



Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Otel ve Alışveriş Merkezi

Yenimahalle / Ankara

2024REVB613 / 31.12.2024

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Yenimahalle’de konumlu olan “**Otel ve Alışveriş Merkezi**”nin toplam pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2024REVB613** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 100.725 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 303.107,58 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların “Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” hissesine ait toplam pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN “YENİ GİMAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI A.Ş.” HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KIRASI		
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	14.823.840.000.-TL	Ondörtmilyarsekizyüzyirmiüçmilyonsekiyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.788.608.000.-TL	Onyedimilyaryediyüzseksensekizmilyonaltıyüzsekizbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	95.260.000.-TL/ay	Doksanbeşmilyonikiyüzaltmışbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	114.312.000.-TL/ay	Yüzondörtmilyonüçyüzonikibin.-TL/ay

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 19.11.2024 tarih, 3464 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	23
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi.....	35
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	37
Gayrimenkullerin Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	56
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	59
Ekler	63

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

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

	Otopark Kapasitesi: Açık ve kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 5 asansör (AVM)
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM, Otel	
İNŞAAT ALANI (43344 ada 2 parsel)	Toplam İnşaat Alanı	169.506 m²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	120.026,01 m²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	74.763,69 m²
İNŞAAT ALANI (43345 ada 1 parsel)	Toplam İnşaat Alanı	93.181,45 m²*
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	73.538,58 m²*
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	73.538,58 m²*
KİRALANABİLİR ALAN (43344 ada 2 parsel)	AVM Kiralanabilir Alanı	92.225,12 m²*
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%25,50 (Otel) (Mal sahibi tarafından işletmesi durumunda) %23,50 (Otel) (Yeni Gimat GYO kira sözleşmesine göre) %25,50 (AVM)	
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%7,5 (AVM ve Otelin mal sahibi tarafından işletmesi durumunda) %6,00 (Otel) (Yeni Gimat GYO kira sözleşmesine göre)	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	13,33 Yıl (AVM ve Otelin mal sahibi tarafından işletmesi durumunda) 16,67 Yıl (Otel) (Yeni Gimat GYO kira sözleşmesine göre)	
ARSA BİRİM DEĞERİ	78.000 TL/m² (43344 ada 2 parsel), 58.000 TL/m² (43345 ada 1 parsel)	
AVM ORTALAMA BİRİM KİRA FİYATI (TL/m²/Ay)	1.250 TL/m²/ay	
OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	4.000 TL/gece	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2024	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	14.823.840.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	17.788.608.000.-TL	
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	95.260.000.-TL/ay	
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	114.312.000.-TL/ay	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024REVB613 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada, 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel 1-49 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihli Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisesine düşen toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3464 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3464 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada, 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel 1-49 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihli Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisesine düşen toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2022	2022B287	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	4.930.120.000
Rapor 2	29.12.2023	2023REVB484	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	11.185.510.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

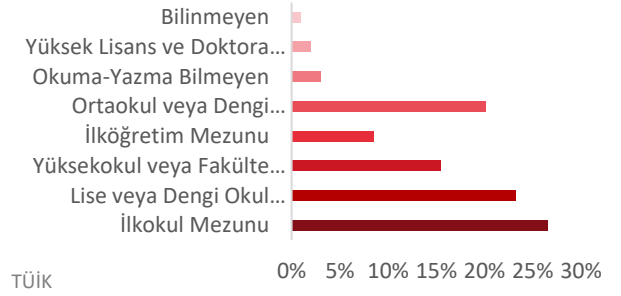
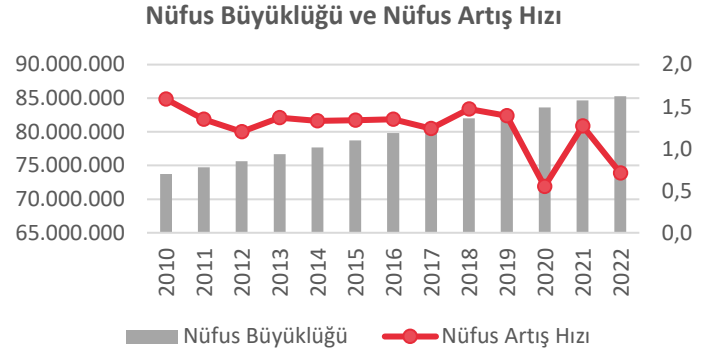
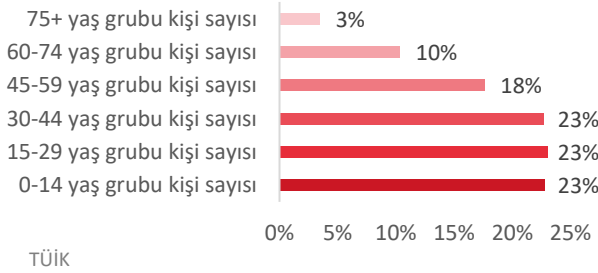
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

