

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ' NDE
YER ALAN
43345 ADA 1 PARSEL VE 43344 ADA 2 PARSEL
ÜZERİNDE YER ALAN
ANKAMALL AVM VE OTEL BİNASININ

GAYRİMENKUL KİRA VE DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2021
RAPOR TARİHİ	29.12.2021
RAPOR NO	YGMT-2110070
KULLANIM AMACI	PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	43345 ADA 1 PARSEL VE 43344 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM 'YE AİT YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİ VE OTEL BİNASININ PİYASA DEĞERİ VE KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GAZİ MAHALLESİ MEVLANA BULVARI NO:2 ANKAMALL AVM VE OTEL BİNASI YENİMAHALLE/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 3 - Nakit Akış (INA) Tabloları
Ek 4 - Tapu belgesi (kopya)
Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 7 - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerindeki AnkaMall AVM'ye ait Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesi ve Otel binasının piyasa değerinin ve kira bedelinin Pazar Değerinin tespit edilmesidir.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mevlana Bulvarı Ankamall Alışveriş Merkezi No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Yenimahalle/ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerindeki AnkaMall AVM'ye ait Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesi ve Otel binasının piyasa değerinin ve kira bedelinin Pazar Değerinin tespit talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için YGMT-2110070 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirilme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	YGMT-1611001	YGMT-1910181	YGMT-2011009
Rapor Tarihi	30.12.2016	31.12.2019	31.12.2020
Rapor Konusu	43344 ADA 2 PARSEL VE 43345 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM & CROWNE PLAZA OTEL	43344 ADA 2 PARSEL VE 43345 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM & OTEL	43344 ADA 2 PARSEL VE 43345 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM & OTEL
Raporu Hazırlayanlar	ŞERİFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ EREN KURT	ONUR BÜYÜK ŞERİFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ EREN KURT	OZAN ALDOĞAN ŞERİFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ EREN KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.693.537.371	1.897.846.290	1.856.744.960

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

43344 ADA 2 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : YENİMAHALLE
Bucağı :
Mahallesi : GAZİ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 43344
Parsel No : 2
Alanı : 50.000
Vasfı : BETONARME 2 ADET MAĞAZA OTEL VE ALTINDA OTOPARKI
BULUNAN ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sayfa No : 1630
Cilt No : 17
Yevmiye No : 49861
Tapu Tarihi : 03.11.2015

43345 ADA 1 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : YENİMAHALLE
Bucağı :
Mahallesi : GAZİ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 43345
Parsel No : 1
Alanı : 50.725 m²
Vasfı : 4 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI (A BLOK) 4 KATLI
BETONARME MAĞAZA VE ARSASI (B BLOK)
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(*)
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı :
Sahibi : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Sayfa No :
Cilt No :
Yevmiye No :
Tapu Tarihi :

**** 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 münferit mülkiyet bilgileri ekte sunulmuştur. 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.**

2.2 - Takyidat Bilgileri

Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nden 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel için 22.11.2021 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

İrtifak Hakları:

* 01.02.1983 tarih 193 yevmiye ile B.M.:Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18.00 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı bulunmaktadır.

(İlgili şerhin kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin ve irtifakların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

* 22.05.2006 tarih 7084 yevmiye ile 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 bulunmaktadır.) (Başlama tarihi 18/05/2006, Bitiş Tarihi:18/05/2006- Süre:)(İlgili şerhin kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin ve irtifakların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

43344 ada 2 parsel üzerinde;

Şerh:

* Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 03.03.2006 tarih 2843 yevmiye ile yıllık 12 YTL'den 99 yıl müddetle trafo yeri için kira şerhi bulunmaktadır.(İlgili şerhin TEDAŞ'ın rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin ve irtifakların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

* 04.02.1961 tarih 1044 yevmiye ile A.M.: 2 metre genişliğinde 10 metre uzunluğunda 13 parsel aleyhine geçme hakkı bulunmaktadır.(İlgili şerhin kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin ve irtifakların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

43345 ada 1 parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Beyan:

* Yönetim Planı: 10.02.2016 (11.02.2016 tarih 7098 yevmiye)

* 04.02.1961 tarih 1044 yevmiye ile A.M.: 2 metre genişliğinde 10 metre uzunluğunda 12 parsel aleyhine geçme hakkı bulunmaktadır.(İlgili şerhin kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin ve irtifakların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde değişiklik olmamıştır. Yapılan incelemelerde 43344 ada 2 parselin mülkiyeti Yeni Gimat İş Yerleri İşletmeleri A.Ş. Adına kayıtlı iken 03.11.2015 tarih 49861 yevmiye ile Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliğinden maliki Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

43345 ada 1 parselin mülkiyeti Yeni Gimat İş Yerleri İşletmeleri A.Ş. Adına kayıtlı iken 29.01.2015 tarih 4153 yevmiye ile Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliğinden maliki Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

43345 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazların tadilat projesi Tapu Müdürlüğü'ne tescil ettirilmiş olup, tadilat projesi ve iskan belgesine göre 11.02.2016 tarih 7098 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bağımsız bölüm sayısı 129 iken 49'a inmiş, ana gayrimenkul niteliği "İşyeri" iken "4 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası (A Blok) 4 Katlı Betonarme Mağaza ve Arsası (B Blok)" olarak değişmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Yenimahalle Belediyesi'nden 30.11.2021 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durumu bilgilerine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel, 08/02/2005 gün ve 54 sayılı kararıyla uygun görülen imar planı değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/05/2005 gün 106 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli 84147/1 nolu parselasyon planı kapsamında; 43344 ada 2 parsel, Emsal= 2.00, h(max)=19 kat, Kentsel Servis Alanları ve 43345 ada 1 parsel Emsal= 1.50, Yençok: 3 kat, Kentsel Servis Alanları yapılaşma haklarına sahiptir.

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı, h=serbest bilgisinin 43344 ada 2 parselin Yençok: 19 kat olarak, 43345 ada 1 parselin Yençok:3 kat olarak değiştiği görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Yenimahalle Belediyesi'nde yapılan incelemede;

43345 ada 1 parsel için:

- * 14.10.1997 tarih 456 sayılı ve 01.12.1997 tarih 544 sayılı esas ruhsatlar ve 09.04.1999 tarih 110 sayılı ve 03.11.2000 tarih 736 sayılı ek ruhsatlar bulunmaktadır.
- * 27.05.1999 tarih 281 sayılı ve 23.07.2001 tarih 317 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- * A blok için alınmış 26.09.2007 tarih 741/A sayılı tadilat ruhsatı,
- * B blok için alınmış 26.09.2007 tarih 741/B sayılı tadilat ruhsatı,
- * 12.11.2008 tarih 547 sayılı ek yapı kullanma izin belgesi,
- * A blok için alınmış 16.02.2012 tarih 300 sayılı tadilat ruhsatı,
- * A blok için alınmış 05.09.2013 tarih 696 sayılı tadilat ruhsatı,
- * 14.02.2014 tarih 120 sayılı yenileme ruhsatı,
- * 24.06.2014 tarih 571 sayılı isim değişikliği için ruhsat,
- * 05.06.2015 tarih 260 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
- * 22.12.2015 tarih 415 sayılı tadilat yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

43344 ada 2 parsel için:

- * 19.07.2004 tarih 262 sayılı yeni yapı ruhsatı (eski parsel numarası 1 adına düzenlenmiş),
- * 07.09.2007 tarih 674/D sayılı (D blok için), 674/E sayılı (E blok için), 674/F sayılı (F blok için) tadilat ruhsatları,
- * 01.05.2008 tarih 249-1 sayılı (D blok için), 249-2 sayılı (E blok için), 249-3 sayılı (F blok için) yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

43344 ada 2 parsel için:

- * 06.01.2019 tarih PJNUFH8 belge nolu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. (2 bağımsız bölüm 10.312 m² alan)

43345 ADA 1 PARSEL						
Tarih	Sayı	Belgenin Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
14.10.1997	317	Yeni Yapı Ruhsatı				
01.12.1997	544	Yeni Yapı Ruhsatı				
09.04.1999	110	Ek Ruhsat				
03.11.2000	736	Ek Ruhsat				
23.07.2001	317	Yapı Kullanma İzin Belgesi	IV.B	İşyeri	129	126.610,00 m ²
26.09.2007	741/A	Tadilat Ruhsatı (A blok)	IV.C	Mağaza	51	127.973,00 m ²
26.09.2007	741/B	Tadilat Ruhsatı (B blok)	IV.C	Mağaza	8	703,00 m ²
12.11.2008	547	Yapı Kullanma İzin Belgesi (B Blok)	IV.C	Mağaza	8	703,00 m ²
16.02.2012	300	Tadilat Ruhsatı (A blok)	IV.B	Mağaza	51	127.973,00 m ²
05.09.2013	696	Tadilat Ruhsatı (A blok)	IV.B	Mağaza	41	129.168,00 m ²
14.02.2014	120	Yenileme Ruhsatı	IV.B	Mağaza	41	129.168,00 m ²
24.06.2014	571	İsim Değişikliği Ruhsatı	IV.B	Ofis ve İşyeri	41	129.167,73 m ²
05.06.2015	260	Tadilat Ruhsatı	V.A	Ofis ve İşyeri	41	132.898,58 m ²
22.12.2015	415	Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi	V.A	Ofis ve İşyeri	41	132.898,58 m ²

43344 ADA 2 PARSEL						
Tarih	Sayı	Belgenin Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
19.07.2004	262	Yeni Yapı Ruhsatı	IV.C	Alışveriş Merkezi - Otel - Ofis- Otopark	1	151.772,69 m ²
07.09.2007	647/D	Tadilat Ruhsatı (D Blok)	IV.B	Mağaza	1	81.228,00 m ²
07.09.2007	647/E	Tadilat Ruhsatı (E Blok)	IV.C	Mağaza	1	60.628,00 m ²
07.09.2007	647/F	Tadilat Ruhsatı (F Blok)	IV.C	Ofis ve Bunlara Benzer Misafir Evi	1	27.650,00 m ²
01.05.2008	249-1	Yapı Kullanma İzin Belgesi (D Blok)	IV.A	Mağaza	1	81.228,00 m ²
01.05.2008	249-2	Yapı Kullanma İzin Belgesi (E Blok)	IV.A	Mağaza	1	60.628,00 m ²
01.05.2008	249-3	Yapı Kullanma İzin Belgesi (F Blok)	V.C	Ofis ve Bunlara Benzer Misafir Evi	1	27.650,00 m ²

A blok için 29.05.2015 tarih, B blok için 05.06.2007 tarih ile onaylanmış kat irtifakına esas mimari projeleri Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Projelerine göre A blokta bodrum katta 8 adet, zemin katta 10 adet, 1. katta 11 adet, 2. katta 12 adet olmak üzere toplam 41 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B blokta bodrum, zemin, 1. kat ve 2. katta 2'şer adet olmak üzere 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A blok bağımsız bölüm alanları projeden hesaplanmış olup, B blok projesinde direkt ölçüler olmadığı için arsa payları oranında toplam alan bölünmüştür.

