



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

PANORA YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA/ANKARA

29087 ADA 1 PARSEL

(1 ADET ALIŞVERİŞ MERKEZİ)

DEĞERLEME RAPORU

(REVİZE)

Rapor No: 2019-ÖZEL-227



DEĞERLEME RAPORU (REVİZE)

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN

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

DAYANAK SÖZLEŞMESİ

TARİH VE NUMARASI

: İş bu rapor 10.10.2019 tarihli ve 2019/227 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

RAPOR NO

: 2019-ÖZEL-227

EKSPERTİZ TARİHİ

: 26.10.2019

RAPOR TARİHİ

: 03.06.2020

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Betonarme İşyeri**' nin piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler

Sayfa No

□ Uygunluk Beyanı	3
□ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
□ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
□ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4-14
□ Tapu Takyidatı	14
□ İmar Durumu	14-16
□ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	16-23
□ Taşınmazın Çevre Konumu	23
□ Taşınmazın İnşaat Özellikleri ve Açıklamalar	24-26
□ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	26
□ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	27-28
□ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	29
□ Emsal Analizi	29
□ Maliyet Analizi	30
□ Gelir Analizi	30-31
□ Sonuç	32
□ Ekler	33
□ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	34
□ Ek.2 : Fotoğraflar	35-53
□ Ek.3 : Belgeler	54
□ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	55
□ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	56
□ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	57



UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

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

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

Ana Gayrimenkul 29087 Ada / 1 Parsel

İLİ		:	ANKARA			
İLÇESİ		:	ÇANKAYA			
MAHALLESİ		:	DİKMEN			
KÖYÜ		:	-			
MEVKİİ		:	-			
ADA NO		:	29087			
PARSEL NO		:	1			
YÜZÖLÇÜMÜ		:	30.707,00 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ		:	"Betonarme İşyeri"			
MALİK		:	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI			CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA			DEVRE MÜLK	

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

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

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

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

91	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
92	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
93	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
94	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
95	ZEMİN	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
96	ZEMİN	61/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
97	ZEMİN	56/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
98	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
99	ZEMİN + ZEMİN ASMA	123/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
100	ZEMİN + ZEMİN ASMA	125/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
101	ZEMİN + ZEMİN ASMA	126/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
102	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
103	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
104	ZEMİN	30/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
105	ZEMİN	30/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
106	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
107	ZEMİN + ZEMİN ASMA	128/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
108	ZEMİN + ZEMİN ASMA	126/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
109	ZEMİN + ZEMİN ASMA	125/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
110	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
111	ZEMİN + ZEMİN ASMA	124/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
112	ZEMİN	56/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
113	ZEMİN	61/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
114	1. +1. ASMA	132/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
115	1. +1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

116	1. + 1. ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
117	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
118	1. +1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
119	1. + 1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
120	1. +1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
121	1. +1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
122	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
123	1.KAT	52/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
124	1. KAT	80/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
125	1. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
126	1.KAT	143/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
127	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
128	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
129	1.KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
130	1.KAT	128/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
131	1. KAT	76/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
132	1. KAT	78/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
133	1. KAT	113/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
134	1. + 1. ASMA	113/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
135	1. +1. ASMA	131/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
136	1. + 1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
137	1. +1. ASMA	134/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
138	1. + 1. ASMA	135/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
139	1. +1. ASMA	136/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
140	1. +1, ASMA	137/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

141	1. +1. ASMA	140/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
142	1. +1. ASMA	147/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
143	1. + 1.ASMA	701/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
144	1. +1. ASMA	155/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
145	1. + 1. ASMA	682/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
146	1. KAT	40/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
147	1. KAT	38/30707	Dükkan (Restoran)	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
148	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
149	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
150	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
151	1.KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
152	1.KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
153	1.KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
154	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
155	1. KAT	14/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
156	1. KAT	54/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
157	1. KAT	54/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
158	1.KAT	47/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
159	1.KAT	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
160	1. KAT	42/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
161	1. +1. ASMA	1555/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
162	1. KAT	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
163	1. KAT	49/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
164	1.+ 1. ASMA	105/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
165	1. + 1. ASMA	106/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

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

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

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



241	3. KAT	160/30707	Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM
242	3.+4.+5.KAT	867/30707	Asma Katlı Dükkan	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM

TAPU TAKYİDATI

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web portalından, 01/06/2020 tarihinde, saat 10.31 itibarıyla alınan Ana Gayrimenkule ait tapu kayıt örneğine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Şerh: 1 YTL karşılığında kira şerhi (Yevmiye:10976 Tarih:30.05.2007) (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(TEDAŞ))

Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Yevmiye:22978 Tarih:09.11.2007)

İMAR DURUMU

Çankaya Belediyesi ve Çevre Şehircilik Bakanlığından alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 29087 ada, 1 parsel ile ilgili edinilen imar durumu bilgileri şu şekildedir.

İmar Planı Adı: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'dır.
İmar Planı Tasdik Tarihi: 30.01.2008
İmar Lejandı: Ticaret + Sosyal Tesis Alanı
Emsal: -
Hmax: Serbest
Kaks: 56.008,00 m2
Değerleme konusu taşınmazın çekme mesafeleri önden 10,00 m, yanlardan ve arkadan 5,00 m'dir.

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

GEREKÇE

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

A) GENEL HÜKÜMLER

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

- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve yönetmelikleri.

- 10.08.2005 gün ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik"te belirlenen hususlarda yetkili idareler sorumlu olup bu yönetmelikte belirtilen tüm hususlar yerine getirilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.



- 1593 sayılı Umumi Hıfssıhha Kanunu.
- 04.09.1988 gün ve 19919 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile 01.07.1999 gün ve 23742 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkındaki Yönetmelik hükümleri.
- 02.11.1986 gün ve 19269 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Hava Kalitesi Koruma Yönetmeliği.
- 11.12.1986 gün ve 19308 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Gürültü Kontrol Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 2)** Her koşulda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 3)** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd yapılması zorunludur.
- 4)** Planda "A" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 301.977,00 m², "B" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 56.008,00 m², "C" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 49.678,00 m² "D" olarak tanımlanan alanlarda KAKS'a konu alan 36.307,00 m²'dir.
- 5)** Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde KAKS'a konu alan m² olarak belirtilmiştir. İnşaa edilecek yapılarda kat holleri, ana merdivenler, asansör boşlukları, balkonlar +0.00 kotu altında kalan alanlar KAKS'a konu alana dahil değildir.
- 6)** Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde yapı yaklaşma sınırları dışında kalan alanlarda su deposu, trafo, bekçi kulubesi, giriş nizamiyesi, güvenlik tesisleri, çöp depolama yerleri, otopark rampaları, totemler, altyapı tesisleri vb. yapılar yapılabilir. Trafo ve diğer altyapı tesisleri parsel içinde herhangi bir yere konulabilir.
- 7)** Plan kapsamındaki alanda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde yapı yüksekliği yapının mimari özelliğine göre yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak koşulu ile serbesttir.
- 8)** Plan kapsamındaki alanlarda oluşturulmuş ada ve/veya parsellerde yapılacak binalar genellikle tabii zeminden kotlandırılacaktır. +0.00 kotu bina köşe kotları ortalamasıdır. Ancak ada ya da parseller içinde topoğrafya özelliğinden ya da proje bütünlüğünden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu bir ilişki kurmak amacı ile binalar ada veya parsel çevresindeki veya içindeki (Oluşmuş veya oluşturulacak) yollardan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zeminlerden kat alabileceklerdir. Yapı yaklaşma sınırları dışında ve ada veya parsel sınırları içinde merdiven, kuranlez, rampa, saçak yapılabilir. Zemin katlarda +1.50'de tesis edilebilir.
- 9)** Genel yerleşim, kütle düzenlemesi, yapı yükseklikleri, bloklar arası mesafeler, arazi tanzim ve peyzaj prensipleri bir kentsel tasarım vaziyet planı ile belirlenir. Kentsel tasarım vaziyet planı toplu konut idaresi tarafından onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz ticaret ve konut kullanımlarına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir.
- 10)** Plan genelinde; verilen emsal dahilinde kalmak koşulu ile hazırlanacak vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.

B) RUHSAT VE İZİNLER

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

C) YAPI DENETİM

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

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

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER





ANKARA İLİ TARİHÇESİ

Helenistik Dönem'de Galat boylarından Tektosag'ların başkenti olan Ankara, Roma Dönemi'nde taşra örgütünün başkenti, Bizans Dönemi'nde imparatorların konakladığı önemli bir kent, Osmanlı döneminde ise Anadolu Eyaleti'nin merkezi olmuştur.

İlk kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte, kent çevresinde yapılan araştırmalarda bulunan tarih öncesi izler, şehrin insanoğlunun yerleşik düzene geçtiği dönemlerde kurulduğunu göstermektedir.

Buluntular ve araştırmacıların yaptıkları incelemeler, Ankara'da Hititlerin, Friglerin, Lidyalıların ve Galatların yaşamış olduklarını göstermektedir. Şehrin yerleşik düzeni çok eskilere dayanmasına rağmen tarihi, ancak Hitit devrinden itibaren takip edilebilmektedir.

Ankara'nın doğusunda bulunan Çorum ili sınırları içinde Boğazköy'de (Hattuşa) yapılan kazılarda, şehirle ilgili önemli ipuçları elde edilmiştir. Bir kısım yabancı tarihçilere göre Hitit eserlerinde sıkça rastlanan Ankuwa, muhtemelen bugünkü Ankara şehrinin bulunduğu yerdedir.

Hititlerden sonra yöreye Friglerin hâkim oldukları görülmektedir. Eski çağ kaynaklarındaki bir efsaneye göre de Ankara'yı büyük Frig kralı Midas kurmuştur. Şehir merkezi Ulus'ta yapılan kazılarda, Friglerin oturduğuna dair kesin bilgiler elde edilmiştir. Frig devletinin yıkılmasında birinci derecede rol oynayan Kimmer istilasından sonra Ankara Lidyalıların eline geçmiştir. Fakat bu hâkimiyet Pers kralı Kyros'un bütün Anadolu ile birlikte Ankara'yı da zapt etmesi üzerine çok çabuk sona ermiştir. Aradan iki asır geçtikten sonra Büyük İskender, Anadolu'daki Pers hâkimiyetine son vermiştir.

İmparator Augustos'un Ankara'yı kesin olarak almasından sonra burası bir eyalet olarak gelişmiş; mabetler, pazar yerleri, yollar ve su yolları yapılmıştır.

Ankara 334-1073 yılları arasında Bizans İmparatorluğu'nun hâkimiyeti altında kalmıştır. Bu süre zarfında da Hristiyanlığın Anadolu'daki önemli bir merkezi olmuştur. VII. yüzyıldaki Sasani akınlarından sonra Araplar şehri bir süre ellerinde tutmuşlardır.

Ankara'nın kaderi Bizans ordularının Selçuklu Sultanı Alpaslan tarafından 1071 yılında mağlup edilmesiyle sonuçlanan Malazgirt Meydan Muharebesi ile tayin edilmiştir. Bu galibiyet sonucunda şehir Türklerin eline geçmiştir. Ankara'nın Türklerin eline geçmesi son derece önemlidir. Çünkü Ankara Kalesi askeri bakımdan önemli bir konumdaydı. Diğer taraftan, Ege liman kentlerinden başlayarak Mezopotamya ve diğer doğu ülkelerine kadar uzanan önemli yollar üzerinde bulunan bölge, aynı zamanda doğal kaynaklar açısından da zengindi.

