

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 DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR NO	YGMT-1910181
KULLANIM AMACI	PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA 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	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

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**

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 9 - 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 creti; 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, mlk 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.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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-1910181 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	YGMT-1509001	YGMT-1510001	YGMT-1611001
Rapor Tarihi	11.09.2015	31.12.2015	30.12.2016
Rapor Konusu	43344 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ CROWNE PLAZA OTEL'İN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	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 & CROWNE PLAZA OTEL
Raporu Hazırlayanlar	METİN EVLEK EREN KURT	METİN EVLEK EREN KURT	ŞERİFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ EREN KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	548.000	1.648.734.450	1.693.537.371

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 Migros Türk Ticaret A.Ş. 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 Migros Türk Ticaret A.Ş.'ne aittir.**

2.2 - Takyidat Bilgileri

Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nden 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel için 25.10.2019 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 İlgili 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 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 İlgili 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 İlgili 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 TEADŞ'ın rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili 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)

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 05.11.2019 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)=serbest, Kentsel Servis Alanları ve 43345 ada 1 parsel Emsal= 1.50, h(max)=serbest, 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 bilgisi alınmıştır.

2.3.2 - 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.
- * 27.05.199 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 için 27.02.2018 tarihli, 43344 ada 2 parsel için 27.02.2018 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

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 m²

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 Migros'a diğer bağımsız bölümler ise Yeni Gimat'a ait olacak şekilde paylaşım yapılmıştır.

2.3.3 - 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.

2.3.4 - 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.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

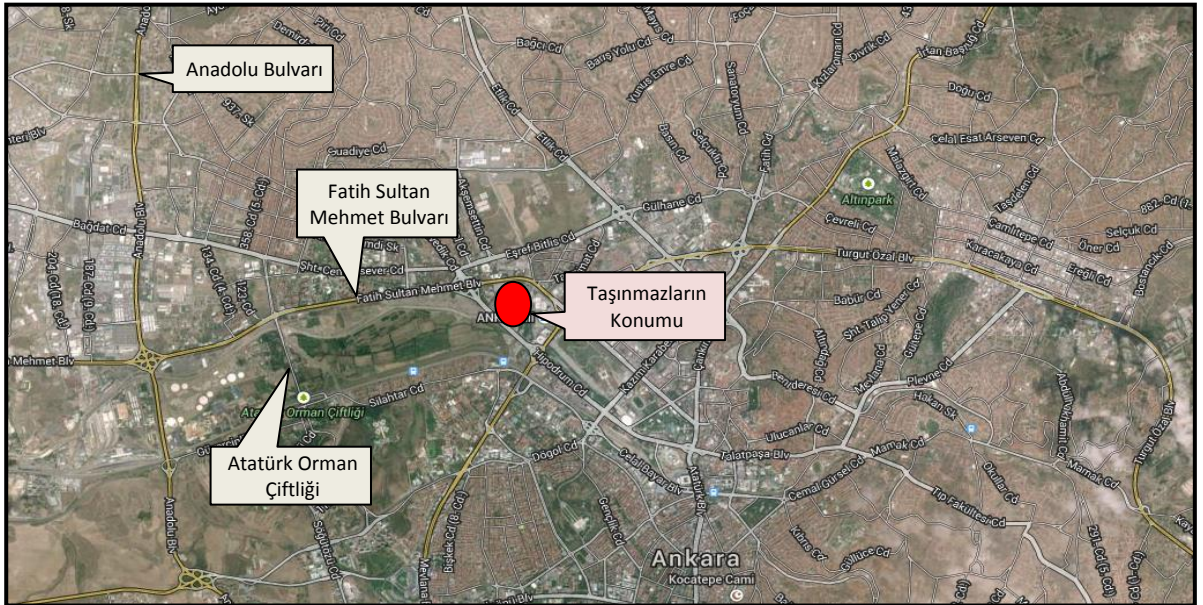
Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi'nde yer alan Ankamall AVM ve otel binasıdır. Ankamall AVM 43345 ada 1 parsel üzerine 1. Etap ve 43344 ada 2 parsel üzerinde 2. etap olmak üzere 2 etaptan oluşmaktadır. Otel binası ise 43344 ada 2 parsel üzerinde konumlanmıştır.

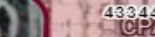
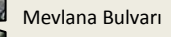
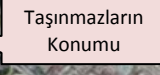
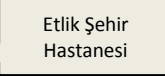
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 kiralanılan 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.

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'nın 2018 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 5.503.985' dir. Yenimahalle ilçesinde 2018 nüfus sayımına göre toplam nüfus ise 663.580'dir.



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.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımada olduğunu göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

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.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

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. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.1.- AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

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.