A BLOK PROJE ALAN BİLGİLERİ			
Katı	Ortak Alan	Bağımsız Bölüm Alanları	Toplam İnşaat Alanı
Bodrum	49.746,32 m ²	10.182,93 m ²	59.929,25 m ²
Zemin+Asma	6.582,38 m ²	20.732,11 m ²	27.314,49 m ²
1. Kat	6.743,99 m ²	14.895,09 m ²	21.639,08 m ²
2. Kat + Asma	10.768,48 m ²	13.247,28 m ²	24.015,76 m ²
TOPLAM	73.841,17 m²	59.057,41 m²	132.898,58 m²

A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN BİLGİLERİ					
Bağ. Böl. No	Katı	Niteliği	Ortak Alan	Bağımsız Bölüm Alanları	Toplam İnşaat Alanı
1	Bodrum	İş Yeri	22,200 m ²	27,757 m ²	49,957 m ²
2	Bodrum	İş Yeri	422,830 m ²	528,676 m ²	951,506 m ²
3	Bodrum	İş Yeri	1.582,180 m ²	1.978,245 m ²	3.560,425 m ²
4	Bodrum	İş Yeri	423,130 m ²	529,052 m ²	952,182 m ²
5	Bodrum	İş Yeri	2.267,270 m ²	2.834,833 m ²	5.102,103 m ²
6	Bodrum	İş Yeri	1.558,870 m ²	1.949,100 m ²	3.507,970 m ²
7	Bodrum	İş Yeri	2.117,480 m ²	2.647,546 m ²	4.765,026 m ²
8	Bodrum	İş Yeri	1.788,970 m ²	2.236,800 m ²	4.025,770 m ²
9	Zemin	İş Yeri	1.512,810 m ²	1.891,510 m ²	3.404,320 m ²
10	Zemin	İş Yeri	1.702,700 m ²	2.128,935 m ²	3.831,635 m ²
11	Zemin+Asma	İş Yeri	11.221,180 m ²	14.030,162 m ²	25.251,342 m ²
12	Zemin	İş Yeri	22,200 m ²	27,757 m ²	49,957 m ²
13	Zemin	İş Yeri	1.502,130 m ²	1.878,156 m ²	3.380,286 m ²
14	Zemin	İş Yeri	312,380 m ²	390,578 m ²	702,958 m ²
15	Zemin	İş Yeri	524,250 m ²	655,485 m ²	1.179,735 m ²
16	Zemin	İş Yeri	183,760 m ²	229,760 m ²	413,520 m ²
17	Zemin	İş Yeri	2.079,440 m ²	2.599,983 m ²	4.679,423 m ²
18	Zemin	İş Yeri	1.671,260 m ²	2.089,624 m ²	3.760,884 m ²
19	1.Kat	İş Yeri	36,310 m ²	45,399 m ²	81,709 m ²
20	1.Kat	İş Yeri	22,200 m ²	27,757 m ²	49,957 m ²
21	1.Kat	İş Yeri	265,720 m ²	332,237 m ²	597,957 m ²
22	1.Kat	İş Yeri	92,660 m ²	115,855 m ²	208,515 m ²
23	1.Kat	İş Yeri	3.346,410 m ²	4.184,112 m ²	7.530,522 m ²
24	1.Kat	İş Yeri	1.549,340 m ²	1.937,184 m ²	3.486,524 m ²
25	1.Kat	İş Yeri	1.552,150 m ²	1.940,698 m ²	3.492,848 m ²
26	1.Kat	İş Yeri	5.089,720 m ²	6.363,823 m ²	11.453,543 m ²
27	1.Kat	İş Yeri	434,940 m ²	543,818 m ²	978,758 m ²
28	1.Kat	İş Yeri	1.966,320 m ²	2.458,546 m ²	4.424,866 m ²
29	1.Kat	İş Yeri	539,320 m ²	674,327 m ²	1.213,647 m ²
30	2.Kat+1.,2.,3.Asma Katlar	İş Yeri	6.314,950 m ²	7.895,764 m ²	14.210,714 m ²
31	2.Kat	İş Yeri	755,990 m ²	945,236 m ²	1.701,226 m ²
32	2.Kat	İş Yeri	802,050 m ²	1.002,826 m ²	1.804,876 m ²
33	2.Kat	İş Yeri	1.040,890 m ²	1.301,455 m ²	2.342,345 m ²
34	2.Kat	İş Yeri	1.040,890 m ²	1.301,455 m ²	2.342,345 m ²
35	2.Kat	İş Yeri	780,380 m ²	975,731 m ²	1.756,111 m ²
36	2.Kat	İş Yeri	1.023,470 m ²	1.279,674 m ²	2.303,144 m ²
37	2.Kat	İş Yeri	221,890 m ²	277,435 m ²	499,325 m ²
38	2.Kat	İş Yeri	309,760 m ²	387,302 m ²	697,062 m ²
39	2.Kat	İş Yeri	199,940 m ²	249,991 m ²	449,931 m ²
40	2.Kat	İş Yeri	22,200 m ²	27,757 m ²	49,957 m ²
41	2.Kat	İş Yeri	734,870 m ²	918,829 m ²	1.653,699 m ²
TOPLAM			59.057,410 m²	73.841,170 m²	132.898,580 m²

B BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN BİLGİLERİ					
Bağ. Böl. No	Katı	Niteliği	Ortak Alan	Bağımsız Bölüm Alanları	Toplam İnşaat Alanı
1	Bodrum-Ek Bina	İş Yeri		118,77 m ²	118,77 m ²
2	Bodrum-Ek Bina	İş Yeri		117,13 m ²	117,13 m ²
3	Zemin-Ek Bina	İş Yeri		78,69 m ²	78,69 m ²
4	Zemin-Ek Bina	İş Yeri		77,01 m ²	77,01 m ²
5	1. Kat-Ek Bina	İş Yeri		78,69 m ²	78,69 m ²
6	1. Kat-Ek Bina	İş Yeri		77,01 m ²	77,01 m ²
7	2. Kat-Ek Bina	İş Yeri		78,69 m ²	78,69 m ²
8	2. Kat-Ek Bina	İş Yeri		77,01 m ²	77,01 m ²
TOPLAM					703,000 m ²

B blok için 2008 yılında iskan alınmış olup, A blok için 2015 yılında tadilat ruhsatı alınmıştır. Nihai olarak A blokta 41 adet B blokta 8 adet olmak üzere 49 adet bağımsız bölüm olduğu incelenen proje ve ruhsatlardan anlaşılmaktadır. Yeni Gimat GYO A.Ş.'den edinilen 43345 ada 1 parselde ait taraflar arasında imzalanmış paylaşım cetveline göre göre 49 adet bağımsız bölümden A blokta yer alan 6, 9, 10, 11, 28 numaralı bağımsız bölümler farklı bir maliğe diğer bağımsız bölümler ise Yeni Gimat'a ait olacak şekilde paylaşım yapılmıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

A blok için 22.12.2015 tarihli ve B blok için 12.11.2008 tarihli yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Parsel üzerinde ruhsat ve projeleri ile uyumlu olarak 49 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Taşınmazın mevcut kullanım şekli ve alanının yasal belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür.

43344 ada 2 parselde D, E, F bloklar için 01.05.2008 tarihli yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Parsel üzerinde "Betonarme İki Adet Mağaza, Otel, Altında Otoparkı Bulunan Arsa" olarak cins tashihi yapılmıştır. Mevcut kullanımın tapuya tescilli ana gayrimenkul niteliğiyle uygun olduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için yapı denetim şirketi Beton Yapı Denetim A.Ş. Olup, 22.12.2015 tarihli A blok tadilat yapı kullanma izin belgesinde yapı denetim ADŞ Yapı denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

2.3.6 - 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 raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 43345 ada 1 parsel için 27.02.2018 tarihli, 43344 ada 2 parsel için 27.02.2018 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

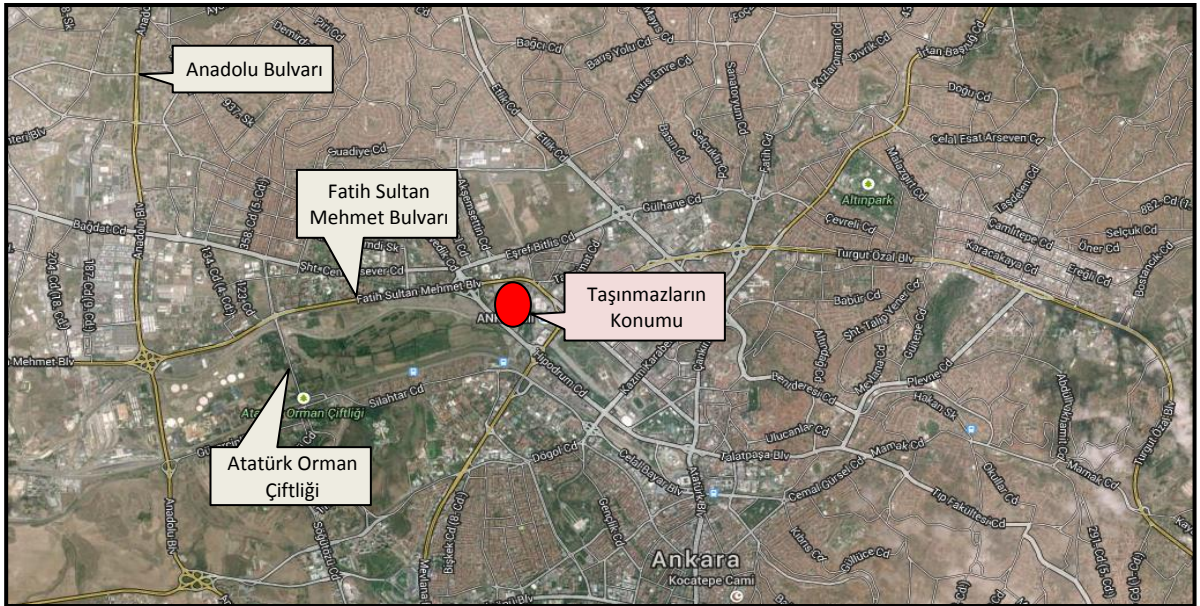
Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi'nde yer alan Ankamall AVM ve otel binasıdır. Ankamall AVM 43345 ada 1 parsel üzerine 1. Etap ve 43344 ada 2 parsel üzerinde 2. etap olmak üzere 2 etaptan oluşmaktadır. Otel binası ise 43344 ada 2 parsel üzerinde konumlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Gazi Mahallesi Mevlana Bulvarı üzerindeki Ankamall AVM ve otel binasıdır. Merkezi bir konumda olmaları nedeniyle ulaşılabilirlikleri iyidir. Etrafında nirengi niteliği taşıyan bazı noktalar şu şekildedir: Atatürk Orman Çiftliği Hayvanat Bahçesi, Ankara Emniyet Müdürlüğü, Atatürk Kültür Merkezi, Gençlik Parkı vb.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar Mevlana Bulvarı (Konya Yolu) üzerinde bulunmaktadır. Ana arter üzerinde olması nedeniyle ulaşım kolay sağlanmaktadır. Kızılaya ~5 km., Esenboğa Havaalanına ~28 km. mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ankamall AVM A, B, D, E bloklardan oluşmaktadır.

A blok; 05.06.2015 tarihli ruhsata göre 132.898,58 m² alanlı olup bodrum, zemin, 2 normal katlıdır. I.Etapta yer almaktadır.

B blok; ruhsata göre 703 m² alanlı olup bodrum, zemin, 2 normal katlıdır. I.Etapta yer almaktadır.

A ve B bloklarında bodrum katında otopark alanı ve mağazalar, zemin ve 1. katta mağazalar, 2. katta sinema, tiyatro salonları ve food-court katı bulunmaktadır.

D blok; ruhsata göre 81.228 m² alanlı olup 2 bodrum, zemin, 2 normal katlıdır. II.Etapta yer almaktadır. Bodrum katlarda otopark ve mağaza alanları, zemin, 1. ve 2. katlarında mağazalar ve ofis alanları bulunmaktadır.

E blok; ruhsata göre 60.628 m² alanlı olup 2 bodrum, zemin, 1 normal katlıdır. II.Etapta yer almaktadır. Yapı Marketin bulunduğu bloktur.

Ankamall AVM toplam alanı 275.457,58 m²'dir.

Otel Binası (F blok) 2 bodrum, zemin, asma ve 14 normal kattan oluşmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre 27.650 m² kullanım alanı bulunmaktadır. 2. bodrum katında teknik hacimler, depo, kazan dairesi, pano odası, bilgisayar ve telekom odası bulunmaktadır. 1. bodrum katında mal kabul alanı, doktor ve hemşire odası, personal kafeterayas, çamaşırhane, satınalma ve personal odaları bulunmaktadır. Zemin katta resepsiyon, mutfak, restoran, ön büro, teknik odalar bulunmaktadır. 1. normal katta sağlık ve spa alanı, toplantı salonları bulunmaktadır. Normal katlarda odalar ve 14. katta clup lounge odaları ve restorantı, teras katta toplantı salonları bulunmaktadır.

Otelde, 177 standart oda, 3 bedensel engelli odası, 20 double queen, 20 junior suite, 42 club odası ve 1 kral dairesi olmak üzere toplam 263 oda bulunmaktadır. CP Ankara Otel ismi ile hizmet vermektedir.

