



Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Otel ve Alışveriş Merkezi

Yenimahalle / Ankara

2022B287 / 30.12.2022

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 06330 Akköprü Yenimahalle/Ankara

Sayın Saygın SORAN,

Talebiniz doğrultusunda Yenimahalle’de konumlu olan **“Otel ve Alışveriş Merkezi”**nin pazar değerine yönelik **2022B287** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 100.725 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 303.107,58 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların “Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” hissesine ait pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN “YENİ GİMAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI A.Ş.” HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.930.120.000.-TL	Dörtmilyardokuzyüzotuzmilyonyüzüymibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.817.541.600.-TL	Beşmilyarsekizyüzonyedimilyonbeşyüzkırkbirbinaltıyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	29.070.000.-TL/ay	Yirmidokuzmilyonyetmişbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	34.302.600.-TL/ay	Otuzdörtmilyonüçyüzikibinaltıyüz.-TL/ay

Pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 07.11.2022 tarih, 2697 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	---

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	26
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	29
SWOT Analizi.....	38
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	40
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	60
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	63
Ekler	67

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet (43344 ada 2 parsel), Hisseli mülkiyet (43345 ada 1 parsel)	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu ana taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsel 49 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup taşınmazların 44 tanesi tek bir maliğe ait olması, kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletmeci firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle, taşınmazlar bağımsız bölüm olarak değerlendirilmemiş olup bir bütün olarak düşünülmüş değerlendirilmiştir.	
KISITLAMALAR	Müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Gazi Mahallesi Mevlana Bulvarı No:2 Ankamall AVM, No: 2/F CP Ankara Hotel Yenimahalle/Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	50.000 m ² (43344 ada 2 parsel) 50.725 m ² (43345 ada 1 parsel)	
İMAR DURUMU (43344 ada 2 parsel)	Lejant: Kentsel Servis Alanı	E: 2,00 H _{maks} : 19 kat
İMAR DURUMU (43345 ada 1 parsel)	Lejant: Kentsel Servis Alanı	E: 1,50 Y _{ençok} : 3 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	AVM (43344 ada 2 parsel), AVM, Otel (43345 ada 1 parsel)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (43344 ada 2 parsel)	Blok sayısı: 3 Otel oda sayısı: 263	Yapım yılı: 2008
	Yol kotu üstü kat sayısı: 6,19	Yol kotu altı kat sayısı: 2, 3
	Otopark Kapasitesi: Açık ve kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 5 asansör (AVM) 2 asansör (Otel)
ANA TAŞINMAZ (43345 ada 1 parsel)	Bağımsız bölüm sayısı: 44	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 5	Yol kotu altı kat sayısı: 2

	Otopark Kapasitesi: Açık ve kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 5 asansör (AVM)
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM, Otel	
İNŞAAT ALANI (43344 ada 2 parsel)	Toplam İnşaat Alanı	169.506 m²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	120.026,01 m²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	74.763,69 m²
İNŞAAT ALANI (43345 ada 1 parsel)	Toplam İnşaat Alanı	93.181,45 m²*
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	73.538,58 m²*
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	73.538,58 m²*
KİRALANABİLİR ALAN (43344 ada 2 parsel)	AVM Kiralanabilir Alanı	92.225,12 m²*
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,00 (Otel) (Mal sahibi tarafından işletmesi durumunda) %20,00 (Otel) (Yeni Gimat GYO kira sözleşmesine göre) %23,00 (AVM)	
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%8,00 (AVM ve Otelin mal sahibi tarafından işletmesi durumunda) %6,00 (Otel) (Yeni Gimat GYO kira sözleşmesine göre)	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	12,5 Yıl (AVM ve Otelin mal sahibi tarafından işletmesi durumunda) 16,7 Yıl (Otel) (Yeni Gimat GYO kira sözleşmesine göre)	
ARSA BİRİM DEĞERİ	27.000 TL/m² (43344 ada 2 parsel), 20.000 TL/m² (43344 ada 2 parsel)	
AVM ORTALAMA BİRİM KİRA FİYATI (TL/m²/Ay)	375 TL/m²/ay	
OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	1.300 TL/gece	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	30.12.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.930.120.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	5.817.541.600.-TL	
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	29.070.000.-TL/ay	
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	34.302.600.-TL/ay	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihinde, 2022B287 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada, 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel 1-49 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 30.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 06.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2697 no.lu ve 07.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2697 no.lu ve 07.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada, 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel 1-49 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin hissesine ait 12.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, konu ana taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsel 49 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup taşınmazların 44 tanesi tek bir maliğe ait olması, kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletmeci firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle, taşınmazlar bağımsız bölüm olarak değerlendirilmemiş olup bir bütün olarak düşünülmüş değerlendirilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbkd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 06330 Akköprü Yenimahalle/Ankara adresinde faaliyet gösteren Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

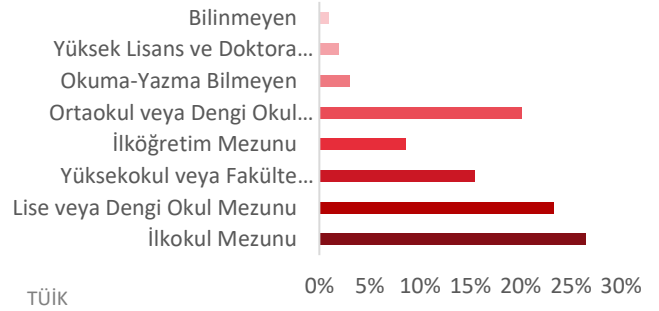
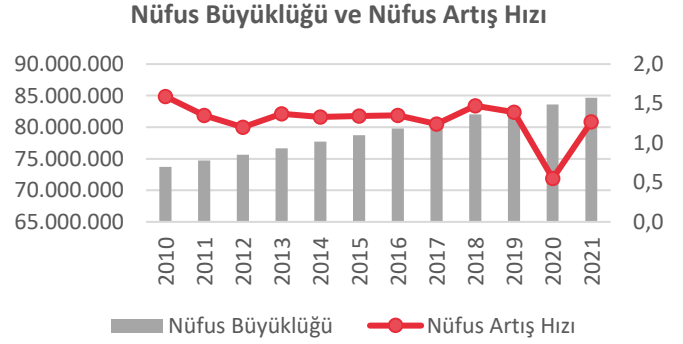
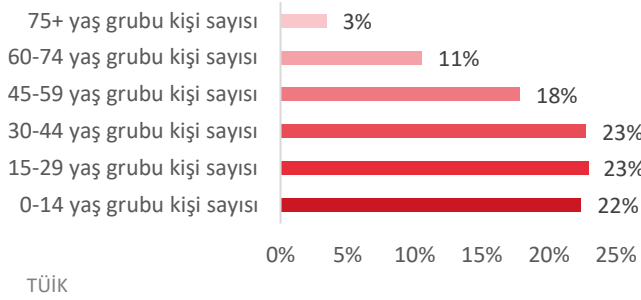
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

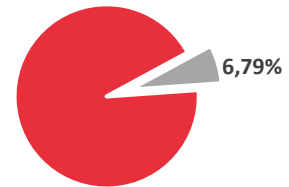
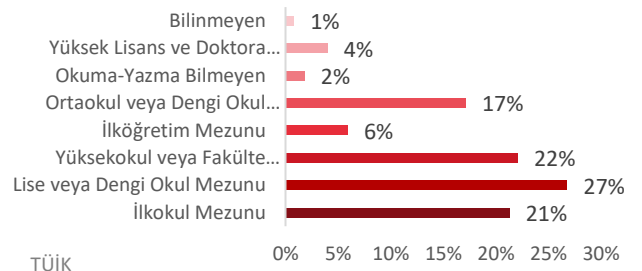
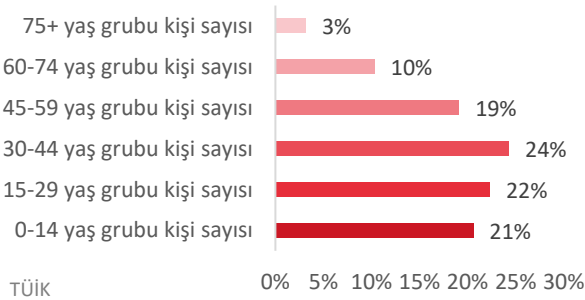
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Ankara

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

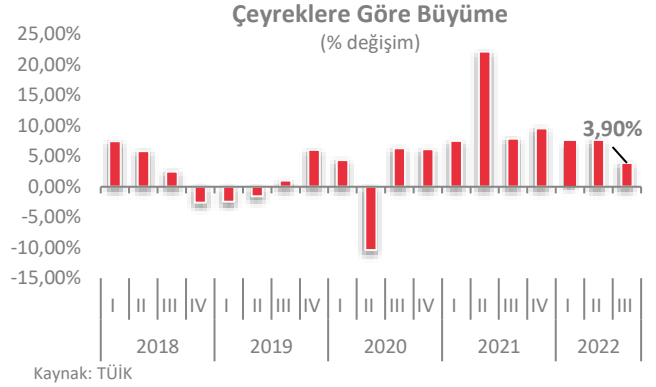
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



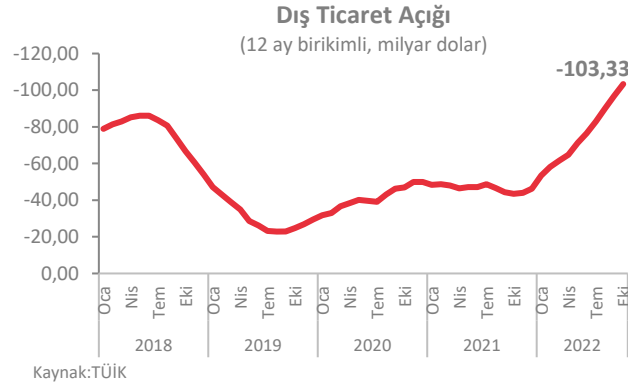
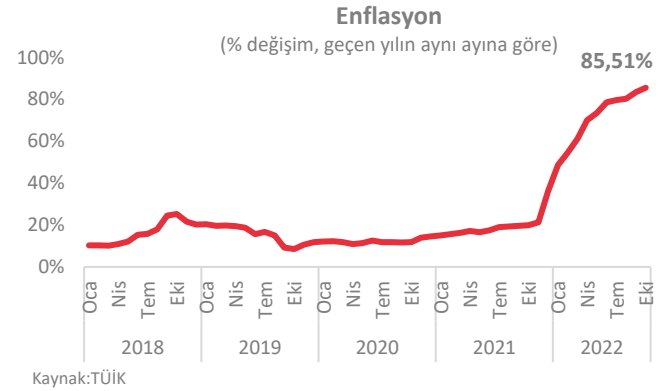
■ Ülke Nüfusu-Ankara Nüfusu ■ Ankara Nüfusu

2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara	
İlçesi	Yenimahalle	
Mahallesi	-	
Köyü	Gazi	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	43344	43345*
Parsel No	2	1
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Betonarme 2 Adet Mağaza Otel ve Altında Otoparkı Bulunan Arsa	4 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası (A blok) 4 Katlı Betonarme Mağaza ve Arsası (B Blok)
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	50.000 m ²	50.725 m ²
Malik / Hisse	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./ Tam	-

** Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup toplam bağımsız bölüm sayısı 49'dur. A blok 6, 9, 10, 11 ve 28 numaralı bağımsız bölümler farklı bir malik adına kayıtlıdır. Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı toplam 44 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup mülkiyet bilgileri aşağıda gösterilmiştir. Yeni Gimat Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen taşınmazların toplam arsa payı 35375615/50725000 'dir. Geri kalan 15349385/50725000 arsa payı farklı bir malike aittir.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
A	1 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	18971/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	2 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	361330/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	3 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	1352057/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	4 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	361587/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam

A	5 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	1937503/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	7 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	1809499/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	8 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	1528770/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	12 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	18971/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	13 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	1283650/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	14 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	266945/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	15 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	447999/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	16 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	157032/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	17 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	1776992/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam

A	18 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	1428180/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	19 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	31028/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	20 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	18971/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	21 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	227071/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	22 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	79182/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	23 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	2859686/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	24 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	1323993/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	25 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	1326395/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	26 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	4349437/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam

A	27 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	371679/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	29 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	460877/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	30 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2. kat asma kat	5378043/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	31 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	646033/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	32 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	685394/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	33 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	889496/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	34 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	889496/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	35 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	666876/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	36 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	874609/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam

A	37 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	189616/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	38 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	264706/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	39 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	170859/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	40 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	18971/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	41 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	627985/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	1 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum kat-Ek bina	46586/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	2 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum kat-Ek bina	459455/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	Zemin kat-Ek bina	30862/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	Zemin kat-Ek bina	30203/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam

B	5 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	1. kat-Ek bina	30862/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	6 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	1. kat-Ek bina	30203/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	7 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	2. kat-Ek bina	30862/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	8 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	2. kat-Ek bina	30203/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetlerinden 12.12.2022 tarih, saat 15.55-16.05 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 no.lu parselin tüm bağımsız bölümleri;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- B:M: Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18.00 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı. (Şablon: Diğer irtifak hakkı) (01.02.1983 tarih ve 193 yevmiye no)
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: -a) A B harfi ile gösterilen 181,92 m²'lik alanda 43344 ada 2 parsel lehine 43345 ada 1 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A harfi ile gösterilen 1707,13 m²'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı) (Şablon: Geçit hakkı) (Malik/Lehtar: Gazi Mahallesi pafta, 43345 ada 1 parsel, yüz ölçüm 50.725, Cilt: 15, Sayfa: 15 ana sayfa)

43344 ada 2 parsel;

Şerhler Hanesinde;

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine yıllık 12 YTL'den 99 yıl müddetle trafo yeri için kira şerhi (Kısıtlı Malik: Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (03.03.2006 tarih, 2843 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- H: 2 metre genişliğinde 10 m uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı (Şablon: Geçit hakkı) (04.02.1961 tarih ve 1044 yevmiye no)

43345 ada 1 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümler;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 10.02.2016 (11.02.2016 tarih 7098 yevmiye)
- A.M.: 2 metre genişliğinde ve 10 metre uzunluğunda 12 parsel aleyhine geçme hakkı. 04.02.1961 1044 yev. (Şablon: Geçit hakkı) (04.02.1961 tarih, 1044 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında “B:M: Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18.00 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı ve Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: -a) A B harfi ile gösterilen 181,92 m²'lik alanda 43344 ada 2 parsel lehine 43345 ada 1 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A harfi ile gösterilen 1707,13 m²'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı” beyanları bulunmakta olup devredilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 43344 ada 2 parselin takyidat kaydında “Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine yıllığı 12 YTL'den 99 yıl müddetle trafo yeri için kira şerhi ve H: 2 metre genişliğinde 10 m uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı (Şablon: Geçit hakkı)” beyanları yer almakta olup taşınmazın devredilmesine ilişkin engeli bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin takyidat kaydında “Yönetim planı ve A.M.: 2 metre genişliğinde ve 10 metre uzunluğunda 12 parsel aleyhine geçme hakkı. 04.02.1961 1044 yev. (Şablon: Geçit hakkı)” beyanları yer almakta olup yönetim planı devredilmesine engel teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle E: 1,5-2,00 yapılaşma hakkı bulunan ticari alanlar, iş merkezleri, resmi kurumlar, kentsel servis alanları ve iç kısımlarda ise 3 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Yenimahalle İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 06.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan Onay Tarihi: 08.02.2015 (İmar planı onay tarihi)

09.04.2021 (Yükseklik kararı verilen onay tarihi)

Lejandi: Kentsel Servis Alanı

43344 ada 2 parsel;

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: 19 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 33 m, yan bahçe mesafesi: 18 m, arka bahçe mesafesi: 30 m

43345 ada 1 parsel;

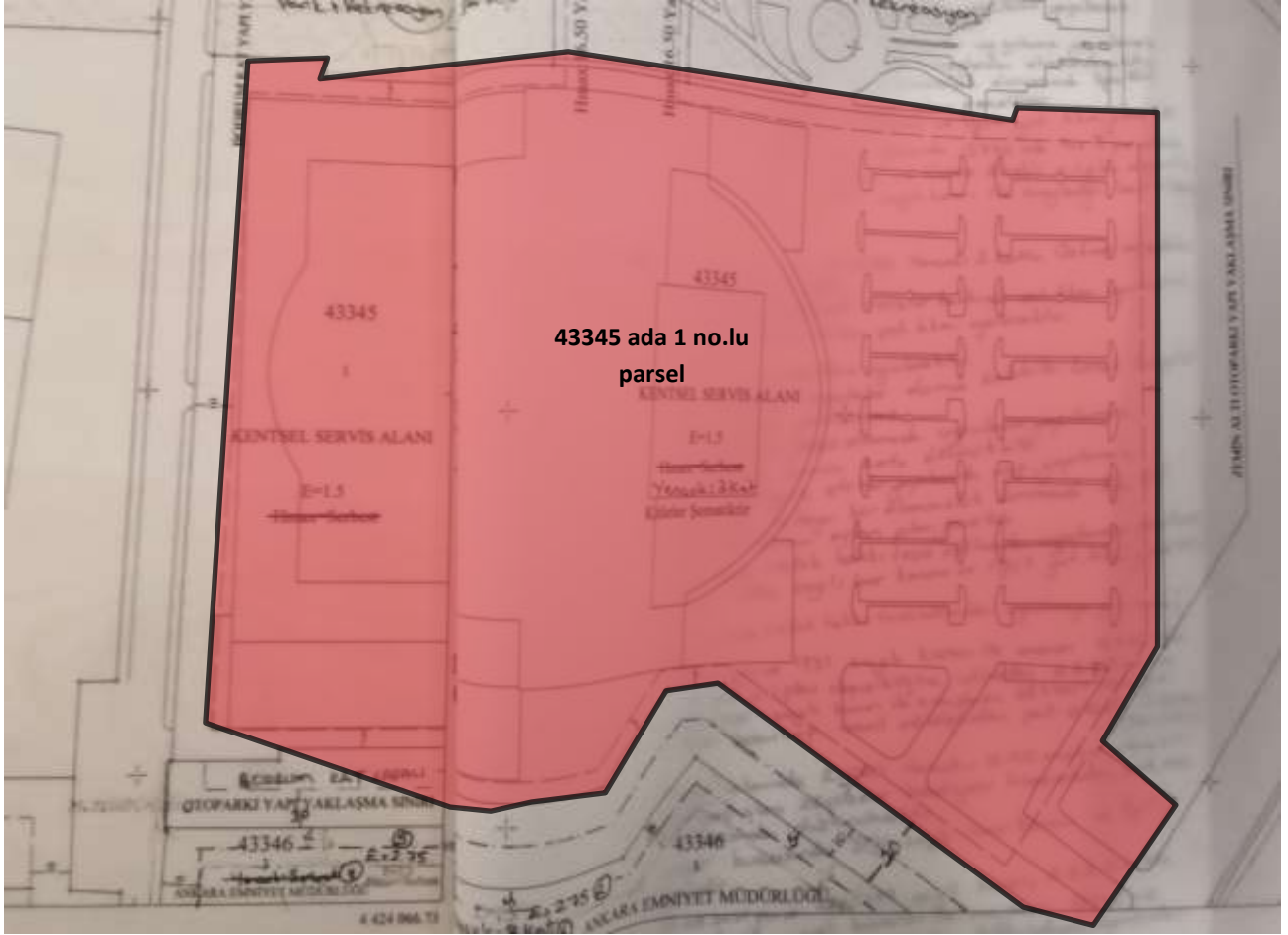
- Emsal: 1,50
- H_{maks}: 3 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 33 m, yan bahçe mesafesi: 18 m, arka bahçe mesafesi: 30 m

Plan Notları

- Kitleler şematiktir.
- Kotlandırma yoldan veya tabii zeminden veya mimari tasarımda belirlenecek bina giriş kotları 0.00 kotu olarak kabul edilebilir.
- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.
- Kentsel servis alanında uygulamanın etaplar halinde yapılacağı koşulda min. parsel büyüklüğü 10.000 m²'dir. Toplam inşaat alanı aşılmamak kaydıyla inşaat alanı parseller arasında aktarılabilir.
- Yeşil alanlar ve park alanları üzerinde hiçbir şekilde ticari kullanım büfe, gazete bayii vs. yapılamaz.
- Kentsel servis alanlarında kamu kuruluşları, ticari, büro servisleri, otel, motel, turizm tesisleri, ticaret merkezleri, sergi satış tesisleri, kültür eğlence tesisleri birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir.
- Gerekli otopark ihtiyacı alan içerisinde karşılanacaktır. Yeşil alanların zemin altları planda gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uymak kaydı ile parsellere ait otopark olarak düzenlenebilir.
- 25 m ve daha geniş yollarda ana arterlerde yapı yaklaşma sınırı H_{maks}: 16,50 m'ye kadar min 15 m, geçtiği takdirde min 30 m'dir. 25 m'den dar yollarda yapı yaklaşma sınırı 10 m'dir.
- 43344 ada 1 parselde zemin altı otopark yapı yaklaşma sınırı yollardan 5 m olacaktır.
- 43344 ada 1 parsel ve 43345 da 1 sayılı parsellerdeki binalardan birbirine geçit ve bağlantı yapmak için (I) işaretli kısımda yapı yapılabilir. Bu kısımda yapılar birleştirilebilir. Bu alanda yapı yapılması halinde bölünen mevcut parklar arasında doğu-batı istikametinde, zemin kattan en az 7 m genişliğinde, 24 saat serbest yaya geçidi kentsel tasarım ve mimari projelerden düzenlenecektir.
- (I) İşaretli alandaki 43344 ada 1 sayılı parselde yeşil akstan katılan alan kadar yeşil alana bu parsellerden ilave edilecektir.
- Emsal belirlenen parsellerde TAKS mimari projeye göre belirlenecektir

* Konu taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselin eski ada parsel numarası 43344 ada 1 parsel olup plan notlarında 43344 ada 1 no.lu parsel olarak belirtilmiştir.





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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 08.05.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup taşınmazların bulunduğu bölgede kat yükseklikleri ile ilgili 09.04.2021 tarihinde kararlar onaylanmıştır. İlgili karara göre konu taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselin H_{maks}: Serbest iken H_{maks}: 19 kat; 43345 ada 1 no.lu parsel ise Y_{ençok}: Serbest iken Y_{ençok}: 3 kat olarak revize edilmiştir.

