	68.800 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Novan Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 533 270-0198

İlkbahar Mahallesinde konumlu, 5 katlı yaklaşık 10 yıllık olduğu beyan edilen 3.419 m² alanlı bina 297.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	3419 .-M ²	297.500.000 .-TL	87.014 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker Elmas

TEL 1 ; 0 532 287-2400

Konu taşınmaza yakın konumlu, Turan Güneş Bulvarına paralel cadde üzerinde, 4 katlı yaklaşık 17 yıllık olduğu beyan edilen 4.000 m² alanlı ticari bina 190.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	4000 .-M ²	190.000.000 .-TL	47.500 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

Kiralık Bina Emsalleri

1 Beyan Eden Kişi, Kurum

KW Focus

TEL 1 ; 0 533 4710161

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bodrum, zemin, 4 normal kat olmak üzere 6 katlı bina 2.500 m² alan kullanımına sahip olup 650.000.-TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın yeni tadilat gördüğü bilgisi alınmıştır.

KİRALIK 2500 .-M² 650.000 .-TL 260 .-TL/M²

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

EPA Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 533 6946020

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 30 yıllık 3 katlı bina 1.400 m2 alan kullanımına sahip olup 435.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 1400 .-M² 435.000 .-TL 311 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

Oda Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 445 07 76

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Lizbon Caddesi üzerinde 17 yıllık 6 katlı bina 3.000 m2 alan kullanımına sahip olup 400.000.-TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın açık ve kapalı otopark alanı ve 250 m2 açık alanı olduğu beyan edilmiştir.

KİRALIK 3000 .-M² 400.000 .-TL 133 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

Turyap Ankara İncek Temsilciliği

TEL 1 ; 0 533 1450204

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 30 yıllık 4 katlı bina 1.255 m2 alan kullanımına sahip olup 340.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 1255 .-M² 340.000 .-TL 271 .-TL/M²

6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi ve Parselin Değeri

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 29087 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		710.000.000 SATILIK 0%	650.000.000 SATILIK 0%	69.500.000 SATILIK 0%	8.400.000 SATILIK 0%	18.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	30.707,00	10.295 68.966 -5%	19.500 33.333 0%	1.040 66.827 -15%	121 69.421 -30%	300 60.000 -30%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	56008 m ² Ticaret + Sosyal Tesis	E=1.50 TİCARET 5%	2 KAT KONUT 45%	E=0.40 KONUT 35%	E=3.00 KONUT + TİCARET -15%	E=0,70 2 KAT KONUT 25%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	20%	10%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	AVM KM KURULU	10%	10%	15%	HİSSELİ MÜLKİYET 20%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		5%	65%	35%	-15%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	68530	72.414	55.000	90.216	59.008	66.000

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsa alanına en yakın olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen parsellerin alınan şifahi bilgilere göre imar koşulları ve alan bilgileri belirtilmiştir.

PARSELİN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
29087	1	30.707,00	68.530	2.104.350.710,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			2.104.351.000 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 76.680.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

29087 ada 1 parsel için dikkate alınan 14.05.2007 tarihli mimari tadilat projesine göre parsel üzerinde toplam 179.565,00 m² inşaat alanlı AVM bulunmaktadır. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VA' dır.

2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 21.300.-TL/m²'dir.

2024 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin ortalama birim m² değeri 10.795.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Mevcut yapının inşaat kalitesi, yıpranma payı, tadilat durumu vb. özellikleri dikkate alınarak kiralanabilir alan ve ortak alanlar için ayrı ayrı birim m² değeri öngörülmüştür.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 'i olacağı varsayılmıştır.

Proje, ruhsat, mimari ve mühendislik bedeli toplam inşaat maliyetinin %3'ü oranında olacağı varsayılmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin, bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, toplam arsa+bina maliyetininin %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin öngörülen toplam maliyeti ve geliştirme maliyeti de ilave edilerek, projenin toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Binalar	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m²)	Öngörülen Maliyet (TL)
AVM (Kiralananabilir Alanlar ve Aktif kullanılan alanlar)	30.000,00	x	117.491,40	= 3.524.742.000
Teknik Alanlar (Otopark, teknik hacimler)	13.500,00	x	62.073,60	= 837.993.600
İnşaat Maliyeti				= 4.362.735.600
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 87.254.712
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 4.449.990.312
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)				= 133.499.709
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 4.583.490.021

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Panora AVM'nin Toplam Değeri	
PANORA AVM ARSA DEĞERİ	2.104.351.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	4.583.490.021 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	668.784.102 TL
PANORA AVM MEVCUT DURUM DEĞERİ	7.356.625.123 TL
PANORA AVM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	7.356.600.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 3 yıllık ortalaması yaklaşık %20,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

AVM'nin konumu, niteliği vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %6,00 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %26,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Panora Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Panora Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2022 yılı, 2023 yılı ve 2024 yılı Eylül Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

Panora GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 84.257 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %95 olarak belirtilmiştir.