Ada/Parsel	Blok Adı	Toplam İnşaat Alanı	Yeni Gimat GYO A.Ş. İnşaat Alanı
43345/1	A	132.898,58 m ²	92.478,45 m ²
43345/1	B	703,00 m ²	703,00 m ²
43344/2	D	81.228,00 m ²	81.228,00 m ²
43344/2	E	60.628,00 m ²	60.628,00 m ²
43344/2	F	27.650,00 m ²	27.650,00 m ²

Niteliği	İnşaat Alanı	Yeni Gimat GYO A.Ş. İnşaat Alanı
Ankamall AVM	275.457,58 m ²	235.037,45 m ²
Otel Binası	27.650,00 m ²	27.650,00 m ²
TOPLAM	303.107,58 m²	262.687,45 m²

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: Betonarme-Çelik Konstrüksiyon
Yapı Nizamı	: Blok Nizam
Yapı Sınıfı	: 5A - 5C
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Klima+Doğalgaz
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Mevcut
Hidrofor	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Teras
Dış Cephe	: Giydirme Cephe
Park Yeri	: Mevcut
Güvenlik	: Mevcut
Manzarası	: Mevlana Bulvarı
Cephesi	: Bulvar Cepheli

Deprem Bölgesi	1.Derece	☐	2.Derece	☒	3.Derece	☐	4.Derece	☐	5.Derece	☐
----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Ankamall AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit, duvarlar saten boyalıdır. Kolon yüzeyleri giydirmedir. Tavanlar alçı asma veya taş yünü asma tavandır. Spot aydınlatma mevcuttur. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur. Kapalı otoparklarda zeminler sertleştirilmiş şap kaplıdır.

AVM içinde kiralanın hacimler ise kiracıların kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup farklı özelliklere sahiptir.

AVM'de 2014-2015 yıllarında kapsamlı tadilat yapılmış olup, fiziki olarak iyi durumdadır.

Otel binasının iç mekanları otel kullanımına uygun olarak dizayn edilmiş olup, iyi kalite malzeme kullanılmıştır. Konaklama ünitelerinin yer aldığı kat iç mekânları, inşaat özellikleri bakımından aynı olup, koridor zeminleri halı kaplama, duvarları kağıt kaplama ve plastik boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavandır. Ortak alanlarda zeminler mermer kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavandır. Teknik odaların zeminleri seramik kaplama, duvarları kısmen plastik boyalı kısmen fayans kaplama, tavanlar ise alçıpan asma tavandır.

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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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

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

Ankara nüfusu bir önceki yıla göre 24.246 artmıştır. Ankara nüfusu 2020 yılına göre 5.663.322'dir. Bu nüfus, 2.805.877 erkek ve 2.857.445 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,54 erkek, %50,46 kadındır. Bu nüfusun 925.828 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %0,43'dür.



Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir. Resmi Gazete'nin 295 no'lu yeniden kaza kurulması hakkındaki kanuna göre yayınlanan 27.06.1957 gün ve 7033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 01.09.1957 tarihinden itibaren Yenimahalle ilçe olmuştur. Yenimahalle'nin ilçe olması ile o zaman nahiye olan Kazan-Yenikent - Sincan ve Etimesgut Nahiyeleri Yenimahalle İlçesine bağlanmıştır.

Yenimahalle, şehir merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir.

Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan Osmaniye köyü yakınında Akıncı Ovasından gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Irmağının büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer.

Yenimahalle'de ikamet edenlerin birçoğu memur, işçi ya da esnaf olarak çalışmakta olup, çiftlik veya hayvancılıkla geçimini sağlayan 1000 kişiye yakın vatandaşımız bulunmaktadır. Bu rakam ilçe nüfusu düşünüldüğünde çok azdır, bu nedenle ilçemizde tarım veya hayvancılıkla geçimini sağlayan vatandaşımız yok denecek kadar azdır.

İlçede 3 büyük sanayi bölgesi bulunmaktadır.

Yenimahalle nüfusu 2020 yılına göre 695.395. Bu nüfus, 339.219 erkek ve 356.176 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,78 erkek, %51,22 kadındır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TÜİK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

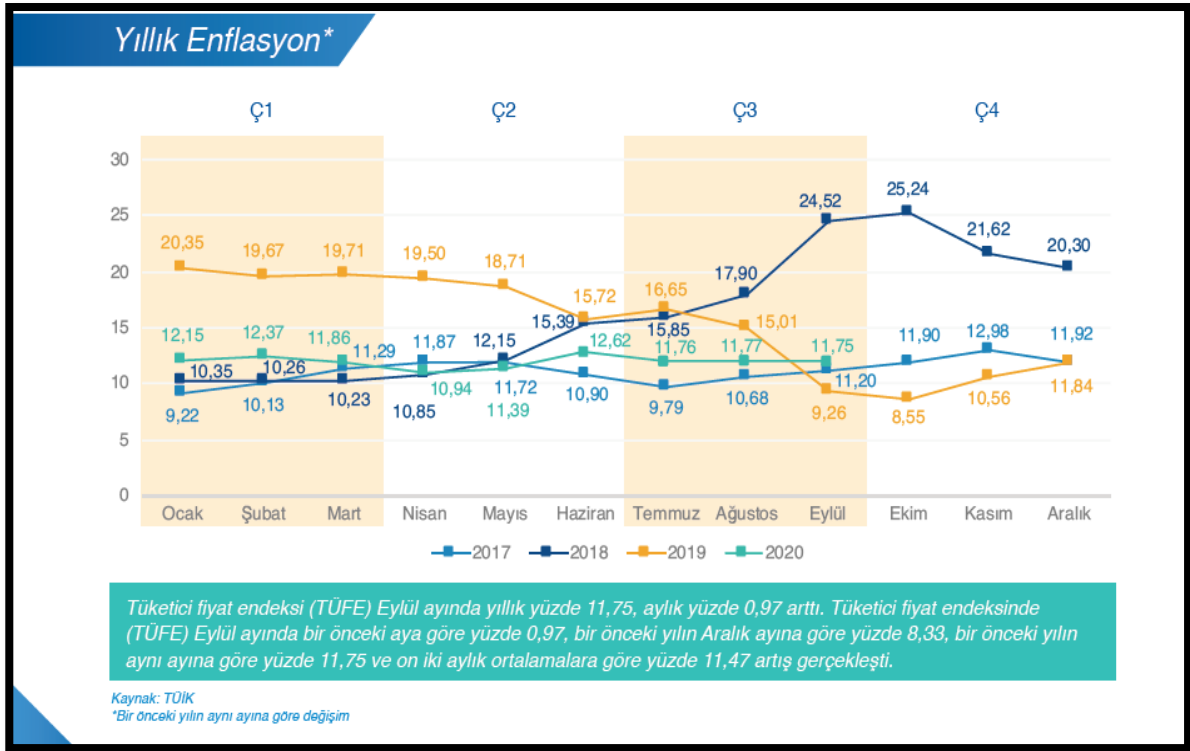
Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı

Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım-satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2018 Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde faal 395 adet AVM iken 2019 yılı 3. çeyreği itibarıyla AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 453 bin m²'dir.

Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile 1.000.000 m² yi aşmış ve 2015 Mayıs ayı itibarıyla 1.292.993 m²'yi bulmuştur. 2018 Şubat ayı verilerine göre ise bu alan 11.905.821 m² olmuştur. JLL'nin 2018 yarı yıl raporu çalışmasına göre Türkiye genelinde şu anda aktif halde olan AVM sayısı 411. İstanbul'daki alışveriş merkezi sayısı 118. Mega şehirde inşaat halinde olan AVM sayısı ise 18 olarak belirlendi.

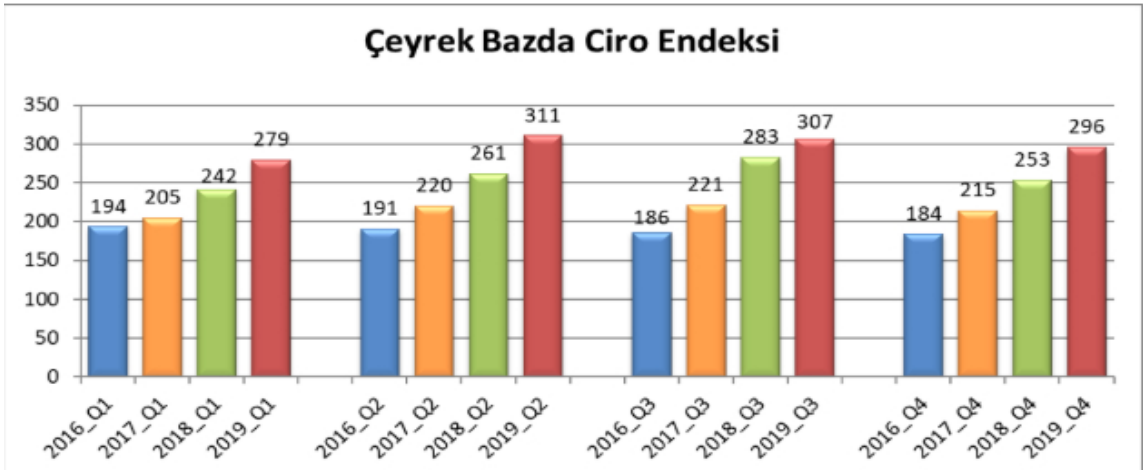
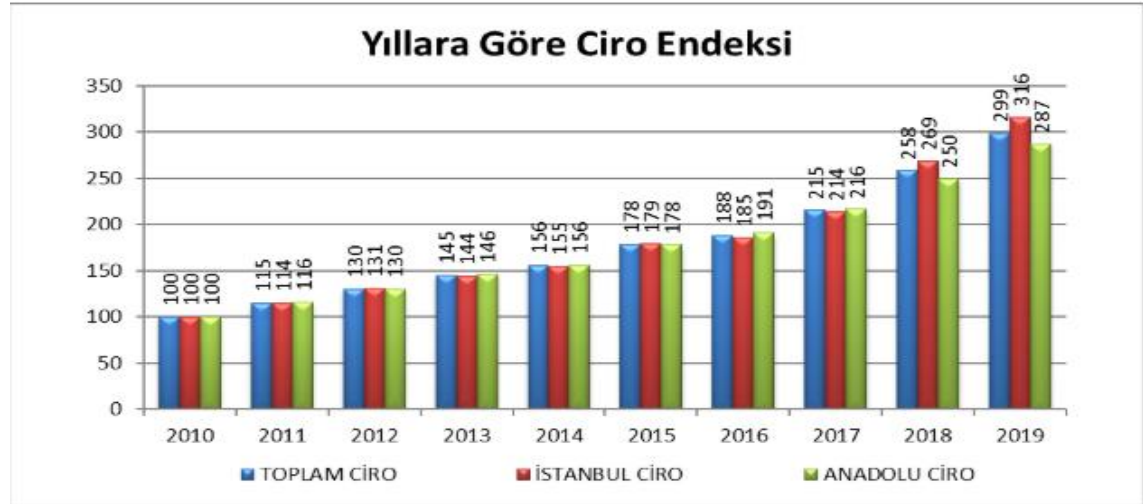
Ulaştığı kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa' daki oranların üzerinde kiralanabilir alana ulaşan Ankara'da tüketicinin nitelikleri diğerlerine göre daha üstün sayılabilecek AVM' lerden yana tercih kullanmaya başladığı ve müşteri potansiyelinin daha fazla marka ürün ve hizmete ulaşabileceği AVM' leri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

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

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

Alişveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2019 yılsonu rakamları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Aralık 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 17,2 oranında artış kaydederek 375 puana oldu. Endeks verileri yıllık bazda 2018 yılı ile karşılaştırıldığında yüzde 15,9 artış göstererek 2019 yılında 299 puana ulaştı.

AVM Perakende Ciro Endeksi dördüncü çeyrekte ise geçtiğimiz yılın dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 17 artış gösterdi ve 2019 dördüncü çeyrek döneminde 296 puana ulaştı.



Temmuz ayı perakende ciro endeksi ile ilgili olarak AYD tarafından yapılan açıklamada şu bilgiler yer aldı: “Bilindiği üzere COVID-19 salgını sonrası normalleşme adımları çerçevesinde 11 Mayıs itibarıyla AVM’ler kademeli olarak açılmaya başlamıştı. Haziran ayındaki tümüyle açılış sonrası Temmuz ayında AVM perakende ciro endeksinin pandemi gibi olağanüstü koşulları kapsayan bir dönemde daha sadece en yakın ciro analizi ile kıyaslanabileceği göz önünde bulundurulsa da bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 2,6 oranında düştüğü görülmüştür. Kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi incelendiğinde, tüm kategorilerde gerileme yaşanırken teknoloji kategorisinde yüzde 41,9’luk artış görülmüş ve en yüksek gerileme yüzde 39,3 ile yiyecek-içecek kategorisinde yaşanmıştır. Ziyaret sayısı endeksinde yüzde 39,8’lik düşüş yaşanırken, metrekare verimliliği endeksinde yaşanan düşüş yüzde 2,6 olarak kaydedilmiştir. Temmuz 2020 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde ise yüzde 33,5’lik artış göstererek 303 puana yükselmiştir. Ziyaret sayılarının düşük seyretmesine rağmen cirolardaki artış normalleşme döneminde ziyaretçilerin alışveriş aklı hareket ettiğini gösteriyor. Teknoloji kategorisi dışında kategoriler bazında düşüşler yaşandığını görüyoruz. AVM yatırımcısı da ciro düşüşlerinin yaşandığı, zor durumdaki perakendecisine Haziran ayında olduğu gibi Temmuz ayında da imkanları ölçüsünde destek vermeyi sürdürmüştür. Bu zor dönemi perakendecisi, çalışanları, ziyaretçileri ve tüm hizmet sağlayıcıları ile birlikte atlatacağının bilinciyle AVM yatırımcısı gerekli tüm sağlık ve hijyen tedbirlerini de en üst düzeyde almaya ve güvenli alışveriş mekanları olmaya devam edecektir”.