Ankara'nın en parlak devri Alâaddin Keykubat zamanıdır. Bu dönemde şehir askeri bakımdan tahkim edilmiş, cami ve medrese gibi dinî ve ilmi eserlerle de imar edilmiştir.

Selçuklu sultanı II. Gıyaseddin Keyhüsrev zamanında şehir Moğolların istilasına uğramış, tüm çabalara rağmen istilanın önüne geçilememiştir. Sultan Gıyasettin Keyhüsrev Moğol saldırıları karşısında Ankara Kalesi'ne sığınmıştır. Moğol saldırıları sonunda Selçuklu devleti zayıf düşmüş ve bu durum Anadolu'nun İlhanlılar devletinin egemenliği altına girmesine kadar sürmüştür.



Ankara bir süre İlhanlıların gönderdiği valilerin, sonra da Eretna oğullarının yönetimi altında kalmıştır. 1354 yılında Orhan Gazi'nin oğlu Süleyman Paşa, şehri Osmanlı ülkesine katmıştır. Yıldırım Beyazıt devrine kadar önemli bir olay olmamıştır. Ankara Savaşı'ndan sonra şehrin kaderi de değişmiştir. Timur Ankara'dan ayrıldığı sırada, Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Mehmet Çelebi padişahlığını ilan etmiş ve böylece Ankara'yı da almıştır.

Kanuni Sultan Süleyman devrinde Anadolu'da bir eyalet örgütü kurulmuş ve Ankara bu Anadolu eyaletlerinden birinin merkezi olmuştur. Şehir 17. yy. başlarında Celali Ayaklanması sırasında isyancıların eline düşmüştür. II. Mahmut'a isyan eden Mısır valisi Mehmet Ali Paşa'nın kısa bir zaman hâkimiyetine giren Ankara, tekrar Osmanlıların eline geçmiş ve artık hiçbir istilaya uğramadan bir Osmanlı vilayeti olarak kalmıştır.

Balkan Savaşı sonunda Rumeli vilayetlerinin çoğunun kaybedilmesiyle, batıdaki Türk sınırları İstanbul'a çok yaklaşmıştı. İstanbul Boğazı'nın ele geçirilmesi de oldukça kolaylaşmıştı. Bu yüzden devlet merkezinin İstanbul'da kalması tehlikeli ve sakıncalı görülerek başkentini Anadolu içinde başka bir şehre taşınması düşünülmüştür. Savaş yıllarında en çok saldırı batıdan gelmekteydi ve Ankara bu saldırılara hayli uzak kalıyordu. 27 Aralık 1919 tarihinde, başta Mustafa Kemal Paşa olmak üzere "Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti Heyeti Temsiliyesi" Ankara'ya gelerek 29 Aralık 1919'da yayımlanan bir tebliğ ile bütün mebuslara toplantının Ankara'da yapılacağını duyurmuştur. Bu genelgeden sonra 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükûmeti'nin merkezi Ankara olarak ilan edilmiştir. 13 Ekim 1923 tarihinde çıkarılan bir kanun ile Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur.

Başkent seçildiği yıllarda Ankara çok az sayıda binası olan küçük, yoksul ve çorak bir şehirdi. İstiklal Savaşımızın hazırlanıp sevk ve idare edildiği bir merkez olarak Millî Mücadelemizin sembolü haline gelen bu tarihi şehir, 29 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından sonra giderek büyümüş; yepyeni, büyük ve modern bir görünüm kazanmıştır.

COĞRAFİ YAPISI :

Doğusu'nda Kırşehir ve Çorum,batısında Eskişehir,Kuzeyi'nde Bolu, Çankırı,Güneyi'nde Konya, güneydoğusunda Niğde vardır.

Ankara'nın yüzölçümü 26.896 km² dir. İl nüfusu; 4.466.756, merkez nüfusu ise; 3.203.362. İlçeleri; Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Delice, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Keskin, Kırıkkale, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Sulakyurt, Şereflikoçhisar, Yenimahalle.

Coğrafi konumu: 39•55'02" Kuzey enlemi ile 32,51'11" Doğu boylamları arasındadır.

Dağları: Köroğlu Dağları, (Yıldırım Dağı, 2.044 m), İdris Dağı (Dedekaya Tepesi, 1, 997 m.), Elmadağ (Elmalı Dede Tepesi 1,862 m.), Dinek Dağı 1744 m., Balaban Dağı (Hızır Tepe 1,688 m).

Ovaları: Haymana ovası 2.000 km², Ankara ovası, Çubuk ovası 250 km², Mürted ovası 40 km².

Akarsuları: Kızılırmak 250 km, Sakarya ırmağı 170 km, Ankara suyu.



Gölleri: Tuz gölü 1 620 km², Mogan gölü 2,5 km², Emir (Eğmir gölü) 1 km², Hirfanlı baraj gölü 277 km², Sarıyer baraj gölü, Çubuk baraj gölü 1,7 km², Çubuk il baraj gölü 1,2 km², Bayındır baraj gölü 8 km², Kurboğazı baraj gölü, 8,5 km², Kesikköprü baraj gölü 8,5 km².

İklim: Güneyde sert step iklimi, kuzeyde yağışlı ve ılıman iklimi.

Bitki örtüsü: Ankara genelde geniş bir step alanıdır.. Tuz gölü havzası step karakterinin en belirgin niteliğini taşır. Ormanların ağaçları meşe, ardıç, karaçamdır. Şehrin doğusunda bodur meşeler ve yabani meyve ağaçları bulunmaktadır.

EKONOMİK YAPISI :

Cumhuriyet'ten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyet'in ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkent in sağlaması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. MKE, Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Ankara'nın Siteler semtinde 13.000'den fazla iş yerinde üretim yapmaktadır.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madenî eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk-Amerikan iş birliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F-16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.



Ankara’da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibariyle Türkiye’de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara’da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile diyaliz makinesi üretimleri de yine sadece Ankara’da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir.

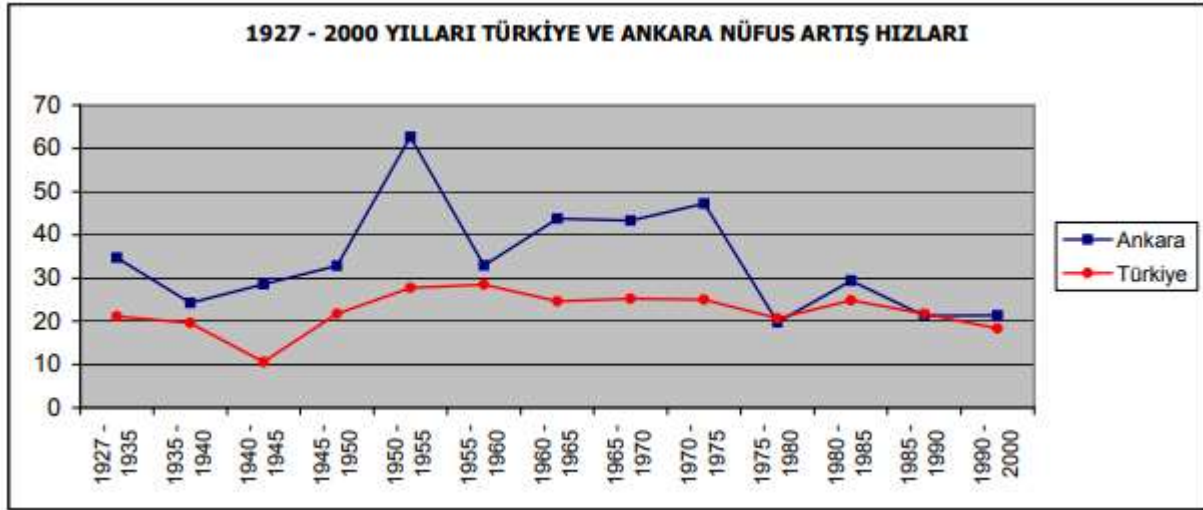
Başkent olması nedeniyle Ankara’ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkânlarla sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

SOSYO-DEMOGRAFİK YAPI:

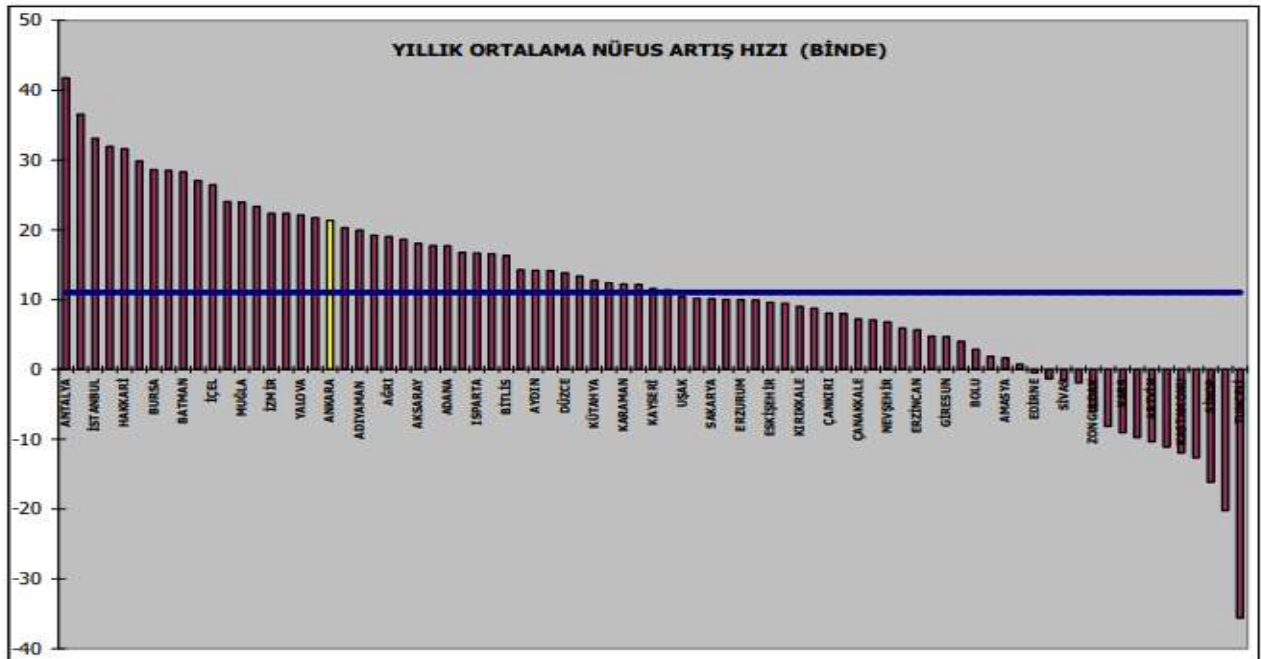
Ankara’nın Cumhuriyetin ilanı sürecinde üstlendiği rol ve Başkentlik işlevini üstlenmesi ardından yüklendiği görev ve sorumluluklar, süre içinde metropoliten nitelik gösteren bir merkez oluşumunu hazırlamıştır. İç Anadolu bölgesinin en büyük kenti ve ülkenin nüfusu en yüksek ikinci kenti haline gelen Başkentte, il sınırlarındaki nüfusun çok önemli bir yoğunluğu, metropoliten kent olarak adlandırılabilir çekirdek bölgede yaşamaktadır. Önemli bir nüfus odağı olan Ankara’daki demografik değerler 3 farklı düzeyde değerlendirilmiştir. 5216 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden önce Ankara Büyükşehir Belediye Sınırını oluşturan 8 ilçe (Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle), metropoliten kent olarak tanımlanmış olup, bu çekirdek 1. düzeyi tanımlamaktadır. 1976 tarihinde onaylanmış metropoliten alan sınırı ile önemli ölçüde çakışan Ankara Büyükşehir Belediyesinin 5216 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesi ile oluşan sınırdaki nüfus ise, metropoliten alan olarak tanımlanabilecek ikinci kategoriye oluşturmaktadır. Üçüncü kategori ise, istatistiki verilerin önemli bir bölümünün toplandığı ve NUTS-2 düzeyi olarak da tanımlanan Ankara il sınırlarındaki nüfustan oluşmaktadır. 2023 Başkent Ankara Nazım Dmar Planı, bu üç düzeye ilişkin demografik verileri ayrı ayrı derlemekle birlikte, Büyükşehir belediye sınırlarının içindeki nüfus olarak değerlendirilebilecek 2. düzeyde yoğunlaşmıştır. Ancak, 2000 yılı nüfus sayımı verilerin belediye sınırı olarak tanımladığı alan olan 1. düzey ve il sınırı olan 3. düzeyde derlenmiş verilerin bir kısmı bulunduğu haliyle değerlendirilirken, bir bölümü de, düzey 2 kapsamında gözömlenebilecek biçimde yeniden düzenlenmiştir.

