

PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	PAGYO-2510089
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	PANORA AVM'NİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ORAN MAHALLESİ, KÜDÜS CADDESİ, PANORA AVM NO:3 ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor PAGYO-2510089 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan 1 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	PAGYO-2411045		
Rapor Tarihi	31.12.2024		
Rapor Konusu	PANORA AVM		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	10.080.000.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

PAGYO-2510089 ÇANKAYA (PANORA AVM)

29087 ADA 1 PARSEL

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden müşteri tarafından 30.12.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE MÜŞTEREK OLARAK:

Serh:

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

Beyan:

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: adres değişikliği ile ilgili evrak taralıdır) Tarih: - Sayı: - (30.12.2024 tarih, 133405 yevmiye)

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

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

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

(Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde 24.01.2024 tarihine kadar olan süreçte herhangi bir takyidat olmadığı, bu tarihte 32. madde şerhi konulduğu tespit edilmiştir. Şirket hukuk biriminden alınan bilgiye göre; bahsekonu şerhe ilişkin olarak Şirket tarafından açılan davada Ankara 27. İdare Mahkemesi'nin 2024/479 Esas sayılı dava dosyasından verilen Yürütmenin Durdurulmasına dair ve idari işlemin iptaline ilişkin nihai karar bulunmaktadır. Son verilen nihai karara Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından yapılan itirazda Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi'nin 2024/1167 Esas sayılı kararı ile 24.12.2024 tarihinde reddedilmiştir. Bu karar aleyhine de Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarafından Danıştay nezdinde temyiz yoluna başvurulmuş olup, söz konusu inceleme henüz karara bağlanmamıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan 08.12.2025 tarihli imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmaz; Dikmen(Oran) Mahallesi imarın 29087 ada 1 sayılı parseline ilişkin yapılan incelemede; söz konusu parselin geldisi olan 16743 ada 1 sayılı parselin, Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 08.05.1986 tarih ve 1327 sayılı kararı ile onaylanan 75900/1 no.lu parselasyon planı ile oluştuğu, Daha sonra 16743 ada 1 sayılı parselin, Ankara Valiliği İl Encümenin 15.11.2006 tarih ve 205 Esas ve Karar sayılı kararı ile onaylanan parselasyon planı ile düzenlemeye alınarak; 16743 ada 6,7,8 sayılı parseller ile 29086 ada 1 parsel ve 29087 ada 1 sayılı imar parsellerinin oluşturulduğu, 16743 ada 8 sayılı parselin yola terk edilecek alan olarak ayrıldığı, parsel malikleri kendi talep ve rızaları ile 16743 ada 8 sayılı parseldeki hisselerini 04.04.2007 tarih ve 6684 yevmiye numarası ile bedelsiz olarak kamuya terk ettikleri tespit edilmiştir.

Sonrasında, 29087 ada 1 sayılı parselin, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanan ve mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 30/01/2008 tarih ve 603 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi 29086 ada 1 parsel, 29087 ada 1 parsel, 16743 ada 6 ve 7 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kaldığı, 29087 ada 1 sayılı parselin onaylı imar planına göre imar kullanımının "Ticaret+Sosyal Tesis Alanı", yapılaşma koşulları "KAKS'a konu alan: 56008 m²" Hmax: Serbest" olarak belirlendiği, yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerinde, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların ise plan notlarında tanımlı olduğu görülmüştür.

Ayrıca, söz konusu parseli de kapsayan bölgeye ait 4969 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun, Geçici 1.Maddesi ile söz konusu parsel ile ilişkin İmar Kanunu yönünden yapılacak bütün iş ve işlemler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkisine verilmiş olup, alışveriş merkezleri hakkında yönetmeliğin 5.maddesinin 3.fıkrasınca yetkinin Ankara Büyükşehir Belediyesinde olduğu, parsel ile uygulamalar bu yönetmelik maddesi hükümleri doğrultusunda yürütülmektedir.

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

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

2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ 10.08.2006 GÜN VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN İŞ YERİ AÇMA VE ŞALİŞMA RUHSATLARUNA İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRLİ ENEN HUSUSLARDA YETKİLİ İDARELER SORUMLU OLUP,BU YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN TÖM HUSUSLAR YERİNE GETİRİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

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

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

11.12.1986 GÜN VE 19308 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANAN GÜRÖLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anılan şerhe ilişkin şirket tarafından açılan T.C.Ankara 27.İdari Mahkemesi kararları tarafımıza iletilmiştir. Ankara 27. İdare Mahkemesi'nin 2024/479 Esas sayılı dava dosyasından verilen Yürütmenin Durdurulmasına dair ara karar ile ve nihai kararda ".....Davalı idare tarafından davacı şirkete gönderilen 17.04.2024 düzenleme tarihli 258264 dosya numaralı 9.410.219,27-TL'lik idari para cezasına ilişkin ödeme emrinin iptaline karar verilmiştir. Bu karar karşı ABB tarafından yapılan itirazda Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi'nin 2024/1167 Esas sayılı kararı ile 24.12.2024 tarihinde reddedilmiştir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesinin 27.05.2025 tarih, E: 2025/915 ve K: 2025/1202 sayılı ilamı aleyhine ABB tarafından Danıştay temyiz yoluna başvuruda bulunulmuş olup, inceleme aşamasındadır.

18.08.2025 tarih E-19954477-115-1859263 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yapı Denetim ve Ruhsat Şefliği'nin yazısında "

İlgide kayıtlı yazı ile, Belediyemiz aleyhine Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından açılan işlemin iptali davasında, Ankara 27. İdare Mahkemesinin 20.02.2025 tarih, E: 2024/479 ve K: 2025/253 sayılı ilamı ile istinaf yolu açık olmak üzere dava konusu işlemin iptaline ve tarafımızca yapılan istinaf başvurusu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesinin 27.05.2025 tarih, E: 2025/915 ve K: 2025/1202 sayılı ilamı ile Danıştay temyiz yolu açık olmak üzere istinaf başvurmuzun reddine karar verildiği bildirilmekte olup, davacı vekilinin 2577 sayılı İYUK nun 28/2. maddesi uyarınca, ilgi dilekcesi ile İdaremize müracaat etmesi üzerine, ilam muhteviyatı yazımız altına çıkartılmış olup, Kanunda belirtilen 30 günlük sürede ve hukuki süreçte mahal vermeden dilekçede belirtilen hesap/iban numarasına ödenmesi için gerekli işlemlerin yapılması istenildiği belirtilmektedir.

İlgi yazı çerçevesinde hazırlanan ödeme emri belgesi yazımız ekinde gönderilmekte olup, ödemenin yapılması halinde sürecin takibi açısından Başkanlığımıza ve Hukuk Müşavirliğine bilgi verilmesini arz ederim." denilmektedir. Dosyasında daha sonraki tarihler için belgeye rastlanmamış olup, şirket hukuk biriminden alınan bilgiye göre Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarafından Danıştay nezdinde temyiz yoluna başvurulmuş olup, söz konusu inceleme henüz karara bağlanmamıştır.

Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

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

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

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

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

Ankara 27. İdare Mahkemesi'nin 2024/479 Esas sayılı dava dosyasından verilen Yürütmenin Durdurulmasına dair ara karar ile ve nihai kararda ".....Davalı idare tarafından davacı şirkete gönderilen 17.04.2024 düzenleme tarihli 258264 dosya numaralı 9.410.219,27-TL'lik idari para cezasına ilişkin ödeme emrinin iptaline karar verilmiştir. Bu karar karşı ABB tarafından yapılan itirazda Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi'nin 2024/1167 Esas sayılı kararı ile 24.12.2024 tarihinde reddedilmiştir.

Ankara 27. İdare Mahkemesinin 20.02.2025 tarih, E: 2024/479 ve K: 2025/253 sayılı ilamı ile istinaf yolu açık olmak üzere dava konusu işlemin iptaline ve ABB tarafından yapılan istinaf başvurusu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesinin 27.05.2025 tarih, E: 2025/915 ve K: 2025/1202 sayılı ilamı ile Danıştay temyiz yolu açık olmak üzere istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.

18.08.2025 tarih E-19954477-115-1859263 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yapı Denetim ve Ruhsat Şefliği'nin yazısında ;

"İlgide kayıtlı yazı ile, Belediyemiz aleyhine Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından açılan işlemin iptali davasında, Ankara 27. İdare Mahkemesinin 20.02.2025 tarih, E: 2024/479 ve K: 2025/253 sayılı ilamı ile istinaf yolu açık olmak üzere dava konusu işlemin iptaline ve tarafımızca yapılan istinaf başvurusu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesinin 27.05.2025 tarih, E: 2025/915 ve K: 2025/1202 sayılı ilamı ile Danıştay temyiz yolu açık olmak üzere istinaf başvurmuzun reddine karar verildiği bildirilmekte olup, davacı vekilinin 2577 sayılı İYUK nun 28/2. maddesi uyarınca, ilgi dilekçesi ile İdaremize müracaat etmesi üzerine, ilam muhteviyatı yazımız altına çıkartılmış olup, Kanunda belirtilen 30 günlük sürede ve hukuki sürece mahal vermeden dilekçede belirtilen hesap/iban numarasına ödenmesi için gerekli işlemlerin yapılması istenildiği belirtilmektedir.