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

Yenimahalle Belediyesi’nde 06.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

43344 ada 2 parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	05.06.2007	-	169.506	Yeni Yapı	D blok: 81.228 m ² E blok: 60.628 m ² F blok: 27.650 m ²
Yapı Ruhsatı	07.09.2007	674/D	81.228	Tadilat	D blok mağaza: 81.228 m ²
Yapı Ruhsatı	07.09.2007	674/E	60.628	Tadilat	E blok mağaza: 60.628 m ²
Yapı Ruhsatı	07.09.2007	674/F	27.650	Tadilat	F blok Otel: 27.650 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	01.05.2008	249/1	81.228	Tadilat	D blok mağaza: 81.228 m ²

Yapı Kullanma İzin Belgesi	01.05.2008	249/2	60.628	Tadilat	E blok mağaza: 60.628 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	01.05.2008	249-3	27.650	Tadilat	F blok Otel: 27.650 m ²
Turizm İşletme Belgesi	14.05.2007	10946	-	-	5 Yıldızlı otel, 263 oda

43345 ada 1 parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	20.05.2015	-	132.898,58	Tadilat	Ofis ve iş yeri: 59.047,41 m ² Ortak alan: 73.841,17 m ²
Yapı Ruhsatı	14.10.1997	97/456	125.081	Yeni yapı	İş yeri: 125.081 m ²
Yapı Ruhsatı	01.12.1997	97/544	125.081	Yeni yapı	İş yeri: 125.081 m ²
Yapı Ruhsatı	09.04.1999	99/110	126.610	Yeni yapı	İş yeri: 126.610 m ²
Yapı Ruhsatı	03.11.2000	736	126.610	Yeni yapı	İş yeri: 126.610 m ²
Yapı Ruhsatı	26.09.2007	741/A	127.973	Tadilat	51 adet iş yeri: 127.973 m ²
Yapı Ruhsatı	26.09.2007	741/B	703	Tadilat	8 Adet mağaza: 703 m ²
Yapı Ruhsatı	16.02.2012	300	127.973	Yenileme	51 adet iş yeri: 127.973 m ²
Yapı Ruhsatı	05.09.2013	696	129.168	Tadilat	Mağaza: 129.168 m ²
Yapı Ruhsatı	14.02.2014	120	129.168	Yenileme	Mağaza: 129.168 m ²
Yapı Ruhsatı	24.06.2014	571	129.167,73	İsim değişikliği	41 adet iş yeri: 129.167,73 m ²
Yapı Ruhsatı	05.06.2015	260	132.898,58	Tadilat	Ofis ve iş yeri: 59.047,41 m ² Ortak alan: 73.841,17 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	27.05.1999	281	126.610	Yeni yapı	İş yeri: 126.610 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	23.07.2001	317	126.610	Yeni yapı	129 adet iş yeri: 126.610 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	12.11.2008	547	703	Tadilat	8 Adet mağaza: 703 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.12.2015	415	132.898,58	Tadilat	Ofis ve iş yeri: 59.047,41 m ² Ortak alan: 73.841,17 m ²
Yapı Kayıt Belgesi	06.01.2019	PJ3NUF H8	10.312	-	2 no.lu bağımsız bölüm*

* Alınan bilgiler doğrultusunda bodrum katta yer alan otopark alanının depo alanı olarak kullanım değişikliği yapılmasından dolayı 06.01.2019 tarihli yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup konu taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselin yapı denetimi, Vedat Dolakay Caddesi No: 100/1 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Beton Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından, 43344 ada 2 parselin yapı denetimi Yeniçağ Mahallesi, Ragıp Tüzün Caddesi, No: 116, İç kapı no: 1 Yenimahalle/Ankara adresinde faaliyet gösteren ADŞ Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parsel ile ilişkin; 05.06.2007 tarihli "Mimari Proje"; 07.09.2007 tarih, 674/D, E ve F no.lu "Yapı Ruhsatları"; 01.05.2008 tarih 249/1, 2 ve 3 no.lu "Yapı Kullanma

İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi tamamlanmıştır. Taşınmaz mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur.

Taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsele ilişkin; 20.05.2015 tarihli "Mimari Proje"; 14.0.1997, 01.12.1997, 09.04.1999, 03.11.2000, 26.09.2007, 16.02.2012, 05.09.2013, 14.02.2014, 24.06.2014, 24.06.2014 ve 05.06.2015 tarihli "Yapı Ruhsatları"; 27.05.1999, 23.07.2001, 12.11.2008 ve 22.11.2015 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek tamamlanmıştır. Taşınmaz mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Konu taşınmaz için alınan yapı kayıt belgesinin 2. Aşaması henüz gerçekleştirilmemiş olup işlemlerinin tamamlanması akabinde yasal süreci tamamlanacaktır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikasına ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu AVM'ye yönelik olarak yapılmış, 21.06.2019 tarihinde Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. arasında 1 yıl için sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin yürürlük süresi 24.06.2019- 23.06.2020 olarak belirlenmiş olup uzama dönemleri ile devam etmektedir.

Otel sözleşme koşullarına göre;

Asgari kira bedeli, yürürlük süresi kapsamı dahilinde ilk yıl için yıllık kira bedeli net 7.500.000.-TL + KDV'dir. Sözleşme süresinin tarafların susması ile kendiliğinden uzadığı hallerde, yenilenen döneme ilişkin yıllık kira bedeli artış oranı geriye doğru 12 aylık dönem için TÜİK tarafından açıklanan ((TÜFE+ÜFE)/2) puan olarak uygulanacaktır.

Ciro kira ödemesinde ise kiracının elde ettiği yıllık cironun %25+KDV'si kadardır.

Kiracının ciro kirası ödeme yükümlülüğünün oluşup oluşmaması yıllık asgari kira bedellerini ödeme yükümlülüğüne hanel getirme ve her halükarda ödenmeye devam edilir.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Gazi Mahallesi Mevlana Bulvarı No:2 Ankamall AVM, No: 2/F CP Ankara Hotel Yenimahalle/Ankara

1940'lı yıllarda Ankara ilinde kentleşme eğiliminin baskısı sonucunda konut stoklarının yetersizliği belirginleşmeye başlamış ve yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç doğmuştur. Yenimahalle ilçesi bu ihtiyaç doğrultusunda planlı bir şekilde inşa edilen ilk toplu konut projesidir. Plansız kentleşme politikaları sonucunda Yenimahalle özgün kentsel dokusunu yitirmiş, günümüzde 650.000'i aşkın nüfusuyla ve alansal olarak da Ankara'nın en büyük ilçelerinden biri haline gelmiştir. Yenimahalle ilçe sınırları içerisinde birçok devlet kurumunun yanı sıra ticari merkezler ve 3 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır.

Konu taşınmazlar Fatih Sultan Mehmet Bulvarı (İstanbul Yolu) ve Mevlana Bulvarı (Konya Yolu) kesişiminde yer almaktadır. Mevlana Bulvarı (Konya Yolu) üzerinde yoğunlukla ticari üniteler, iş merkezleri, AVM ve konut bölgeleri yer almakta olup Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde ise (İstanbul Yolu) yoğunlukla sanayi tarzı yapılaşmalar ve ticari üniteler yer almaktadır. Konu proje alanı ise Ankara'nın en merkezi bölgelerinden biri olan Gazi Mahallesi'nde yer almaktadır. Atatürk Orman Çiftliği'ni de içinde barındıran Gazi mahallesi, konut alanları, ticari bölgeleri, üniversiteleri içermektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde Millet bahçesi, Emniyet Genel Müdürlüğü, Atatürk Orman Çiftliği, Gazi üniversitesi, Ankara üniversitesi, Toptancı hali, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Gençlik Parkı, Tren garı ve Atatürk Kültür Merkezi yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kızılay	3 km
AŞTİ	4 km
Esenboğa Havalimanı	23 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

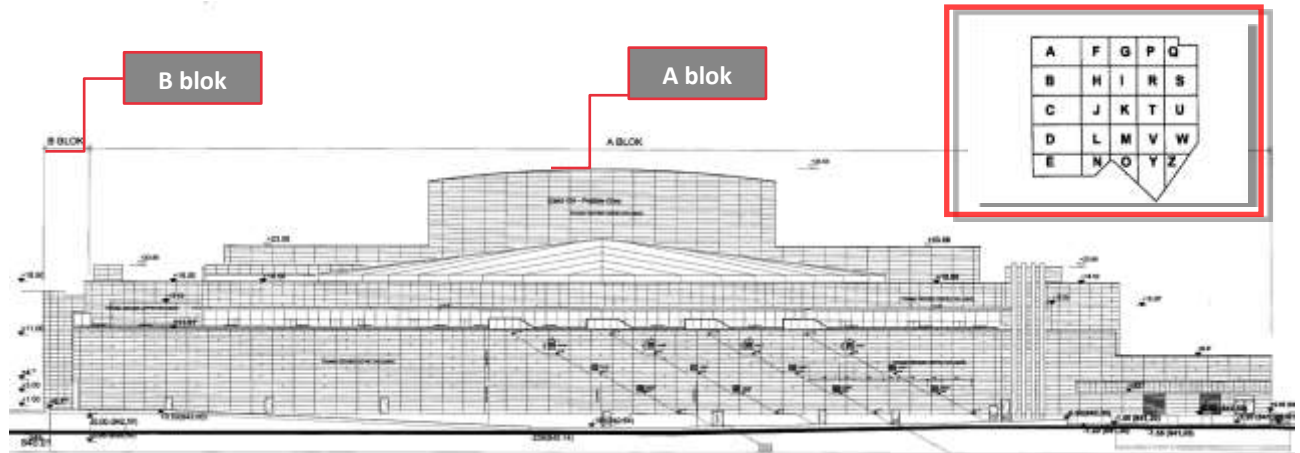
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkuller Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