NÜFUS:

Ankara ilinin nüfus gelişimi irdelendiğinde, Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana, ülke ortalamasının üzerinde bir nüfus artış hızı yakalandığı görülmektedir. Ankara ilinin, 1927 – 1935 döneminde yıllık nüfus artış hızı %34.7 iken 1990 – 2000 döneminde yıllık nüfus artış hızı %21.4 olarak tespit edilmiştir. 1927 –2000 döneminde Ankara ilinin nüfusu sürekli artış göstermektedir. Hızlı bir nüfus artışının gözlemlendiği 1927 – 1975 döneminde Ankara ilinin nüfusu yaklaşık 6 kat artış göstermiştir.



İlin nüfusunun sürekli arttığı yaklaşık 75 yıllık periyotta, nüfus artış hızı daha değişken bir yapı göstermiştir. 1955-60 ve 1970-75 dönemlerinde bir önceki döneme göre düşüş gösteren nüfus artış hızı, 1980'li yıllardan itibaren daha durağan bir hal almıştır. 1989 yılında Ankara'dan ayrılarak il statüsü kazanan Kırıkkale, 1985-90 dönemindeki azalan nüfus artış hızının açıklaması olarak ön plana çıkmaktadır.



2000 yılı nüfus sayımına göre Ankara Büyükşehir Belediye Sınırını oluşturan 8 ilçenin, il nüfusunun yaklaşık %83'ünü oluşturduğu görülmektedir. İl alanının yaklaşık 1/6'sını oluşturan alanda nüfusun %83'üne yakın bir bölümü yaşarken geri kalan alanda dağılmış nüfusun ilçe merkezleri dışında daha kırsal ve yarı kırsal nitelik taşıdığı ifade edilebilir. Metropolitan kent olarak tanımlanan bu çekirdekte yoğunlaşan kentsel hizmetler ve nüfus, kentsel nüfusun

gelişiminin de özellikle irdelenmesini gerekli hale getirmektedir. Ankara kenti nüfusu, Cumhuriyetin ilanından sonra ve Başkent seçilmesiyle çok hızlı bir şekilde artmıştır. 1920'lerden 2000'e kadar geçen süreçte, ülkesel ölçekte merkezi karar ve kontrol işlevlerini yüklenmesiyle kamu ve hizmet sektöründeki hızlı gelişmelerle kentin nüfusu 100 kattan fazla artmış, toplumsal ve mekansal yapı da, bu işlevler ve nüfus artışına koşut hızla değişmiştir. 1923 yılında Ankara yaklaşık 30.000 kişinin yaşadığı küçük bir Orta Anadolu kenti iken 1927'de nüfusu 74.553'e, 1990'da 2.584.594'e, 2000 DİE nüfus sayımı sonuçlarına göre 3.356.877'ye yükselmiştir. 2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Kanun ile belediye sınırlarının genişlemesi ile 2000 yılı verilerine göre yeni belediye sınırı içinde 3.593.473 kişi yaşamaktadır.

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUSU (bin)	TÜRKİYE KENTSEL NÜFUSU 10,000 ÜSTÜ YERLEŞMELER (bin)	ANKARA KENTİ NÜFUSU	TÜRKİYE KENTLİ NÜFUS ORANI (%)	ANKARA'NIN KENTLİ NÜFUS İÇİNDEKİ ORANLARI (%)	ANKARA KENTİNİN TOPLAM İÇİNDEKİ ORANI (%)
1927	13,648	2,223	74,553	16,280	3,35	0,55
1935	16,158	2,721	122,720	16,840	4,51	0,76
1940	17,821	3,216	157,242	16,850	4,89	0,88
1945	18,790	3,466	226,712	18,440	6,54	1,21
1950	20,947	3,924	288,536	18,730	7,35	1,38
1955	24,065	5,425	451,241	22,540	8,32	1,88
1960	27,755	7,200	650,067	25,940	9,03	2,34
1965	31,391	9,343	905,660	29,760	9,69	2,89
1970	35,605	12,724	1,236,152	35,740	9,72	3,47
1975	40,347	16,707	1,701,004	41,410	10,18	4,22
1980	44,736	20,330	1,877,755	45,440	9,24	4,20
1985	50,664	26,418	2,304,166	52,140	8,72	4,55
1990	56,473	31,804	2,584,594	56,320	8,13	4,58
2000	67,803	41,804	3,356,877	61,655	8,03	4,94

Ankara Başkent seçildikten sonra yarım yüzyıl boyunca bir büyüme odağı olarak Türkiye'de nüfus çekim merkezi işlevi görmüş, daha sonra çekim merkezi olma niteliği zayıflamıştır. Ankara'nın 1927-1975 döneminde sürekli ve kararlı bir büyüme gösterdiği, bu büyüme eğiliminin 1980'den sonra yavaşladığı görülmektedir. 1927-1975 döneminde, Ankara nüfusunun toplam Türkiye içindeki payı % 0.55'den % 4.22'ye, Türkiye kentsel nüfusu içindeki payı % 3.35'den % 10.18'ler düzeyine yükselmiştir. 1975 sonrasında ise Ankara'nın hem toplam nüfus içindeki, hem kentli nüfus içindeki payının artmasının durakladığı görülmektedir.

Türkiye'nin nüfus artışı içerisinde (sayısal artan nüfus) Ankara kentinin payı 1927-1975 döneminde genelde düzenli bir artış göstererek % 9.8'e ulaşmıştır. 1975-1980 döneminde, ülkede yaşanan siyasi ve ekonomik krizin etkisiyle de büyük kentlere olan göçün ve kentleşme 187 oranının görece düşüşüyle birlikte, Ankara kenti nüfus artışının ülke nüfus artışına oranı yarı yarıya düşmüştür. Ancak, 1980-1990 döneminde tekrar artma eğilimine girmiş, % 6.02'ye ulaşmıştır. Bu eğilimin 1990-2000 döneminde de küçük bir artışla bir önceki dönem özelliklerine benzer bir seyir taşıdığı ifade edilebilir.



YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞI	ANKARA KENTLİ NÜFUS ARTIŞI	ANKARA'NIN PAYI (%)
1927-35	2600000	48167	1,85%
1935-40	1663000	34522	2,08%
1940-45	969000	69470	7,17%
1945-50	2157000	61824	2,87%
1950-55	3100000	162705	5,25%
1955-60	3690000	198826	5,39%
1960-65	3636000	255593	7,03%
1965-70	4214000	330492	7,84%
1970-75	4742000	464852	9,80%
1975-80	4389000	176751	4,03%
1980-85	5928000	357280	6,03%
1985-90	5809000	349559	6,02%
1990-00	11330927	703720	6,2%

ULAŞIM :

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi Turan Güneş Bulvarı No:182 Oran-Çankaya/ANKARA posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır: Ankara-Konya Karayolu üzerinde kuzey yönde ilerlenirken sağda kalan Turan Güneş Bulvarı'na girilir. Turan Güneş Bulvarı üzerinde doğu yönünde yaklaşık 2 km ilerlenir ve ardından sola dönülerek Zülfü Zıgrel Caddesi'ne gelinir. Bu cadde boyunca yaklaşık 300 m ilerlenir ve sağa dönülerek Kudüs Caddesi'ne girilir. Kudüs Caddesi boyunca yaklaşık 250 m ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibarı ile üst gelir grubuna ait konut fonksiyonunun olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde One Tower Alışveriş Merkezi, Oran Fatih Camii ve Park Oran Evleri bulunmaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:39.8490, , B:32.8342,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
YAPININ YAŞI	: 12
MALZEME DURUMU	: Lüks ☒ İyi ☐ Orta ☐ Düşük ☐
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık Nizam
DIŞ CEPHE	:Cam Giydirme
KAT ADEDİ	:13
TOPLAM İNŞAAT ALANI	:179.565,00 m2
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
HAVALANDIRMA SİSTEMİ	:Merkezi
DOĞALGAZ TESİSATI	:Var
ISITMA SİSTEMİ	:Merkezi Sistem
ASANSÖR	:Var
JENERATÖR	:Var
YANGIN MERDİVENİ	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
KULLANIM AMACI	: Alışveriş merkezi
ZEMİN	:Granit, Seramik ve Beton
DUVAR	:Plastik Boya ve Seramik
TAVAN	:Asma Tavan
AYDINLATMA	:Spot Aydınlatma

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "Betonarme İşyeri" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 29087 ada 1 no'lu parseldir. Değerleme konusu taşınmazlar, 30.707,00 m² yüz ölçümündeki arsa üzerinde bulunan 242 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup toplamda 179.565,00 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmazın tek bir maliki olması, tek bir kişi tarafından kiraya veriliyor olması ve kullanım amacının alışveriş merkezi olması nedeniyle taşınmazlar ayrı ayrı bağımsız bölümler olarak değil, tek bir bütün olarak değerlendirmeye alınmıştır.

Alışveriş merkezine Kudüs Caddesi üzerinden 3 ana giriş ile beraber 1 kapalı otopark girişi bulunmaktadır.

Alışveriş merkezi onaylı mimari projesine göre;

4. bodrum kat + 3. bodrum kat + 2. bodrum kat + 1. bodrum kat + zemin kat + zemin asma kat + 1. normal kat + 1. asma kat + 2. normal kat + 3. normal kat + 4 normal kat ve teras katı olmak üzere toplamda 12 kattan oluşmaktadır. 4. bodrum kat (-2. otopark katı) -15.20 kotu (14.321 m²), 3. bodrum kat (-1. otopark katı) -11.50 kotu (22.496 m²), 2. bodrum kat (Market katı) -7.80 kotu (24.352 m²), 1. bodrum kat (Market asma katı) -3.90 kotu (14.414 m²), zemin kat (Zemin + zemin asma katı) +0.00 ve +4.00 kotu (35.094 m²), 1. normal kat (1. normal kat + 1. asma katı) +8.00 ve +12.00 kotu (32.225 m²), 2. normal kat (2. Normal kat) +16.00 kotu (20.262 m²), 3. kat (3. normal kat + 4. normal kat + 5. normal kat) +21.30, +26.50 ve +31.50 kotu (16.401 m²) olmak üzere toplam 179.565 m²'den oluşmaktadır. 4., 3., 2. ve 1. bodrum katlarda toplamda 1.500 araç kapasiteli kapalı otopark, dış bölümde kalan açık alanlarda toplamda 1.000 araç kapasiteli açık otopark alanı mevcuttur. Ana taşınmazın 4. bodrum katında kapalı otopark alanı, depo alanları, sığınak, dükkan alanları ve servis sirkülasyon alanları; 3. bodrum katında kapalı otopark alanı, depo alanları, dükkan alanları ve servis sirkülasyon alanları; 2. bodrum katında kapalı otopark alanı, market, mağaza alanları, ATM alanları, kiosk ve stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları; 1. bodrum katında mağaza alanları, kafe alanları, kiosk-stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları; zemin ve zemin asma katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları (Restoran), kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanları; 1. normal ve 1. asma katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, kafe alanları ve servis-sirkülasyon alanları; 2. normal katında mağaza alanları, kiosk ve stand alanları, yeme-içme alanları, kafe alanları, sinema, kültür ve eğlence ve servis-sirkülasyon alanları; 3. , 4. , 5. normal katta kültür ve eğlence, yönetim alanı, spor alanı ve servis sirkülasyon alanları bulunmaktadır.