Ayrıca AYD tarafından her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ise ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı. Ekim 2020 bir önceki ay olan Eylül 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde de yüzde 19,1 oranında artışla 349 puana ulaşmıştır.

Bütün dünyayı etkileyen COVID-19’un, mart ayının başından itibaren Türkiye’de patlak vermesinin ardından, tüm diğer sektörler gibi perakende sektörü de yoğun olarak etkilendi. Virüsün 2020 yılının mart ayı içerisinde etkisini gittikçe artırması, alınan önlemler kapsamında Türkiye genelinde birçok AVM’nin geçici süreyle faaliyetlerine ara vermesine sebep oldu. Mart ayının 2’inci yarısından itibaren faaliyetlerini geçici olarak durduran alışveriş merkezleri, mayıs ayıyla birlikte COVID-19 ile mücadeleye uyumlu hale getirilerek çeşitli bölgelerde tekrar faaliyete başladı. 1 Haziran normalleşme sürecinin başlaması ile birlikte, tamamı açılan alışveriş merkezlerinin bazılarında ise mağazalar münferit olarak kapalı.

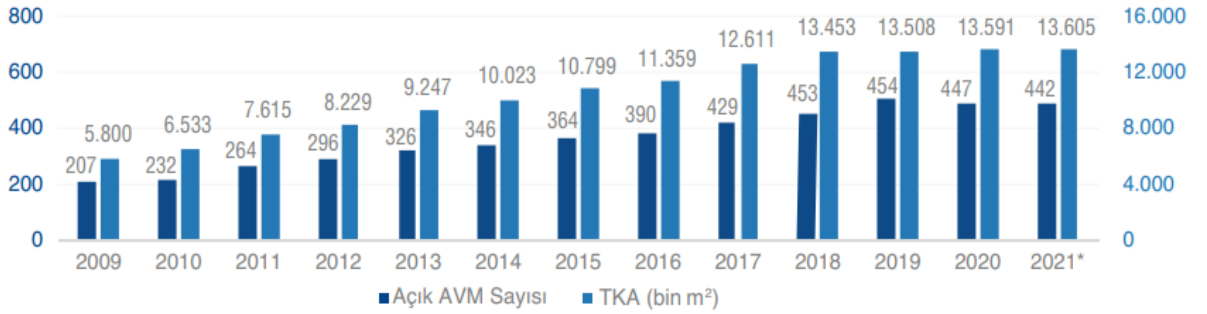
AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

2021 Yılı İkinci Çeyreği İtibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 442 Adet Alışveriş Merkezinde 13,6 Milyon m² Olarak Kayıt Altına Alınmıştır. Toplam kiralanabilir alan 2019 yılının ilk yarısına göre %3 oranında artış gösterdi. 2020 yılının ilk yarısında 6 adet alışveriş merkezi açıldı. Önümüzdeki dört yıl içinde 49 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 15.578.810m²'ye ulaşması bekleniyor. Ancak, planlanan ve yapımı devam eden alışveriş merkezlerinde pandemiden dolayı gecikmeler veya iptaller olacağını düşünüyoruz. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2020 yılının birinci yarısı itibarıyla Türkiye geneli için ortalama 159m² düzeyine ulaştı. İstanbul'da toplam 122 adet AVM bulunurken 2023 yılına kadar bu stoka eklenmesi planlanan 9 yeni AVM daha bulunuyor. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yıl sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 958 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

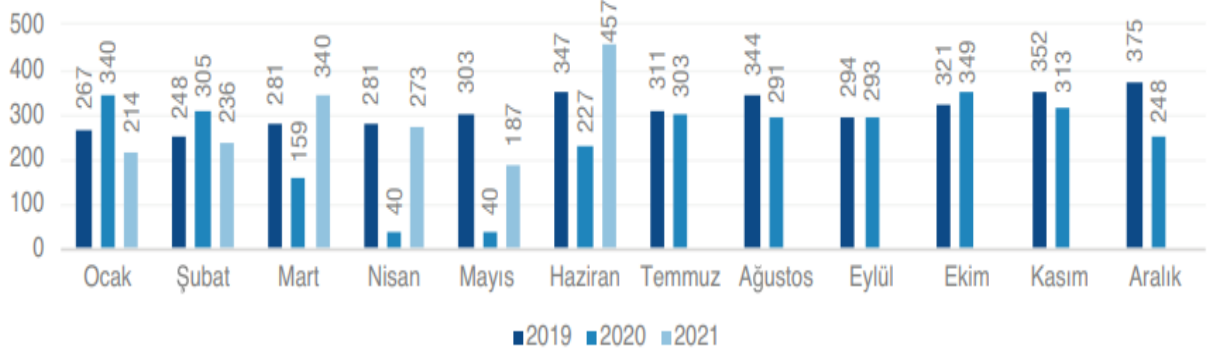
Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 328 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



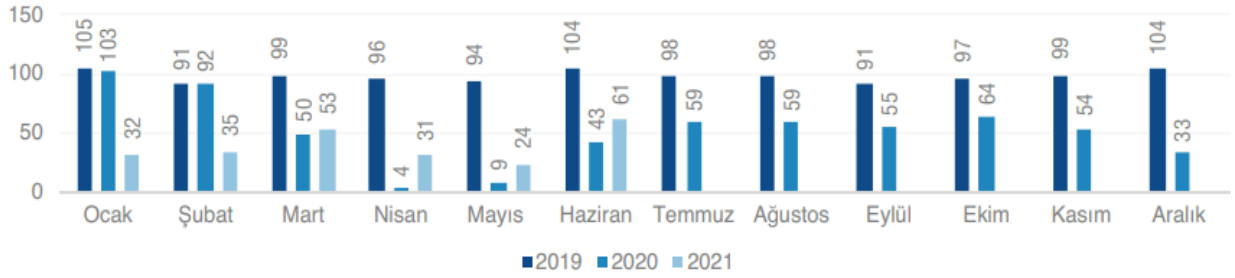
2021 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 442, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 605 bin m² 'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m² 'dir. 2.çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 107,3'lük bir artış yaşanmıştır.(Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Perakende Ciro Endeksi



2.çeyrekte geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 95,5'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Kaynak:AYD)

Ziyaret Sayısı Endeksi



Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/ (kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m2 ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endekli kontrat gelirleri üzerinden kredilendirme sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır. (GYODER 2020, 1.Çeyrek Raporu)

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

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

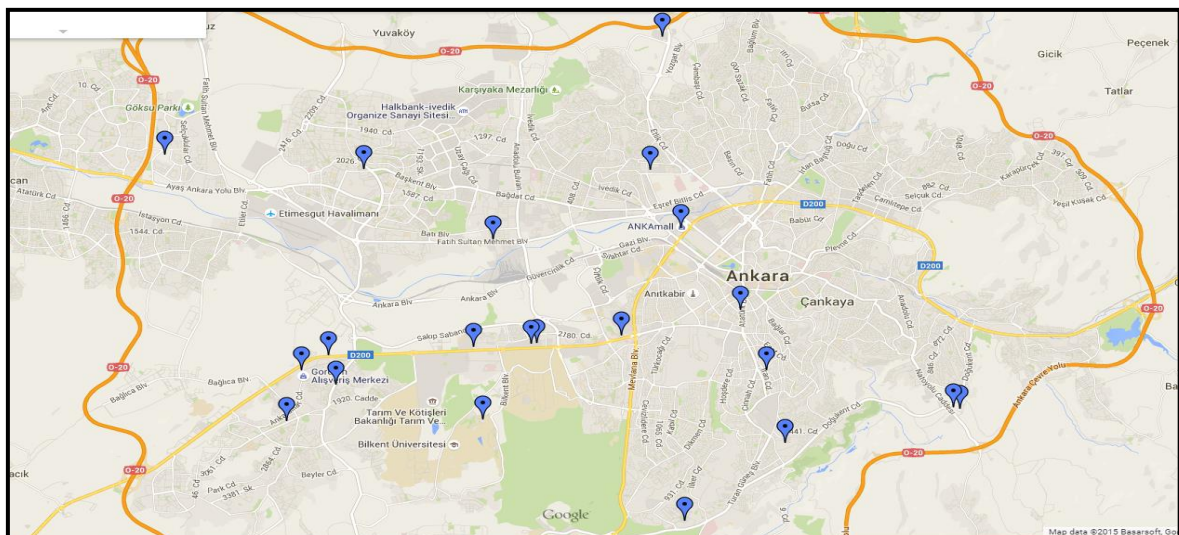
19 Mart 2020'den beri AVM'ler öncelikli tüketim mağazaları (market, eczane gibi) haricinde faaliyetlerini durdurmuş durumdadır. AVM'lerde yer alan perakendeciler 20 Mart - 30 Nisan tarihleri arasında kira ödemesi yapmadılar, ancak işletme ortak giderlerine katıldılar.

AVM'ler 11 Mayıs 2020'dan başlayarak 1 Haziran 2020'ye kadar kademeli şekilde açılmış olup belli tedbirler kapsamında tam olarak hizmet vermeye başlamışlardır. Colliers International'ın Mayıs 2020 raporuna göre gelecek süreçte; açık ve yarı açık mimariye sahip AVM'ler ve cadde mağazaları bu süreçte kapalı alanlara göre daha avantajlı olacakları düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemde cirolar, kiralar ve kiralama işlemlerinde düşüş; boşluk oranlarında ise artış yaşanacağı, Haziran ayından sonra tüm mağazalarda ciro kirasına dönülmesi, belirli bir tarihe kadar kira ödenmemesi, ortak alan giderlerine katılım oranının düşürülmesi gibi talepler gelmesi beklenmektedir. E-ticaret hacmindeki artışın COVID-19 sonrasında da devam etmesi bekleniyor. Ancak, orta vadede AVM'erin sosyalleşme ihtiyacını gidermesi ve görerek, dokunarak, deneyerek, hissederek yani geleneksel türde alışverişe verilen önemin devam etmesi fiziksel mağazaların cazibesini bir süre daha korumasına yardımcı olacağı tahmin edilmektedir. Kısıtlanan büyük sosyal ve ticari etkinliklerin salgının kendisi ve sosyal etkileri ortadan kalktığında, artan bir

hızla toparlanması bekleniyor. COVID-19 ve ekonomik/ piyasa etkisi kontrol altına alındığında perakende ticareti güven endeksinde ve sektörde toparlanmanın 2020'nin son çeyreğinde başlayacağını düşündüklerini belirtmişlerdir.

2021 yılı içerisinde COVID-19 salgınına ülkemizde yeniden pik yapması sonrası yeniden tam kapanma ve kısmi kapanma gibi kısıtlamalara gidilmiş ve AVM'ler de bu durumdan etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle yeniden kademeli açılma başlamış olup, aşılamanın hızlanması ile salgının kontrol altına alınabileceği görüşleri kuvvetlenmiştir. Ancak aşılama oranının hali hazırda düşük olması, mutasyonlu virüslerin çoğalması gibi etkenler nedeni ile COVID-19'un piyasalar üzerindeki etkisinin ne kadar süreceği bilinmemektedir.

Ankara'da Başlıca AVM'lerin Konum Haritası



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

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

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

2021 ikinci çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı değişmeyerek 13,39 milyon m² olarak kaydedildi. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 160,10 m²/1000 kişi olarak hesaplanmıştır. İstanbul 337,03 m²/1000 kişi ile en büyük piyasa olurken, onu **305,89 m²/1000 kişi ile Ankara** ve 278,49 m²/1000 kişi ile Bolu izledi.