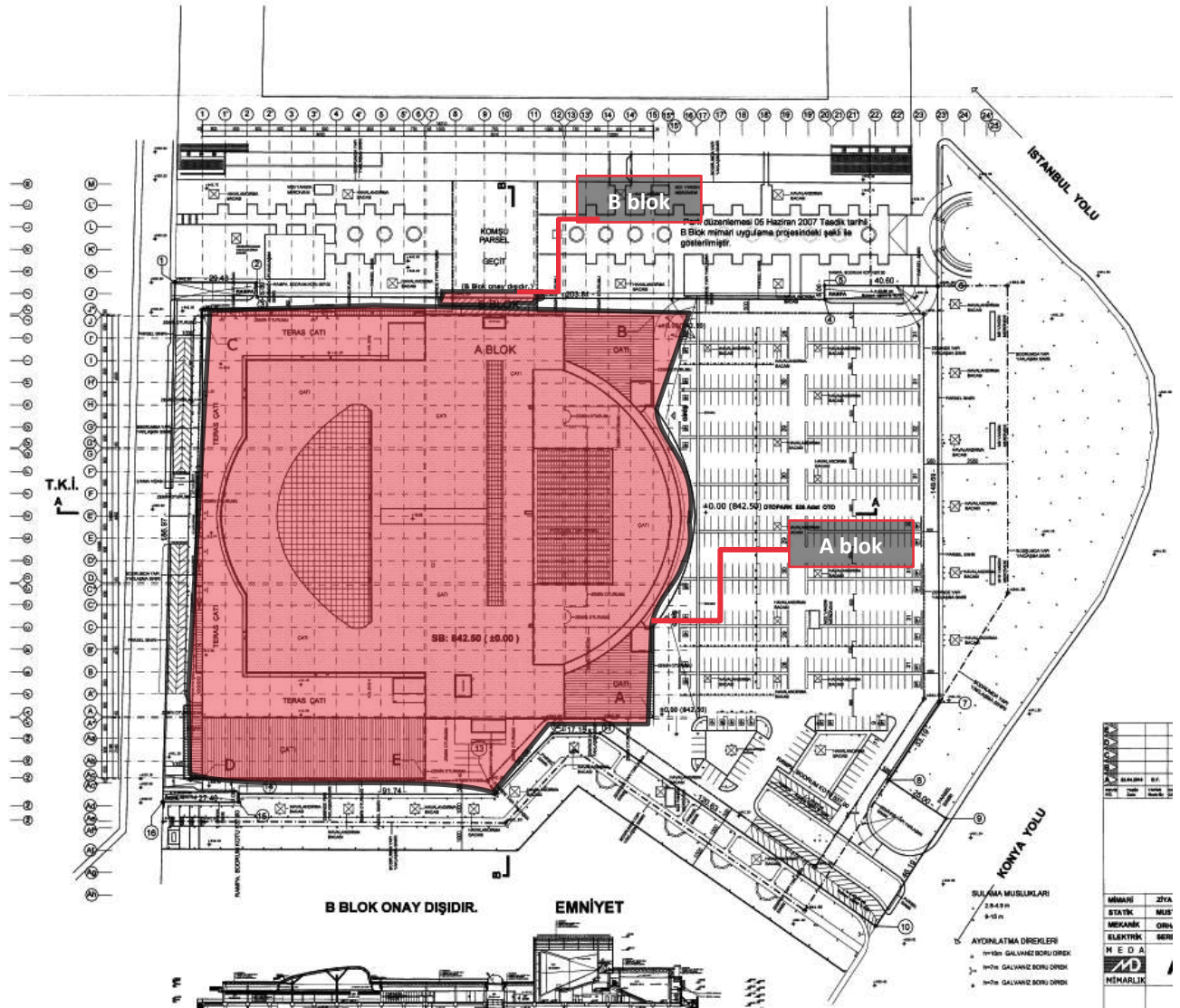
Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili Yenimahalle ilçesi Gazi Mahallesi'nde 43344 ada 2 no.lu ve 43345 ada 1 no.lu parseller üzerinde konumlandır.

Değerleme konusu parsellerin üzerinde Ankamall Alışveriş Merkezi ve CP Ankara oteli yer almaktadır. Parseller Konya Yolu ve İstanbul Yolu kesişiminde yer almaktadır. Taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parsel İstanbul Yolu'na 270 m cephesi bulunmakta olup 43345 ada 1 no.lu parselin ise Konya Yolu'na 50 m cephesi bulunmaktadır.

Ankamall AVM A, B, D ve E bloklardan oluşmaktadır. A ve B blok I.etapta 43345 ada 1 no.lu parsel üzerinde; D ve E blok ise II. etapta 43344 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer almaktadır.

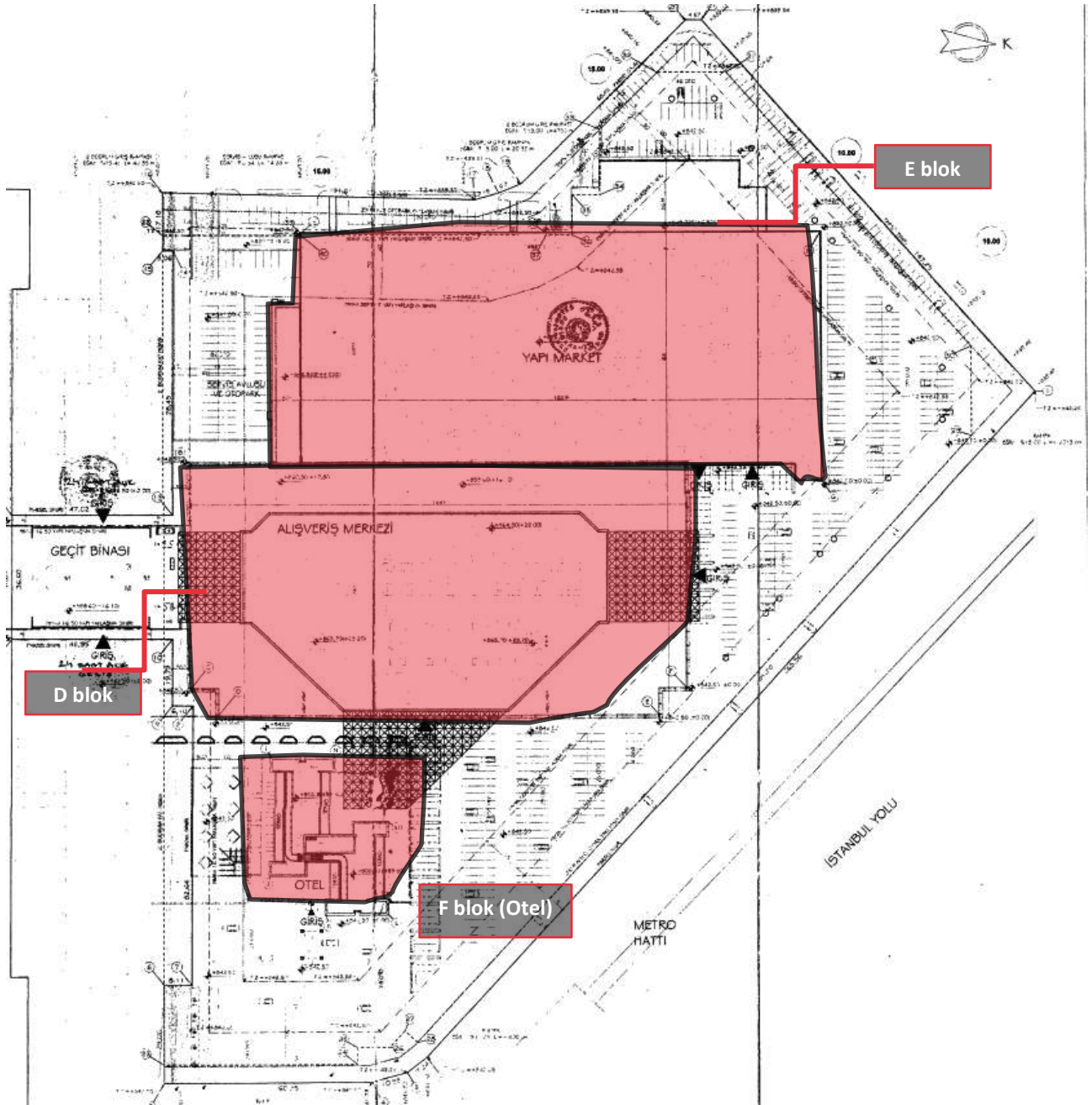
Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre A blok bodrum, zemin kat, zemin asma katı, 1. kat, 2.kat, 2. katın 1, 2 ve 3. asma katı olmak üzere toplamda 8 katlı; B blok ise bodrum, zemin kat, 1. kat ve 2. kat olmak üzere toplamda 4 katlıdır. A blok yaklaşık olarak 132.898,58 m² kapalı alandan oluşmakta olup 41 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B blok ise 703 m² kapalı alandan oluşmakta olup 8 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır. Onaylı mimari projesinde I. Etapda katlardaki alanlar A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M, N, K, O, P, R, T, V, Y, Z, Q, S, U, W, Z blokları olarak isimlendirilmiştir. A blokun bodrum katında otopark alanları, teknik hacim alanları, ve 8 adet iş yeri; zemin katında 10 adet iş yeri, WC alanları ve dolaşım alanları, 11 no.lu bağımsız bölümün asmasında ise ofis bölümleri ve WC alanları; 1. katında 11 adet iş yeri, dolaşım alanları ve WC alanları; 2. katında 12 adet iş yeri, dolaşım alanları ve WC alanları, 2 katın 30 no.lu bağımsız bölümün 1., 2. asma katlarında sinemanın bölümleri 3. asma katında ise makine dairesi yer almaktadır. B blokun bodrum katında 2 adet iş yeri ve otopark alanları; zemin katında 2 adet iş yeri ve dolaşım alanı; 1. ve 2. katlarında ise 2'şer adet iş yeri ve dolaşım alanı yer almaktadır.





Onaylı mimari projesine göre D ve E blok 2 bodrum, sığınak kat, zemin kat, 3 normal kat ve asansör makine dairesi olmak üzere toplamda 8 katlıdır. D blok yaklaşık olarak 81.228 m², E blok ise 60.628 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesinde blokların sınırları belirlenmemiş kat planları birleşik olarak hesaplanmıştır. Projenin kat planlarında kullanılm alanları isimlendirilmemiştir. Mevcut durumda 2. bodrum katında otopark alanları, 1. Bodrum katında iş yerleri ve otopark alanları; sığınak katında teknik hacim ve depo alanları; 2 normal katında iş yerleri, dolaşım alanları ve WC alanları; 3. normal katında ofis bölümleri ve dolaşım alanları yer almaktadır.

F blok otel binası olarak isimlendirilmiş olup onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 2 bodrum, zemin, ara kat, 1. kat, 14 adet yatak katı, roof bar katı ve asansör makine dairesi olmak üzere 21 kattan 21.649,82 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Onaylı mimari projeye ve mevcut duruma göre 2. bodrum katında teknik hacimler, depo, kazan dairesi, pano odası, bilgisayar ve telekom odası; 1. bodrum katında mal kabul alanı, doktor ve hemşire odası, personal kafeterayası, çamaşırhane, satın alma ve personel odaları; zemin katta resepsiyon, mutfak, restoran, ön büro, teknik odalar; ara katında ofis bölümleri; 1. normal katta sağlık ve spa alanı, toplantı salonları; 14 yatak katlarında otel odaları; roof bar katında lounge odaları ve restoranı, teras katta toplantı salonları bulunmaktadır. Otelde, 122 standart oda, 3 bedensel engelli odası, 24 double queen, 24 suit, 25 twin bed, 60 standart twin bed, 4 club suit ve 1 kral dairesi olmak üzere toplam 263 oda bulunmaktadır. CP Ankara Otel ismi ile hizmet vermektedir.



Onaylı mimari projesine göre taşınmazların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında yer alan farklılıklar ve aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Değerleme konusu AVM'nin onaylı mimari projesinde yer alan kiralanabilir alanı 92.225,12 m² iken mevcut durumda müşteri tarafından iletilen kiralanabilir alanı ise 92.495,91 m² 'dir. Değerleme çalışmasında yasal kiralanabilir alan dikkate alınmıştır. Alışveriş merkezinin mevcuttaki doluluk oranı %98 mertebelerindedir.