Toplam kapalı inşaat alanı değişmemekle birlikte 18.05.2017 onay tarihli onaylı tadilat projesi ve 161.339,7 m² yapı ruhsatı alınmıştır. İlgili izin belgelerinde emsal harici alanların ruhsatlandırılmadığı tespit edilmiştir. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alana sahipken tadilat projesine göre 293 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alana sahip olması planlanmaktadır. Tadilat projesinde bir önceki projesine göre farklılıkların ana taşınmazın 4. bodrum katında yer alan 1 ve 2 no'lu dükkanlar iptal edilmiş, 3, 4 ve 5 no'lu dükkanlar numara değiştirilerek 243, 244 ve 245 no'lu dükkanlar olduğu; 3. bodrum katında yer alan 8, 13, 14 ve 15 no'lu dükkanların sırasıyla 246, 249, 248 ve 246 no'lu dükkanlar olduğu, M101'in jeneratör odasına ilave edildiği; 2. bodrum katında yer alan 17 no'lu dükkanın 3'e bölünerek 17, 260 ve 8 no'lu, 18 no'lu dükkanın 2'ye bölünerek 18 ve 8 no'lu dükkanlardan oluştuğu, güvenlik alanı ve M102 no'lu güvenlik merkezinin M103 çöp odasına eklendiği 27, 26, 250, 251, 252, 253, 254, 4, 5, 15, 2, 92, 94, 256, 257, 258, 25 ve

255 no'lu dükkanların eklendiği; 1. bodrum katında 1 no'lu yönetim alanı eklendiği, 28 ve 39 no'lu dükkanların eklendiği ve 39 no'lu dükkanın 14 no'lu dükkan olduğu; zemin katında 80 ve 263 no'lu dükkanların eklendiği, 113 no'lu dükkanın 2'ye bölünerek 113 ve 78 no'lu dükkanlardan oluştuğu, 78 no'lu dükkanın 79 no'lu daha sonra 261 no'lu dükkana dönüştüğü, 92, 94 ve 63 no'lu dükkanların sırasıyla 262, 244 ve 265 no'lu dükkanlar olduğu, zemine oturan teras alanları ve güvenlik kulübesinin eklendiği; zemin asma kata 291 no'lu dükkanın eklendiği; 1. normal katta 196, 280, 277, 276, 279, 275, 155 ve 150 no'lu dükkanların eklendiği, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148 ve 147 no'lu dükkanların sırasıyla 200, 206, 152, 154, 149, 171, 274, 151, 146 no'lu dükkanlara dönüştüğü, 146 no'lu dükkanın 2'ye bölünerek 148 ve 273 no'lu dükkanlardan oluştuğu, 125 no'lu dükkanın 2'ye bölünerek 124 ve 125 no'lu dükkanlardan oluştuğu, 131 no'lu dükkanın 2'ye bölünerek 131 ve 132 no'lu dükkanlardan oluştuğu, 133 no'lu dükkanın 2'ye bölünerek 127 ve 133 no'lu dükkanlardan oluştuğu, 122 no'lu dükkanın 3'e bölünerek 122, 63 ve 29 no'lu dükkanlardan oluştuğu ve 134 no'lu dükkanın 3'e bölünerek 268, 134 ve 269 no'lu dükkanlardan oluştuğu; 2. normal katta 284, 234, 293, 393, 291, 13, 3, 290, 153, 289, 288, 287, 286, 147 no'lu dükkanların eklendiği, 209 no'lu dükkanın 2'ye bölünerek 209 ve 285 no'lu dükkanlardan oluştuğu, 235 no'lu dükkanın 2'ye bölünerek 209 ve 285 no'lu dükkanlardan oluştuğu, 234 ve 233 no'lu dükkanların birleşerek 233 no'lu dükkanın oluştuğu, 233 ve 293 no'lu dükkanların dolaşım alanına eklendiği; 3 normal katta 239 no'lu dükkanın 241 no'lu dükkana, 241 no'lu dükkanın tekrar 239 no'lu dükkan olduğu, yönetim alanı, açık sergi alanı ve fuayene alanına dönüştüğü; çatı katında ise asansör kulesi, depo ve soyunma kabinlerinin eklendiği tespit edilmiştir. Söz konusu ana taşınmaza ait tadilat çalışmaları henüz tamamlanmadığı ve mevcut durum ile 14.05.2007 tarihli onaylı mimari proje ve 22.10.2007 tarihli yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu için konu ruhsatlar değerlendirme tarihi itibarı ile dikkate alınmıştır.

Alişveriş merkezinin 14.05.2007 onay tarihli tadilat mimari projesine göre alansal dağılımları şu şekildedir.

KAT ADI			ALAN(M2)
3.Normal	Kat(3.Normal	Kat+4.Normal	16.401,00 M2
Kat+5.Normal Kat) +21.30 Ve +31.50 Kotu			
2.Normal	Kat(2.Normal	Kat) +16.00	20.262,00 M2
Kotu			
1.Normal	Kat(1.Normal	Kat+1.Aasma	32.225,00 M2
Kat) +8.00 Ve +12.00 Kotu			
Zemin	Kat(Zemin	Kat + Zemin	35.094,00 M2
Asma Kat) +0.00 Ve +4.00			
1.Bodrum	Kat(Market	Asma Katı) -3.90	14.414,00 M2
Kotu			
2.Bodrum	Kat(Market	Katı) -7.80	24.352,00 M2
Kotu			
3.Bodrum	Kat(-1 Otopark	Katı) -11.50	22.496,00 M2
Kotu			
4.Bodrum	Kat(-2 Otopark	Katı) -15.20	14.321,00 M2
Kotu			
TOPLAM			179.565,00 M2

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:

Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.



DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Kudüs Caddesi üzerinde yer alması.
- Şehir Merkezine yakın olması.
- Ankara'nın en prestijli alışveriş merkezlerinden biri olması.

Olumsuz etken:

- Bölgede gerçekleştirilmesi planlanan projeler sonucunda trafik yoğunluğunun yaşanacak olması.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**", "**Gelir Yaklaşımı**", "**Maliyet Yaklaşımı**" kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntem**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.



Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.



GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle **"Emsal Karşılaştırma Yöntemi"**, üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak **"Maliyet Yöntemi"** ve gelire dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak **"Gelir Yöntemi"** kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: COLDWELL BANKER NETWORK GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 550 25 95

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari + konut olan, toplamda 4.420 m2 alanlı arsa 37.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	4.420 m ²	8.371,- TL/m ²
---------	----------------------	---------------------------

Emsal 2: TURYAP YUKARI AYRANCI TEMSİLCİLİĞİ- TEL: 0 (530) 230 32 88

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplamda 537 m2 alanlı arsa 4.200.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	537 m ²	7.821,- TL/m ²
---------	--------------------	---------------------------

EMSAL 3: BİGÖR&ZORLU GAYRİMENKUL- TEL: 0 (506) 987 74 47

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplamda 1.264 m2 alanlı arsa 11.367.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.264 m ²	8.993,- TL/m ²
---------	----------------------	---------------------------

**EMSAL 4: BERRAK EMLAK- TEL: 0 (533) 655 76 32**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, toplamda 842 m2 alanlı arsa 6.875.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	842 m ²	8.165,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 8.000-9.000 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekaresatış fiyatı 8.750,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

SONUÇ:

ARSA DEĞERİ: 30.707,00M2 X 8.750,-M2/TL=268.686.250-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır.

Niteliği	Alan (m2)	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	117.491	2.850	12 %	294.667.428,-TL
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	62.074	1.240	12 %	67.735.148,8-TL

YAPI DEĞERİ =362.402.576,8-TL

ARSA DEĞERİ+YAPI DEĞERİ=268.686.250+362.402.576=631.088.825

SONUÇ:

TOPLAM YAPILI DEĞER: 631.088.825,-TL~632.000.000,-TL

Rapora konu taşınmazın tamamı esas alındığında; ortalama birim aylık kira değeri 41,50 TL/m² olarak hesaplanmıştır.



GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın gelire dayalı değer tespitinde "İndirgenmiş Nakit Akışı" yöntemi kullanılmış, çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler sonucunda; yıllık kira net geliri 89.600.043,-TL olarak tespit edilmiştir. Gelire Dayalı Şablon Tablosu aşağıda sunulmuştur.

KAPİTALİZASYON ORANI

Kapitalizasyon Oranının Türetilmesi Yatırımcı bir mülke yatırım yaparken öncelikle o yatırım kendisine nasıl ve ne şekilde döneceğini analiz eder. Alınan riskin ne olduğunu bilmek ister. Bu risk alınırsa neler elde edebileceğini veya neler kaybedeceğini kestirmeye çalışır. Kapitalizasyon oranının temel bileşeni vardır.

- Geri Dönüş Oranı

Geri Dönüş Oranı, sadece binalar için geçerlidir. Çünkü arsa ya da arazi eskimeyeceğinde değer kaybı olmayacağı kabul edilir. Fakat inşa edilen binalar zamanla eskirler ve değer kaybederler. Gelecekte beklenen bu değer kaybına kapitalizasyon oranının geri ödeme bileşeni denilir. Geri Dönüş oranı en basit hali ile düzgün doğrusal amortisman yöntemi ile hesaplanabilir. Doğrusal Amortisman ise, aşağıdaki gibi hesaplanır:

$\%100 / \text{Faydalı Ömür} = \text{Yıllık Geri Ödeme Oranı}$ Verilen eşitliğe göre (KAPİTALİZASYON ORANI),

PANORA AVM' nin değerlemesinin Gelir Yöntemi'ne dayalı hesaplamalarda;

-Betonarma Binalarda; ekonomik ömür 100 yıl olarak dikkate alınmak suretiyle, azalan bakiyeler yöntemine göre amortisman oranı %12 olarak alınmıştır.

-Betonarma Binalarda; faydalı ömür 50 yıl dikkate alındığında $50-12(\text{YAŞ})=38$ dir. Ancak PANORAMA AVM'nin Lokasyon şartları göz önünde bulundurularak, Faydalı Ömür 30,4 olarak uygun bulunmuştur. $100-30,4=70,6$ olup, işbu rakamın % 10' u alınarak Kapitalizasyon oranının % 7.60 olarak alınması uygun görülmüştür.

(PANORA AVM' nin 12 yıllık kira artış oranları ve genel TEFE ve TÜFE oranları göz önünde bulundurularak net faydalı ömürün %10'u uygun görülmüştür. Buna istinaden $70,6 \times 0,10 = 7,06$ => Kapitalizasyon Oranı: %7,6 dır.)