İlgi yazı çerçevesinde hazırlanan ödeme emri belgesi yazımız ekinde gönderilmekte olup, ödemenin yapılması halinde sürecin takibi açısından Başkanlığımıza ve Hukuk Müşavirliğine bilgi verilmesini arz ederim." denilmektedir. Dosyasında daha sonraki tarihler için belgeye rastlanmamış olup, şirket hukuk biriminden alınan bilgiye göre Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarafından Danıştay nezdinde temyiz yoluna başvurulmuş olup, söz konusu inceleme henüz karara bağlanmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

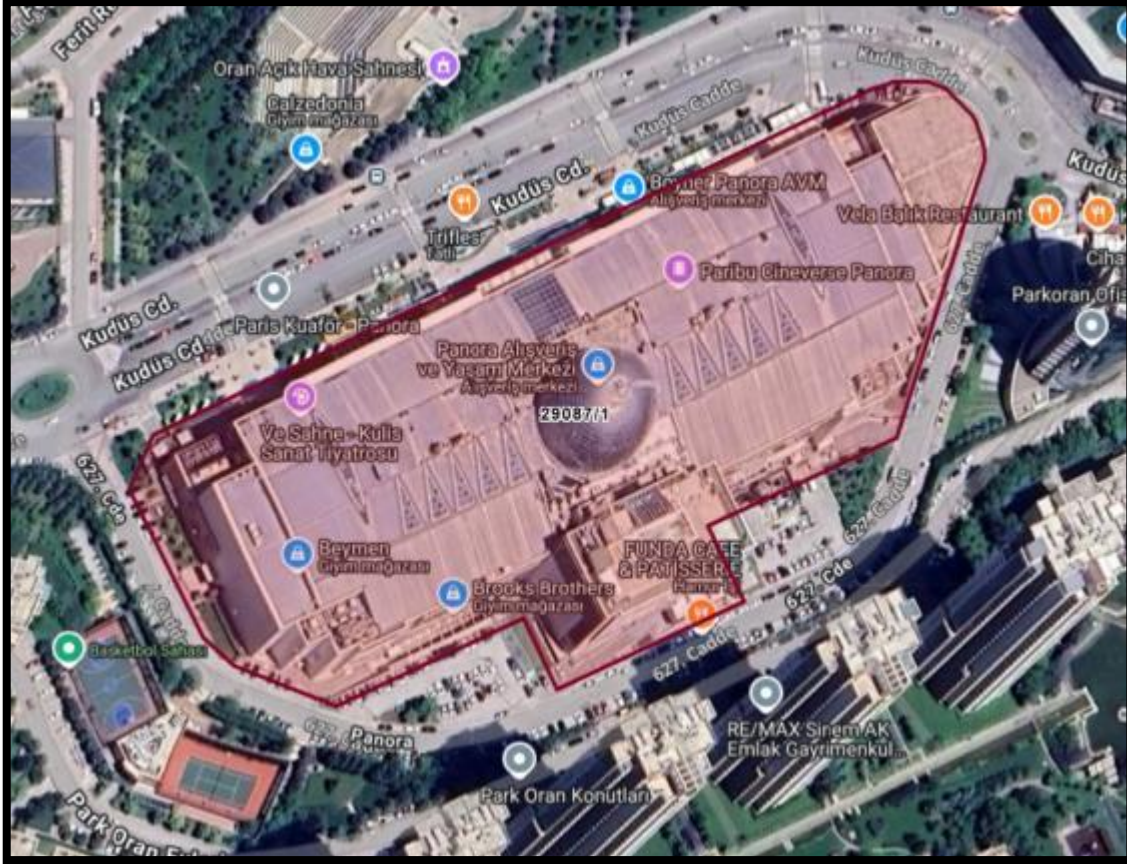
2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

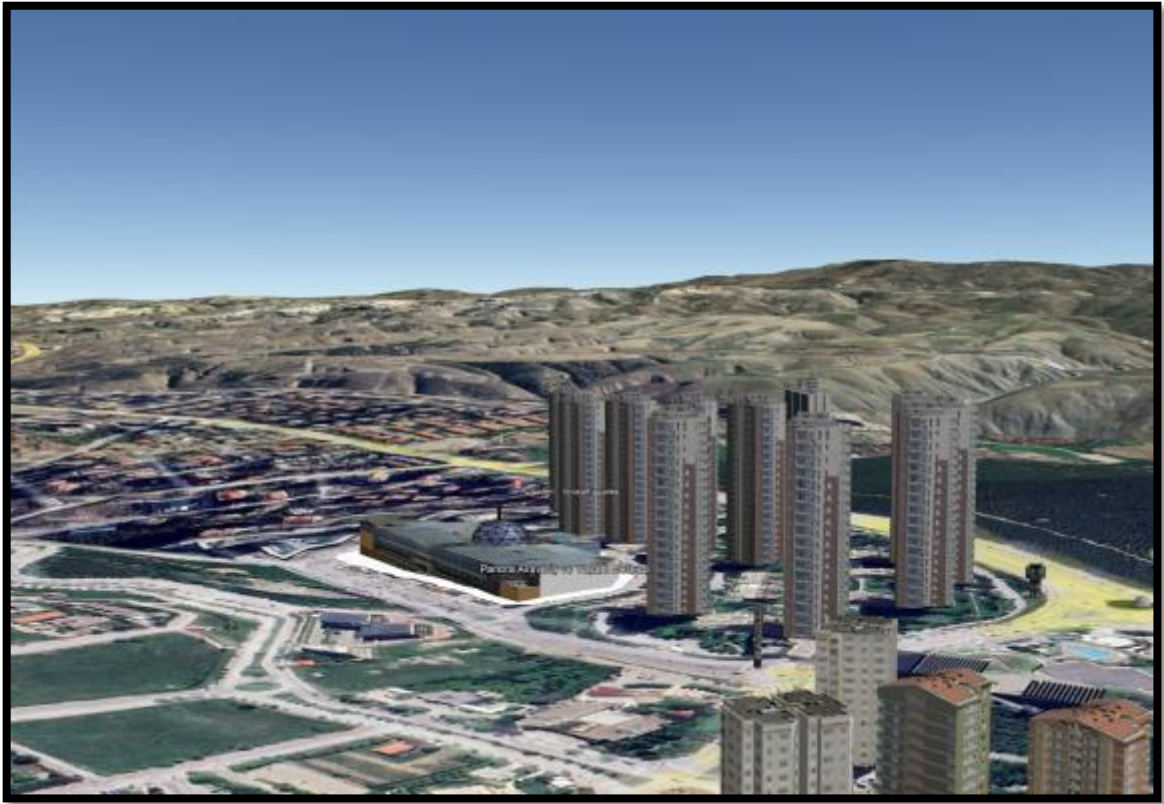
Değerleme konusu taşınmaz; Ankara ili Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "BETONARME İŞYERİ" olarak kayıtlı 29087 ada 1 parselde yer alan AVM binasıdır. Parsel ada formunda parsel olup, geometrik olarak amorf formundadır. Parselin yüz ölçümü 30.707 m²'dir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

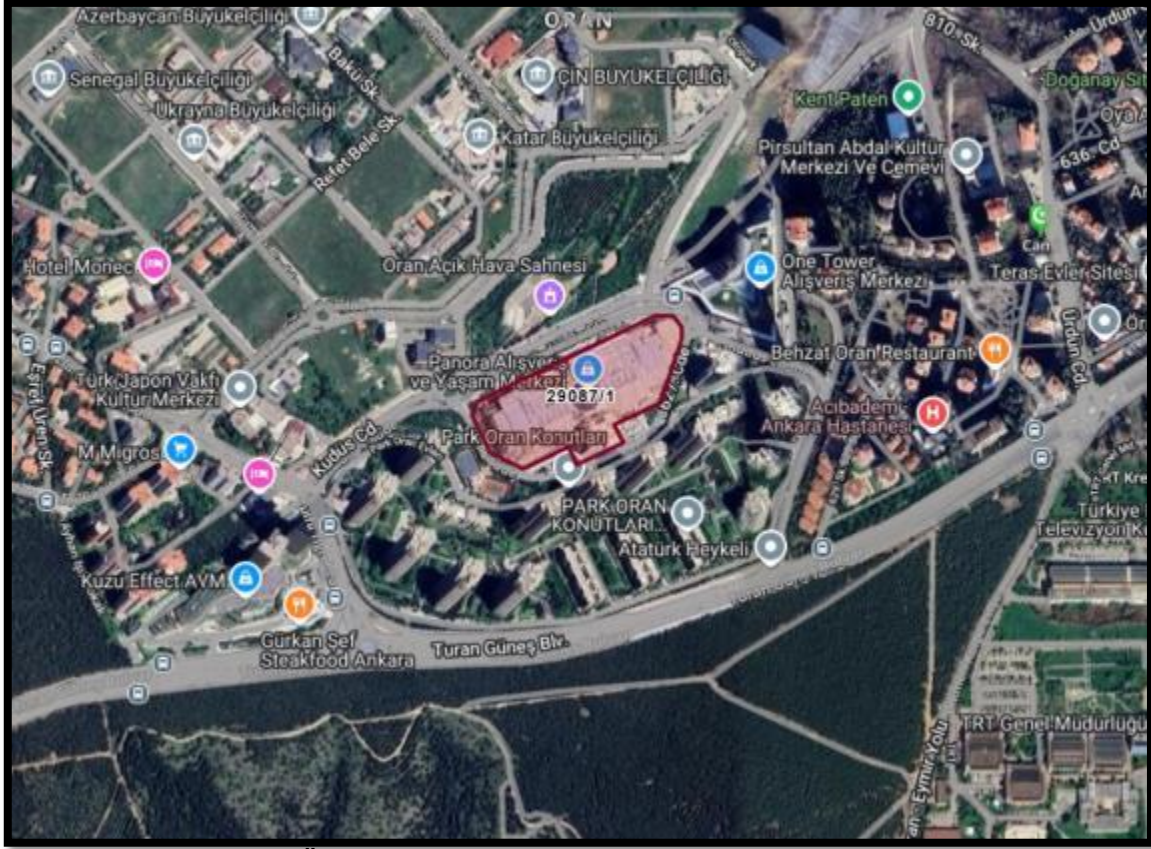




3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

14.05.2007 tarihli tadilat mimari projesine göre;