Ankara'da Yer Alan AVM'ler:

365 AVM



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

Acity Outlet AVM



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

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

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

Anatolium Ankara AVM



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

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

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

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

Ankuva Alışveriş Merkezi



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

Ansera AVM



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

Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı



Lokasyon	: Etlik
İnşaat Yüklenici	: Birlik Yapı - Nata inşaat
Açılış Tarihi	: 2008
Ada / Parsel	: 90057 / 5
Arsa Alanı	: 84.469 m ²
Kiralanabilir Alan	: 83.000 m ²
Mağaza Sayısı	: 220
Linki	: http://www.antesavm.com.tr/index.html

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

Arcadium Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çayyolu
İnşaat Yüklenici	: Taşeli İnşaat
Açılış Tarihi	: 2003
Ada / Parsel	: 18094 / 1
Arsa Alanı	: 11.474 m ²
Kiralanabilir Alan	: 14.635 m ²
Mağaza Sayısı	: 80
Linki	: http://www.arcadium.com.tr/

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

Armada Alışveriş ve İş Merkezi



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

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

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

ATG AVM



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

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

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

Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi



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

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

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

Bilkent Center - Bilkent Station



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Bilkent Holding - Tepe
Açılış Tarihi : 1998
Ada / Parsel : 26053 / 7
Arsa Alanı : 74.822 m²
Kiralanabilir Alan : 47.468 m²
Mağaza Sayısı : 31

Bilkent Center Alışveriş Merkezi; Tepe Emlak ve Metro AG işbirliği ile 1998 yılında Ankara'da açılmıştır.

2015 yılında Bilkent Station'ın, Bilkent Center bünyesine katılmasıyla birlikte AVM'nin önemini arttırmıştır. Bilkent Center içindeki özel bir bölümün yenilenme projesi olarak ele alınan Bilkent Station, cafe, restoran ve eğlence merkezlerinin yer aldığı buluşma noktası vizyonuna sahiptir. Bilkent Center ve Bilkent Station, Ankara'ya farklı bir mekan kazandırarak kapalı sokak konseptini kentle buluşturmuştur.

Linki : <http://www.bilkentcenter.com.tr/>
: <http://www.bilkentstation.com.tr/>

CEPA Alışveriş Merkezi



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

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

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

Dolphin Center AVM



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

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

Forum Ankara Outlet AVM



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

FTZ AVM



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

Galleria Ankara AVM



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

Gordion AVM



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

Karum İş ve Alışveriş Merkezi



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

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

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

Kentpark Alışveriş Merkezi



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

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

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

Mesa Plaza AVM



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

Mahall Ankara



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

Nata Vega Outlet



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

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

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

Next Level AVM



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

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

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

Optimum Outlet



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

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

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

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Panora GYO
Açılış Tarihi : 2007
Ada / Parsel : 29087 / 1
Arsa Alanı : 30.707 m²
Kiralanabilir Alan : 86.000 m²
Mağaza Sayısı : 191
Linki : <https://www.panora.com>

Panora AVM'yi diğer AVM'lerden ayıran özelliği mimari detaydır. Gök kubesi sayesinde yağmur, güneş, kar gibi hava olayları AVM içinden rahatlıkla izlenebilmektedir. 75 ton su kapasiteli iki dev akvaryumu da ilgi çekici diğer bir özelliğidir.

Podium AVM



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

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

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

Taurus AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Ensari Ailesi - Taurus
Açılış Tarihi : 2013
Ada / Parsel : 27354 / 1
Arsa Alanı : 25.937 m²
Kiralanabilir Alan : 50.000 m²
Mağaza Sayısı : 148

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

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

Tepe Prime Avenue



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

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

2020 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme raporlarından ve piyasalardan derlenen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

2020 YIL SONU DEĞERLERİ									
AVM ADI	KONUM	TOPLAM ALAN	KIRALANABİLİR ALAN	DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR YÖNTEMİ	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	2020 YIL SONU DEĞERLERİ	TARİH
ATAKULE AVM (Kule Dahil)	Çankaya	52.376,19 m ²	15.514,45 m ²		274.663.000 TL	282.869.000 TL		282.869.000 TL	30.12.2020
GÖKSU AVM (N Blok'ta yer alan 42 adet dükkan)	Etimesgut	39.455,90 m ²	10.030,36 m ²	47.070.000 TL			47.625.000 TL	47.070.000 TL	24.12.2020
METROKENT ÇARŞI (C Blok'ta yer alan 24 adet dükkan)	Etimesgut		4.772,67 m ²			21.800.000 TL	23.300.000 TL	21.800.000 TL	24.12.2020
MERKEZ ANKARA PROJESİ - 2	Yenimahalle	35.519,83 m ²	*İrşai faaliyetler devam etmekte		*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiştir	*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiştir		*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiştir	31.12.2020
PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	Çankaya	179.565,00 m ²	84.257,00 m ²		669.921.873 TL	912.792.000 TL		912.792.000 TL	25.12.2020
ALTINORAN STARUM AVM	Çankaya	26.701,49 m ²	12.097,31 m ²	98.918.300 TL			99.505.000 TL	87.573.100 TL	6.01.2021
ANKAMALL AVM	Yenimahalle	275.457,58 m ²	95.146,00 m ²		1.352.060.668 TL	1.705.068.111 TL		1.705.068.111 TL	31.12.2020

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Resmi kurumlarda değerlendirme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Yenimahalle Belediyesi, Yenimahalle Tapu Müdürlüğü, Yeni Gimat GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ulaşım arteri üzerindedirler.
- * Tercih edilirlilikleri yüksektir.
- * Yapılara ait iskan belgeleri bulunmaktadır.
- * AnkaMall AVM kapsamlı tadilat görerek yenilenmiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Ankara genelinde çok sayıda AVM bulunmaktadır.
- * Niteliği ve alanları nedeni ile alıcı kitlesi kısıtlıdır.
- * Pandemi nedeni ile avmler bir süre kapalı kalmış olup kira indirimleri yapılmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi ve
- Arsanın değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve taşınmazların toplam değeri Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Yenici Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 555 0 000 580 06 76

ALINAN BİLGİ

Zübeyde Hanım Mahallesi, İstanbul Caddesi üzerinde olduğu beyan edilen 850 m² alanlı arsadır. Emsal: 2,50, 16 kat, ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa için 8.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 850 .-M² 8.750.000 .-TL 10.294 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Gate

TEL 1 ; 0 312 0 000 236 44 33

ALINAN BİLGİ

Çankaya Söğütözü Mahallesinde, ticari binalara yakın konumda olduğu beyan edilen Emsal=1.55, Hmax: Serbest ticaret imarlı olarak pazarlanan 6.849 m² arsa için 57.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 6849 .-M² 57.500.000 .-TL 8.395 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

UFUK MÜLK A.Ş.

TEL 1 ; 0 532 208 81 81

ALINAN BİLGİ

Çankaya Çukurambar Mahallesinde, ticari binalara yakın konumda olduğu beyan edilen Emsal=2.00, Hmax: Serbest ticaret imarlı olarak pazarlanan 6.500 m² arsa için 45.500.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK 6500 .-M² 45.500.000 .-TL 7.000 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

VİP Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 533 335 54 03

ALINAN BİLGİ

Çankaya Kızılırmak Mahallesinde, ticari binalara yakın konumda olduğu beyan edilen Emsal=2.30, Hmax Serbest ticaret imarlı olarak pazarlanan 7.000 m² arsa için 69.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK 7000 .-M² 69.000.000 .-TL 9.857 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

AC Winners

TEL 1 ; 0 312 0 000 440 63 00

ALINAN BİLGİ

Altındağ Zübeyde Hanım Mahallesi'nde Turgut Özal Bulvarına 2. parsel konumunda, Emsal: 1,60 16 kat ticaret + konut alanı imarlı olduğu beyan edilen 2.988 m² alanlı arsa için 27.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 2988 .-M² 27.000.000 .-TL 9.036 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

AC Winners

TEL 1 ; 0 312 0 000 440 63 00

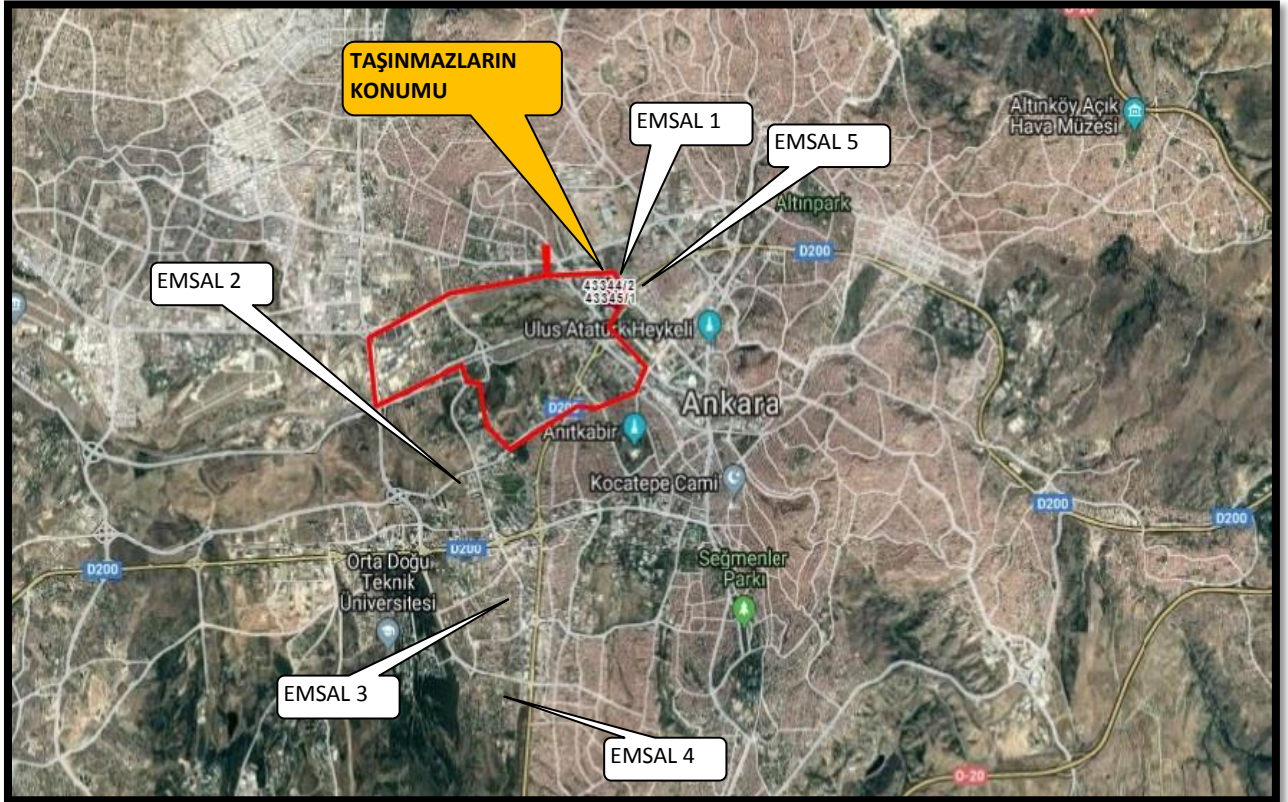
TEL 2 ;

ALINAN BİLGİ

Altındağ Zübeyde Hanım Mahallesi'nde Turgut Özal Bulvarına 2. parsel konumunda, Emsal: 2,00 16 kat ticaret alanı imarlı olduğu beyan edilen 4.420 m² alanlı arsa için 45.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 4420 .-M² 45.000.000 .-TL 10.181 .-TL/M²

EMSAL KROKİSİ (Arsa)



Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Elit Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 534 0 000 359 66 33

Bahçelievlerde yaklaşık 2 yıllık 4 katlı olduğu beyan edilen 920 m² alanlı bina 23.000.000 TL bedelle satılıktır. Toplam kira getirisinin aylık 90.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	920 .-M ²	23.000.000 .-TL	25.000 .-TL/M ²
KİRALIK	920 .-M ²	90.000 .-TL	98 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax VİP

TEL 1 ; 0 312 241-0440

Balgat, ana cadde üzerinde yaklaşık 10 yıllık 7 katlı olduğu beyan edilen 2.500 m² alanlı bina 15.000.000 TL bedelle satılıktır. Mevcut kiracının aylık 80.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2500 .-M ²	15.000.000 .-TL	6.000 .-TL/M ²
KİRALIK	2500 .-M ²	80.000 .-TL	32 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Erdoğan Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 553 630 70 09

Çukurambar'da ana cadde üzerinde yeni inşa edilmiş 7 katlı olduğu beyan edilen 4.000 m² alanlı bina 32.000.000 TL bedelle satılıktır. Mevcut kiracının aylık 142.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	4000 .-M ²	32.000.000 .-TL	8.000 .-TL/M ²
KİRALIK	4000 .-M ²	142.000 .-TL	36 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Emlak Sepeti