2019 AVM Net Geliri:	89.600.043,- TL
Kapitalizasyon Oranı:	% 7,60
2019 AVM NET GELİRLER/KAPİTALİZASYON ORANI =	NBD
$89.600.043/\%7,60=$	1.178.950.000 ,- TL.
SONUÇ:1.178.950.000TL	

KİRA SÖZLEŞME TABLOSU

YILLAR	YIL İÇİNDE SÖZLEŞME GERÇEKLEŞEN KİRALANAN TOPLAM ALAN M2/TL	SÖZLEŞME ŞARTLARINA GÖRE ALINAN BİRİM M2/TL	KİRA ARTIŞ ORANI	ESKİ SÖZLEŞME KAPSAMINDA ALINAN KİRALAMA ALANI M2	SÖZLEŞME ŞARTLARINA GÖRE ALINACAK BİRİM M2/TL	YENİ SÖZLEŞME KAPSAMINDA ALINACAK BİRİM M2	GÜNCEL KİRA BEDELLERİ ÜZERİNDE N KIRAYA VERİLECEK ALAN M2	GÜNCEL PİYASA KOŞULLARINA GÖRE ALINABİLECEK KİRA BEDEÜ M2/AYLIK	KİRA ARTIŞ ORANI	GÜNCEL PİYASA KOŞULLARINA GÖRE ALINACAK KİRA BEDEÜ M2/TL/AYLIK	TOPLAM ARTIRILMASI MUHTEMEL KİRA BEDEÜ TL/AY	ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ TL/M2/AY
2019	1.546,00	91,02	23,0%	82.711,00	7.528.355	1.546,00	98,40	23,0%	152,126	7.680.482	91,16	
2020	845,00	107,86	18,5%	81.866,00	8.829.960	2.391,00	116,60	18,5%	278.800	9.108.760	108,11	
2021	1.064,00	122,96	14,0%	80.802,00	9.935.326	3.453,00	132,93	14,0%	459.268	10.394.595	123,37	
2022	27.460,00	136,48	11,0%	53.342,00	7.280.351	30.915,00	147,55	11,0%	4.561.530	11.541.881	140,54	
2023	3.919,00	150,13	10,0%	49.423,00	7.420.015	34.834,00	162,31	10,0%	5.653.739	13.073.775	155,17	
2024	5.083,00	165,15	10,0%	44.340,00	7.322.579	39.917,00	178,54	10,0%	7.126.635	14.449.215	171,49	
2025	3.146,00	178,36	5,0%	41.194,00	7.347.272	43.063,00	192,32	8,0%	8.303.376	15.650.647	185,75	
2026	1.839,00	192,63	8,0%	39.355,00	7.580.513	44.902,00	208,14	8,0%	9.350.608	16.931.421	200,95	
2027	4.511,00	208,04	8,0%	34.544,00	7.243.826	49.413,00	224,90	8,0%	11.113.200	18.362.026	217,95	
2028	7.140,00	224,58	8,0%	27.704,00	6.224.520	56.553,00	242,90	8,0%	13.736.539	19.961.059	236,91	
2029	0,00	242,65	8,0%	27.704,00	6.722.482	56.553,00	262,33	8,0%	14.835.463	21.557.944	255,86	

BİRİM NAKİT AKIŞ TABLOSU

Yıllar:	28.12.2019	28.12.2020	28.12.2021	28.12.2022	28.12.2023	30.12.2024	20.12.2025	20.12.2026	28.12.2027	28.12.2028	28.12.2029
AVM Fonksiyonu:											
Toplam Kiralanabilir Alan (m2):	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257	84.257
Yıllık Doluluk Oranı:	96%	97%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Birim Kira Değeri (TL/M2/ay):	108,11	123,37	140,54	155,17	171,49	185,75	200,95	217,93	236,91	257,52	
Toplam Yıllık Moğaza Kira Gelirleri:	106.025.972	122.340.433	139.260.518	153.747.589	169.922.763	184.051.613	199.113.515	215.937.424	234.742.053	255.399.356	
Diğer Gelirler (Saklama, Kiosk, Stajyer, Ofis alanı, Servis & ve diğer):	8.462.078	9.779.235	11.140.841	12.299.807	13.593.821	14.724.129	15.929.081	17.274.994	18.779.364	20.360.676	
Toplam AVM Gelirleri:	114.508.050	132.019.668	150.401.359	166.047.396	183.516.584	198.775.742	215.042.596	233.212.418	253.521.419	274.942.473	
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (TL):	6.791.478	7.538.540	8.292.394	9.121.634	9.851.365	10.639.474	11.490.632	12.409.882	13.402.673	14.474.886	
AVM Net Gelirleri:	107.716.572	124.481.128	142.108.965	156.925.762	173.665.219	188.136.269	203.551.964	220.802.535	240.118.746	260.468.270	
Yenilikçide Maliyet (AVM):	5.188.910	5.759.690	6.335.658	6.969.224	7.526.762	8.128.903	8.779.215	9.481.553	10.240.077	11.059.280	
Emlak Vergisi Bedeli:	2.136.219	2.371.314	2.608.445	2.869.190	3.098.833	3.346.739	3.614.479	3.903.637	4.215.928	4.553.202	
Bina Sigorta Bedeli:	407.233	452.026	497.231	546.954	590.711	637.968	689.005	744.125	803.656	867.948	
İskan Değeri:	27.481.932	29.044.327	30.080.272	34.907.109	37.527.488	39.816.361	42.756.389	46.381.863	50.028.213	54.611.855	

Proje Toplam Maliyeti:	35.234.394	37.627.359	39.521.607	35.292.578	38.743.793	41.929.972	45.339.089	49.111.178	53.287.873	57.721.279	
Proje Net Gelirleri:	72.902.179	86.853.769	102.587.358	121.633.184	134.921.426	146.206.297	158.212.876	171.691.358	186.830.873	203.747.381	
Dönem Sonu Değeri: %8											
Net Nakit Akışları:	72.902.179	86.853.769	102.587.358	121.633.184	134.921.426	146.206.297	158.212.876	171.691.358	186.830.873	203.747.381	

DEĞERLEME TABLOSU

RİSKİZ GETİRİ ORANI(%)	15,33%
RİSK PRİMİ	2,97%
İNDİRİME ORANI(%)	18,30%
KAPİTALİZASYON ORANI	7,6%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER(TL)	1.178.947.950,00 TL

SONUÇ:1.178.947.950,00-TL

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22. maddesi (ç) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları mülkiyetlerindeki arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilirler. Aynı maddenin (r) bendi uyarınca portföye dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı için gereken yasal gereklilikler yerine getirilmiş ve yapı ruhsatları alınmış olup, inşaatı tamamlanmıştır. Değerlemeye konu bağımsız bölümleri tapudaki niteliği "Dükkan" veya "Asma katlı Dükkan" şeklindedir.

Tebliğ'in 22. maddesinin (j) bendinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtlı olarak değerlendirilmez." hükmü yer almaktadır. Taşınmazın tapu kayıtlarında;

Bu çerçevede taşınmazın devredilebilmesine engel herhangi bir durum bulunmamakta olup, Tebliğ'in 22/j maddesi hükmü uyarınca taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın değerleme çalışmasında maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konum ve ulaşım ve imkanları, imar durumu, büyüklüğü, fiziki, geometrik ve cephesel özellikleri, çevresinde yapılan piyasa araştırması, alınan beyanlar ile günümüz piyasa koşulları, taşınmazların mevcut kira gelirleri göz önünde bulundurularak taşınmaza; Gelir Yöntemi ile bulunan değer ile Maliyet Yöntemi ile bulunan değerın ortalaması alınarak değeri takdir edilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ	632.000.000,-TL
GELİR YÖNTEMİ	1.178.950.000,-TL
SONUÇ:	
PAZAR DEĞERİ(KDV HARİÇ)	905.475.000,- TL(Dokuzyüzbeşmilyondörtüzyetmişbeşbin TL)
PAZAR DEĞERİ(KDV DAHİL)	977.913.000,- TL(Dokuzyüzyetmişyedigilyondokuzyüzonüçbin TL)
AYLIK KİRA DEĞERİ(KDV HARİÇ)	7.467.000,-TL(Yedigilyondörtüzyaltmışyedigibin TL)
AYLIK KİRA DEĞERİ(KDV DAHİL)	8.064.000,-TL(Sekizmilyonaltmışdörtbin TL)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =7,5439,-TL; USD = 6,7270-TL'dir.
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.



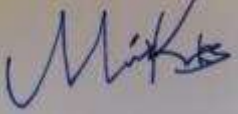
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-227** no.lu rapor, **PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çift orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılabilir.

Bilgilerinize sunulur. 03.06.2020

Saygılarımızla.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
	 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Sokak/No: KDNYSR Tel: (0332) 438 30 01 - Fax: (0332) 438 30 02 Tic Sic No: 290105 MEROM ve Ortaklar 0214 Web: www.aartibirgd.com - Tic. Sic. No: 46557	 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Sokak/No: KDNYSR Tel: (0332) 438 30 01 - Fax: (0332) 438 30 02 Tic Sic No: 290105 MEROM ve Ortaklar 0214 Web: www.aartibirgd.com - Tic. Sic. No: 46557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

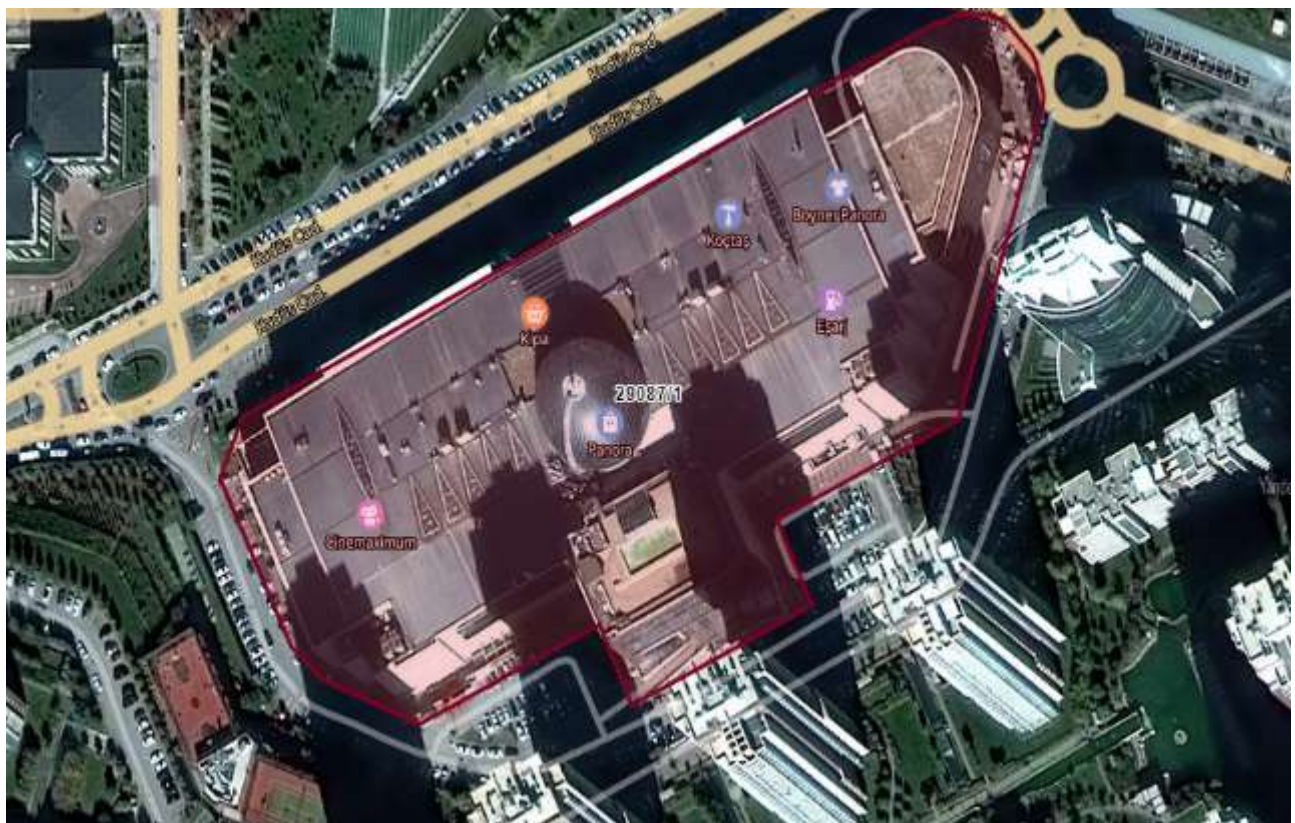
EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR









