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

Mimari projesine göre kat taksimatı;

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

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

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

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin toplam yasal ve mevcut kapalı kullanım alanı onaylı mimari projeden elde edinilen bilgiler doğrultusunda 179.565 m²'dir. Konu taşınmazlar onaylı mimari projesine uyumludur. Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nde toplamda 242 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır. Toplam kiralanabilir alan 85.542,90 (Dükkan, depo, kiosk ve stand alanları) m²'dir. Dükkan kiralanabilir alanı ise 84.257 m² 'dir. Alışveriş merkezi mevcut durumda %91 oranında doluluk oranına sahiptir.

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

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

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

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

Binanın Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

Ankara 27. İdare Mahkemesinin 20.02.2025 tarih, E: 2024/479 ve K: 2025/253 sayılı ilamı ile istinaf yolu açık olmak üzere dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup ABB tarafından yapılan istinaf başvurusu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesinin 27.05.2025 tarih, E: 2025/915 ve K: 2025/1202 sayılı ilamı ile Danıştay temyiz yolu açık olmak üzere istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Söz konusu karar aleyhine Ankara Büyükşehir Belesiy Başkanlığı tarafından Danıştay nezdinde temyiz yoluna başvuruda bulunulmuş olup, inceleme aşamasındadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pursaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Gündül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.864.049 kişidir.

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

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², Çankaya nüfusu 2024 yılına göre 947.330. Bu nüfus, 452.771 erkek ve 494.559 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %47,79 erkek, %52,21 kadındır.

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

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

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



Harita 3 - Çankaya İlçesi

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

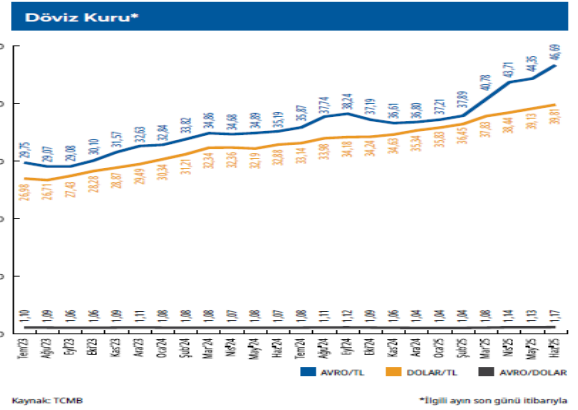
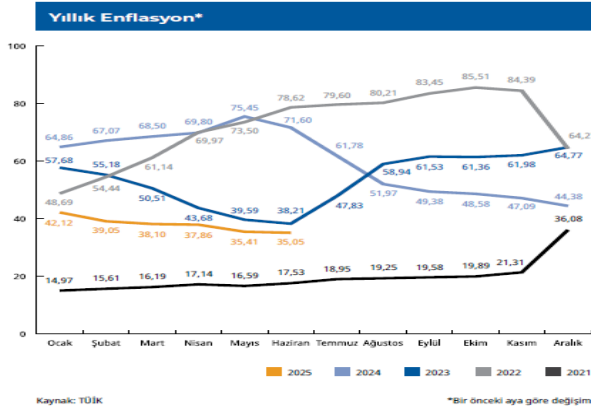
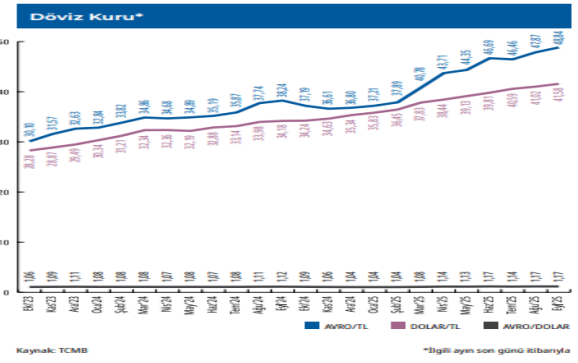
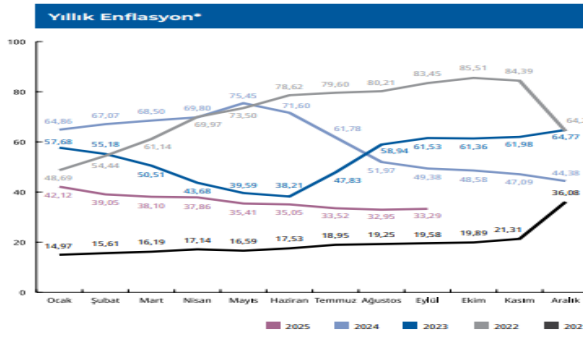
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

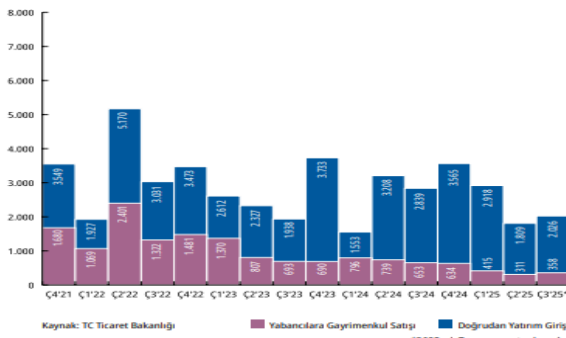
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

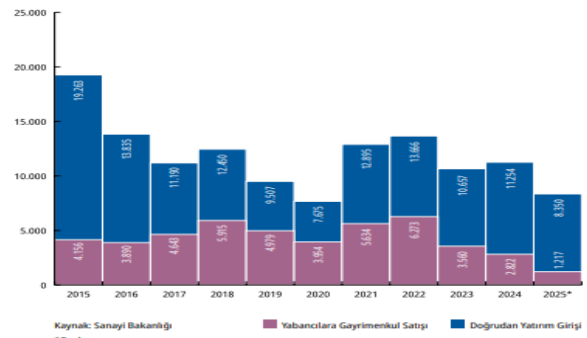
Kaynak: TÜİK



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

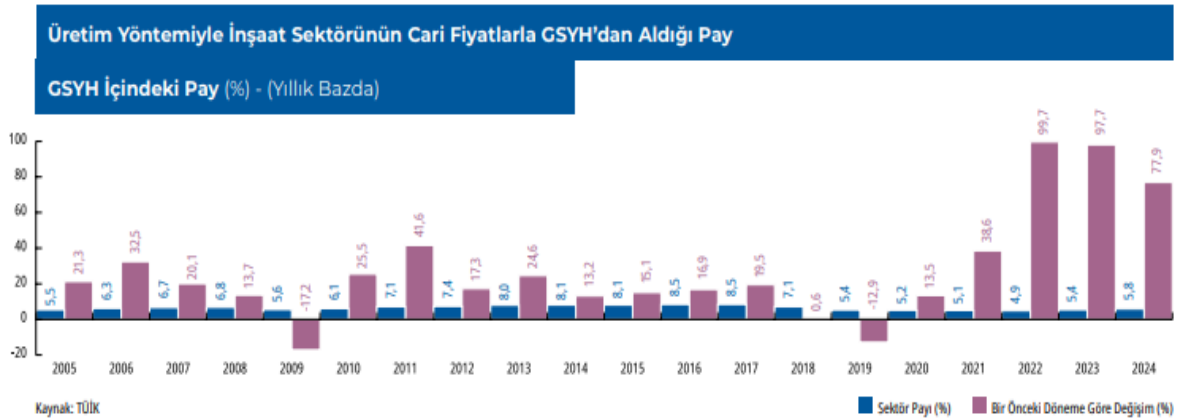
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