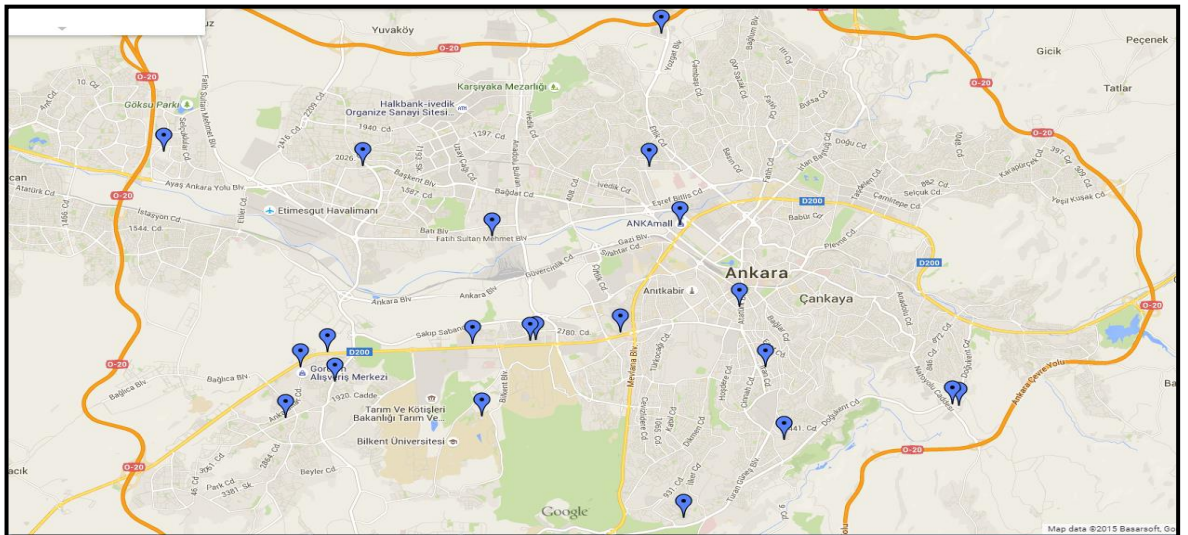
Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile 1.000.000 m²'yi aşmış ve 2015 Mayıs ayı itibarıyla 1.292.993 m²'yi bulmuştur. 2018 Şubat ayı verilerine göre ise bu alan 11.905.821 m² olmuştur. Türkiye genelinde toplam kiralanabilir alan içerisinde %12'lik pay Ankara'ya aittir. Ankara Türkiye'deki perakende sektörünün önemli bir yoğunluğuna sahiptir. JLL'nin 2017 yılı raporuna göre, Ankara'da günlük ortalama 26.000 kişi AVM'leri ziyaret etmektedir. Yine JLL verilerine göre yaklaşık 1.600.000 m² kiralanabilir alanın olduğu Ankara'da yeme içme sektöründe metrekaşe verimliliği bir yılda yaklaşık %33 oranında artış göstermektedir.

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.

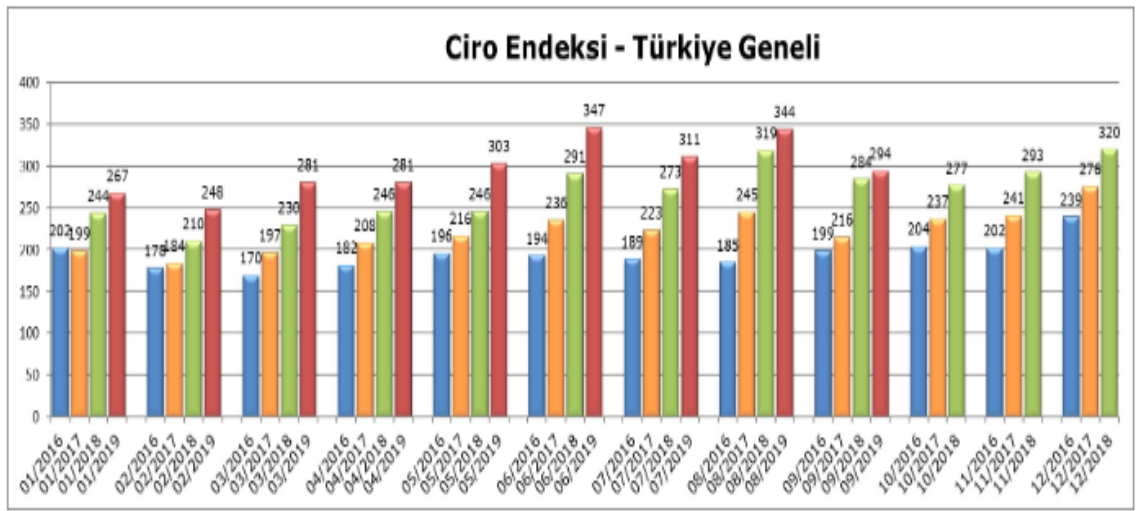
Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı' olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka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

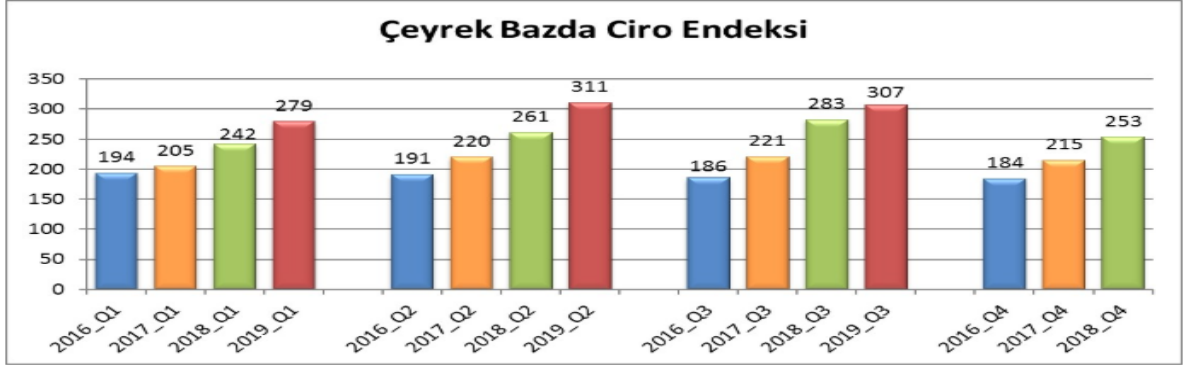
Ankara'da Başlıca AVM'lerin Konum Haritası



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.

Aalışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Eylül ayı ve 3. çeyrek sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Eylül 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 3,5 oranında artış kaydederek 294 puana ulaştı. 2019 yılının 3. çeyreğinde ise, bir önceki yılın aynı dönemine göre perakende ciro endeksinde yüzde 8,5 oranında artış kaydedildi.





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 m ²
Kiralanabilir Alan	: 39.000 m ²
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.

Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 168 ₺/m² civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Anatolium Ankara AVM



Lokasyon	: Mamak
İnşaat Yüklenici	: Maya Taahhüt Grubu
Açılış Tarihi	: 2011
Ada / Parsel	: 39658 / 6
Arsa Alanı	: 66.500 m ²
Kiralanabilir Alan	: 64.000 m ²
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.antaresavm.com.tr/index.html

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

Arcadium Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çayyolu
İnşaat Yüklenici	: Taşeli İnşaat
Açılış Tarihi	: 2003
Ada / Parsel	: 18094 / 1
Arsa Alanı	: 11.474 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

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

Armada Alışveriş ve İş Merkezi, 2003 yılında hizmete girmiş olan 13784 ada 4 parsel üzerinde yer alan bölüm ile 2013 yılında hizmete girmiş olan 13786 ada 3 parsel üzerinde yer alan bölümü olmak üzere toplam iki parselde AVM ve bir parselde (13784/3) otopark alanından oluşmaktadır. Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 198 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

ATG AVM



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

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

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

Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi



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

Bilkent Center - Bilkent Station



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

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. Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 255 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

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

FTZ AVM



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

Galleria Ankara AVM



Lokasyon	: Çankaya	1995 yılında yapılan Galleria AVM yeniden inşa
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/	Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul
		danışmanlarından alınan bilgilere göre ortalama
		kira fiyatı aralığının 116 ₺/m ² civarında olduğu
		tespit edilmiştir.

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

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

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. Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre ortalama kira fiyatı aralığının 70 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

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

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

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. Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 208 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

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	Alışverişin ve lezzetin yeni merkezi Mahall Meydan 64 mağaza, cafe ve restorandan oluşmaktadır.
Açılış Tarihi	: 2016	
Ada / Parsel	: 29369 / 3	
Arsa Alanı	: 40.628 m ²	
Mağaza Sayısı	: 64	
Linki	: http://www.mahallankara	

Nata Vega Outlet



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

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

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

Next Level AVM



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

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

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

Optimum Outlet



Lokasyon	: Etimesgut
İnşaat Yüklenici	: Rönesans Gayrimenkul
Açılış Tarihi	: 2004
Ada / Parsel	: 46397 / 4
Arsa Alanı	: 30.976 m ²
Kiralanabilir Alan	: 40.000 m ²
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 m ²
Kiralanabilir Alan	: 86.000 m ²
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.

Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 173 ₺/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

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. Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 255 ₺ civarında olduğu tespit edilmiştir.

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 m ²
Kiralanabilir Alan	: 6.000 m ²
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.

2018 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme raporlarından ve piyasalardan derlenen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

AVM ADI	KONUM	TOPLAM ALAN	KIRALANABİLİR ALAN	KIRALANMIŞ ALAN	DOLULUK ORANI	YILLIK KİRA DEĞERİ	DÜKKAN AYLIK ORTALAMA BİRİM M ² KİRA DEĞERİ	NİHAİ DEĞER	TARİH	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)
ATAKÜLE AVM (Kule Dahil)	Çankaya	52.376,19 m ²	15.514,45 m ²	11.633,84 m ²	75%			270.000.000 TL	19.12.2018	17.403 TL/m ²
GÖKSU AVM (M Blok'ta yer alan 42 adet dükkan)	Etimesgut	39.455,90 m ²	10.030,36 m ²		10 adet dükkan boş	3.093.185 TL	26 TL/m ²	48.073.094 TL	14.12.2018	4.793 TL/m ²
METROKENT ÇARŞI (C Blok'ta yer alan 24 adet dükkan)	Etimesgut		4.772,67 m ²			1.265.040 TL		20.116.136 TL	14.12.2018	4.215 TL/m ²
PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	Çankaya	179.555,00 m ²	84.257,00 m ²	80.886,72 m ²	96%	75.540.000 TL	75 TL/m ²	894.360.000 TL	28.12.2018	10.615 TL/m ²
ANKAMALL AVM	Yenimahalle	275.457,58 m ²	95.146,00 m ²	91.866,00 m ²	96%	143.712.840 TL	130 TL/m ²	1.654.691.975 TL	27.12.2018	17.391 TL/m ²
GORDON AVM	Çankaya	162.169,00 m ²	53.190,00 m ²	51.062,40 m ²	96%	6.183.762 TL	116 TL/m ²	700.000.000 TL	03.08.2018	13.160 TL/m ²

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 edilebilirlikleri 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.