EK.3: BELGELER

TAPU TAKYİDATI

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tarih: 01/06/2020 10:31

MakbuzNo:	DokümanNo:	BaşvuruNo:	
183120517835	20200801-915-F01335	51783	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	29087/1
Taşınmaz ID:	14634068	Yüzölçüm (m²):	30707.00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taşınmaz Niteliği:	BETONARME İSYERİ
Kurum Adı:	Çankaya TM		
Mahalle / Köy Adı:	DIKMEN M		
Mevki:			
Çift / Sayfa	41/4039		
Kayıt Durumu:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lahikar	Teslis İşlem	Tarikh İşlem
Serh	1 YTL . bedel karşılığında kira şerhi,	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çankaya 5.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 10976 Tarih: 30/05/2007	
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Çankaya 5.Bölge(Kapatıldı) TM Kat Mülkiyetine Çevrimıştır Belirleme Tesis Yev: 22978 Tarih: 09/11/2007	

MİMARİ PROJE
KAPAK

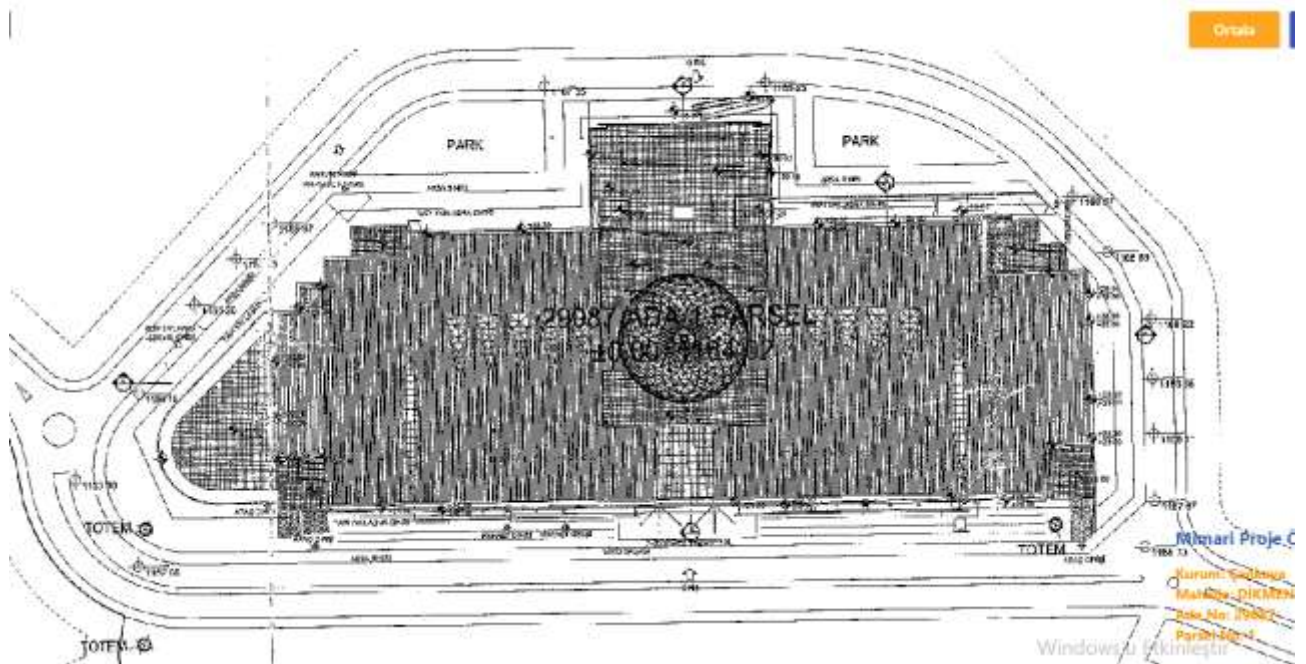
29087 ADA 1 PARSEL

M	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL
	ANKARA	ÇANKAYA	DIĞMEN	29087	

MİMARİ PROJE MÜJLÜTİ	
ADI SOYADI	SALİH BEZİCİ
UNVANI	M. M. M.
ODA SİCİL NO	1463
BİYO METRİK NO	06.14.05
VERGİ DAİRESİ NO	BAŞKENT V.D. 168017718

İŞYERİN ADI SOYADI	MERKEZ MÜTEAAHİLİK TURİZM VE İŞLETMELİK A.Ş.
İŞYERİN ADRESİ	TÜRKİYE İTİFAH - MERKEZ 14. BLOK NOT OKUL / ANKARA
VERGİ DAİRESİ NO	BAŞKENT V.D. 6 703211037

VAZİYET PLANI



EMSAL HESABI

EMSAL HESABI

**PROJEDE KULLANILAN
EMSALE DAHİL ALAN:**

ZEMİN KAT:	15.868 M2
ZEMİN ASMA KAT:	3213 M2
1.KAT:	16.998 M2
1. ASMA KAT:	3304 M2
2. KAT:	13106 M2
3.KAT:	2295 M2
4.KAT:	611 M2
5.KAT:	611 M2

56.006 M2

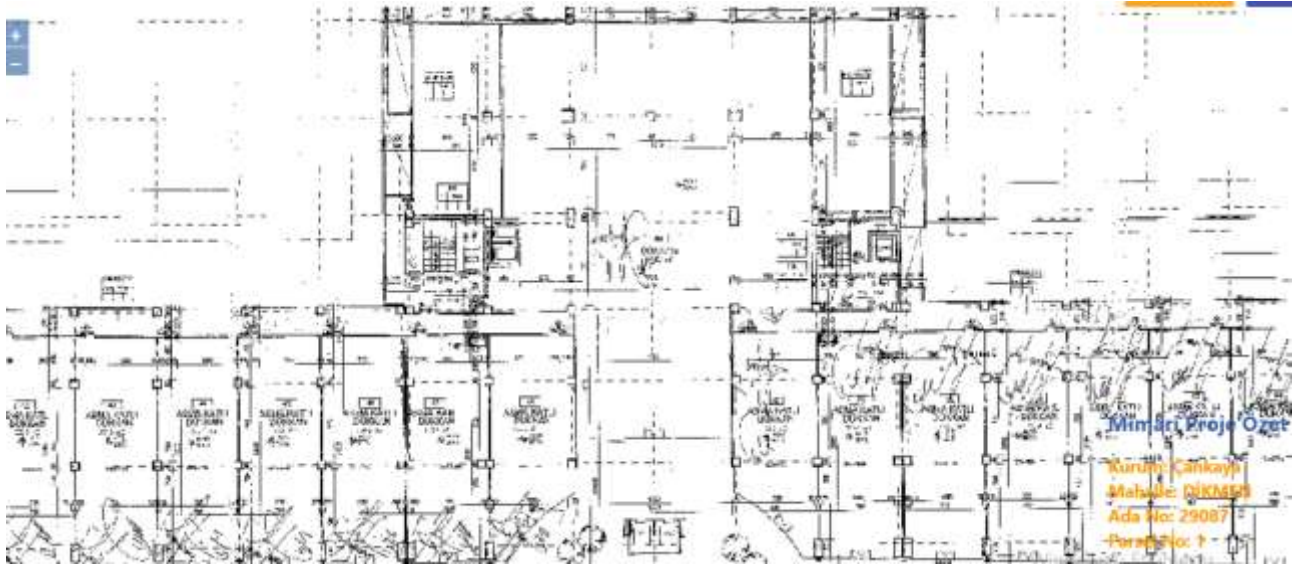
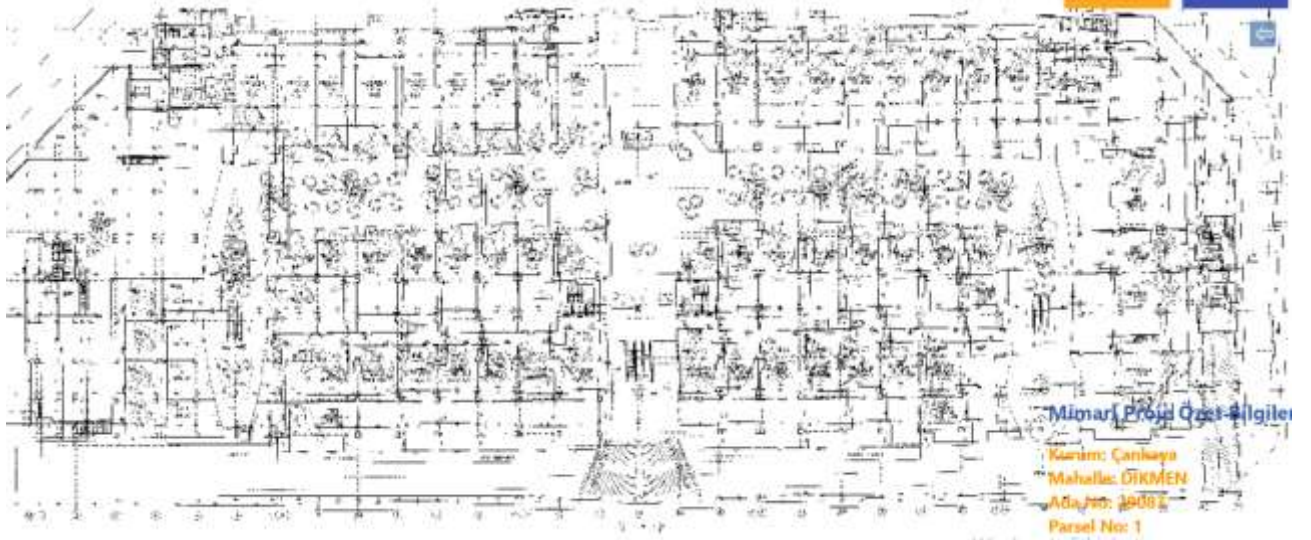
TOPLAM KULLANILAN EMSALE DAHİL ALAN: 56006 M2