BİNA ALANLARI								
Parsel	Bina Adı	Etaplar	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)	Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m²)		
43344 ada 2 parsel	AVM (D ve E blok)	2. Etap	2. bodrum kat	42.997,28	42.997,28	42.997,28		
			1. bodrum kat	36.327,12	36.327,12	36.327,12		
			Sığınak katı	5.137,70	5.137,70	5.137,70		
			Zemin Kat	23.640,38	23.640,38	23.640,38		
			1. kat	11.432,74	11.432,74	11.432,74		
			2. kat	20.568,77	20.568,77	20.568,77		
			3. kat	1.674,93	1.674,93	1.674,93		
			Asansör makina dairesi	77,26	77,26	77,26		
				Toplam Alan	141.856,18	141.856,18	141.856,18	
	Otel (F blok)	-	2. bodrum kat	1.345,01	1.345,01	1.345,01		
			1. bodrum kat	8.935,20	8.935,20	8.935,20		
			Zemin Kat	2.043,20	2.043,20	2.043,20		
			Ara kat	338,37	338,37	338,37		
			1. kat	1.249,96	1.249,96	1.249,96		
			1. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			2. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			3. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			4. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			5. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			6. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			7. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			8. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			9. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			10. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			11. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			12. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			13. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			14. yatak katı	911,34	911,34	911,34		
			Roof bar katı	915,98	915,98	915,98		
			Asansör makina dairesi	63,34	63,34	63,34		
						Toplam Alan	27.649,82	27.649,82
			TOPLAM	169.506,00	169.506,00	169.506,00		
43345 ada 1 parsel	AVM (A blok)	1. etap	Bodrum kat	22.914,94	22.914,94	19.406,97		
			Zemin ve asma kat	46.654,06	46.654,06	14.166,76		
			1. kat	33.518,85	33.518,85	29.093,98		
			2. kat ve asma kat	29.810,74	29.810,74	29.810,74		
			Toplam Alan	132.898,58	132.898,58	92.478,45		
	AVM (B blok)		Bodrum kat	235,90	235,90	235,90		
			Zemin kat	155,70	155,70	155,70		

	1. kat	155,70	155,70	155,70
	2. kat	155,70	155,70	155,70
	Toplam Alan	703,00	703,00	703,00
	TOPLAM	133.601,58	133.601,58	93.181,45
AVM TOPLAM KAPALI ALAN		275.457,76	275.457,76	235.037,63
	TOPLAM	303.107,58	303.107,58	262.687,45

Blok No	B. Bölüm No	Kat	Niteliği	Brüt alan	Ortak alan	Toplam İnşaat Alanı
A	1	Bodrum kat	İş yeri	22,20	27,757	49,957
A	2	Bodrum kat	İş yeri	422,83	528,676	951,506
A	3	Bodrum kat	İş yeri	1.582,18	1.978,245	3.560,425
A	4	Bodrum kat	İş yeri	423,13	529,052	952,182
A	5	Bodrum kat	İş yeri	2.267,27	2.834,833	5.102,103
A	6*	Bodrum kat	İş yeri	1.558,87	1.949,100	3.507,970
A	7	Bodrum kat	İş yeri	2.117,48	2.647,546	4.765,026
A	8	Bodrum kat	İş yeri	1.788,97	2.236,800	4.025,770
A	9*	Zemin kat	İş yeri	1.512,81	1.891,510	3.404,320
A	10*	Zemin kat	İş yeri	1.702,70	2.128,935	3.831,635
A	11*	Zemin+Asma	İş yeri	11.221,18	14.030,162	25.251,342
A	12	Zemin kat	İş yeri	22,20	27,757	49,957
A	13	Zemin kat	İş yeri	1.502,13	1.878,156	3.380,286
A	14	Zemin kat	İş yeri	312,38	390,578	702,958
A	15	Zemin kat	İş yeri	524,25	655,485	1.179,735
A	16	Zemin kat	İş yeri	183,76	229,760	413,520
A	17	Zemin kat	İş yeri	2.079,44	2.599,983	4.679,423
A	18	Zemin kat	İş yeri	1.671,26	2.089,624	3.760,884
A	19	1. kat	İş yeri	36,31	45,399	81,709
A	20	1. kat	İş yeri	22,20	27,757	49,957
A	21	1. kat	İş yeri	265,72	332,237	597,957
A	22	1. kat	İş yeri	92,66	115,855	208,515
A	23	1. kat	İş yeri	3.346,41	4.184,112	7.530,522
A	24	1. kat	İş yeri	1.549,34	1.937,184	3.486,524
A	25	1. kat	İş yeri	1.552,15	1.940,698	3.492,848
A	26	1. kat	İş yeri	5.089,72	6.363,823	11.453,543
A	27	1. kat	İş yeri	434,94	543,818	978,758
A	28*	1. kat	İş yeri	1.966,32	2.458,546	4.424,866
A	29	1. kat	İş yeri	539,32	674,327	1.213,647
A	30	2. kat+1.2.3. Asma Katlar	İş yeri	6.314,95	7.895,764	14.210,714
A	31	2. kat	İş yeri	755,99	945,236	1.701,226
A	32	2. kat	İş yeri	802,05	1.002,826	1.804,876
A	33	2. kat	İş yeri	1.040,89	1.301,455	2.342,345
A	34	2. kat	İş yeri	1.040,89	1.301,455	2.342,345
A	35	2. kat	İş yeri	780,38	975,731	1.756,111
A	36	2. kat	İş yeri	1.023,47	1.279,674	2.303,144
A	37	2. kat	İş yeri	221,89	277,435	499,325

A	38	2. kat	İş yeri	309,76	387,302	697,062
A	39	2. kat	İş yeri	199,94	249,991	449,931
A	40	2. kat	İş yeri	22,20	27,757	49,957
A	41	2. kat	İş yeri	734,87	918,829	1.653,699
TOPLAM				59.057,41	73.841,17	132.898,58
B	1	Bodrum kat	İş yeri	-	118,77	118,77
B	2	Bodrum kat	İş yeri	-	117,13	117,13
B	3	Zemin kat	İş yeri	-	78,69	78,69
B	4	Zemin kat	İş yeri	-	77,01	77,01
B	5	1. kat	İş yeri	-	78,69	78,69
B	6	1. kat	İş yeri	-	77,01	77,01
B	7	2. kat	İş yeri	-	78,69	78,69
B	8	2. kat	İş yeri	-	77,01	77,01
TOPLAM				0,00	703,00	703,00
TOPLAM				59.057,41	74.544,17	133.601,58

*** Konu bağımsız bölümler (6, 9, 10, 11 ve 28) farklı maliklere ait olup “Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına A blokta toplamda 92.478,447 m² kapalı alan bulunmaktadır.**





5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme-Çelik Konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkullerin Kat Adedi	8 katlı (Bodrum kat, zemin kat, zemin asma katı, 1. kat, 2. kat, 2. katın 1, 2, 3. asma katı) (A blok) 4 katlı (Bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat) (B blok) 8 katlı (2 bodrum kat, sığınak kat, zemin kat, 3 normal kat ve asansör makine dairesi) (E ve D blok) 21 katlı (2 bodrum kat, zemin kat, ara kat, 1. Kat, 14 yatak katı, roof bar katı ve asansör makine dairesi) (F blok Otel)
Bina Toplam İnşaat Alanı	169.506 m ² (43344 ada 2 parsel) 133.601,58 m ² (43345 ada 1 parsel) (A ve B blok toplam kapalı alanı)
Yaşı	14 (43344 ada 2 parsel) 7 (43345 ada 1 parsel)
Dış Cephe	Giydirme cephe
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	8 Adet Mevcut (AVM) 2 Adet Mevcut (Otel)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama, Güvenlik Sistemi ve Acil çıkış koridorları

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

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

Kullanım Amacı	Alışveriş merkezi ve Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	92.225,12 m ² (AVM kiralanabilir alan) 27.649,82 m ² (Otel alanı)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans ve seramik (AVM)

	Halı kaplama, ortak alanlar mermer ve granit, ıslak hacimler fayans ve seramik (Otel)
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Alçıpan ve asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde alışveriş merkezinde onaylı mimari projesine aykırı bölünmeler ve kullanım farklılıkları yapılmıştır. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında 43344 ada 2 no.lu parselin yeniden ruhsat alınması gerekmekte olup konu taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsel için yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu parseller hem İstanbul Yolu'nun (Fatih Sultan Mehmet Bulvarı) hem de Konya Yolu'nun (Mevlana Bulvarı) kesişiminde yer almaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulere metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkullerin otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu AVM ve otel yüksek görünürlük ve reklam kabiliyetine sahiptir.
- Değerleme konusu alışveriş merkezi nitelikli mağaza karmasına sahiptir.
- Değerleme konusu alışveriş merkezi ve otel faaldir.
- Değerleme konusu otel ve alışveriş merkezinde kullanılan malzemeler niteliklidir.
- Konu taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsel tam mülkiyetlidir.

- ZAYIF YANLAR

- Mevcut durumda yapılan incelemelerde alışveriş merkezinde onaylı mimari projesine aykırı bölünmeler ve kullanım farklılıkları yapılmıştır. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir.
- Konu taşınmazlardan 43344 ada 2 parsel hisseli mülkiyetlidir.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazların yer aldığı bölge genel olarak, kentsel altyapı ve sosyal donatılardan yararlanma seviyesi yüksektir.
- Taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

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



BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Konu taşınmazlar üzerinde yer alan “Alışveriş Merkezi ve Otel”in sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkuller olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi ve otel olarak gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında arsa değerinin tespitinde kullanılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