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 itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden 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

UFUK MÜLK YATIRIM

TEL 1 ; 0 532 208 81 81

ALINAN BİLGİ

Ergazi bölgesinde ana yola cepheli olduğu beyan edilen 43292 m² alanlı arsadır. Emsal=1.00, ticaret imarlı olarak pazarlanan arsa için 150.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	43292 .-M ²	150.000.000 .-TL	3.465 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

GYG YATIRIM

TEL 1 ; 0 533 811 28 11

ALINAN BİLGİ

Çankaya bölgesinde Mevlana Bulvarı üzerinde olduğu beyan edilen Emsal=2.00, konut+ ticaret imarlı olarak pazarlanan 3210 m² arsa için 44.950.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3210 .-M ²	44.950.000 .-TL	14.003 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

YİĞİT GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 533 576 66 96

ALINAN BİLGİ

Çankaya bölgesinde Dumlupınar Bulvarına yakın konumda olduğu beyan edilen Emsal=1.40, konut imarlı olarak pazarlanan 30.000 m² arsa için 390.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	30000 .-M ²	390.000.000 .-TL	13.000 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

SAHİBİNDEN

TEL 1 ; 0 532 292 28 30

TEL 2 ;

ALINAN BİLGİ

Çankaya bölgesinde 13.068 m² alanlı ve E=2.00 konut imarlı olarak pazarlanan arsanın 2.795 m²'lik hissesi satılıktır. Taşınmaza göre konum olarak dezavantajlıdır. Ayrıca hisseli olması nedeni ile dezavantajlıdır.

SATILIK	2795 .-M ²	23.750.000 .-TL	8.497 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

SRL İNŞAAT

TEL 1 ; 0 312 441 20 78

TEL 2 ;

ALINAN BİLGİ

Çankaya bölgesinde bulunan 1.040 m² alanlı ve E=1.20 ticaret + konut imarlı olarak pazarlanan cadde cepheli arsadır. Konum ve imar koşulları olarak dezavantajlıdır.

SATILIK 1040 .-M² 5.500.000 .-TL 5.288 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

AC WINNER

TEL 1 ; 0 312 440 63 00

TEL 2 ;

ALINAN BİLGİ

Çankaya bölgesinde bulunan net 8500 m² alanlı ve E=1.75 konut imarlı olarak pazarlanan cadde cepheli arsadır.

SATILIK 8500 .-M² 47.000.000 .-TL 5.529 .-TL/M²



Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Toprak

TEL 1 ; 0 533 746 45 12

Çukurambar'da Dumlupınar Bulvarı'na yakın konumlu, 15 katlı inşaatının yeni tamamlandığı beyan edilen 18.000 m² alanlı bina 60.000.000 TL bedelle satılıktır. Mevcutta binanın kurumsal kiracısının bulunduğu ve aylık 250.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	18000 .-M ²	60.000.000 .-TL	3.333 .-TL/M ²
KİRALIK	18000 .-M ²	250.000 .-TL	14 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker Golden

TEL 1 ; 0 532 225-0128

Ümitköy'de kapalı otoparkı bulunan 800 m² arsa üzerine toplam 2.500 m² alanlı 5 katlı bina 12.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aynı zamanda 58.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2500 .-M ²	12.500.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
KİRALIK	2500 .-M ²	58.000 .-TL	23 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL 1 ; 0 533 0 000 607 05 03

Keçiören ilçesinde Divan Konutlarına yakın konumlu, 6 katlı AVM binası, 20.000 m² alanlı ve 37.000.000 TL bedelle satılıktır. Aylık ortalama 200.000.TL civarında kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	20000 .-M ²	37.000.000 .-TL	1.850 .-TL/M ²
KİRALIK	20000 .-M ²	200.000 .-TL	10 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Emart Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 312 0 000 442 04 03

Birlik Mahallesi, Katar Caddesi üzerinde konumlu, 7 katlı yaklaşık 15 yıllık bina 6.000 m² alanlı olarak ve 35.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	6000 .-M ²	35.000.000 .-TL	5.833 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Homeland Ankara Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 0 000 527 12 04

Tunus Caddesi üzerinde konumlu, 12 katlı yaklaşık 15 yıllık bina 5.025 m² alanlı olarak ve 14.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	5025 .-M ²	14.000.000 .-TL	2.786 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Aymir Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 312 0 000 285 40 88

Çankaya da ana cadde üzerinde konumlu, yeni inşa edilmiş 3.250 m² alanlı bina 14.300.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	3250 .-M ²	14.300.000 .-TL	4.400 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

Satılık/Kiralık Dükkan Emsalleri**1- COLDWELL BANKER ELMAS**

Tel 0 312 330 20 20

GOP Mahallesinde, Nenehatun Caddesi üzerinde yer alan depolu 330 m² dükkan için 10.000.- TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	330 .-M ²	10.000 .-TL	30 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

2- BİRİM EMLAK

Tel 0312 419 32 49

Karum AVM içerisinde bodrum katta yer alan 22 m² dükkan için 1.750.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	22 .-M ²	1.750 .-TL	80 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

3- KF GAYRİMENKUL

Tel 0 506 662 70 61

Tunalı Caddesine yakın, Küçükesat Caddesi üzerinde tek kattan oluşan 90 m² dükkan için 4.500.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	90 .-M ²	4.500 .-TL	50 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

4- ADİL SELİM EMLAK

Tel 0 535 553 47 68

Esat Caddesi'ne 6 m. Cephesi bulunduğu beyan edilen 170 m² dükkan için 3.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	170 .-M ²	3.000 .-TL	18 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

5- KOÇAK GAYRİMENKUL

Tel 0 312 444 05 50

Tunus Caddesi üzerinde bulunmakta olan 600 m² dükkan için 50.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	600 .-M ²	50.000 .-TL	83 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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 2	EMSAL 3	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		44.950.000	390.000.000	47.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	50.725,00m ²	3.210	30.000	8.500
BİRİM M ² DEĞERİ		14.003	13.000	5.529
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI		E: 2.00	E: 1.40	E:1,75
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1,50	İYİ -20%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON		Ticari	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Kentsel Servis Alanı	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-49%	-19%	-39%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.050	7.212	10.530	3.401

Değerleme konusu taşınmazlardan 43345 ada 1 parsel için emsal karşılaştırma tablosu yapılmış, 43344 ada 2 parsel için değer takdir edilirken de imar hakkı da gözetenilerek 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 9.500 TL olarak takdir edilmiştir.