TEL 1 ; 0 312 0 000 431 10 98

Eminyet Mahallesi, Cadde üzerinde konumlu, 5 katlı yaklaşık 10 yıllık bina 1.500 m² alanlı olarak ve 7.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1500 .-M ²	7.500.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Levelup Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 533 0 000 526 58 87

Zübeyde Hanım Mahallesi Turgut Özal Caddesi üzerinde yaklaşık 25 yıllık 9 katlı olduğu beyan edilen 3.650 m² alanlı bina 17.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	3650 .-M ²	17.500.000 .-TL	4.795 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

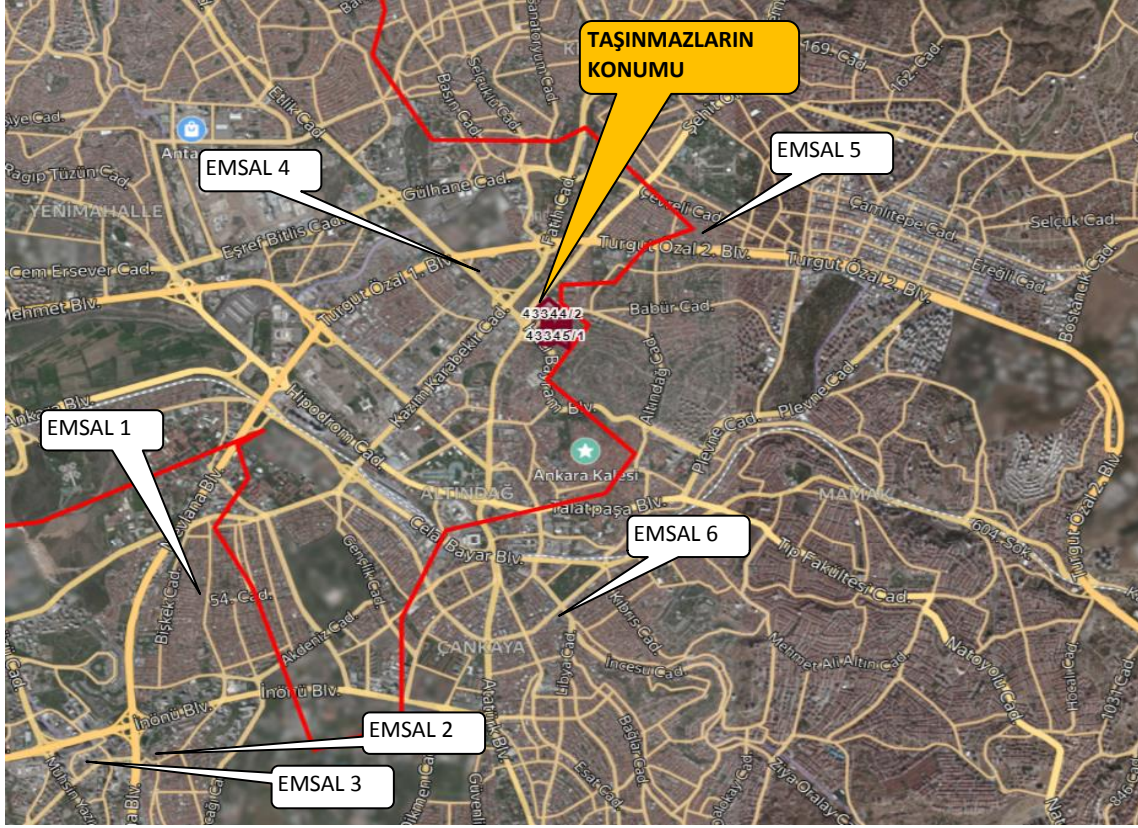
Coldwell Banker Başkent

TEL 1 ; 0 532 0 000 294 03 64

Kolej Kavşağında cadde üzerinde yeni inşa edilmiş 9 katlı olduğu beyan edilen 3.600 m² alanlı bina 25.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	3600 .-M ²	25.500.000 .-TL	7.083 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

EMSAL KROKİSİ (Bina)



Kiralık Dükkan Emsalleri

1- Er Emlak

Tel 0 312 223 99 99

Bahçelievler Mahallesi, Degol Caddesi üzerinde yer alan 330 m² dükkan için 22.500.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	330 .-M ²	22.500 .-TL	68 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

2- Good Invest Gayrimenkul

Tel 0 312 999 53 46

Bahçelievler Mahallesi, 4. Cadde üzerinde yer alan 120 m² dükkan için 11.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	120 .-M ²	11.500 .-TL	96 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3- Evvego Gayrimenkul

Tel 0 312 217 08 08

Anıttepe Mahallesi, Gençli Caddesi üzerinde yer alan depolu 330 m² dükkan için 15.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	330 .-M ²	15.000 .-TL	45 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

4- Tezcan İnşaat

Tel 0 555 743 22 22

Zübeyde Hanım Mahallesinde, Turgut Özal Caddesi üzerinde yer alan 360 m² dükkan için 18.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK 360 .-M² 18.000 .-TL 50 .-TL/M²

5- KW Focus

Tel 0 533 437 12 29

Hacı Bayram Mahallesinde, Rüzgarlı Cadde üzerinde yer alan 160 m² dükkan için 11.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK 160 .-M² 11.000 .-TL 69 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (43345 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 4	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		69.000.000	57.500.000	45.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	50.725,00m ²	7.000	6.849	6.500
BİRİM M ² DEĞERİ		9.857	8.395	7.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI		E: 2,30	E: 1,55	E:2,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1,50	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON		Ticaret + Konut	Ticari	Ticari
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Kentsel Servis Alanı	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Cins Tahsisli Yapı Mevcut	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		1%	10%	1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.730	9.906	9.235	7.035

Değerleme konusu taşınmazlardan 43345 ada 1 parsel için emsal karşılaştırma tablosu yapılmış, 43344 ada 2 parsel için değer takdir edilirken de imar hakkı da gözönüne alınarak bu değer nirengi olarak kullanılmıştır. Bu kapsamda 43344 ada 2 parselin imar hakkının Emsal 2 olması (43345 ada 1 parselin Emsal= 1,5), yola cephesinin daha uzun olması, konumunun daha iyi olması durumları dikkate alınarak şerefiyesinin daha yüksek olacağı kanaati ile birim m² değeri 11.700 TL olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Piyasadan ve bölgeden elde edilen emsallerden taşınmaza konum, alan ve yapılaşma koşulları olarak en benzer arsalar karşılaştırma tablosunda yer almaktadır. Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmaza en benzer olduğu düşünülen emsaller seçilmiştir. Farklı yönleri (+) / (-) yönde değerlendirilerek ortalama birim değere ulaşılmıştır.

Diğer emsaller de değerlendirilmiş olup, karşılaştırma tablosunda yer verilmemiştir.

Buna göre taşınmazların Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesine düşen arsa değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ (43345 ADA 1 PARSEL)		
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)
50725,00 m ²	8.730 TL/m ²	442.829.000 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (35375615/50725000)		308.829.000 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (43344 ADA 2 PARSEL)		
50000,00 m ²	11.700 TL/m ²	585.000.000 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (1/1)		585.000.000 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN 2 ADET PARSELDEKİ TOPLAM ARSA DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ)		893.829.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerinde 1 adet AVM (Ankamall AVM) ve 1 adet otel binası bulunmaktadır. AVM iki adet parsel üzerine bölünmüş olup, bunlardan 43345 ada 1 parsel üzerinde 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 değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden Ankamall AVM ve Otel Binası için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 2.970.- TL/m²'dir.

2021 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin ortalama birim m² değeri 2.295,93.-TL/m²'dir.

Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Yerinde yapılan incelemelerde yapıların nitelikleri göz önünde bulundurularak inşa birim maliyeti AVM için 3.200.-TL/m², Otel binası için 3250.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Taşınmazın diğer maliyet kalemlerinin (proje, mühendislik, yönetim giderleri, peyzaj, girişimci karı) inşaat maliyetlerinin % 10 nu kadar olacağı öngörülmüştür.

Ankamall AVM:

Alışveriş Merkezi konsepti toplam 2 parsel üzerinde A, B, D, E blok olarak ruhsatlandırılmıştır. Bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

43345 ada 1 parsel üzerindeki yapıda Yeni Gimat GYO A.Ş. yanısıra farklı hissedar da bulunmaktadır. Bu parsel üzerindeki toplam inşaat alanı 132.898,58 m²'dir. Yeni Gimat A.Ş.'nin toplam inşaat alanı ~92.478,45 m²'dir. 43344 ada 2 parsel üzerinde AVM'ne ait olan bloklar D ve E bloklardır. Yapı kullanma izin belgesinde iki bloğun toplam alanı 141.856 m²'dir. Bu veriler ışığında Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin AVM yapısına ait toplam inşaat alanı 235.037,45 m² olarak belirlenmiştir. 1997 yılında ilk ruhsat alınmış olup, yapı kullanma izin belgesi tarihleri 2007'dir. Aşınma payları %14 olarak kabul edilmiştir. Ancak AVM bloğu kapsamlı tadilat görmüş ve 2014-2015 yıllarında fiziki olarak yenilenmiştir. Bu nedenle %6 amortisman düşümüştür.

Ankamall AVM 2 adet farklı parsel üzerinde konumlanmaktadır. 43344 ada 2 parsel üzerinde otel binasının da yer alması nedeniyle taşınmazların, bu parsel için her iki fonksiyonun toplam inşaat alanı oranında arsa payına sahip olacağı öngörülmüş ve taşınmazların arsa değeri bu şekilde takdir edilmiştir.

Fonksiyon	İnşaat Alanı (M2)	Toplam İnşaat Alanı İçerisindeki Payı	Paylarına Düşen Arsa Değeri (TL)
Ankamall AVM (D-E Blok)	141.856,00	83,69%	489.574.174
Otel Binası (F Blok)	27.650,00 m ²	16,31%	95.425.826
TOPLAM	169.506,00 m²		585.000.000

Blok	Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin Arsa Payı Oranında Hissesine Düşen Alan(M2)	Birim Değer (TL/M2)	Aşınma Payı	Toplam Değer (TL)
A blok	92.478,45	X 3200	6% =	278.175.169 TL
B blok	703,00	X 3200	14% =	1.934.656 TL
D ve E blok	141.856,00	X 3200	14% =	390.387.712 TL
TOPLAM BINA DEĞERİ				= 670.497.537 TL
PROJE GELİŞTİRME,MİM.,MÜH. VE YÖNETİM-PEYZAJ-SAHA BETONU-GİRİŞİMCİ KARI VB. MALİYETLERİ (%15)				100.574.630 TL
ANKAMALL AVM TOPLAM ARSA DEĞERİ				= 798.403.174 TL
TOPLAM DEĞER				= 1.569.475.341 TL

Otel Binası:

43344 ada 2 parselde konumlu otel binasının toplam inşaat alanı yapı kullanma izin belgesine (F blok) göre 27.650 m²'dir.

Blok	Otel Alanı	Birim Değer	Aşınma Payı	Toplam Değer
F blok	27.650,00	X 3250	14% =	77.281.750 TL
TOPLAM BINA DEĞERİ				= 77.281.750 TL
PROJE GELİŞTİRME,MİM.,MÜH. VE YÖNETİM-PEYZAJ-SAHA BETONU-GİRİŞİMCİ KARI VB. MALİYETLERİ (%10)				7.728.175 TL
OTEL ARSA DEĞERİ				= 95.425.826 TL
TOPLAM DEĞER				= 180.435.751 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca rapor içeriğinde kira gelirlerinin Türk Lirası olarak dikkate alınmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvil faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin son bir yıllık ortalama faizi yaklaşık %17,00 civarındadır.

Risk Primi

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

Gayrimenkul alışveriş merkezi ve otel gibi iki farklı yapıyı bünyesinde barındırmaktadır. Ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir karma kullanımlı projeye yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, Ankara'da bu türde başka satılık bir proje yoktur. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için %4,00 otel için %3,00 olarak belirlenmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız alışveriş merkezi ve otel kompleksi için aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Otel	AVM
% 17,00	% 17,00 Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)
+ % 3,00	% 4,00 Risk Primi
= %20,00	%21,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %21,00, otel için %20,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Ankamall Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Alışveriş Merkezi projesi için tarafımıza müşteri tarafından sağlanan bilgilere göre toplam kiralanabilir brüt alan 93.714 m² olarak kabul edilmiştir. Kiralanabilir alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

* Müşteri tarafından sağlanan kiralama bilgilerine doluluk oranı %97,83 olup, mevcut kiralanmış alan ~91.680 m²'dir.