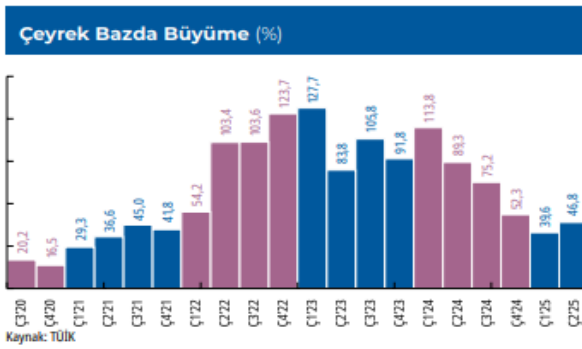
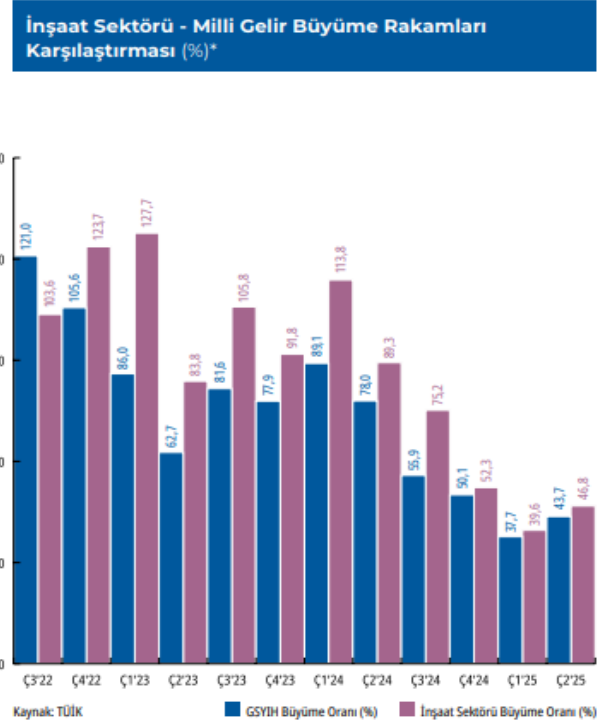
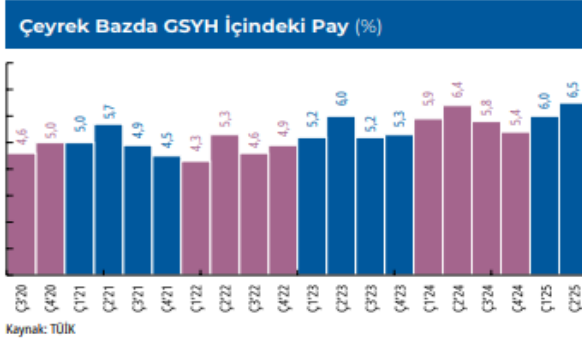
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

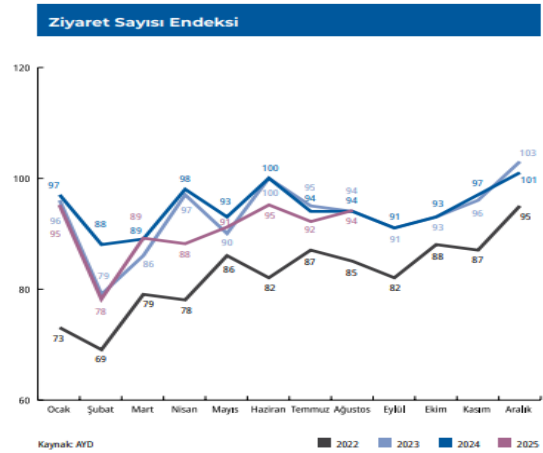
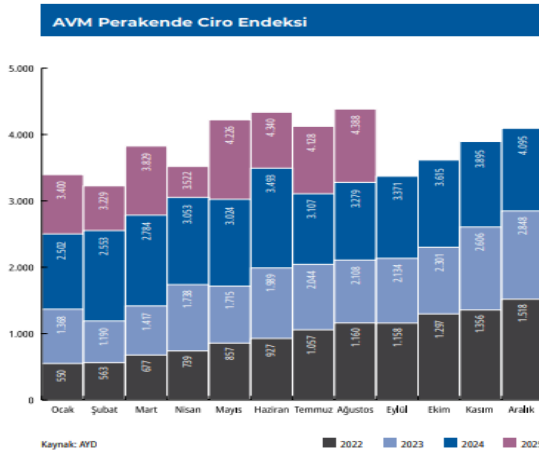




(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Avm Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 441 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,7 milyon m² seviyesindedir. 2026 yılı sonuna kadar 205 bin m² kiralanabilir alana sahip 6 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 281 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)

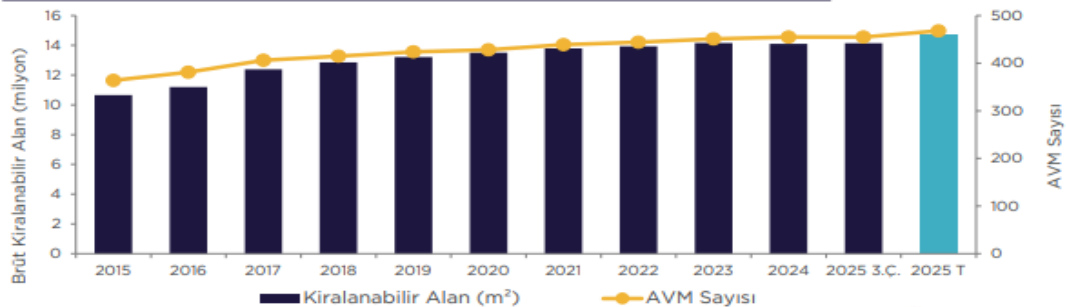
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m ²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

Kaynak: AYD

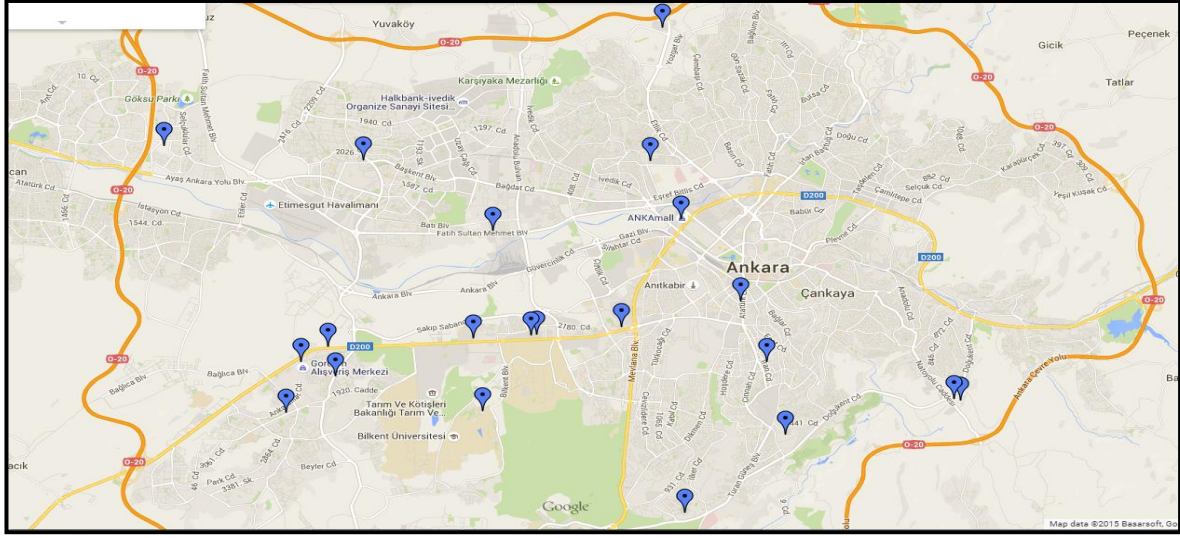
2025 yaz sezonu, özellikle İstanbul gibi turizme dayalı lokasyonlar açısından beklenen performansı gösterememiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2025'in Temmuz ve Ağustos aylarında sırasıyla %2,97 ve %2,05 oranında azalmıştır. Bu durum, yaz sezonunda turistik harcamalara dayalı caddelerde –özellikle İstiklal, Abdi İpekçi ve Nişantaşı gibi yüksek gelirli alışveriş akslarında– yaya trafiği ve satış hacminde düşüşe neden olmuştur. Buna karşın, turist yoğunluğu daha sınırlı olan Bağdat Caddesi gibi lokasyonlar görece daha dirençli kalmıştır. Ancak bu bölgelerde de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yeniden hız kazanması, mevcut kiracıları taşınma veya alternatif alan arayışına yöneltmiştir. Sonuç olarak, 2025'in üçüncü çeyreğinde turizme bağlı cadde perakendesinde durgunluk sürerken, yerel müşteri tabanına sahip bölgelerde hareketlilik nispeten korunmuştur.

2025'in üçüncü çeyreğinde özellikle tekstil ve ev perakendesi segmentlerinde finansal baskılar belirginleşmiştir. Artan kiralar, yüksek operasyonel maliyetler ve sınırlı arz nedeniyle birçok marka yeni mağaza açmak yerine mevcut lokasyonlarını koruma eğilimindedir. Bu durum, ölçek ekonomisi oluşturamayan orta ve alt segment markalarda maliyetleri aşağı çekmeyi zorlaştırmakta; fiyat artışlarının sınırlı kalması ise kâr marjlarını daraltmaktadır. Tedarik zincirinde de benzer baskılar gözlemlenmekte olup, bazı markalar üretim maliyetlerini düşürmek amacıyla üretimlerini Mısır gibi ülkelere kaydırmaktadır. Genel olarak, sektör büyüme ivmesini kaybetmiş, markalar artan maliyetleri yönetebilmek için temkinli bir strateji benimsemiştir.