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	Arsa Değeri (TL)
50725,00 m ²	7.050 TL/m ²	357.611.250 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (35375615/50725000)		249.398.086 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (43344 ADA 2 PARSEL)		
50000,00 m ²	9.500 TL/m ²	475.000.000 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (1/1)		475.000.000 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN 2 ADET PARSELDEKİ TOPLAM ARSA DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ)		724.400.000 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 tespiti 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 tespiti 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.

2019 yılı, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre V.A (alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran,market, v.b. bulunan) yapı sınıfı birim maliyeti 2.010.-TL/m² ve V.C (oteller ve tatil köyleri) yapı sınıfı birim maliyeti 2.850.-TL/m²'dir.

2019 yılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare inşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre; ticarethane ve işyerleri için birim maliyet ortalama 1.870,99.-TL/m² ve otel binaları için birim maliyet 2.172,72.-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 2.550.-TL/m², Otel binası için 2.650.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Taşınmazın diğer maliyet kalemlerinin (proje, mühendislik, yönetim giderleri, peyzaj, girişimci karı) inşaat maliyetlerinin % 15 i 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 (Migros A.Ş.) 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 %12 olarak kabul edilmiştir. Ancak AVM bloğu kapsamlı tadilat görmüş ve 2014-2015 yıllarında fiziki olarak yenilenmiştir. Bu nedenle %4 amortisman düşülmüştür.

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%	397.517.492
Otel Binası (F Blok)	27.650,00 m ²	16,31%	77.482.508
TOPLAM	169.506,00 m²		475.000.000

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	2550	4% =	226.387.238,26
B blok	703,00	X	2550	12% =	1.577.532,00
D ve E blok	141.856,00	X	2550	12% =	318.324.864,00
TOPLAM BINA DEĞERİ					= 546.289.634,26
PROJE GELİŞTİRME,MİM.,MÜH. VE YÖNETİM-PEYZAJ-SAHA BETONU-GİRİŞİMCİ KARI VB. MALİYETLERİ (%15)					81.943.445,14
ANKAMALL AVM TOPLAM ARSA DEĞERİ					= 646.915.577,76
TOPLAM DEĞER					= 1.275.148.657,15

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	2650	12% =	64.479.800,00
TOPLAM BINA DEĞERİ					= 64.479.800,00
PROJE GELİŞTİRME,MİM.,MUH. VE YÖNETİM-PEYZAJ-SAHA BETONU-GİRİŞİMCİ KARI VB. MALİYETLERİ (%15)					9.671.970,00
OTEL ARSA DEĞERİ					= 77.482.507,99
TOPLAM DEĞER					= 151.634.277,99

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 tahvili 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 faizi yaklaşık %13,50 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 ayarlamamanın 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, otel için %3 olarak belirlenmiştir.

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

Otel	AVM
%13,5	%13,5 Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)
+ %3,5	%4 Risk Primi
= 17,00	%17,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %17,50 otel için %17,00 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 göre mevcut kiralanmış alan 91.403 m²'dir.

* Doluluk oranının ilk projeksiyon yılında % 97,5 olacağı ve ikinci yılda maksimum seviye olarak % 98,5 olarak sabit devam edeceği öngörülmüştür.

*İncelenen kira sözleşmeleri ve AVM muhasebe kayıtlarına göre AVM işletme giderleri kiralanabilir alan başına 35 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Kiralama sözleşmelerine göre AVM işletme giderlerinin yaklaşık % 90 ı kadarı kiracıların ödedikleri ortak alan paylarından karşılanmaktadır. İşletme giderleri yıllık bazda % 5 kadar artmaktadır.

*Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

* Değerlemeye konu Ankamall Alışveriş Merkezi 2 etaptan oluşmaktadır. Yönetimden alınan 2017-2018-2019 (Ocak-Ağustos arası) yılı toplam kira bedelleri ve kiralamalara ilişkin tablolar incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları yapılmıştır. 2019 yıl geneline bakıldığında her ayki toplam kira bedellerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Mevcut kira sözleşmelerinden örnekler incelenmiş olup, I. ve II. etap toplam kiralanabilir alan ve kira bilgileri aşağıda belirtildiği gibidir. Yeni Gimat GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam ~93.714,20 m² kiralanabilir alan olduğu ve bu alandan yaklaşık 2.311 m² boşluk bulunduğu bilgisi alınmış olup doluluk oranı %97,43 kabul edilmiştir.

Bulunan kiralanabilir alan ve aylık kira getirileri dikkate alınarak taşınmazdaki ortalama aylık kira birim değeri mağaza, depo, standlar için ayrı ayrı öngörülmüştür. Büyük ölçekli mağazalarda 40-140.-TL/m² aralığında, küçük ölçekli mağazalarda 690.-TL/m²'ye çıktığı görülmektedir. Ortalama olarak incelendiğinde sene içerisindeki ortalama birim m² değeri 165.-TL/m², depo birim m² değeri 60.-TL/m², stand birim m² değeri ise 1000.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Bu kapsamda yapılan hesaplama neticesinde Ankamall AVM de bulunan dükkanların aylık ortalama birim kira değeri 160,21 TL olarak hesaplanmıştır. Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak parsellerdeki Yeni Gimat GYO A.Ş.'ye ait bölümlerin değerine ulaşılmıştır.