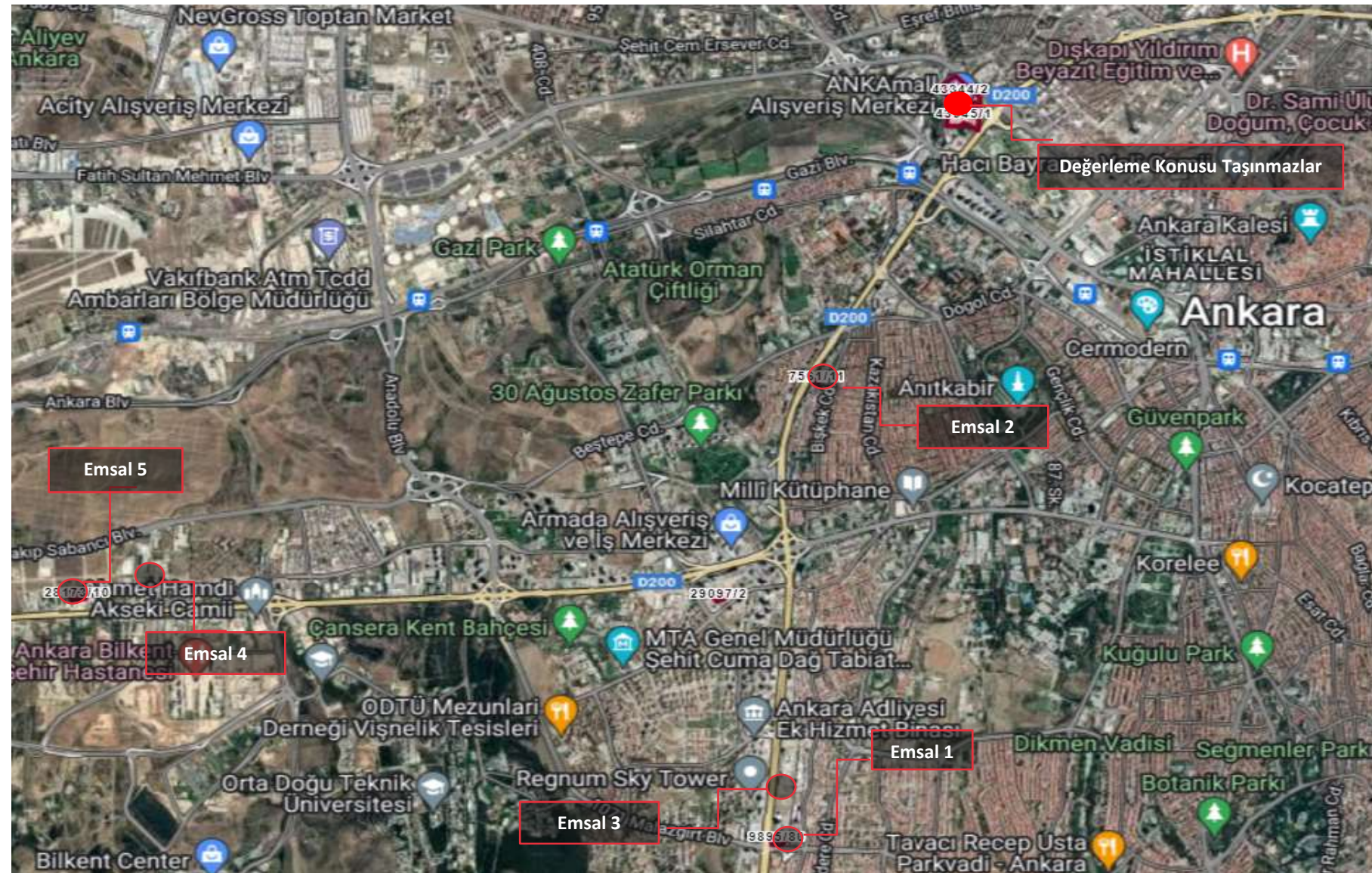
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme *
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Özelleştirme İdaresi	Konu taşınmazlara yaklaşık 7 km uzaklıkta aynı bulvara cepheli Balgat Mahallesi 9895 ada 80 no.lu parselde konumludur.	Kentsel Servis Alanı	E=1,60	Satılmış (2022 Nisan ayında)	10.417	172.440.000	16.553,7	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * İhale yoluyla satışı gerçekleşmiştir. * Konya Yolu'na cephelidir. * Yapılaşma hakkı açısından daha dezavantajlıdır.
2	Özelleştirme İdaresi	Konu taşınmazlara yaklaşık 4 km uzaklıkta aynı bulvara cepheli Emek Mahallesi 7561 ada 11 no.lu parselde konumludur.	Konut Alanı	E=2,00	Satılmış (1 yıl önce)	2.695	47.975.000	17.801	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * İhale yoluyla satışı gerçekleşmiştir. * Konya Yolu'na cephelidir. * İmar durumu açısından daha dezavantajlıdır.
3	Keşif Ankara Gayrimenkul Danışmanlığı 0312 316 99 99	Konu taşınmazlara yaklaşık 6 km uzaklıkta aynı bulvara cepheli Balgat Mahallesi'nde konumludur.	Kentsel Servis Alanı	E=2,00	Satılmış (1 hafta önce)	250	10.000.000	40.000	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Konya Yolu'na cephelidir. * Hisseli arsadır. * Arsanın toplam alanı 2.000 m ² 'dir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Hedef Gayrimenkul 0312 235 55 62	Konu taşınmazlara yaklaşık 6,5 km uzaklıkta Eskişehir Yolu'na ikinci parselde Mustafa Kemal Mahallesi'nde konumludur.	Konut+Ticari Alan	E=1,50	Satılık (1 haftadır)	11.100	260.000.000	23.423	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Eskişehir Yolu'na ikinci parselde konumludur. * Yapılaşma hakkı açısından daha dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Kuzeybatı Gayrimenkul 0212 325 28 00	Konu taşınmazlara yaklaşık 6 km uzaklıkta Eskişehir Yolu'na ikinci parselde Lodumu (Me) Mahallesi'nde	Ticaret Alanı	E=1,50	Satılık (1 aydır)	10.052	315.000.000	31.337	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme *
							(TL)	(TL/m ²)	
		28173 ada 10 no.lu parselde konumludur.							* Eskişehir Yolu'na ikinci parselde konumludur. * Yapılaşma hakkı açısından daha dezavantajlıdır. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

* Konu taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge ticari ve sosyal açıdan oldukça gelişmiştir. Taşınmazların cepheli olduğu Konya Yolu (Mevlana Bulvarı) ve İstanbul Yolu (Fatih Sultan Mehmet Bulvarı) araç trafiği açısından yoğun ve Ankara'nın en kalabalık bölgelerinden biridir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları neticesinde, bölgede büyük arsa stokunun kısıtlı bulunduğu bilgisi alınmış olup taşınmazlara emsal olabilecek Ankara'nın önemli bulvarlarına cepheli arsalar araştırılmıştır. Bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş olup bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazların yüz ölçümü, yola cephesi, topografik yapısı, konumu, cadde cephesi, yapılaşma koşulları, lejantı vb. durumlar dikkate alındığında konu taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselin emsal hakkı 2,00 ve konum olarak daha avantajlı olduğu için 26.000-25.000 TL/m², 43345 ada 1 no.lu parselin ise emsal hakkının 1,50 olduğu dikkate alınarak 19.000-21.000 TL/m² bedelle satılabileceği düşünülmektedir.



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	16.554	17.801	40.000	23.423	31.337
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	10%	0%	0%
	Satış Koşulları	-10%	-10%	0%	0%	-15%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	70%	100%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	-30%	-30%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-25%	-15%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		18.995	17.623	17.820	20.027	21.509

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazların arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
43344 ada 2 parsel	50.000,00	27.000	1.350.000.000
43345 ada 1 parsel	50.725,00	20.000	1.014.500.000
TOPLAM DEĞERİ			2.364.500.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Melikgazi/Kayseri	AVM	2020	50.000 m ²	5.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Antalya	5 yıldızlı otel	2020	30.000 m ²	7.500 TL/m ²

Tabloda yer alan inşaat birim maliyetleri bodrum katlar dahil (otopark, sığınak vb.) paçal birim maliyetlerdir.

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşaat yılına göre değerlendirilmiştir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
43344 ada 2 parsel	50.000,00	27.000	1.350.000.000
43345 ada 1 parsel	50.725,00	20.000	1.014.500.000
TOPLAM DEĞERİ			2.364.500.000

BİNA DEĞERLERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
43344 ada 2 parsel	Alışveriş Merkezi (D ve E blok)	93.721	12.500	14%	1.007.502.900
	Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	48.135	4.500	14%	186.282.373
	Otel (F blok)	27.650	16.500	14%	392.350.946
TOPLAM					1.586.136.218
43345 ada 1 parsel	Alışveriş Merkezi (A ve B blok)	73.538,58	12.500	7%	854.885.969
	Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	19.642,87	4.500	7%	82.205.411
TOPLAM					937.091.380
TOPLAM DEĞERİ					2.523.227.599

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
43344 ada 2 parsel	Saha betonu	18.000,00	300	5.400.000
43345 ada 1 parsel	Saha betonu	12.500,00	300	3.750.000
TOPLAM DEĞERİ				9.150.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.364.500.000 TL
Bina Değeri	2.523.227.599 TL
Harici Müteferrik İşler	9.150.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	4.896.877.599 TL
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	4.896.880.000 TL

* Konu taşınmazın “Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” hissesine ait alanları değere dahil edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konu taşınmazlardan 43344 ada 2 no. lu parsel üzerinde otel; 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 no.lu parsel üzerinde birleşik olarak kullanılan Ankamall AVM bulunduğu için taşınmazlar için gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

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

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkullerin yer aldığı piyasa ve gayrimenkullerin riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

AVM;

Risksiz faiz oranı: %15,98

Risk primi: %7,02

İndirgeme oranı: %23,00

Otel;

Mal sahibi tarafından İşletmesi Durumunda;

Risksiz faiz oranı: %15,98

Risk primi: %6,02

İndirgeme oranı: %22,00

Yeni Gimat GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre;

Risksiz faiz oranı: %15,98

Risk primi: %4,02

İndirgeme oranı: %20,00

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

İlçesi	Toplam Kiralanabilir Alan Büyüklüğü	Mağaza Sayısı	Kira Değerleri	Doluluk Oranları
Yenimahalle/Ankara	49.600 m ²	165	125-150 TL/m ² /ay	%96
Etimesgut/Ankara	37.900 m ²	175	200-250 TL/m ² /ay	%97
Çankaya/Ankara	28.426 m ²	173	250-300 TL/m ² /ay	%92
Çankaya/Ankara	15.514 m ²	42	200-250 TL/m ² /ay	%92

- Değerleme konusu AVM'nin bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ve müşterinin tarafımıza iletmış olduğu kira sözleşmelerinin incelenmesine istinaden ilk yıl için ortalama paçal kira 375 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.
- Mevcut durumda müşteriden elde edilen veriler doğrultusunda AVM doluluk oranının gerçekleşen verilere istinaden ilk yıl %98 ile başlayıp, sonraki yıllarda %99 olacağı ve bu oranın sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri, ATM gelirleri, depo gelirleri ve kiralanan mağazaların ciro paylarından alınan hasılat oranları gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelir oranı %3 olarak kabul edilmiştir.
- AVM için toplam gelirin yaklaşık %2,5 oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli ilk yıl için 1.628.903 TL, emlak vergisi ise 4.565.436 TL hesaplanmış ve TCMB tarafından yayınlanan beklenti anketi dikkate alınarak artış uygulanmıştır. Emlak vergisi artış oranlarının yarısı oranında alınmıştır.
- İşletme gideri birim değeri ilk yıl için 195 TL/m²/ay olacağı ve giderlerin %80'inin kiracılardan toplanacağı öngörülmüştür.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %15,98 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %23,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- AVM gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiştir. Otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine ücretsiz bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- Tüm bu varsayımlar bölgede yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda yapılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Artış oranlarında aşağıdaki oranlar dikkate alınmıştır.