Türk markaları ise küresel ölçekte yeni pazarlara açılım ve mevcut pazarlardaki varlıklarını güçlendirme stratejilerini sürdürmüştür. Perakende sektöründeki hareketlilik, özellikle Orta Doğu, Avrupa ve Asya pazarlarında yoğunlaşmıştır. Bu dönemde, Koton, Abu Dabi Reem Mall mağazasının açılışını gerçekleştirerek Körfez bölgesindeki varlığını güçlendirmiş; ayrıca Umman'daki Muscat City Center mağazasıyla bölgede en büyük satış noktasına ulaşmıştır. DeFacto, uluslararası büyüme stratejisini sürdürerek Romanya ve Mısır'da iki yeni mağaza açmıştır. Kahire'de hizmete giren mağaza, markanın ülkedeki 30. satış noktası olmuştur. Karaca, Avrupa'daki genişlemesine Almanya Mall of Berlin mağazasıyla devam ederken; Zen, Asya Pasifik pazarındaki varlığını güçlendirerek Filipinler'deki Mall of Asia mağazasını hizmete açmıştır. Önümüzdeki dönemde özellikle Avrupa, Körfez ve Asya pazarlarında benzer yatırımların artarak devam etmesi beklenmektedir. (Kaynak: TR International, Cushman & Wakefield)

YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI

Ankara'da Başlıca AVM'lerin Konum Haritası



Ankara'daki AVM'lerin yer seçiminde erişilebilirlik/ulaşılabilirlik, görünübilirlik, rekabet ortamı, arsa/arazi durumu, altyapı olanakları, sosyo-ekonomik ve demografik yapı, yakın çevresel etkenler ve gelecekteki gelişmeler faktörünün etkili olmaktadır. AVM'lerin çevresinde bulunan yapılaşmaların hızında ve yoğunluğunda artış görülmekte, bu durum yeni merkezlerin oluşmasına kentsel merkezin önemini yitirmesine yol açmaktadır.

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

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

Ankara'da Yer Alan AVM'ler:

365 AVM



Lokasyon	: Çankaya	Rahat dolaşım ve ulaşım için oluşturulan yatay ve düşey giriş-çıkışlar, 365'te alışverişe ayrılan vaktin verimli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktadır. Bu mimari düzen sayesinde mağazalar arası geçişler kolaylaşmakta ve ziyaretçiler sadece ihtiyaçlarına yönelik alışveriş yapılabilme imkanına sahip olmaktadır.
İnşaat Firması	: Tepe Emlak Yatırım A.Ş.	
Açılış Tarihi	: 2008	
Ada / Parsel	: 28451 / 1	
Arsa Alanı	: 25.000 m ²	
Kiralanabilir Alan	:	
Mağaza Sayısı	: 100 üzeri	
Linki	: www.365.com.tr	

Acity Outlet AVM



Lokasyon	: Yenimahalle	Nisan 2008 tarihinde açılan Acity Outlet AVM, 2013 yılına kadar 5 kat üzerinde 140 mağaza ile faaliyetine devam etti; ancak oluşan yoğun talep, artan ziyaretçi sayıları ve cirolar ile büyüme kararı alındı. Alışveriş Merkezinin büyüme süreci, 2014 yılı Mart ayı itibarı ile tamamlanmış olup mevcutta AVM toplam 170'in üzerinde mağaza, teras alanı, çocuk eğlence merkezi ve sinema salonu seçenekleri ile bir Premium Outlet alışveriş merkezi niteliğindedir.
İnşaat Firması	: Ender İnşaat A.Ş. (Tem	
Açılış Tarihi	: 2008	
Ada / Parsel	: 42875 / 6-10	
Arsa Alanı	: 16.651 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 39.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 170 üzeri	
Linki	: http://www.acity.com.tr/	

Anatolium Ankara AVM



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

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

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

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

ANKAmall Alışveriş Merkezi



Lokasyon : Yenimahalle
İnşaat Yüklenici : Yeni Gimat GYO
Açılış Tarihi : 2006
Ada / Parsel : 43345 / 1 - 43344 / 2
Arsa Alanı : 100.725 m²
Kiralanabilir Alan : 107.000 m²
Mağaza Sayısı : 298

Linki : <https://www.ankamall.com.tr/>

Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan ANKAmall AVM iki etaptan oluşmaktadır. Migros Türk T.A.Ş. ile Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde 43345 ada 1 parsel üzerinde %30,26'sı Migros Türk T.A.Ş.'ye, %69,74'ü Şirketimize ait olmak üzere Alışveriş Merkezi inşaatı 1999 yılında tamamlanmıştır. 43344 ada 2 nolu parsel üzerinde II. Etap'ın inşaatı Yeni Gimat GYO tarafından 2006 yılında tamamlanarak hizmete açılmıştır.

Ankuva Alışveriş Merkezi



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

Ansera AVM



Lokasyon	: Çankaya	Portakal Çiçeği Vadisi ile yeni bir çehre
Açılış Tarihi	: 2002	bürünmekte olan Çankaya'da vadi içerisinde yer
Ada / Parsel	: 29334 / 2	almaktadır. Tenis, voleybol, mini futbol
Arsa Alanı	: 5.700 m ²	sahalarının yanı sıra çocuk bahçeleri, seyir
Toplam Kullanım	: 17.000 m ²	terasları, kır kahveleri, yapay gölet ve şelaleler
Mağaza Sayısı	: 150	Ansera AVM'de yer alan sosyal olanaklardır.
		5700 m2 üzerine 5 kat olarak inşa edilen
		ANSERA AVM, toplam 17000 m2 kullanım
		alanına sahiptir.
Linki	: http://www.ansera.com.tr	Ansera AVM, alışveriş merkezinden çok iş
		merkezi niteliğinde olmasına rağmen AVM olarak
		adlandırılmaktadır.

Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı



Lokasyon : Etlik
İnşaat Yüklenici : Birlik Yapı - Nata inşaat
Açılış Tarihi : 2008
Ada / Parsel : 90057 / 5
Arsa Alanı : 84.469 m²
Kiralanabilir Alan : 83.000 m²
Mağaza Sayısı : 220
Linki : <http://www.antaresavm.com.tr/index.html>

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

Arcadium Alışveriş Merkezi



Lokasyon : Çayyolu
İnşaat Yüklenici : Taşeli İnşaat
Açılış Tarihi : 2003
Ada / Parsel : 18094 / 1
Arsa Alanı : 11.474 m²
Kiralanabilir Alan : 14.635 m²
Mağaza Sayısı : 80
Linki : <http://www.arcadium.com.tr/>

Arcadium AVM, Eskişehir yolunda, Konutkent, Yaşamkent, Mesa gibi çok bilinen yerleşim noktalarının da içinde bulunduğu Ümitköy-Çayyolu merkezinde; yakın çevresinde aktif 150.000 konut, sosyo-ekonomik düzeyi yüksek 350.000 bölge sakini bulunan, faaliyette olan Devlet Tiyatroları Cüneyt Gökçer Sahnesi, Eskişehir yolu üzerinde yer alan Başkent, Bilkent, ODTÜ, kamu kurumları ve orta ölçekli işletmelerle şehrin güney batısının merkezi haline gelmeyi amaçlamaktadır.

Armada Alışveriş ve İş Merkezi



Lokasyon : Yenimahalle
İnşaat Yüklenici : Söğütözü İnşaat A.Ş.
Açılış Tarihi : 2003 - 2013
Ada / Parsel : 13784/4-13786/3-13784/3
Arsa Alanı : 34.110 m²
Kiralanabilir Alan : 53.000 m²
Mağaza Sayısı : 240
Linki : <http://www.armadasite.com/>

Armada Alışveriş ve İş Merkezi, 2003 yılında hizmete girmiş olan 13784 ada 4 parsel üzerinde yer alan bölüm ile 2013 yılında hizmete girmiş olan 13786 ada 3 parsel üzerinde yer alan bölümü olmak üzere toplam iki parselde AVM ve bir parselde (13784/3) otopark alanından oluşmaktadır.

ATG AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Limak ve Kolin Ortaklığı
Açılış Tarihi : 2016
Ada / Parsel : 29216 / 8
Arsa Alanı : 69.382 m²
Kiralanabilir Alan : 25.000 m²
Mağaza Sayısı : 50
Linki : <http://www.ahtgar.com/tr/anasayfa>

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

Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi



Lokasyon	: Yenimahalle	Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi, 3.000 m ² 'lik
İnşaat Yüklenici	: Gürtaş İnşaat	Ankara'nın en büyük eğlence merkezlerinden biri
Açılış Tarihi	: 2011	olan çocuk ve genç eğlence merkezi Joyland, 10
Ada / Parsel	: 15049 / 6	salonlu Cinemaximum sinemaları, 4.000 m ² 'lik
Arsa Alanı	: 30.812 m ²	bölgenin tek yaşam ve spor merkezi Atlantis
Kiralanabilir Alan	: 50.123 m ²	Sports Center, 17.000 m ² 'lik Botanik Bahçe, 7.500
Mağaza Sayısı	: 150	m ² 'lik su oyun havuzlarıyla bir AVM'nin ötesinde
Linki	: http://www.atlantisavm.com.tr/	eğlence merkezi niteliği de niteliği de taşımaktadır.

Bilkent Center - Bilkent Station



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

CEPA Alışveriş Merkezi



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Üstünçelik A.Ş. -
Açılış Tarihi : 2007
Ada / Parsel : 28162 / 1
Arsa Alanı : 53.191 m²
Kiralanabilir Alan : 73.000 m²
Mağaza Sayısı : 210

CEPA AVM, Ankara'nın batı aksında Eskişehir Yolu üzerinde ODTÜ yerleşkesi karşısında yer almaktadır. Gün ışığı alan ön ve arka atriumları, geniş ve ferah dolaşım alanlarıyla, sıcak iç mimarisiyle keyifli bir alışveriş konseptine sahiptir.