	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
ANKAMALL AVM	Mağaza	87.615,15	14.456.499,75	165,00
	Depo	3.436,43	206.185,80	60,00
	Stand	351,60	351.600,00	1.000,00
	Boş Mağaza	2.311,10		
TOPLAM		93.714,28	15.014.285,55	160,21

Tabloda mağaza,stand ve depo kısımlarının alan ve toplam kira bedelleri belirtilmiştir. Bunların haricinde AVM'nin; ATM'ler, tabelalar, taksi durağı, antenler-baz istasyonu vb. mağaza gibi belli bir kullanım alanına ihtiyacı duymayan kira gelirleri bulunmaktadır. 2019 Yılı Toplam Atm Gelirleri, Anten Gelirleri, Pano Gelirleri Toplam 2.126.071,15 TL'dir. Bu gelirlerin yıllık artış oranı %3 olarak kabul edilmiştir.

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda mağaza doluluk oranı %97,43 olarak alınmıştır.

* Tarafımıza ibraz edilen bazı sözleşmeler incelenmiş olup TL bazlı kira birim metrekaare değeri için yıllık artış oranı TL bazında %7 olarak kabul edilmiştir.

* 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.

Taşınmazın konumu, tercih edilirliliği, emsallerde bahsedilen AVM ' lere göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 8-12 yıllık bir sürede amorti edeceği görülmüş ve buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi de dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.

* Tarafımıza sunulan kira sözleşmeleri incelenmiş olup, genel giderlere ilişkin maddeler şu şekildedir:

1. Yasal olarak kullanıcı tarafından ödenmesi gereken su, elektrik, kalorifer, yakıt vs. gibi bu kiralanın 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 kiralanın yerin alanının alışveriş merkezi toplam kiralanın alanına oranı çerçevesinde tüm kiracılar tarafından ödenir.

AVM birim işletme giderleri aylık 35.-TL olarak alınmıştır. Her yıl %5 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Yeni Gimat A.Ş.'den alınan bilgilere göre 2019 Yılı Toplam Reklam Ve İlan Vergisi

167.489,16 TL, 2019 Yılı Toplam Sigorta Gideri 365.884,23 TL, 2019 Yılı Emlak Vergisi 1.991.734,67 TL'dir.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

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

ANKAMALL AVM Nakit Akışları

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOPLAM
Toplam Karlanabilir Alan (m²)	93.714,28											
1. YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BRÜT KİRA GELİRLERİ (TL AY)	165											
2. YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BRÜT KİRA GELİRLERİ (TL AY)	1980											
3. YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BRÜT KİRA GELİRLERİ (TL AY)	700%											
TOPLAM KİRALANILABİLİR ALAN (m²)	89.928											
4. YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BRÜT KİRA GELİRLERİ (TL AY)	60											
5. YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BRÜT KİRA GELİRLERİ (TL AY)	720											
6. YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BRÜT KİRA GELİRLERİ (TL AY)	700%											
7. YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BRÜT KİRA GELİRLERİ (TL AY)	3.436,43											
TOPLAM KİRALANILABİLİR ALAN (m²)	1000											
8. YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BRÜT KİRA GELİRLERİ (TL AY)	12000											
9. YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BRÜT KİRA GELİRLERİ (TL AY)	700%											
TOPLAM KİRALANILABİLİR STANDAN ALAN (m²)	352											
10. YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BRÜT KİRA GELİRLERİ (TL AY)	5,00%											

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOPLAM
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

NAKİT GİRİŞLERİ (AVM)												
Doluluk Oranı	97,43%	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%	
Kiralanabilir Alan	87.615	88.577	88.577	88.577	88.577	88.577	88.577	88.577	88.577	88.577	88.577	
Yıllık Brüt Kira Fiyatı (Ortalama)	3.110	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	
Kiralamaya Gelirleri	173.477.997 TL	200.796.197 TL	200.796.197 TL	200.796.197 TL	200.796.197 TL	200.796.197 TL	200.796.197 TL	200.796.197 TL	200.796.197 TL	200.796.197 TL	200.796.197 TL	
Doluluk Oranı	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Kiralanabilir Alan	3.436,43	3.436,43	3.436,43	3.436,43	3.436,43	3.436,43	3.436,43	3.436,43	3.436,43	3.436,43	3.436,43	
Yıllık Brüt Kira Fiyatı (Ortalama)	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	
Kiralamaya Gelirleri	2.474.280 TL	2.474.280 TL	2.474.280 TL	2.474.280 TL	2.474.280 TL	2.474.280 TL	2.474.280 TL	2.474.280 TL	2.474.280 TL	2.474.280 TL	2.474.280 TL	
Doluluk Oranı	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Kiralanabilir Alan	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	
Yıllık Brüt Kira Fiyatı (Ortalama)	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	
Kiralamaya Gelirleri	4.219.200 TL	4.219.200 TL	4.219.200 TL	4.219.200 TL	4.219.200 TL	4.219.200 TL	4.219.200 TL	4.219.200 TL	4.219.200 TL	4.219.200 TL	4.219.200 TL	
TOPLAM KİRA GELİRLERİ	180.371.427 TL	180.371.427 TL	180.371.427 TL	180.371.427 TL	180.371.427 TL	180.371.427 TL	180.371.427 TL	180.371.427 TL	180.371.427 TL	180.371.427 TL	180.371.427 TL	