* Doluluk oranının ilk projeksiyon yılında %98 olacağı ilerleyen yıllarda artarak % 98 olacağı sabit devam edeceği 10 yılda % 99 seviyesine ulaşacağı öngörülmüştür.

Tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de etkisi altına alan Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını kapsamında, Yeni Gimat GYO A.Ş. Kamu Aydınlatma Platformunda 20.03.2020 tarihinde özel durum açıklaması yaparak;

AVM Yapısı için; *"Coronavirüs salgını nedeniyle sahibi olduğumuz Ankamall AVM'de çalışanlarımızın ve ziyaretçilerimizin sağlığını korumak için alışveriş merkezimizin 20.03.2020 Cuma gününden itibaren yeni bir duyuruya kadar kapatılmasına karar verilmiştir. Ankamall AVM'de sadece Eczane 08:30 – 19:00 saatleri arasında Market ise 12.00 – 20.00 saatleri arasında hizmet vermeye devam edecektir."* şeklinde,

Otel Binası için;

"Coronavirüs salgını nedeniyle sahibi olduğumuz ve bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A. Ş. tarafından işletilen CP Ankara Otelinin çalışanlarımızın ve misafirlerimizin sağlığını korumak amacıyla 23.03.2020 Pazartesi gününden itibaren 6 hafta süreyle kapatılmasına karar verilmiştir. " şeklinde açıklama yapılmıştır.

30.03.2020 tarihli kap bildiriminde *"Coronavirüs salgını nedeniyle sahibi olduğumuz Ankamall AVM 20.03.2020 Cuma gününden itibaren market ve eczane hariç kapatılmıştır. Bu dönemde kiracılarımıza destek olmak amacıyla Mart 2020 için faturalanan kira bedellerinden %50 indirim yapılmasına karar verilmiştir."* şeklinde açıklama yapılmıştır.

Devam eden sürece istinaden;

07.04.2020 tarihli kap bildirimine göre;

"Coronavirüs salgını nedeniyle sahibi olduğumuz Ankamall AVM'de 19.03.2020 perşembe günü kiracılarımızın çoğunluğunun kendi iradeleri ile bazılarının da kamu otoritesi vasıtasıyla mağazalarını kapatmış olması nedeniyle alışveriş merkezimiz 20.03.2020 tarihi itibarıyla market ve eczane hariç kapatılmıştır. Bu zor dönemde kiracılarımızın nakit akışlarını yönetebilmeleri, planlama yapabilmeleri ve istihdama destek verebilmeleri amaçlarıyla ve milli dayanışma ruhuna katkıda bulunmak adına Nisan 2020 dönemiyle sınırlı olmak üzere Ankamall AVM kira bedellerinde %100 indirim yapılmasına karar verilmiştir." şeklindedir.

Kademeli normalleşmeye geçilmesi üzerine de 05.05.2020 tarihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"20.03.2020 tarihinde sahibi olduğumuz Ankamall AVM'nin Coronavirüs salgını nedeniyle market ve eczane hariç kapatıldığı duyurulmuştur. Cumhurbaşkanımızın 04.05.2020 tarihinde Alışveriş Merkezlerinin faaliyete geçmeleri hakkında yaptığı açıklamaya istinaden Ankamall AVM'nin 11.05.2020 tarihinde açılmasına karar verilmiştir. Kiracılarımız Mayıs ayında mağazalarını açıp açmama konusunda serbesttir. Mayıs ayında ister açık olsun ister kapalı olsun kiracılarımızdan kira bedeli talep edilmeyecektir.

Kamu tarafından aksi bir karar alınmaması koşulu ile 01.06.2020 tarihinden itibaren ise tüm kiracılarımız (İçişleri Bakanlığı kararı ile kapatılanlar hariç) mağazalarını açmak mecburiyetinde olacaktır. Şirketimize muaccel borcu olmaması ve Şirketimizle herhangi bir hukuki ihtilafı bulunmaması şartıyla kiracılarımıza Haziran ayı kira bedeli olarak, uygulanan sabit kira bedelinin %50'si fatura edilecektir. Ciro kirası %50 indirimli olarak düzenlenen kira faturasının üzerinde olması halinde aradaki fark ilave kira bedeli olarak talep edilecektir."

Otel binası için;

"23.03.2020 tarihinde sahibi olduğumuz ve bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. tarafından işletilen CP Ankara Otelinin Coronavirüs salgını nedeniyle 6 hafta süreyle kapatıldığı duyurulmuştur. İlgili sürenin bitmesi nedeniyle otelin koşullar düzelene kadar kapalı kalmasına karar verilmiştir."

Şirket yetkilileri ile yapılan görüşmelerde Ankamall AVM'de KAP'ta yayınlanan özel durum açıklamaları dışında, döviz kurundan türk lirasına geçildikten sonra pandemi öncesi ve sonrası dönemde sözleşmelerde bazı kira indirimlerine gidildiği bilgisi alınmıştır. 2021 yılı ilk 9 ayı için tarafımıza iletilen toplam kira gelirlerinin yukarıdaki özel durum açıklamalarında yer alan sebeplerden dolayı geçmiş dönemlere oranla düşük olduğu anlaşılmış ve nakit akışı tablosunda 1. dönem, 2. dönem, 3. dönemlerde COVID-19 Küresel Salgının etkilerinin devam edeceği ve kira kayıplarının oluşacağı ilerleyen yıllarda etkisinin azalarak devam edeceği öngörülmüştür. Bu kapsamda yapılan hesaplamalarda AVM nin potansiyel kira gelirleri bulunmuş yıllık artış oranları dikkate alınarak hesaplamalar yapılmış, daha sonra kira kayıpları potansiyel kira gelirlerinden düşülmüş, net nakit akışlarında ise kira kayıpları düşülmüş gelirlerden AVM nin olağan ve sabit giderleri düşülmek sureti ile nihai hesaplar yapılmıştır.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık potansiyel kira birim m2 değerinin 2020-2021 dönemi için 180.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak parsellerdeki Yeni Gimat GYO A.Ş.'ye ait bölümlerin değerine ulaşılmıştır.

	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Potansiyel Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
ANKAMALL AVM		93.714,00	16.868.520,00	180,00
TOPLAM		93.714,00	16.868.520,00	180,00

** Tabloda mağaza kısımlarının alan ve toplam kira bedelleri belirtilmiştir. Bunların haricinde AVM'nin; depolar, ATM'ler, tabelalar, taksi durağı, antenler-baz istasyonu vb. kira gelirleri bulunmaktadır. Bu alanlar diğer gelirler başlığı altında gösterilmiş olup, projeksiyon yıllarında toplam potansiyel kira gelirinin %2 si oranında olacağı öngörülmüştür.

* 2019 yılı toplam ciro gelirleri, 2020 yılın toplam ciro gelirleri ve 2021 yılının ilk 11 ayındaki toplam ciro gelirlerinin asgari kira gelir içerisindeki oranları incelenmiştir. Pandemi döneminde ciro gelirleri payının arttığı görülmüştür. Gelecek dönemler için ciro gelirlerinin asgari potansiyel kira gelirlerinin ortalama %5' i kadar olacağı öngörülmüştür.

* Yıllık kira artışı oranı; ilgili sözleşmeler, geçmiş dönem performansları, kira indirimleri , Enflasyon oranı dikkate alınarak %10,00 kabul edilmiştir. .

* Yeni Gimat GYO A.Ş. tarafından KAP ta yayınlanan özel durum açıklamaları kapsamında yapılan belirli dönemleri kapsayan kira indirimleri ve kira alınmaması durumu INA Tablosunda "Pandemi Dönemi ve Sonrası Kira Kayıpları" başlığında yansıtılmış olup, geçmiş dönemde toplam geliri %3,92 oranında etkilediği görülmüştür. Bu kapsamda ileriki yıllarda özellikle aşılamların da başlayacağı dikkate alınarak 2.yılında %1,96 etkileyeceği, 3. yılda bu oranın %0,98 olacağı öngörülmüştür. Daha ileriki dönemlerde pandeminin AVM gelirleri üzerindeki etkisinin gelecek yıllarda da azalarak devam edeceği, bir süre sonra etkisinin ortadan kalkacağı varsayılmıştır.

* Doluluk oranının ilk projeksiyon yılında %98 olacağı ilerleyen yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %8 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

* Müşteri tarafından iletilen 2021 yılı emlak vergisi 2.250.834.-TL, toplam sigorta gideri ise ~336.155.-TL olarak alınmış, gelecek dönemlerde %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

*Yönetim ve işletme giderlerinin ilk dönem için toplam gelirin ~%6,00 oranında olacağı öngörülmüştür.

*Yenileme gideri 2019-2020-2021 yılı ilk 11 aylık zaman dilimleri için müşteri tarafından beyan edilmiş olup gelecek yıllarda %2 artacağı kabul edilmiştir.

*1. Yasal olarak kullanıcı tarafından ödenmesi gereken su, elektrik, kalorifer, yakıt vs. gibi bu kiralanan yerin faaliyeti ile ilgili vergi ve harçlar, özellikle çevre vergisi, kiracı tarafından ödenecektir.

2. Ortak alan giderleri, örneğin Alışveriş Merkezinin genel temizliği, güvenliği, güzelleştirilmesi ve yönetimi ile ilgili giderler ve her türlü enerji, yakıt, elektrik, su giderleri, ortak tesislerin ve park yerlerinin bakım ve onarım giderleri kiralanan yerin alanının alışveriş merkezi toplam kiralanan alanına oranı çerçevesinde tüm kiracılar tarafından ödenir.

AVM birim işletme giderleri aylık 55.-TL olarak alınmıştır. Her yıl %5 oranında artacağı kabul edilmiştir. Toplam işletme giderinin % 80 inin kiralardan karşılandığı % 20 lik kısmının avm yönetimince karşılandığı ve yıllık artış oranının % 10 olduğu öngörülmüştür.

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

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

* İndirgeme oranı %21,00 olarak kabul edilmiştir.

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

Net Earnings	Net Income	Net Earnings	Net Income
2,194,565.957 TL	2,070,216.871 TL	2,194,565.957 TL	2,070,216.871 TL
21.00%	21.00%	21.00%	21.00%

Otel Binasına İlişkin Bilgiler ve Nakit Akışı Kabulleri

Otel binasına ait 21.06.2019 tarihli Kira Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre;

Kiracı: Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.

Kiralayan: Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sözleşmenin Konusu: Otelin sözleşme süresi müddetince kiraya verenin onayı ile akdedilen lisans sözleşmesi veya kiraya verenin onayı ile akdedilecek olan lisans sözleşmesi standartlarına uygun olarak kullanılması/işletilmesi ve karşılığında ödeyeceği kira bedeline ilişkin esas ve usullerle, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesine yönelik kuralların tayin ve tespitinden ibarettir.

Sözleşmenin Süresi: Sözleşme 1 yıl için akdedilmiş olup, yürürlük süresi 24.06.2019-23.06.2020 olarak belirlenmiştir. Taraflarca 1 yılın bitiminden asgari 5 gün öncesinde yazılı bildirimle fesih edilmemiş olması kaydı ile sözleşmede yer alan tüm şartlar aynen geçerli olmak üzere sözleşme 1 yıl süre ile kendiliğinden uzayacaktır. Uzamış birer yıllık süreler bakımından da bir yıllık sürenin bitiminden en az 5 gün öncesinden bildirim ile sözleşme taraflarca haklı bir neden olup olmadığına bakılmaksızın tek taraflı olarak fesih edilebilir.

Kira Bedelinin Tespiti ve Ödenmesi: Asgari kira bedeli, yürürlük süresi kapsamı dahilinde ilk yıl için yıllık kira bedeli net 7.500.000.-TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı; kira dönemi sonundan geriye doğru 12 aylık dönem için TÜİK tarafından açıklanan ((TÜFE+ÜFE)/2)puan olarak uygulanacaktır.

Ciro kirası; kiracının elde ettiği yıllık cironun %25'i kadardır.

Tamirat, Bakım ve Onarımlar: ana taşınmazın ana taşıyıcı sistemleri, dış cephe ve çatısının bakım, onarım ve yenileme ücretleri kiraya verene aittir.

Kiraya veren tarafından yapılması gereken tamir, bakım ve yenilemelerin dışına kalan kısımların tamir, bakım ve yenilemelerinden kiracı sorumludur.