Linki : <http://www.cepaavm.com>

Dolphin Center AVM



Lokasyon : Etimesgut
Açılış Tarihi : 2005
Ada / Parsel : 46543 / 6
Arsa Alanı : 6.178 m²
Kiralanabilir Alan : 6.337 m²
Mağaza Sayısı : 40
Linki : <http://www.dolphinavm.n>

DOLPHİN İş Merkezi Bünyesinde bulundurduğu İşyeri, Banka Banka ATM Cihazı, PTT, Sinema, Süpermarket, Dersane, Spor Merkezi, Kreş, Tıp Merkezi ve Eczane gibi işletmelerle ilgi odağı olmuş ve daha uzaklardan müşteri çekerek cazibe merkezi haline gelmiştir.

Forum Ankara Outlet AVM



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

FTZ AVM



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

Galleria Ankara AVM



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

Gordion AVM



Lokasyon	: Çankaya	Gordion Alışveriş Merkezi, toplam 50,000 metre
İnşaat Yüklenici	: Gordion Grup	karelik kiralanabilir alanında 150'den fazla
Açılış Tarihi	: 2009	mağazası ile ziyaretçilerine alışveriş, yemek ve
Ada / Parsel	: 61081 / 1-2	eğlence olanakları sunmaktadır. Gordion Alışveriş
Arsa Alanı	: 30.042 m ²	Merkezi Türkiye'nin BREEAM Sertifikası'na sahip
Kiralanabilir Alan	: 50.000 m ²	en büyük binası ve Ankara'nın ilk yeşil alışveriş
Mağaza Sayısı	: 150 üzeri	merkezi olma özelliğine sahiptir.
Linki	: http://www.gordion-avm.com/	

Karum İş ve Alışveriş Merkezi



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

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

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

Kentpark Alışveriş Merkezi



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Megatürk - Bayraktar İnş.
Açılış Tarihi : 2009
Ada / Parsel : 9014 / 3
Arsa Alanı : 42.321 m²
Kiralanabilir Alan : 80.000 m²
Mağaza Sayısı : 191

Kentpark AVM, bir AVM olmaktan öte projede yer alan 6.000 metrekarelik fitness salonu, 1.500 metrekarelik çocuk oyun alanı, Prestige Cinema, 2.000 metrekarelik gölet, Tab Sanat Akademi Dans Okulu, 3.000 metrekarelik Rolling Ball Bowling, 7.000 metrekare Pazar alanı ve 28.000 metrekarelik peyzaj alanı ile yaşam alanı yaratmayı amaçlamaktadır.

Linki : <http://kentpark.com.tr/>

Mesa Plaza AVM



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

Mahall Ankara



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

Nata Vega Outlet



Lokasyon : Mamak
İnşaat Yüklenici : Nata İnşaat
Açılış Tarihi : 2011
Ada / Parsel : 39658 / 5
Arsa Alanı : 50.291 m²
Kiralanabilir Alan : 80.000 m²

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

Türkiye'nin en uzun tüneline sahip akvaryumu, eğlence alanı, dünya lezzetlerini sunan fast-food zincirleri ve tanınmış markaları içeren shop-mix'i ile Nata Vega Outlet Ankara'da sıradışı bir outlet olmayı amaçlamaktadır. Ankara Anatolium Alışveriş Merkezi ve Nata Vega Outlet Merkezi birlikte oluşturdukları bir alışveriş parkı ile Ankara'nın en büyük kompleksini oluşturmuşlardır. Bu iki merkez tüm ortak alanlarını, otoparklarını birleştirmiş ve tek bir merkez gibi ticarete devam etmektedir.

Next Level AVM



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

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

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

Optimum Outlet



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

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

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

Podium AVM



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

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

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

Taurus AVM



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

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

Tepe Prime Avenue



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

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

2024 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme raporlarından ve piyasalardan değerlendirilen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

AVM ADI/KONUM	KİRALANABİLİR ALAN	ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞERİ	ORTALAMA AYLIK KİRA GELİRİ	ÇİRO PAYI (KİRA GELİRİ ÜZERİNDEN)	TOPLAM GELİR	TOPLAM GİDER	GİDER/GELİR	2024 YIL SONU DEĞERİ	BİRİM DEĞER (TL/KİRALANABİLİR ALAN)
ATAKÜLE AVM/ÇANKAYA	15.514,45 m ²	1.325 TL/m ²	17.778.345 TL	10,00%	213.340.143 TL	189.603.034 TL	89%	2.546.845.000 TL	164.160 TL/m ²
PANORA AVM/ÇANKAYA	84.257,00 m ²	280 TL/m ²	63.458.101 TL	80,00%	761.497.217 TL	684.038.277 TL	90%	10.080.000.000 TL	119.634 TL/m ²
OPTİMUM ANKARA/ ETİMESGUT	37.939,67 m ²	1.475 TL/m ²	60.387.529 TL	9,00%	724.650.352 TL	37.218.816 TL	5%	8.750.675.000 TL	230.647 TL/m ²
ANKAMALL AVM/ANKARA	92.225,12 m ²	1.250 TL/m ²	117.552.444 TL	3,00%	499.231.107 TL	88.536.115 TL	18%	13.352.110.000 TL	144.777 TL/m ²

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşım Yöntemi

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Coldwell Banker Başkent

Tel 0 (532) 294 03 64

Gaziosmanpaşa Mahallesi, Kırlangıç Sokak üzerinde yer alan, 5450 ada 20 parsel, 670 m² alanlı, 4 kat konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa 84.900.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	670 .-M ²	84.900.000 .-TL	126.716 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Yaşar Gayrimenkul

Tel 0 (538) 045 36 34

Barbaros Mahallesi, Abay Kunanbey Caddesi üzerinde yer almakta olan 2530 ada 27 parsel, 547 m² alanlı ve E=1.20, ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	547 .-M ²	91.000.000 .-TL	166.362 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Coldwell Banker Network

Tel 0 (533) 451 06 55

Balgat Oğuzlar Mahallesinde, Barış Manço Caddesi ile Ceyhun Atuf Kansu Caddesi arasında yer almakta olan 6928 ada 2 parsel, 1.018 m² alanlı ve 3 Kat Ticaret + Konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	1018 .-M ²	135.000.000 .-TL	132.613 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

4 Borsem City Emlak

Tel 0 (532) 778 50 87

Kırkkonaklar Mahallesinde, Vadi içerisinde yer almakta olan 26566 ada 7 parsel, 5.081 m² alana sahip, emsal: 2,00 hmax: 33 Kat konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsanın 700 m²'lik hissesi 35.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	700 .-M ²	35.000.000 .-TL	50.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Coldwell Banker Başkent

Tel 0 (532) 294 03 64

Yakın konumda Cinnah Caddesi üzerinde yer alan, 5206 ada 19 parsel, 840 m² alanlı, 5 kat ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	840 .-M ²	169.000.000 .-TL	201.190 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

6 Empa Hoşdere Emlak

Tel 0 (533) 024 39 77

Uğur Mumcu Caddesine cepheli konumda yer almakta olan 5515 ada 25 parsel 2.338 m² yüzölçüme sahip arsa 172.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Emsal: 0,75 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2338 .-M ²	172.000.000 .-TL	73.567 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

7 Renk Gayrimenkul

Tel 0 532 503 00 74

İlkbahar Mahallesi'nde konumlu 16873 ada 15 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 300 m² yüzölçüme sahip arsa 28.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı ve Emsal: 0,70, 2 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	300 .-M ²	28.000.000 .-TL	93.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

8 Coldwell Banker Evra

Tel 0 (533) 570 28 53

Sancak Mahallesi'nde, Doğukent Bulvarına cepheli konumda yer almakta olan 25326 ada 6 parsel 1.180 m² yüzölçüme sahip arsa 139.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı ve Emsal: 1.45 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1180 .-M ²	139.000.000 .-TL	117.797 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

9 Century 21 Astra

Tel 0 (532) 412 97 24

İlkbahar Mahallesinde konumlu 28058 ada 15 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 1.328 m² yüzölçüme sahip arsa 125.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı ve Kaks: 0,40, 2 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