DİĞER GELİRLER												
Taksit Gelirleri	3,00%	304.707	312.848	322.264	332.062	342.250	352.738	363.526	374.614	386.002	397.690	
ATM, Aracın, Pano Gelirleri	3,00%	2.126.071	2.169.853	2.255.549	2.392.012	2.464.689	2.538.640	2.614.799	2.693.243	2.774.041	2.857.262	
Çiro Gelirleri	0,36%	648.617	701.359	750.454	800.086	850.195	900.892	952.181	1.004.064	1.056.645	1.109.926	
İşletme Gelirleri		3.079.398 TL	3.205.061 TL	3.328.267 TL	3.450.163 TL	3.595.067 TL	3.737.277 TL	3.886.169 TL	4.042.101 TL	4.205.468 TL	4.376.680 TL	
AVM Yıllık Toplam Gelirleri		183.250.822 TL	184.027.027 TL	184.788.771 TL	185.510.832 TL	186.200.344 TL	186.861.133 TL	187.493.892 TL	188.108.972 TL	188.706.972 TL	189.288.422 TL	

NAKİT ÇIKIŞLARI												
Avm Birim İşletme Giderleri (TTL AY)	5,00%	39.380.000	41.328.000	43.394.400	45.584.120	47.892.328	50.234.442	52.716.164	55.333.472	58.087.278	61.000.278	
Kiracılardan Karşılanan Operasyonel ve Genel Giderler	90,00%	35.424.000	37.195.200	39.054.960	41.007.788	43.058.093	45.210.998	47.471.547	49.836.125	52.307.381	54.994.230	
İşletme Taraflarından Karşılanan Operasyonel ve Genel Giderler	10,00%	3.542.400	3.719.520	3.905.496	4.100.771	4.306.809	4.521.100	4.747.155	4.984.512	5.233.238	5.495.425	
Enlak Vergisi Giderleri	5,00%	1.991.735	2.091.321	2.195.887	2.305.682	2.420.966	2.542.014	2.669.115	2.802.571	2.942.699	3.089.834	
Sigorta Giderleri		36.084	384.178	407.387	432.557	464.735	498.921	535.126	573.368	612.758	654.307	
Reklam ve İlan Vergisi		167.489	175.864	184.657	193.890	203.584	213.763	224.451	235.674	247.438	259.821	
Genel Giderler	5,00%	9.163.541	9.601.351	10.058.439	11.325.542	12.113.017	12.955.457	13.856.703	14.820.867	15.862.349	16.955.855	
TOPLAM		15.330.048 TL	16.272.235 TL	17.278.868 TL	18.349.441 TL	19.488.111 TL	20.699.305 TL	21.987.744 TL	23.358.460 TL	24.816.621 TL	26.388.551 TL	
Nakit Akım		168.020.773 TL	181.754.792 TL	194.509.905 TL	208.161.392 TL	222.772.332 TL	238.409.828 TL	255.146.311 TL	272.058.880 TL	292.230.150 TL	312.748.539 TL	

Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	1.805.878.090 TL	1.748.904.562 TL	1.694.389.453 TL									
İNDİRGENE ORANI	17,00%	17,50%	18,00%									

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. TÜİK verilerine göre 2019 yılında 12 ayın ortalama yıllık TÜFE oranı ~15,79 olarak hesaplanmıştır. 11 aylık ÜFE oranı ise ~19,96'dır. Kira artış oranı sözleşme koşullarına göre %17,88 olarak hesaplanmıştır. (2019 TÜFE oranı %15,79, ÜFE oranı %19,96'dır. ((15,79+19,96)/2)=%17,88). Ancak piyasa koşullarında bu artış oranının gerçekleşebilir olmadığı öngörülmüş olup, geçmiş dönemlerden itibaren yıllık kira artış oranı %16,50 olarak kabul edilmiştir. Yıllık kira değeri Yeni Gimat GYO' dan alınan bilgiye göre yapılan indirimlerle birlikte toplam 6.000.000.-TL 'dir. 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. Bu duruma istinaden 2019 yılı için yıllık kira bedeli 6.000.000.-TL + KDV olarak kabul edilmiştir.

*Ciro kira bedeli kiracının elde ettiği yıllık cironun %25'i olarak verilmiş olup, kiraya veren için ciro gelirinin kira gelirinin %10' u kadar olacağı ve gelecek yıllarda %10 oranında artacağı öngörülmüştür.

* Otel için gider bilgileri Yeni Gimat GYO A.Ş.'den edinilmiştir. 2019 yılı için Emlak Vergisi 426.903.-TL, sigorta giderleri 51.502.-TL, reklam ve şlan vergisi 25.714.-TL'dir. Gelecek dönemler için gider kalemlerinin artış oranı %3 olarak öngörülmüştür. Geçmiş dönemlere ait giderler için ise yine 2016 yılından bugüne %3 artış oranı ile geldiği varsıyalarak geriye dönük hesaplama yapılmıştır.

* Sözleşme süresi 1 yıl olup,2020 yılından sonra sözleşmenin aynı koşullarda devam edeceği var sayılarak 10 yıllık nakit akışı hazırlanmıştır. Kapitalizasyon oranı %5,50 olarak kabul edilmiştir.

*İndirgeme oranı %17,00 olarak alınmıştır.