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	92.225,12
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	375,00
İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	195,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	37,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	20,75%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	13,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	9,50%
Diğer Gelir Oranı	3,00%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	70%
Yenileme Maliyeti	2,50%



AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029	30.12.2030	30.12.2031	30.12.2032	30.12.2033
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)	92.225	92.225	92.225	92.225	92.225	92.225	92.225	92.225	92.225	92.225	92.225	92.225
Yıllık Doluluk Oranı		98%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)		375,00	515,63	622,62	728,46	824,98	903,36	989,18	1.083,15	1.186,05	1.298,72	1.422,10
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		406.712.779	564.936.501	682.160.825	798.128.165	903.880.147	989.748.761	1.083.774.893	1.186.733.508	1.299.473.191	1.422.923.144	1.558.100.843
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)		12.201.383	16.948.095	20.464.825	23.943.845	27.116.404	29.692.463	32.513.247	35.602.005	38.984.196	42.687.694	46.743.025
Toplam AVM Gelirleri	0	418.914.163	581.884.596	702.625.649	822.072.010	930.996.551	1.019.441.223	1.116.288.140	1.222.335.513	1.338.457.387	1.465.610.838	1.604.843.868
Beklenen İşletme Gideri (TL/m²/ay)		195,00	268,13	323,76	378,80	428,99	469,75	514,37	563,24	616,74	675,33	739,49
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	215.806.781	296.734.324	358.306.696	419.218.834	474.765.330	519.868.036	569.255.499	623.334.772	682.551.575	747.393.975	818.396.402
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	151.064.747	207.714.027	250.814.687	293.453.184	332.335.731	363.907.625	398.478.849	436.334.340	477.786.102	523.175.782	572.877.482
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	64.742.034	89.020.297	107.492.009	125.765.650	142.429.599	155.960.411	170.776.650	187.000.432	204.765.472	224.218.192	245.518.921
Toplam AVM Giderleri	-	64.742.034	89.020.297	107.492.009	125.765.650	142.429.599	155.960.411	170.776.650	187.000.432	204.765.472	224.218.192	245.518.921
AVM Net Gelirleri	-	354.172.128	492.864.299	595.133.641	696.306.360	788.566.952	863.480.813	945.511.490	1.035.335.081	1.133.691.914	1.241.392.646	1.359.324.947
Yenileme Maliyeti (AVM)	0	10.472.854	14.547.115	17.565.641	20.551.800	23.274.914	25.486.031	27.907.203	30.558.388	33.461.435	36.640.271	40.121.097
Emlak Vergisi Bedeli		4.565.436	5.039.100	5.467.424	5.829.641	6.106.549	6.396.610	6.700.449	7.018.720	7.352.109	7.701.335	8.067.148
Bina Sigorta Bedeli		1.628.903	1.966.900	2.301.273	2.606.192	2.853.780	3.124.890	3.421.754	3.746.821	4.102.769	4.492.532	4.829.472
AVM Toplam Maliyeti	0	16.667.193	21.553.116	25.334.339	28.987.633	32.235.243	35.007.530	38.029.406	41.323.929	44.916.313	48.834.137	53.017.716
AVM Net Gelirleri	0	337.504.935	471.311.183	569.799.302	667.318.726	756.331.709	828.473.283	907.482.083	994.011.153	1.088.775.601	1.192.558.509	1.306.307.231
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	8,0%											16.328.840.388
Net Nakit Akışları	0	337.504.935	471.311.183	569.799.302	667.318.726	756.331.709	828.473.283	907.482.083	994.011.153	1.088.775.601	17.521.398.897	

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	15,98%	15,98%	15,98%
Risk Primi	6,52%	7,02%	7,52%
İndirgeme Oranı	22,50%	23,00%	23,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.602.869.722	4.468.623.531	4.339.566.968
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.602.870.000	4.468.625.000	4.339.565.000

30.12.2022 ve 30.12.2023 Arasındaki Gün Sayısı	365
AVM'NİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	330.660.000
AVM'NİN AYLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	27.555.000

Otel;

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

OTEL ADI	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	ODA FİYATI (TL)	DOLULUK ORANI (%)
Balgat	5 Yıldızlı	281	1.400	75-80%
Gaziosmanpaşa	5 Yıldızlı	309	1.550	65-70%
Çukurambar	5 Yıldızlı	140	2.500	70-75%
Söğütözü	5 Yıldızlı	65	3.400	65-75%
Söğütözü	5 Yıldızlı	176	2.900	70-80%

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- Değerleme çalışmasında otelin oda sayısı turizm işletme belgesi ve onaylı mimari projesindeki oda sayısı baz alınarak 263 oda olarak alınmıştır.
- Otelin müşteriden alınan bilgiler ve yapılan sektörel araştırmalar sonucunda 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır. Otel şehir oteli olarak hizmet vermektedir.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve müşteriden edinilen veriler dikkate alınarak, otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının %78 ile başlayıp %80'e ulaşarak sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve müşteriden edinilen veriler doğrultusunda oda fiyatı ilk yıl için 1.300 TL/gece kabul edilmiştir.
- Otelin diğer gelir oranı konaklama gelirlerinin ilk yıl için %14'ü oranında olacağı varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve müşteriden edinilen veriler doğrultusunda otelin GOP (Gross Operating Profit) oranının ilk yıl %35 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak %36 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyeti olarak otel cirosunun %2,5'u oranında yenileme maliyeti giderinin olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %15,98 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Emlak vergisi bedeli ilk yıl için 1.138.072 TL olarak hesaplanmış ve TCMB tarafından yayımlanan beklenti anketi doğrultusunda alınarak Emlak Vergisi Kanunu'na göre yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artış uygulanacağı dikkate alınarak öngörülen enflasyon oranlarının yarısı oranında artırılmıştır.
- Bina sigorta bedeli ilk yıl için 288.334 TL olarak hesaplanmış ve TCMB tarafından yayımlanan beklenti anketi dikkate alınarak artış uygulanmıştır.
- Tüm bu varsayımlar bölgede yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Otelin mevcut teçhizat, tefrişat ve teknik donanımları göz önünde bulundurularak değerlendirme yapılmıştır.
- Artış oranlarında aşağıdaki oranlar dikkate alınmıştır.

Otel	
Oda Sayısı	263
Yatak Sayısı	526
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	95.995
Yıllık Yatak Kapasitesi	191.990
Diğer Gelir Oranı	14,00%
Yenileme Maliyeti Oranı	2,50%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	8,00%

Fiyat Artış Oranları	
1. Yıl	37,50%
2. Yıl	20,75%
3. Yıl	17,00%
4. Yıl	13,25%
5. Yıl	9,50%
6.Yıl	9,50%
7.Yıl	9,50%
8.Yıl	9,50%
9. Yıl	9,50%
10. Yıl	9,50%
10. Yıl ve sonrası	7,50%

Otel Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029	30.12.2030	30.12.2031	30.12.2032	30.12.2033
Otel Fonksiyonu												
Doluluk Oranı (%)		78%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Toplam Oda Kapasitesi		95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995
Yıllık Satılan Oda Sayısı		74.876,10	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00
Oda Satış Fiyatı (TL/oda)		1.300,00	1.787,50	2.158,41	2.525,34	2.859,94	3.131,64	3.429,14	3.754,91	4.111,63	4.502,23	4.929,94
Konaklama Gelirleri		97.338.930	137.272.850	165.756.966	193.935.651	219.632.124	240.497.176	263.344.408	288.362.127	315.756.529	345.753.399	378.599.972
Diğer Gelir Oranı (%)		14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Diğer Gelirler (TL)		13.627.450	19.218.199	23.205.975	27.150.991	30.748.497	33.669.605	36.868.217	40.370.698	44.205.914	48.405.476	53.003.996
Toplam Otel Gelirleri (TL)		110.966.380	156.491.049	188.962.942	221.086.642	250.380.622	274.166.781	300.212.625	328.732.824	359.962.443	394.158.875	431.603.968
GOP (%)		35%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%
GOP (TL)		38.838.233	56.336.778	68.026.659	79.591.191	90.137.024	98.700.041	108.076.545	118.343.817	129.586.479	141.897.195	155.377.428
Proje İşletme Giderleri		72.128.147	100.154.271	120.936.283	141.495.451	160.243.598	175.466.740	192.136.080	210.389.008	230.375.963	252.261.680	276.226.539
Yenileme Maliyeti		2.774.160	3.912.276	4.724.074	5.527.166	6.259.516	6.854.170	7.505.316	8.218.321	8.999.061	9.853.972	10.790.099
Emlak Vergisi Bedeli		1.138.072	1.351.461	1.491.675	1.618.467	1.725.691	1.807.661	1.893.525	1.983.467	2.077.682	2.176.372	2.279.750
Bina Sigorta Bedeli		288.334	396.460	478.725	560.108	634.322	694.583	760.568	832.822	911.941	998.575	1.093.440
Otel Toplam Maliyeti		76.328.713	105.814.468	127.630.756	149.201.192	168.863.127	184.823.153	202.295.489	221.423.618	242.364.647	265.290.599	290.389.828
Otel Net Gelirleri		34.637.667	50.676.581	61.332.186	71.885.450	81.517.495	89.343.627	97.917.136	107.309.206	117.597.796	128.868.276	141.214.140
Dönem Sonu Değer	8,0%										1.765.176.750	
Net Nakit Akışları	0	34.637.667	50.676.581	61.332.186	71.885.450	81.517.495	89.343.627	97.917.136	107.309.206	117.597.796	1.894.045.027	

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	15,98%	15,98%	15,98%
Risk Primi	5,52%	6,02%	6,52%
İndirgeme Oranı	21,50%	22,00%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	526.163.495	510.467.096	495.385.355
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	526.165.000	510.465.000	495.385.000

✓ **Yeni Gimat GYO A.Ş.’nin tarafımıza ulaştırdığı kira şartları sözleşmesine göre;**

- Değerleme çalışmasında otelin oda sayısı turizm işletme belgesi ve onaylı mimari projesindeki oda sayısı baz alınarak 263 oda olarak alınmıştır.
- Otelin müşteriden alınan bilgiler ve yapılan sektörel araştırmalar sonucunda 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır. Otel şehir oteli olarak hizmet vermektedir.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve müşteriden edinilen veriler dikkate alınarak, otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının %78 ile başlayıp %80’e ulaşıp sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve müşteriden edinilen veriler doğrultusunda oda fiyatı ilk yıl için 1.300 TL/gece kabul edilmiştir.
- Otelin diğer gelir oranı konaklama gelirlerinin ilk yıl için %14’ü oranında olacağı varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve müşteriden edinilen veriler doğrultusunda otelin GOP (Gross Operating Profit) oranının ilk yıl %35 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak %36 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyeti olarak otel cirosunun %2,5’u oranında yenileme maliyeti giderinin olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %15,98 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %20,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Emlak vergisi bedeli ilk yıl için 1.138.072 TL olarak hesaplanmış ve TCMB tarafından yayımlanan beklenti anketi doğrultusunda alınarak Emlak Vergisi Kanunu’na göre yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artış uygulanacağı dikkate alınarak öngörülen enflasyon oranlarının yarısı oranında artırılmıştır.
- Bina sigorta bedeli ilk yıl için 288.334 TL olarak hesaplanmış ve TCMB tarafından yayınlanan beklenti anketi dikkate alınarak artış uygulanmıştır.
- Tüm bu varsayımlar bölgede yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Otelin mevcut teçhizat, tefrişat ve teknik donanımları göz önünde bulundurularak değerlendirme yapılmıştır.
- Otelin yıllık gelir ve giderleri dikkate alınarak yıllık kirası cironun %20’si olarak dikkate alınmıştır.
- Artış oranlarında aşağıdaki oranlar dikkate alınmıştır.