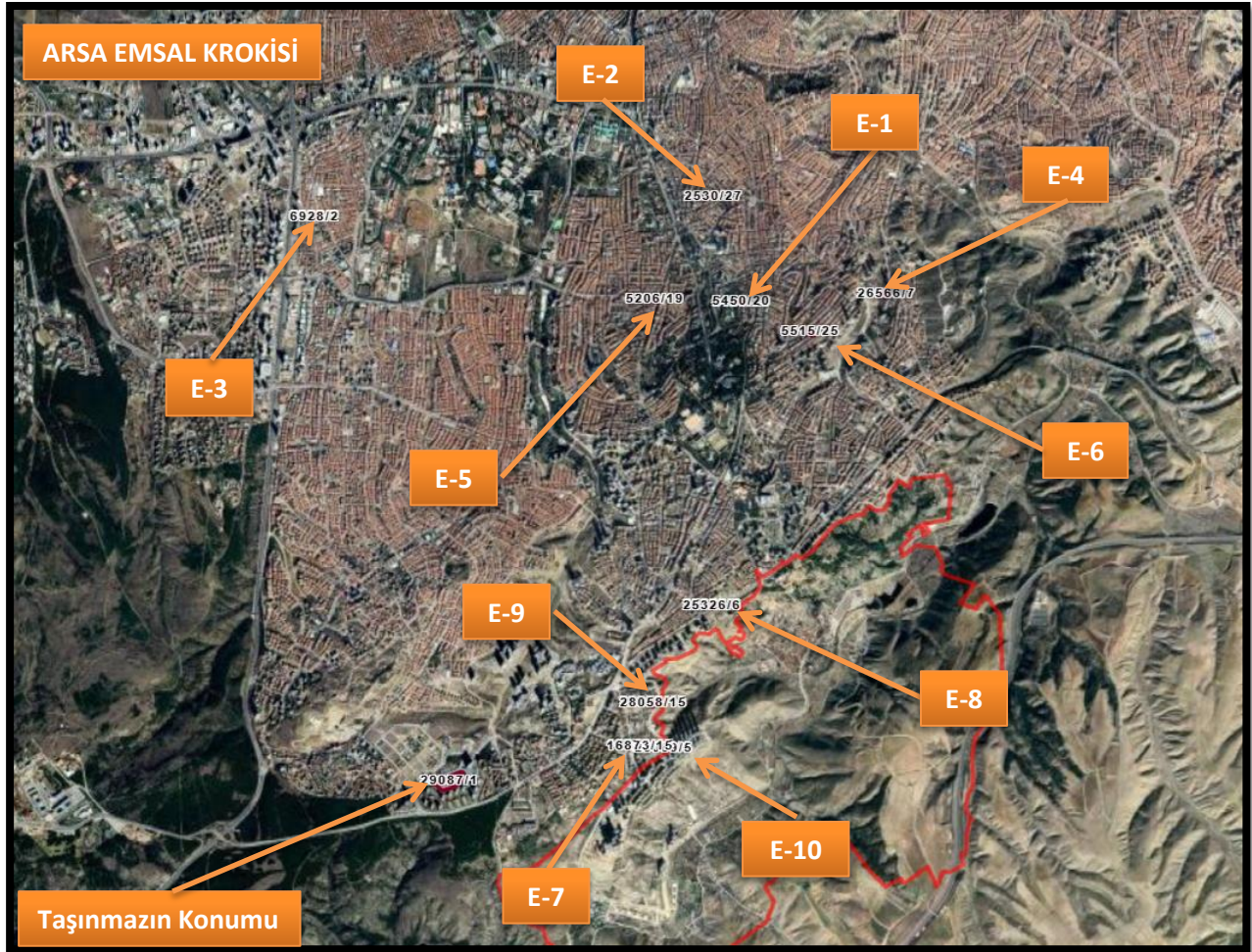
SATILIK	1328 .-M ²	125.000.000 .-TL	94.127 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

10 Akça Gayrimenkul

Tel 0 (532) 375 10 36

İlkbahar Mahallesinde konumlu 28069 ada 4 ve 5 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen toplam 1.200 m² yüzölçüme sahip arsa 55.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı ve Kaks: 0,40, 2 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1200 .-M ²	55.000.000 .-TL	45.833 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------



Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Bien

TEL 1 ; 0 532 503-5027

Konu taşınmaza yakın konumlu, 5 katlı yaklaşık yeni inşa edilmiş olduğu beyan edilen 2.400 m² alanlı bina 247.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2400 .-M ²	247.000.000 .-TL	102.917 .-TL/M ²
---------	-----------------------	------------------	-----------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Borsa 4 Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 533 276-4547

Konu taşınmaza yakın konumlu, 4 katlı, 30 yıllık olduğu beyan edilen 1.100 m² alanlı bina 94.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1100 .-M ²	94.000.000 .-TL	85.455 .-TL/M ²
---------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Ata

TEL 1 ; 0 533 471-0161

Konu taşınmaza yakın konumlu, 4 katlı yaklaşık 30 yıllık olduğu beyan edilen 2.400 m² alanlı bina 135.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2400 .-M ²	135.000.000 .-TL	56.250 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Ceess Global

TEL 1 ; 0 532 544-4861

Konu taşınmaza yakın konumlu, cadde üzerinde, 5 katlı yaklaşık 15 yıllık olduğu beyan edilen 2.400 m² alanlı bina 200.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2400 .-M ²	200.000.000 .-TL	83.333 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Turyap Ankara

TEL 1 ; 0 533 145-0204

Konu taşınmaza yakın konumlu, Ahmet Rasim Sokak üzerinde, 7 katlı yaklaşık 30 yıllık olduğu beyan edilen 1.200 m² alanlı bina 72.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1200 .-M ²	72.500.000 .-TL	60.417 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Çatkaya Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 533 598-6888

Taşınmaza yakın Reşit Galip Caddesi üzerinde yaklaşık 30 yıllık 3 katlı ticari bina 1.000 m² ve 77.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1000 .-M ²	77.000.000 .-TL	77.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri

1- Yaşam Kule Gayrimenkul

Tel 0 (535) 810 85 8

Taşınmaza yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde yer almakta olan 90 m² depolu dükkan için 65.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	90 .-M ²	65.000 .-TL	722 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

2- Borsam Kuleli

Tel 0 (536) 366 08 18

Taşınmaza yakın konumda, Nenehatun Caddesi üzerinde yer almakta olan 300 m² depolu dükkan için 245.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	300 .-M ²	245.000 .-TL	817 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

3- Remax Ata

Tel 0 (533) 471 01 61

Taşınmaza yakın konumda, Çankaya Caddesi üzerinde yer almakta olan 200 m² depolu dükkan için 170.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	200	.-M ²	170.000	.-TL	850	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

4- Remax Ata

Tel 0 (533) 471 01 61

Taşınmaza yakın konumda, Çankaya Caddesi üzerinde yer almakta olan 180 m² depolu dükkan için 150.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	180	.-M ²	150.000	.-TL	833	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

5- Akar Gayrimenkul

Tel 0 (505) 717 00 06

Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde bulunmakta olan 200 m² dükkan için 115.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	200	.-M ²	115.000	.-TL	575	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi ve Parselin Değeri

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 29087 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (4)	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (9)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		84.900.000 SATILIK 0%	35.000.000 SATILIK 0%	172.000.000 SATILIK 0%	28.000.000 SATILIK 0%	125.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	30.707,00	670 126.716 ÇOK KÜÇÜK -30%	700 50.000 ÇOK KÜÇÜK -30%	2.338 73.567 KÜÇÜK -20%	300 93.333 ÇOK KÜÇÜK -40%	1.328 94.127 KÜÇÜK -25%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	56008 m ² Ticaret + Sosyal Tesis	4 KAT KONUT ÇOK KÖTÜ 25%	E=2.00 33 KAT KONUT ORTA KÖTÜ 10%	E=0.75 KONUT + TİCARET KÖTÜ 20%	E=0.70 KONUT ÇOK KÖTÜ 30%	E=0,70 2 KAT KONUT ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	AVM KM KURULU NİTELİKLİ YAPI	PROJE ALANINA UYGUN DEĞİL KÖTÜ 15%	HİSSELİ MÜLKİYET ÇOK KÖTÜ 30%	PROJE ALANINA UYGUN DEĞİL ORTA KÖTÜ 10%	PROJE ALANINA UYGUN DEĞİL KÖTÜ 20%	PROJE ALANINA UYGUN DEĞİL KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	10%	0%	10%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	90050	101.373	55.000	73.567	102.667	117.658

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

PARSELİN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
29087	1	30.707,00	90.050	2.765.165.350,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			2.765.165.000 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 90.050.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

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

2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 34.400.-TL/m²'dir.

2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin ortalama birim m² değeri 15.974.-TL/m²'dir.

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

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

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

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Binalar	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m²)	Öngörülen Maliyet (TL)
AVM (Kiralananabilir Alanlar ve Aktif kullanılan alanlar)	42.000,00	x	117.491,40	= 4.934.638.800
Teknik Alanlar (Otopark, teknik hacimler)	19.000,00	x	62.073,60	= 1.179.398.400
İnşaat Maliyeti				= 6.114.037.200
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 122.280.744
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 6.236.317.944
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)				= 187.089.538
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 6.423.407.482

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Panora AVM'nin Toplam Değeri	
PANORA AVM ARSA DEĞERİ	2.765.165.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	6.423.407.482 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	918.857.248 TL
PANORA AVM MEVCUT DURUM DEĞERİ	10.107.429.731 TL
PANORA AVM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	10.107.400.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 3 yıllık ortalaması yaklaşık %23,00 civarındadır.

Risk Primi

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

AVM'nin konumu, niteliği vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %6,00 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %29,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Panora Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Panora Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2023 yılı, 2024 yılı ve 2025 yılı Kasım Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralananabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

Panora GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 84.257 m² kiralananabilir alan olduğu ve doluluk oranı %91 olarak belirtilmiştir.