CP ANKARA OTEL Nakit Akışları

Yıllık Artış Oranı	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOPLAM
Kap. Oranı	16,50%											
	5,50%											
	16,50%											
NAKİT GİRİŞLERİ(OTEL)												
Kiralama Gelirleri	6.000.000 TL	6.990.000 TL	8.143.350 TL	9.487.003 TL	11.052.358 TL	12.875.997 TL	15.000.537 TL	17.475.625 TL	20.359.104 TL	23.718.356 TL		131.102.330 TL
Çiro Gelirleri	600.000 TL	699.000 TL	814.335 TL	948.700 TL	1.105.238 TL	1.287.600 TL	1.500.054 TL	1.747.563 TL	2.035.910 TL	2.371.896 TL		13.110.233 TL
	6.600.000 TL	7.689.000 TL	8.957.685 TL	10.435.703 TL	12.157.594 TL	14.163.597 TL	16.500.591 TL	19.223.188 TL	22.395.014 TL	26.090.191 TL		462.407.841 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI												
Sigorta Giderleri	51.502	53.047	54.638	56.278	57.966	59.705	61.496	63.341	65.241	67.198		
Emlak Vergi Giderleri	426.903	439.710	452.901	466.488	480.483	494.897	509.744	525.037	540.788	557.011		
Reklam Ve İlan Vergisi	25.714	26.485	27.280	28.098	28.941	29.809	30.703	31.625	32.573	33.550		
TOPLAM	504.118 TL	519.242	534.819	550.864 TL	567.390 TL	584.411 TL	601.944 TL	620.002 TL	638.602 TL	657.760 TL		5.779.152 TL
Nakit Akım	6.095.882 TL	7.169.758 TL	8.422.866 TL	9.884.839 TL	11.590.204 TL	13.579.186 TL	15.898.647 TL	18.603.186 TL	21.756.412 TL	24.842.427 TL		113.000.980 TL
Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	160.136.730 TL	148.941.728 TL	138.690.658 TL									
İNDİRGEEME ORANI	16,00%	17,00%	18,00%									

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE 2 ADET TAŞINMAZIN YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	
ANKAMALL AVM	1.748.904.562 TL
OTEL BİNASI	148.941.728 TL
TOPLAM	1.897.846.290 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)	1.275.148.657 TL
OTEL BİNASININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	151.634.278 TL
İKİ ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.426.782.935 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	1.748.904.562 TL
OTEL BİNASININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	148.941.728 TL
İKİ ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.897.846.290 TL

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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

Ankamall 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.

6.5.1 - 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. 31.12.2018 Tarih ve 30642 (4.mükerrer Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı' nın 2. maddesi ile %18 oranına sahip konutlar ve işyerlerinin tesliminde %8 oranı uygulanmasının süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. İŞ YERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak, 150 m2 ye kadar olan konutlar için KDV oranı %1, 150 m2 den büyük konutlar için KDV %8 olarak , arsalarda ve arazilerde KDV %18 olarak, uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranları bu madde dikkate belirtilmiştir.

6.5.2 - 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.

6.5.3 - 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

6.5.4 - 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 yapılar yasal süreç tamamlanmıştır. 43344 ada 2 parsel üzerindeki yapılar için yapı kullanma izin belgelerinin, yapı kayıt belgesinin alındığı cins tashihi yapılar 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 "b) 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, alışverişmerkezi, işmerkezi, 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." 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

6.5.5 Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir. Genel olarak yapılan incelemelerde benzer nitelikli AVM'lerde ortalama kira değerlerinin 80- 180 TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

AVM yönetimlerinin dolar kuru sabitleme yöntemine ya da TL cinsinden kiralamaya dönmeye başladıkları bilinmektedir. Bu nedenle kira birim değerleri farklılık gösterebilmektedir. Atakule GYO' da incelenen projedeki katlardaki dükkan dağılımları incelenerek projede belirtilen kiralanabilir alanlar esas alınmış ve Projenin değerlendirme tarihi itibari ile tamamlanıp faaliyete geçmiş olması öngörüsüne istinaden , proje bütünü için ortalama birim m² kira değeri öngörülmüştür.

	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
ANKAMALL AVM	Mağaza	87.615,15	14.456.499,75	165,00
	Depo	3.436,43	206.185,80	60,00
	Stand	351,60	351.600,00	1.000,00
	Boş Mağaza	2.311,10		
TOPLAM		93.714,28	15.014.285,55	160,21

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	15.014.286	63,88	180.171.427

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda emsal taşınmazlar ve otele ait kira sözleşmesi incelenmiştir. Otel için 2019 yılı öngörülen kida bedeli aşağıdaki gibidir.

OTEL	Toplam İnşaat Alanı m2	Toplam Aylık Kira Değeri TL	Toplam Aylık Kira Birim Değeri TL	Toplam Yıllık Kira Değeri TL
TOPLAM (TL)	27.650,00	500.000 TL	18,08	6.000.000

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

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 "b) 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, alışverişmerkezi, işmerkezi, 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." 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 şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 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

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, 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

31.12.2019 **Tarihli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisselerinin toplam değeri için ;**

1.897.846.290 .-TL

(Bir Milyar Sekiz Yüz Doksan Yedi Milyon Sekiz Yüz Kırk Altı Bin İki Yüz Doksan TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.049.673.993 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

ANKAMALL AVM - YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%8)
1.748.904.562	293.889.086	262.894.335	1.888.816.927
OTEL BİNASI - TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%8)
148.941.728	25.028.437	22.388.835	160.857.066
ANKAMALL AVM - YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
15.014.286	2.523.028	2.256.939	17.716.857
OTEL - TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
500.000	84.021	75.160	590.000

1 USD = 5,9509 .-TL 1 EURO = 6,6525 .-TL 31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 404674

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

* 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.

YGMT-1910181 YENİMAHALLE (ANKAMALL AVM)