Ayrıca kira sözleşmeleri ve gerçekleşen kiralama bilgileri de müşteriden temin edilerek incelenmiştir. Piyasada belirtilen kira birim m² değerleri ciro dahil toplam geliri yansıtmakta olup, müşteriden edinilen sözleşme örnekleri ve kira gelir tabloları incelendiğinde ciro gelirinin toplam kira bedeli içerisindeki payının %70-80 civarında olduğu görülmüştür. 2024 yılının ilk 9 ayında gerçekleşen kira gelirleri incelenmiş olup, ortalama aylık kira değeri de incelenmiş ve 2024 yılı için potansiyel aylık kira birim değeri ciro payları hariç ~310.-TL olarak öngörülmüştür. 2024 dönemi mevcut analizleri içermekte olup, projeksiyon dönemleri için gelecek 10 yıl kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu 1.dönem potansiyel aylık kira birim m² değerinin 1. dönem için ciro payları hariç ~405.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Ciro gelirleri toplam kira gelirlerinin %80'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "*diğer gelirler*" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %30'u oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirlerinden her dönem %0,5 oranında kira kaybı olabileceği kabul edilmiştir.

İncelenen kira sözleşme örneklerine göre yıllık kira artışları TL bazlı sözleşme tadilatlarında TÜFE oranında artış öngörülmüştür. Kasım 2024 yıllık enflasyon oranı %47,09 açıklanmış olup geçmiş dönem artış oranları ve ciro gelirlerinin toplam içindeki payı düşünülerek gelecek dönemler için yıllık enflasyon oranları öngörülmüştür.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Genel giderlere ilişkin olarak 2024 yılı Sigorta Giderleri 5.689.385.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Emlak Vergisi 2024 yılında 6.787.475.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Yönetim giderleri 2024 yılında 8.379.812.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Genel giderler 2024 yılında 32.458.914.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Bakım yenileme fonu giderleri 2024 yılında 2.769.809.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda Hasılatın %1'i oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
PANORA AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	10.079.958.079 TL
PANORA AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	10.080.000.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■	Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;
PANORA AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	7.356.600.000 TL
■	Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;
PANORA AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	10.080.000.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olmadığı görülmektedir. Mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması ve gerçekleşen kira gelirlerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden nihai değer olarak Gelir İndirgeme Yöntemi ile bulunan değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Nakit Akışı tablosunda gerçekçi verilen (gerçekleşmiş kira bedelleri, kiralanabilir alan, doluluk oranı vb.) kullanılmış olması nedeni ile bulunan değer, maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan değere göre daha uygun olacağı kanaati oluşmuş ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi sonuç değerinde kullanılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(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 şeklinde 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 değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu Panora AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde 242 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG17/1/2017-29951) "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 değerlendirme raporunda tespit edilen değerlerin kullanılması mümkündür." denilmektedir. AVM'nin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması ve AVM'nin tamamının kat irtifakına konu olmaması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler

6.5.3 - (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir.

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
84.257,00 m ²	512,3 TL/m ²	43.168.776 TL	518.025.317 TL

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

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisi yapılmış bina niteliğindedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır

6.5.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "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." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "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 yer almaktadır.

Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konu taşınmaz üzerine 24.01.2024 tarihinde 32. madde şerhi konulduğu görülmüştür. Söz konusu şerhe ilişkin yapılan incelemede anılan şerhin , toplam AVM alanı olan 179.565 m²'nin 567 m²'lik kısmına ilişkin olduğu, AVM'nin bütününe ilişkin bir tespit olmadığı, bu şerhin taşınmazın devrine engel teşkil etmediği, konuya ilişkin devam eden bir hukuki süreç olduğu, bu kapsamda Ankara 27. İdare Mahkemesi'nin 2024/479 Esas sayılı dava dosyasından verilen Yürütmenin Durdurulmasına dair dört ayrı karar bulunduğu, anılan tespitlerin büyük bir kısmının projesine uygun hale dönüştürüldüğü ve kalanların da dönüştürülmesinin mümkün olduğu, taşınmazın mevcut durumunun Tebliğin ilgili maddesinde yer alan "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." Hükmünde yer alan şartları sağladığı dikkate alınarak bu aşamada Tebliğ hükümleri kapsamında taşınmazın Binalar başlığı altında GYO portföyünde yer almasının aykırılık oluşturmadığı değerlendirilmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

PANORA AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ

10.080.000.000 .-TL

(On Milyar Seksen Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.096.000.000 .-TL

Aylık toplam kira değeri için;

43.168.776 .-TL

Katma Değer Vergisi dahil toplam aylık kira değeri için;

51.802.532 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.