Ayrıca kira sözleşmeleri ve gerçekleşen kiralama bilgileri de müşteriden temin edilerek incelenmiştir. Piyasada belirtilen kira birim m² değerleri ciro dahil toplam geliri yansıtmakta olup, müşteriden edinilen sözleşme örnekleri ve kira gelir tabloları incelendiğinde ciro gelirinin toplam kira bedeli içerisindeki payının %70-80 civarında olduğu görülmüştür. 2025 yılının ilk 11 ayında gerçekleşen kira gelirleri incelenmiş olup, ortalama aylık kira değeri de incelenmiş ve 2025 yılı için potansiyel aylık kira birim değeri ciro payları hariç ~487.-TL olarak öngörülmüştür. 2025 dönemi mevcut analizleri içermekte olup, projeksiyon dönemleri için gelecek 10 yıl kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu 1.dönem potansiyel aylık kira birim m² değerinin 1. dönem için ciro payları hariç ~634.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Ciro gelirleri toplam kira gelirlerinin %80'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "*diğer gelirler*" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %2'si oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

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

İncelenen kira sözleşme örneklerine göre yıllık kira artışları TL bazlı sözleşme tadilatlarında TÜFE oranında artış öngörülmüştür. Kasım 2025 yıllık enflasyon oranı %31,07 açıklanmış olup geçmiş dönem artış oranları ve ciro gelirlerinin toplam içindeki payı düşünülerek gelecek dönemler için yıllık kira artış oranları öngörülmüştür.

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

Genel giderlere ilişkin olarak 2025 yılı 11.ay Sigorta Giderleri 4.748.037.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Emlak Vergisi 2025 yılında 8.882.305.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Yönetim giderleri 2025 yılı ilk 11 ayında 14.001.324.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Genel giderler 2025 yılı ilk 11 ayında 45.735.428.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %6'sı oranında olacağı kabul edilmiştir.

Bakım yenileme fonu giderleri 2025 yılı ilk 11 ayında 5.985.164.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda Hasılatın %1'i oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

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

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

PANORA AVM Nakit Akışları

LEHİLE EDİLEN KURUM KURUMU (KURUM FİYATI) (TL)	48.727	84.019.348,7										
PROJEKSİYON TL KURUM KURUMU (KURUM FİYATI) (TL)	63.372	921,86										
TOPLAM NAKİT AKIŞI	242											
TOPLAM KURUM KURUMU (KURUM FİYATI) (TL)	84.257,00											
Kap. Oran	7,00%											

	Geçmiş Dönem Performansı		2025 Dönemi Öngörüler		PROJEKSİYON YILLAR										TOPLAM
	2023	2024	2025 (10.11 ay)	2025 (12 ay tamamlanmış veriler)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
NAKİT GİRİŞLERİ (NAKİT)				0											
Dolaylı Oran	97,0%	95,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	
Kirabim Birikim	81.729,29	80.044,15	76.673,87	76.673,87	76.674	81	1.014	1.237	1.460	1.732	2.014	2.317	2.644	3.044	
AMK Birim Kira Fiyatı (Ortalama)	144	288	487	487	634	811	1.014	1.237	1.460	1.732	2.014	2.317	2.644	3.044	
Yüksek Kira Oran		10%	6%	6%	30%	30%	25%	20%	20%	18%	15%	15%	15%	15%	
Kirabim Gelirleri	14.010.679 TL	278.414.607 TL	411.141.680 TL	448.518.392 TL	580.073.300 TL	803.744.659 TL	1.004.681.189 TL	1.255.711.063 TL	1.470.652.275 TL	1.738.086.885 TL	1.995.547.894 TL	2.295.540.078 TL	2.639.841.080 TL	3.035.507.754 TL	16.290.171.587 TL
Ciro Gelirleri	80,0%				465.455.128 TL	645.955.367 TL	803.744.659 TL	980.568.697 TL	1.178.682.620 TL	1.386.465.492 TL	1.596.793.315 TL	1.856.722.637 TL	2.117.712.677 TL	2.428.469.837 TL	13.621.810.097 TL
Diğer Gelirler (reklam, Stand)	2,0%				11.661.479 TL	16.074.699 TL	20.091.624 TL	24.542.271 TL	29.477.066 TL	34.712.177 TL	39.918.997 TL	45.985.402 TL	52.792.827 TL	60.711.747 TL	358.682.242 TL
AMK Toplam Gelirleri					1.061.194.516 TL	1.462.015.026 TL	1.828.519.782 TL	2.230.784.134 TL	2.676.952.961 TL	3.159.004.494 TL	3.632.655.189 TL	4.177.518.547 TL	4.804.146.794 TL	5.527.783.892 TL	30.538.111.489 TL
AMK GELİRLERİ					1.061.194.516 TL	1.462.015.026 TL	1.828.519.782 TL	2.230.784.134 TL	2.676.952.961 TL	3.159.004.494 TL	3.632.655.189 TL	4.177.518.547 TL	4.804.146.794 TL	5.527.783.892 TL	70.559.590.318 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI															
Sponsor Gelirleri					5.722.370 TL	8.618.982 TL	10.722.277 TL	13.145.947 TL	15.727.277 TL	18.611.820 TL	21.402.694 TL	24.544.441 TL	28.365.265 TL	32.552.287 TL	188.511.009 TL
Emlak Vergisi					11.946.970 TL	14.780.155 TL	18.455.194 TL	22.539.277 TL	27.045.657 TL	31.915.887 TL	36.703.780 TL	42.395.294 TL	48.540.624 TL	55.621.782 TL	309.581.444 TL
Diğer Yatırım Gelirleri	2,0%				21.222.890 TL	29.256.317 TL	36.570.396 TL	44.615.589 TL	53.530.059 TL	63.176.090 TL	72.652.503 TL	83.550.179 TL	96.402.339 TL	110.495.176 TL	611.612.889 TL
Genel Gelirler (Ortak Alan Gelirleri)	6,0%				63.671.671 TL	87.788.590 TL	109.711.807 TL	133.692.548 TL	160.612.178 TL	189.528.270 TL	217.597.510 TL	250.651.127 TL	288.348.807 TL	331.486.138 TL	1.828.848.485 TL
Batım Yenileme Gelirleri	1,0%				10.611.947 TL	14.628.158 TL	18.385.198 TL	22.507.941 TL	26.763.397 TL	31.980.047 TL	36.336.232 TL	41.775.189 TL	48.714.468 TL	55.747.689 TL	305.811.444 TL
TOPLAM					113.788.082 TL	155.015.162 TL	193.811.702 TL	236.455.155 TL	283.746.108 TL	334.820.501 TL	386.045.577 TL	442.880.113 TL	509.120.130 TL	585.603.150 TL	3.408.151.017 TL
NET Nakit Akış					947.406.434 TL	1.307.739.864 TL	1.634.704.680 TL	1.994.326.979 TL	2.390.206.773 TL	2.823.983.992 TL	3.247.591.591 TL	3.724.718.839 TL	4.294.925.557 TL	4.983.674.970 TL	97.873.556.716 TL
YIL ORTA FAHRETLERİ				0,00	0,30	1,30	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	
INDİREKTE ORANI		28,00%			837.396.892 TL	903.054.631 TL	881.889.033 TL	840.551.028 TL	788.015.388 TL	726.452.792 TL	662.072.431 TL	596.365.537 TL	528.830.621 TL	455.100.331 TL	13.978.351.627 TL
INDİREKTE ORANI		28,00%			837.396.892 TL	903.054.631 TL	881.889.033 TL	840.551.028 TL	788.015.388 TL	726.452.792 TL	662.072.431 TL	596.365.537 TL	528.830.621 TL	455.100.331 TL	13.978.351.627 TL
INDİREKTE ORANI		30,00%			837.396.892 TL	903.054.631 TL	881.889.033 TL	840.551.028 TL	788.015.388 TL	726.452.792 TL	662.072.431 TL	596.365.537 TL	528.830.621 TL	455.100.331 TL	13.978.351.627 TL
INDİREKTE ORANI		30,00%			837.396.892 TL	903.054.631 TL	881.889.033 TL	840.551.028 TL	788.015.388 TL	726.452.792 TL	662.072.431 TL	596.365.537 TL	528.830.621 TL	455.100.331 TL	13.978.351.627 TL
INDİREKTE ORANI (Discount Rate)		28,00%			837.396.892 TL	903.054.631 TL	881.889.033 TL	840.551.028 TL	788.015.388 TL	726.452.792 TL	662.072.431 TL	596.365.537 TL	528.830.621 TL	455.100.331 TL	13.978.351.627 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		28,00%			13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	12.577.837.134 TL
INDİREKTE ORANI (ESSE)		28,00%			13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	12.577.837.134 TL
Risk et Çeşitli Oran		21,00%			13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	12.577.837.134 TL
Risk Fiyatı		7,00%			13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	12.577.837.134 TL
Indirekte Oran		28,00%			13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	13.978.351.627 TL	12.577.837.134 TL

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
PANORA AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	13.978.351.627 TL
PANORA AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	13.978.400.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PANORA AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	10.107.400.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PANORA AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	13.978.400.000 TL

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu Panora AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değerlerin kullanılması mümkündür." denilmektedir. AVM'nin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması ve AVM'nin tamamının kat irtifakına konu olmaması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

Taşınmazın Kiralanan Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
84.257,00 m ²	732,0 TL/m ²	61.680.106 TL	740.161.276 TL

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

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisi yapılmış bina niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

PANORA AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ

13.978.400.000 .-TL

(On Üç Milyar Dokuz Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Dört Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

16.774.080.000 .-TL

Aylık toplam kira değeri için;

61.680.106 .-TL

Katma Değer Vergisi dahil toplam aylık kira değeri için;

74.016.128 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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