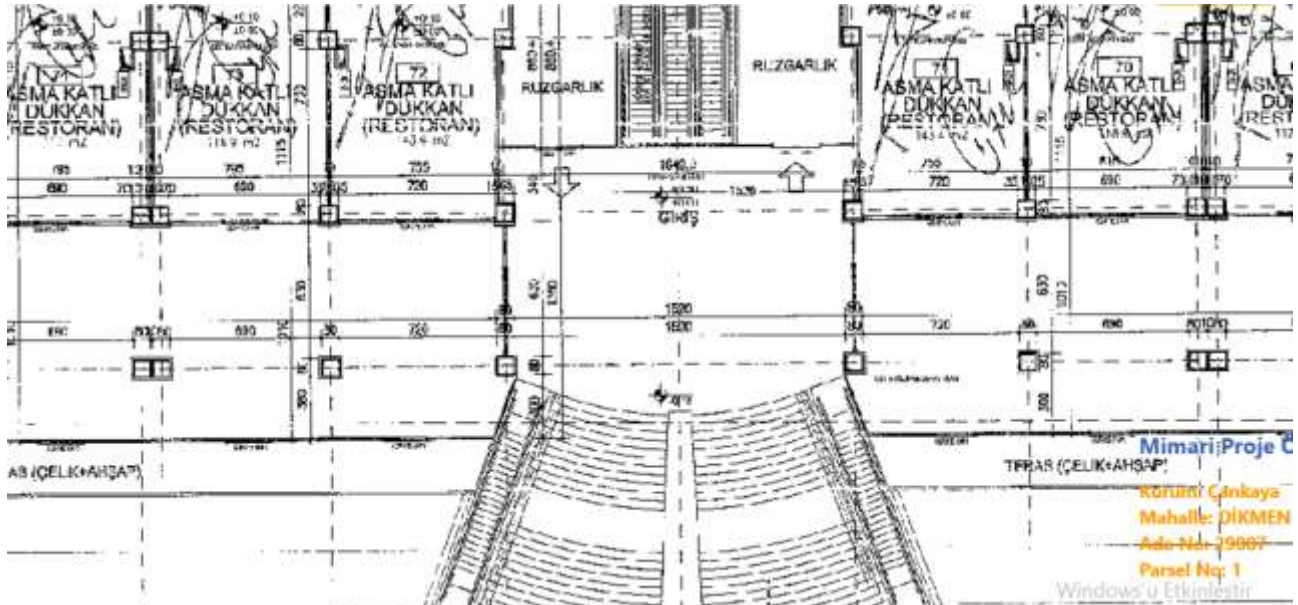
56006 M2 < 56008 M2

OTOPARK HESABI

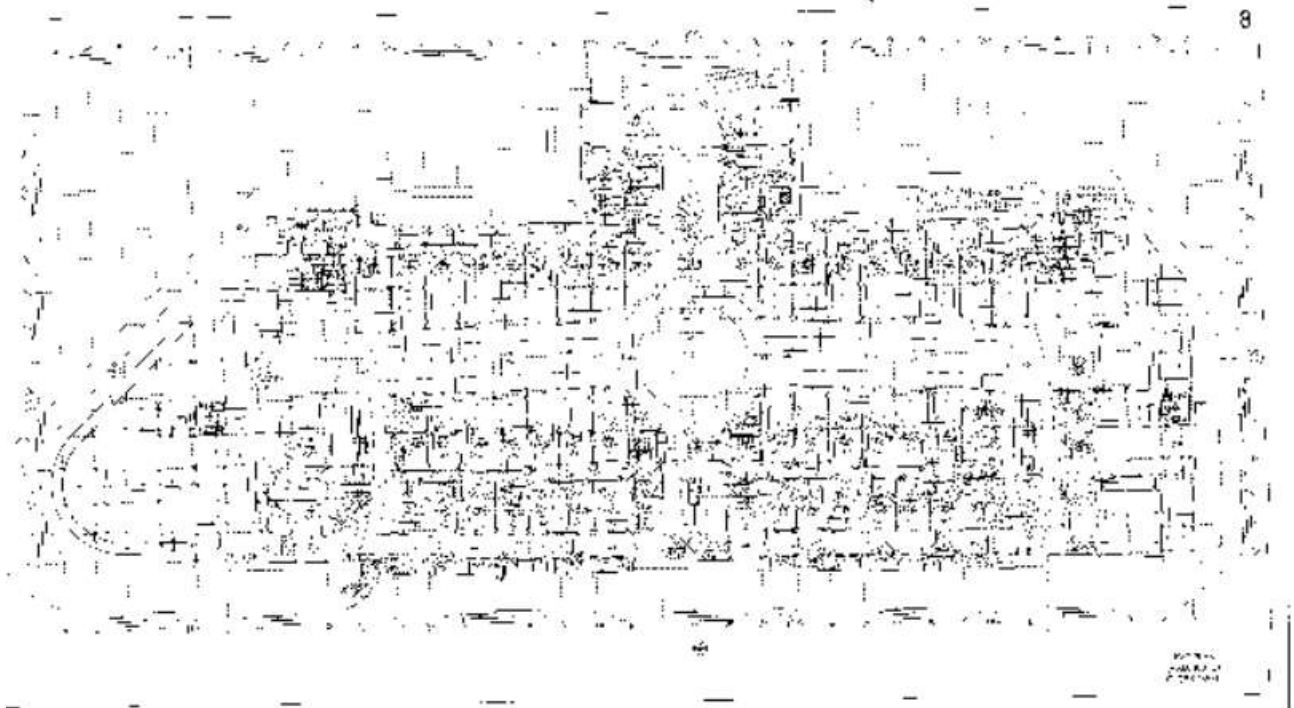
56006 /40 = 1400 ADET OTO

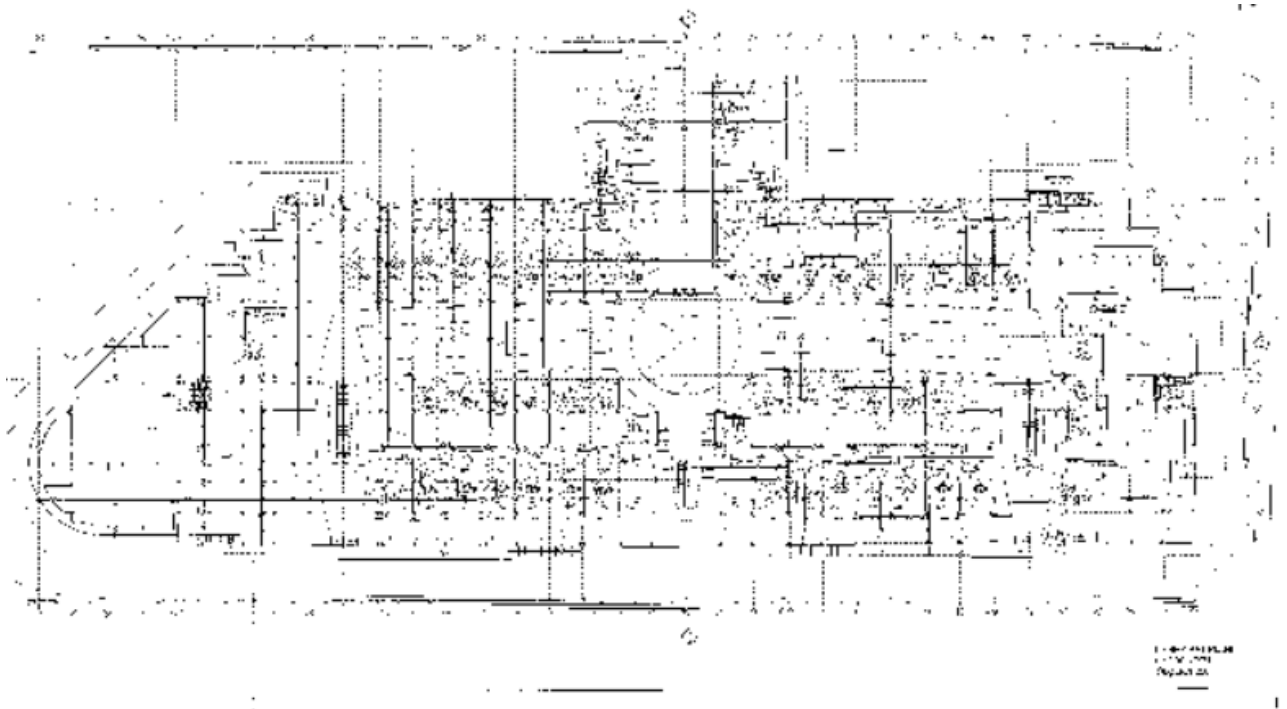
KAT PLANLARI

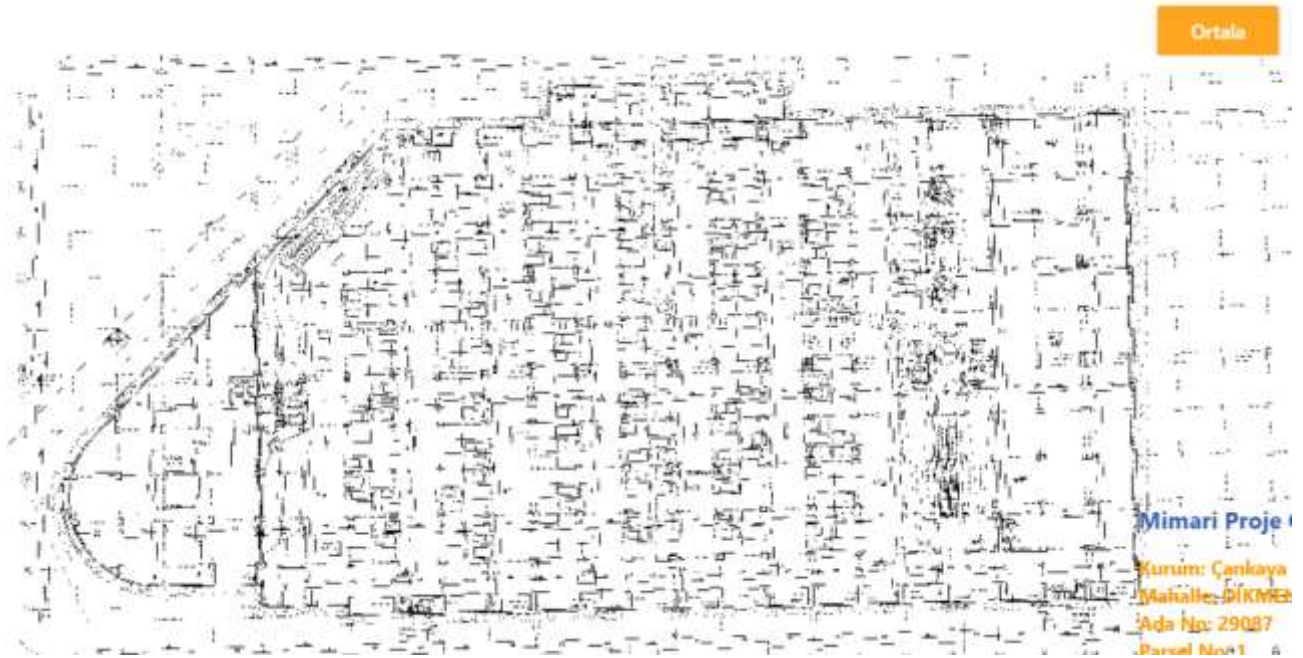
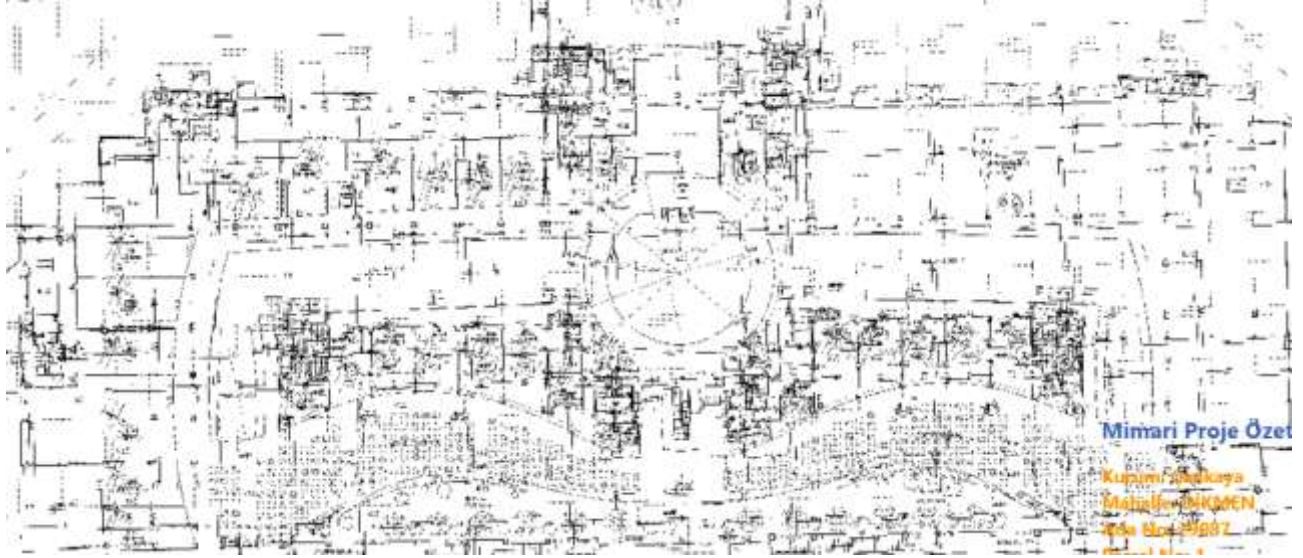