Otel	
Oda Sayısı	263
Yatak Sayısı	526
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	95.995
Yıllık Yatak Kapasitesi	191.990
Diğer Gelir Oranı	14,00%
Yenileme Maliyeti Oranı	2,50%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	8,00%

Fiyat Artış Oranları	
1. Yıl	37,50%
2. Yıl	20,75%
3. Yıl	17,00%
4. Yıl	13,25%
5. Yıl	9,50%
6.Yıl	9,50%
7.Yıl	9,50%
8.Yıl	9,50%
9. Yıl	9,50%
10. Yıl	9,50%
10. Yıl ve sonrası	7,50%

Otel Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029	30.12.2030	30.12.2031	30.12.2032	30.12.2033
Otel Fonksiyonu												
Doluluk Oranı (%)		78%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Toplam Oda Kapasitesi		95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995
Yıllık Satılan Oda Sayısı		74.876,10	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00	76.796,00
Oda Satış Fiyatı (TL/oda)		1.300,00	1.787,50	2.158,41	2.525,34	2.859,94	3.131,64	3.429,14	3.754,91	4.111,63	4.502,23	4.929,94
Konaklama Gelirleri		97.338.930	137.272.850	165.756.966	193.935.651	219.632.124	240.497.176	263.344.408	288.362.127	315.756.529	345.753.399	378.599.972
Diğer Gelir Oranı (%)		14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Diğer Gelirler (TL)		13.627.450	19.218.199	23.205.975	27.150.991	30.748.497	33.669.605	36.868.217	40.370.698	44.205.914	48.405.476	53.003.996
Toplam Otel Gelirleri (TL)		110.966.380	156.491.049	188.962.942	221.086.642	250.380.622	274.166.781	300.212.625	328.732.824	359.962.443	394.158.875	431.603.968
GOP (%)		35%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%
GOP (TL)		38.838.233	56.336.778	68.026.659	79.591.191	90.137.024	98.700.041	108.076.545	118.343.817	129.586.479	141.897.195	155.377.428
Proje İşletme Giderleri		72.128.147	100.154.271	120.936.283	141.495.451	160.243.598	175.466.740	192.136.080	210.389.008	230.375.963	252.261.680	276.226.539
Yenileme Maliyeti		2.774.160	3.912.276	4.724.074	5.527.166	6.259.516	6.854.170	7.505.316	8.218.321	8.999.061	9.853.972	10.790.099
Emlak Vergisi Bedeli		1.138.072	1.351.461	1.491.675	1.618.467	1.725.691	1.807.661	1.893.525	1.983.467	2.077.682	2.176.372	2.279.750
Bina Sigorta Bedeli		288.334	396.460	478.725	560.108	634.322	694.583	760.568	832.822	911.941	998.575	1.093.440
Otel Toplam Maliyeti		76.328.713	105.814.468	127.630.756	149.201.192	168.863.127	184.823.153	202.295.489	221.423.618	242.364.647	265.290.599	290.389.828
Otel Net Gelirleri		34.637.667	50.676.581	61.332.186	71.885.450	81.517.495	89.343.627	97.917.136	107.309.206	117.597.796	128.868.276	141.214.140
Dönem Sonu Değer	8,0%											1.765.176.750
Net Nakit Akışları	0	34.637.667	50.676.581	61.332.186	71.885.450	81.517.495	89.343.627	97.917.136	107.309.206	117.597.796	1.894.045.027	

Otel Net Nakit Akışları	0	0	0	34.637.667	50.676.581	61.332.186	71.885.450	81.517.495	89.343.627	97.917.136	107.309.206	117.597.796	1.894.045.027	0
Otel Yıllık Kirası (%20)	0%	0	0	22.193.276	31.298.210	37.792.588	44.217.328	50.076.124	54.833.356	60.042.525	65.746.565	71.992.489	1.517.511.668	86.320.794

İşletici Kirasına Göre Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	15,98%	15,98%	15,98%
Risk Primi	3,52%	4,02%	4,52%
İndirgeme Oranı	19,50%	20,00%	20,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	426.303.202	412.524.781	399.310.548
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	426.305.000	412.525.000	399.310.000

TL	
Yeni Gimat GYO tarafından İşletilmesi Durumunda	510.467.096
Yeni Gimat GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre	412.524.781
Ortalama	461.495.938
Yaklaşık Ortalama	461.495.000

2023 yılı beklenen kira geliri 22.193.276 TL olup bugüne indirgemiş değeri ise 18.190.000 TL olarak hesaplanmıştır.

YILLAR	30.12.2022	30.12.2023
Yeni Gimat GYO Toplam Kira Değeri (TL)	0	22.193.276

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	15,98%	15,98%	15,98%
Risk Primi	5,52%	6,02%	6,52%
İndirgeme Oranı (%)	21,50%	22,00%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	18.266.071	18.191.210	18.116.960
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	18.265.000	18.190.000	18.115.000

30.12.2022 ve 30.12.2023 Arasındaki Gün Sayısı	365
Otelin Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (TL)	18.190.000
Otelin Aylık Yaklaşık Kira Değeri (TL)	1.515.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak konu taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselin **"Alışveriş merkezi ve Otel"**, 43345 ada 1 no.lu parselin ise **"Alışveriş Merkezi"** amaçlı kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ankamall AVM iki etaptan oluşmakta olup bütün bir şekilde kullanılmaktadır. Konu taşınmazlardan 43344 ada 2 parsel ana gayrimenkul niteliğinde olup üzerinde Ankamall AVM'nin 2. etabı (D ve E blok) ile otel yer almaktadır. Taşınmazlardan 43345 ada 1 parsel üzerinde ise AVM'nin 1. etabı olan A ve B blok bulunmakta olup 49 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kurulmuştur.

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 şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen 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. İki adet parsel üzerine konumlanmış olan AVM'nin Yenigimat GYO A.Ş. hissesi için tek değer takdir edilmiştir.

Ayrıca 43345 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan AVM'nin A blokunun 6, 9, 10, 11 ve 28 no.lu bağımsız bölümlerin farklı maliklere ait olduğu tespit edilmiş AVM'nin "Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." hissesine ait değeri takdir edilmiştir.

7.6 KDV Konusu

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1.000 TL'ye kadar ise
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
	Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKULLERİN YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkullerin Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında “B:M: Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18.00 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı ve Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: -a) A B harfi ile gösterilen 181,92 m²'lik alanda 43344 ada 2 parsel lehine 43345 ada 1 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A harfi ile gösterilen 1707,13 m²'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı” beyanları bulunmakta olup devredilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 43344 ada 2 parselin takyidat kaydında “Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine yıllığı 12 YTL'den 99 yıl müddetle trafo yeri için kira şerhi ve H: 2 metre genişliğinde 10 m uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı (Şablon: Geçit hakkı)” beyanları yer almakta olup taşınmazın devredilmesine ilişkin engeli bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin takyidat kaydında “Yönetim planı ve A.M.: 2 metre genişliğinde ve 10 metre uzunluğunda 12 parsel aleyhine geçme hakkı. 04.02.1961 1044 yev. (Şablon: Geçit hakkı)” beyanları yer almakta olup yönetim planı devredilmesine engel teşkil etmemektedir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parsel ile ilişkin; 05.06.2007 tarihli “Mimari Proje”; 07.09.2007 tarih, 674/D, E ve F no.lu “Yapı Ruhsatları”; 01.05.2008 tarih 249/1, 2 ve 3 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi tamamlanmıştır. Taşınmaz mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur.

Taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsel ile ilişkin; 20.05.2015 tarihli “Mimari Proje”; 14.0.1997, 01.12.1997, 09.04.1999, 03.11.2000, 26.09.2007, 16.02.2012, 05.09.2013, 14.02.2014, 24.06.2014, 24.06.2014 ve 05.06.2015 tarihli “Yapı Ruhsatları”; 27.05.1999, 23.07.2001, 12.11.2008 ve 22.11.2015 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek tamamlanmıştır. Taşınmaz mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Konu taşınmaz için alınan yapı kayıt belgesinin 2. aşaması henüz gerçekleştirilmemiş olup işlemlerinin tamamlanması akabinde yasal süreci tamamlanacaktır.

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

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “Betonarme 2 Adet Mağaza Otel ve Altında Otoparkı Bulunan Arsa” ve “4 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası (A blok) 4 Katlı Betonarme Mağaza ve Arsası

(B Blok)” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **“Bina”** olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselle ilişkin; 05.06.2007 tarihli “Mimari Proje”; 07.09.2007 tarih, 674/D, E ve F no.lu “Yapı Ruhsatları”; 01.05.2008 tarih 249/1, 2 ve 3 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi tamamlanmıştır. Taşınmaz mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur.

Taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parselle ilişkin; 20.05.2015 tarihli “Mimari Proje”; 14.0.1997, 01.12.1997, 09.04.1999, 03.11.2000, 26.09.2007, 16.02.2012, 05.09.2013, 14.02.2014, 24.06.2014, 24.06.2014 ve 05.06.2015 tarihli “Yapı Ruhsatları”; 27.05.1999, 23.07.2001, 12.11.2008 ve 22.11.2015 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek tamamlanmıştır. Taşınmaz mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Konu taşınmaz için alınan yapı kayıt belgesinin 2. aşaması henüz gerçekleştirilmemiş olup işlemlerinin tamamlanması akabinde yasal süreci tamamlanacaktır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında “B:M: Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18.00 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı ve Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: -a) A B harfi ile gösterilen 181,92 m²'lik alanda 43344 ada 2 parsel lehine 43345 ada 1 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A harfi ile gösterilen 1707,13 m²'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı” beyanları bulunmakta olup devredilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 43344 ada 2 parselin takyidat kaydında “Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine yıllık 12 YTL'den 99 yıl müddetle trafo yeri için kira şerhi ve H: 2 metre genişliğinde 10 m uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı (Şablon: Geçit hakkı)” beyanları yer almakta olup taşınmazın devredilmesine ilişkin engeli bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin takyidat kaydında “Yönetim planı ve A.M.: 2 metre genişliğinde ve 10 metre uzunluğunda 12 parsel aleyhine geçme hakkı. 04.02.1961 1044 yev. (Şablon: Geçit hakkı)” beyanları yer almakta olup yönetim planı devredilmesine engel teşkil etmemektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselin tapusunda “Betonarme 2 Adet Mağaza Otel ve Altında Otoparkı Bulunan Arsa” niteliğinde, taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsel ise “4 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası (A blok) 4 Katlı Betonarme Mağaza ve Arsası (B Blok)” niteliğinde olup arsa ve arazi niteliğinde değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı (AVM+Otel)	4.896.880.000 TL
Gelir Yaklaşımı (AVM)	4.468.625.000 TL
Gelir Yaklaşımı (Otel)	461.495.000 TL
Gelir Yaklaşımı (Pazar Kirası) (AVM)	27.555.000 TL/ay
Gelir Yaklaşımı (Pazar Kirası) (Otel)	1.515.000 TL/ay

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Arsa değeri için ise taşınmazlara yakın bölgede yer alan satılık/satılmış arsalar dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca alışveriş merkezi ve otel kullanımlı konu taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazların değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazların gerçekleştirmelerine ait veriler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak yapılmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında, konu ana taşınmazlardan 43345 ada 1 no.lu parsel 49 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup taşınmazların 44 tanesi tek bir malike ait olması, kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletmecisi firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle, taşınmazlar bağımsız bölüm olarak değerlendirilmemiş olup bir bütün olarak düşünülmüş değerlendirilmiştir.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN “YENİ GİMAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI A.Ş.” HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.930.120.000.-TL	Dörtmilyardokuzyüzotuzmilyonyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.817.541.600.-TL	Beşmilyarsekizyüzonyedimilyonbeşyüzkırkbirbinaltıyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	29.070.000.-TL/ay	Yirmidokuzmilyonyetmişbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	34.302.600.-TL/ay	Otuzdörtmilyonüçyüzikibinaltıyüz.-TL/ay

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	--

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	İmar Durumu
2	Vaziyet Planı
3	Yapı Ruhsatları
4	Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve Yapı Kayıt Belgesi
5	Turizm İşletme Belgesi
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
9	Tapu ve Takyidat Belgeleri