Otele İlişkin Kabuller

Otel için öngörüler aşağıdaki gibidir:

* Otel için kira sözleşmesi bulunmakta olup sözleşme koşullarına göre 2019 yılı için kira bedeli yıllık 7.500.000.-TL+ KDV+%25 ciro'dur. Her yıl TÜİK verileri kabul edilerek ((TÜFE+ÜFE)/2) oranında artış yapılacaktır. Ancak piyasa koşullarında bu artış oranının gerçekleşebilir olmadığı öngörülmüş olup, geçmiş dönemlerden itibaren yıllık kira artış oranı %15 olarak kabul edilmiştir. 2019 yılı için yıllık kira değeri Yeni Gimat GYO' dan alınan bilgiye göre yapılan indirimlerle birlikte toplam 6.000.000.-TL 'dir.

2020 Yıl içerisinde Mart ile Haziran ayları arasında otelin kapalı olduğu şifahi olarak öğrenilmiştir. Tüm dünya ile birlikte ülkemizde de yaşanan Covid-19 salgını nedeni ile yıl içinde şehirler arası seyahat kısıtlamaları getirilmiş, uçuşlar durdurulmuş ve sokağa çıkma yasağı kararları alınmıştır. Bunlarla birlikte bireysel olarak alınan tedbirler nedeni ile otel piyasasında doluluk oranları ve buna bağlı olarak gelir düşmüştür.

2021 yılı için ise alınan toplam kira geliri ~9.000.000.-TL olarak beyan edilmiştir.2021-2022 yılları için ise %15 artış oranı ile ~10.396.476.-TL olarak öngörülmüş olup, ilk dönem pandemi nedeni ile kira kayıpları hesaplanmış ve gelecek yıllarda belirli oranlarda pandemi etkisinin devam edeceği öngörülmüştür. Son bir yıl içerisinde ciro payı kirası alınmaması nedeni ile hesaplarda ciro payı kirası kullanılmamış, sabit kira alınacağı kabul edilmiştir.

Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır

2021 yılı yukarıdaki özel durum açıklamalarında yer alan sebeplerden dolayı geçmiş dönemlere oranla kira gelirlerinin düşük olduğu anlaşılmış ve nakit akışı tablosunda 1. dönem, 2. dönem, 3. dönemlerde COVID-19 Küresel Salgının etkilerinin devam edeceği ve kira kayıplarının oluşacağı ilerleryen yıllarda etkisinin azalarak devam edeceği öngörülmüştür. Bu kapsamda yapılan hesaplamalarda Otel'in ortalama yıllık kira geliri bulunmuş yıllık artış oranları dikkate alınarak hesaplamalar yapılmış, daha sonra kira kayıpları ortalama yıllık kira gelirinden düşülmüş, net nakit akışlarında ise kira kayıpları düşülmüş gelirlerden otel'in olağan ve sabit giderleri düşülmek sureti ile nihai hesaplar yapılmıştır.

* Otel için gider bilgileri Yeni Gimat GYO A.Ş.'den edinilmiştir. 2021 yılı için Emlak Vergisi 562.708,72.-TL, sigorta giderleri 33.615.-TL'dir. Gelecek dönemler için gider kalemlerinin artış oranı %3 olarak öngörülmüştür. .

* Sözleşme süresi 1 yıl olup, 2021 yılından sonra sözleşmenin aynı koşullarda devam edeceği var sayılarak 10 yıllık nakit akışı hazırlanmıştır. Kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

*İndirgeme oranı %20,00 olarak alınmıştır.

CP ANKARA OTEL Nakit Akışları

 Yıllık Artış Oranı
 Kap. Oranı

 15,00%
 5,00%

	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ(OTEL)													
Kiralama Gelirleri			10.369.476 TL	11.924.898 TL	13.713.633 TL	15.770.677 TL	18.136.279 TL	20.866.721 TL	23.985.229 TL	27.583.013 TL	31.720.465 TL	36.478.535 TL	210.538.927 TL
Ciro Gelirleri			0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Diğer Gelirler													
TOPLAM OTEL GELİRİ	6.000.000	9.016.936	10.369.476 TL	11.924.898 TL	13.713.633 TL	15.770.677 TL	18.136.279 TL	20.866.721 TL	23.985.229 TL	27.583.013 TL	31.720.465 TL	36.478.535 TL	
Kira Kayıpları (Pendemi Süreci Ve Sonrası)													
			12%	6%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
			1.192.249 TL	685.945 TL	137.136 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	2.016.030 TL
			9.176.528 TL	11.238.952 TL	13.576.496 TL	15.770.677 TL	18.136.279 TL	20.856.721 TL	23.985.229 TL	27.583.013 TL	31.720.465 TL	36.478.535 TL	
KİRA KAYIPLARI SONRASI OTEL GELİRLERİ													619.301.207 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI													
Sigorta Giderleri		25.942	33.615	34.623	35.662	36.732	37.834	38.969	40.138	41.342	42.582	43.860	365.338 TL
Emlak Vergi Giderleri		296.093	562.709	579.590	596.978	614.887	633.334	652.334	671.904	692.061	712.823	734.207	6.450.825 TL
TOPLAM			596.324 TL	614.213	632.640	651.619	671.168	691.303	712.042	733.403	755.405	778.067	6.836.183 TL
Net Nakit Akım			8.580.204 TL	10.624.739 TL	12.943.865 TL	15.119.058 TL	17.466.111 TL	20.165.418 TL	23.273.187 TL	26.849.610 TL	30.965.060 TL	35.001.675 TL	165.986.446 TL
YIL ORTASI FAKTÖRÜ		0	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	
İNDİRGE ME ORANI	17,50	İndirgenmiş Net Nakit	7.865.460 TL	8.184.607 TL	8.379.079 TL	8.224.517 TL	7.983.807 TL	7.746.383 TL	7.512.779 TL	7.283.427 TL	7.058.668 TL	125.471.843 TL	195.710.569,53
İNDİRGE ME ORANI	18,50	İndirgenmiş Net Nakit	7.832.618,86	8.082.512,78	8.205.604,31	7.987.123,20	7.688.750,24	7.397.932,78	7.115.046,87	6.840.355,03	6.574.024,82	115.883.224,97	183.607.193,86
İNDİRGE ME ORANI	19,50	İndirgenmiş Net Nakit	7.800.185,52	7.982.523,65	8.037.116,43	7.758.467,55	7.406.912,16	7.067.856,08	6.741.413,37	6.427.583,26	6.126.272,11	107.098.007,81	172.446.337,94
Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	195.710.570 TL	183.607.194 TL	172.446.338 TL										
İNDİRGE ME ORANI	19,00%	20,00%	21,00%										

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE 2 ADET TAŞINMAZIN YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	
ANKAMALL AVM	2.070.216.871 TL
OTEL BİNASI	183.607.194 TL
TOPLAM	2.253.824.064 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	1.569.475.341 TL
OTEL BİNASININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	180.435.751 TL
İKİ ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.749.911.092 TL

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.070.216.871 TL
OTEL BİNASININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	183.607.194 TL
İKİ ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.253.824.060 TL

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

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

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

Değerleme konusu binanın değer tespitinde iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntemle bulunan değerler arasında kendi içlerinde tutarlılık olsa da farklılıklar bulunduğu görülmektedir.

Ankamallı AVM'nin Mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması ve gerçekleşen kira gelirlerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden nihai değer olarak Gelir İndirgeme Yöntemi ile bulunan değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Nakit Akışı tablosunda gerçekçi verilen (gerçekleşmiş kira bedelleri, kiralanabilir alan, doluluk oranı vb.) kullanılmış olması nedeni ile bulunan değer, maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan değere göre daha uygun olacağı kanaati oluşmuş ve maliyet yaklaşımı yöntemi sonuç değerinde kullanılmamıştır.

Kira tespitinde AVM'nin kiralama bilgilerinin ve incelenen kira sözleşmelerinin piyasa emsalleri ile benzerlik göstermesi nedeni ile gerçekleşen ortalama kira bedelinin kullanılması uygun görülmüştür.

Otel Binasının mevcut sözleşmesinin olması nedeni ile nakit akışları yönteminde otel için gelir yöntemi kullanılmıştır. Gelir getiren bir mülk niteliğinde olması nedeniyle nihai rakam olarak "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

43345 ada 1 parselde A ve B blok olarak tanımlanmış 49 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. 43344 ada 2 parsel üzerinde ise kat irtifakı kurulmamış olup, ana gayrimenkul niteliğindedir. Ankamall AVM I. ve II. Etap olarak anılan 2 etaptan oluşmakta olmasına karşın bir bütün niteliğindedir.

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

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. 43345 ada 1 parsel üzerindeki yapılar için yapı kullanım izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti kurulmuş ve cins tashihi yapılarak yasal süreç tamamlanmıştır. 43344 ada 2 parsel üzerindeki yapılar için yapı kullanma izin belgelerinin, yapı kayıt belgesinin alındığı cins tashihi yapılarak yasal süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "b" bendine göre "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Bu bende göre inceleme yapıldığında taşınmaz " Betonarme 2 Adet Mağaza Otel Ve Altında Otoparkı Bulunan Arsa " nitelikli olup , mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliğine uygundur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 bendelerine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak 2021 yılı içerisinde dünyada ve ülkemizde yaşanan Covid-19 salgını nedeni ile alınan önlemler ve yapılan kısıtlamalar kapsamında AVM lerde yer alan dükkanların kira politikalarında değişiklikler yapılmıştır. AVM'lerin kapalı olduğu dönemlerde kira kayıpları olduğu gibi, sonrası içinde her AVM yönetimi kendi içinde kira indirimi, ciroya dönme vb. uygulamalar yapma kararı almıştır. Bu nedenle 2021 yılı içerisinde piyasadan sağlıklı kira verileri edinilememiştir. Değerleme konusu AVM 'nin potansiyel kira birim değeri piyasadaki pandemi etkisi gözötilmeden öngörülmüş, nakit akışı tablosunda pandemi etkisi ayrıca belirtilmiştir.

	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Potansiyel Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
	ANKAMALL AVM	93.714,00	16.868.520,00	180,00
	TOPLAM	93.714,00	16.868.520,00	180,00

Niteliği	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
Ankamall AVM (Yeni Gimat GYO A.Ş. Payı*)	235.037,45	16.868.520	71,77	202.422.240

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda emsal taşınmazlar ve otele ait kira sözleşmesi incelenmiştir. Yıllık kira değeri Yeni Gimat GYO' dan alınan bilgiye göre 2021 yılı birinci ayından itibaren sabit kira bedeline geçildiği öğrenilmiştir. Piyasadan elde edilen veriler incelendiğinde Şirketin belirttiği gerçekleşen kiranın sözleşmedeki kiraya oranla sektör verilerine daha yakın olduğu ve piyasa koşullarına göre daha kabul edilebilir olduğu kanaatine varılmıştır. Pandemi nedeniyle oluşan kira kayıpları göz ardı edilerek taşınmazın potansiyel yıllık kira değeri 10.369.476.-TL olarak öngörülmüştür.

OTEL	Toplam İnşaat Alanı m2	Toplam Aylık Kira Değeri TL	Toplam Potansiyel Aylık Kira Birim Değeri TL	Toplam Potansiyel Yıllık Kira Değeri TL
TOPLAM (TL)	27.650,00	864.123 TL	31,25	10.369.476

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

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerindeki yapılar için yapı kullanım izin belgesi ve yapı kayıt belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuş ve cins tashihi yapılar yasal süreç tamamlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "b" bendine göre "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Bu bende göre inceleme yapıldığında taşınmazlardan 43344 ada 2 parsel " Betonarme 2 Adet Mağaza Otel Ve Altında Otoparkı Bulunan Arsa " ve 43345 ada 1 parsel "4 katlı betonarme ofis, işyeri ve arsası (A blok), 4 katlı betonarme mağaza ve arsası (B blok)" nitelikli olup , mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliğine uygundur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 bendelerine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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 değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu Ankamall AVM ve otel binası için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerindeki AnkaMall , AVM'ye ait Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesi ve Otel binasının;

29.12.2021 Tarihli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisselerinin toplam değeri için :

2.253.824.060 .-TL

(iki Milyar İki Yüz Elli Üç Milyon Sekiz Yüz Yirmi Dört Bin Altmış TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.659.512.391 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

ANKAMALL AVM - YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
2.070.216.871	2.442.855.907
OTEL BİNASI - TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
183.607.194	216.656.489
ANKAMALL AVM - YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM POTANSİYEL AYLIK KİRA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
16.868.520	19.904.854
OTEL - TOPLAM POTANSİYEL AYLIK KİRA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
864.123	1.019.665

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.