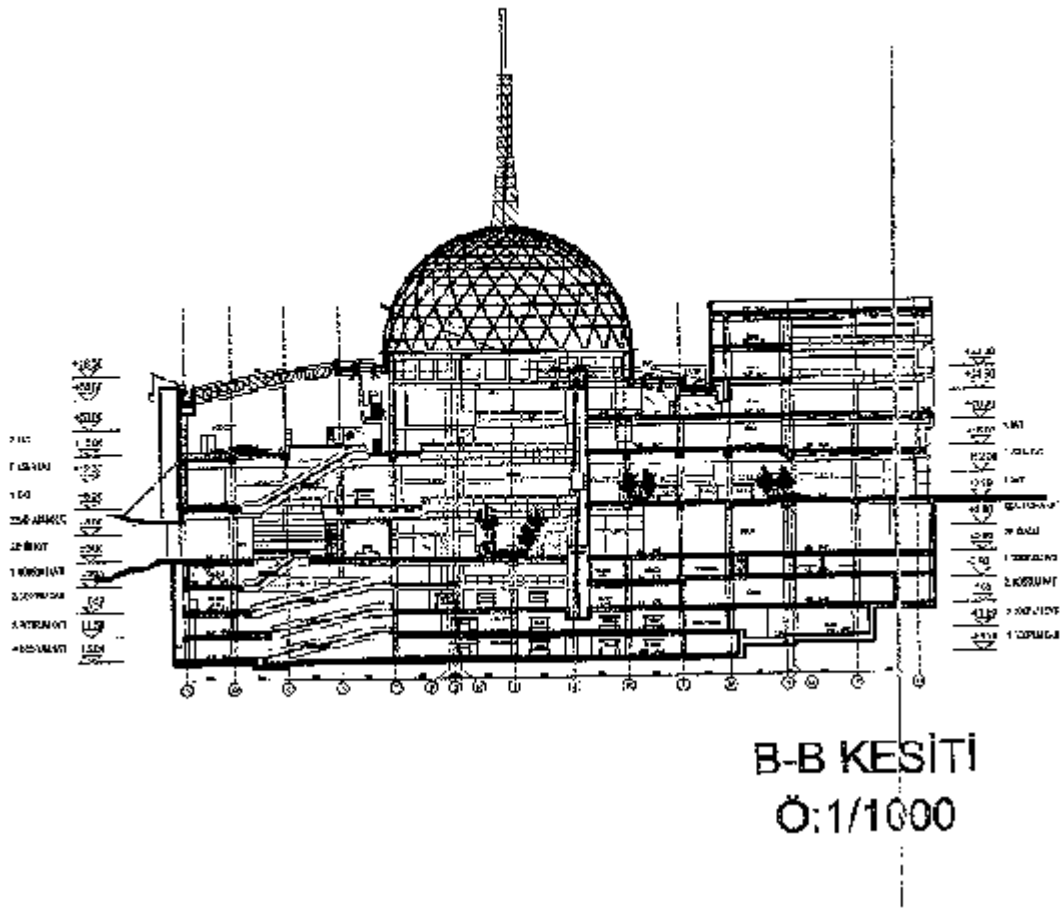
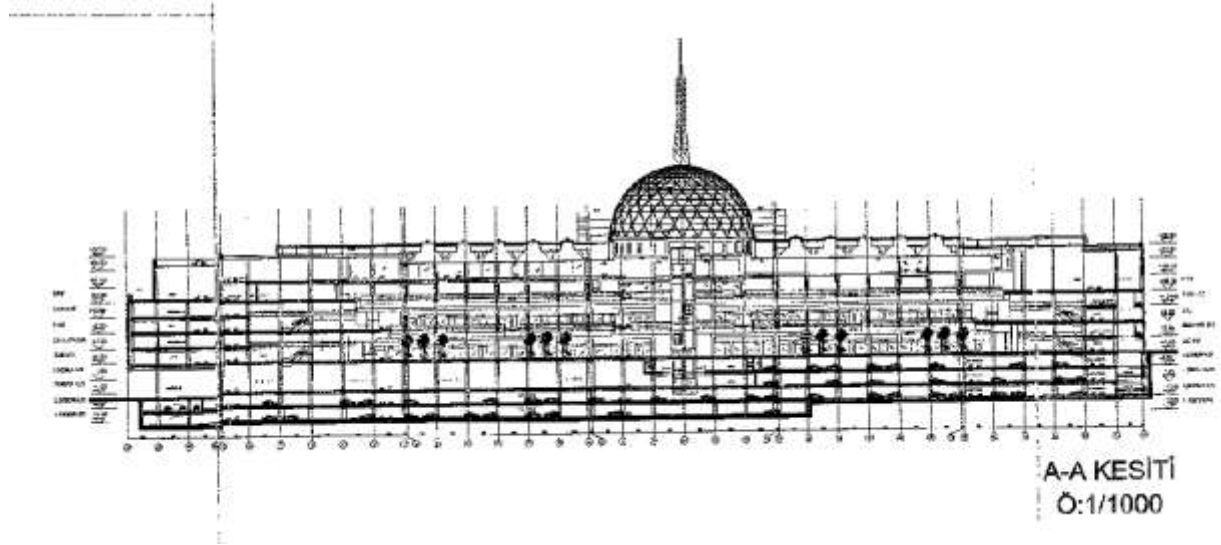
NORMAL KAT PLANLARI



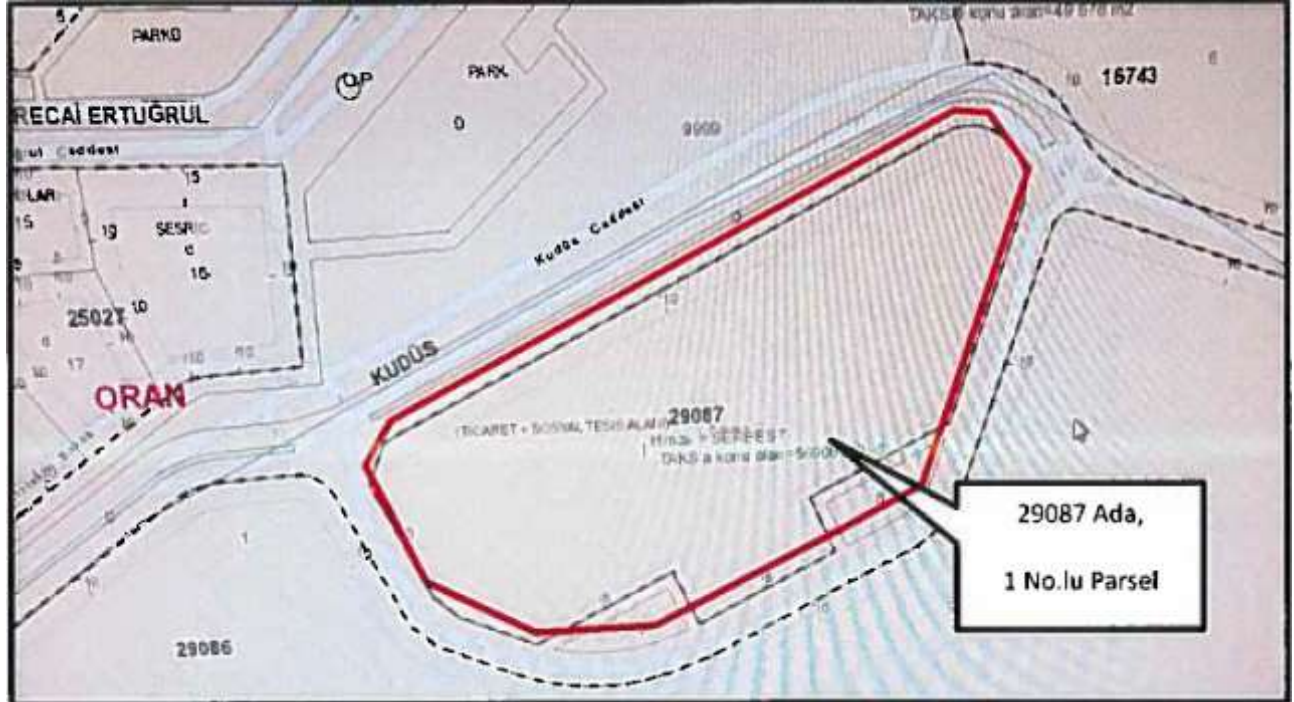




KESİTLER



İMAR DURUMU



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

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

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

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

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

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

Bilgilerinize arz ederim.

E-İmza
Nejla ERTÖGRÜL
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:Parselasyon Plan Örn. (1 sayfa)

Evrak Doğrulama İfai: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/va/Vislon.Sorgula/BeigeDogrulama.aspx?V=BESP3RCL4>
Adres: Ziya Gökalp Cad. No: 11 A-1 Blok Kat:2 Katlay / Ankara
Telefon: 0312 458 89 00 Faks:0312 458 99 55
Elektronik Adres: www.cankaya.bel.tr
Bu belge, 5078 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak Doğrulama: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/va/Vislon.Sorgula/BeigeDogrulama.aspx?V=BESP3RCL4>



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

EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



**T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-303

8536

Konu :

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No: 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK YETKİ BELGESİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile istigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtarık Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

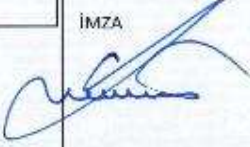
Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGİÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 07/03/2019 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ 07249	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÖNÜVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Mürferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÖRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K:1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261		
Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ Önvani şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Mürferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket Önvani altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN		
İMZA  İMZA  İMZA 		
Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin, ana adı Salise, doğum tarihi 8/6/1960, doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019		
DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.		
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Verdiği İmza Yetkili Başkatip Abdurrahman İOŞUN 		