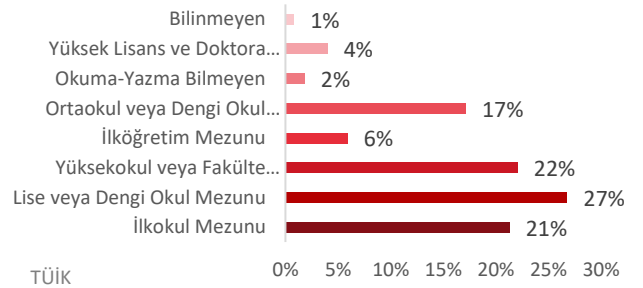
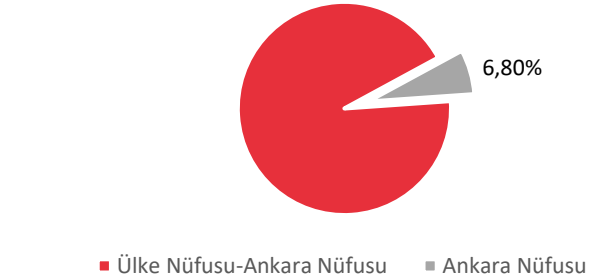
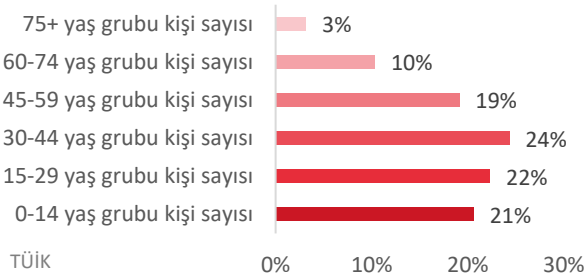
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,11 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’ini (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



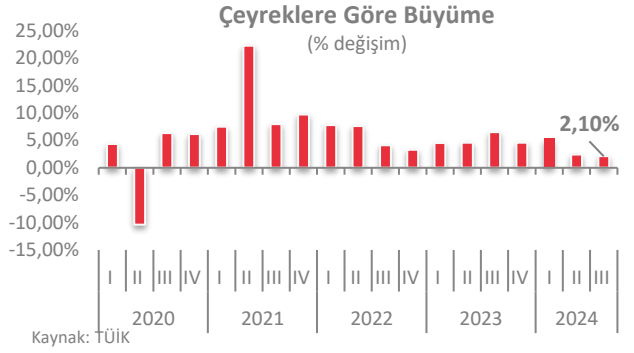
Ankara

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %6,80’inin ikamet ettiği Ankara, 5.803.482 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2023 yılında yaklaşık %0,37 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

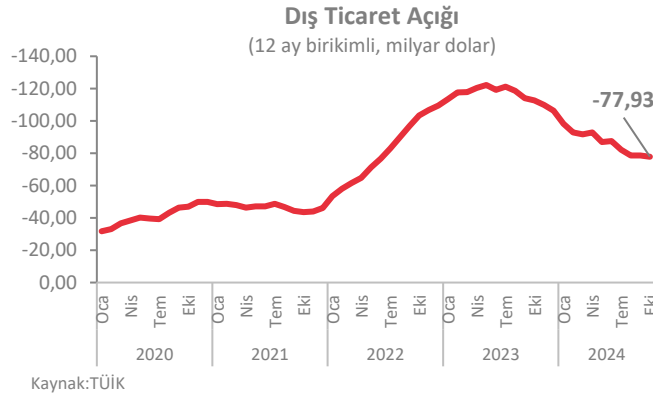
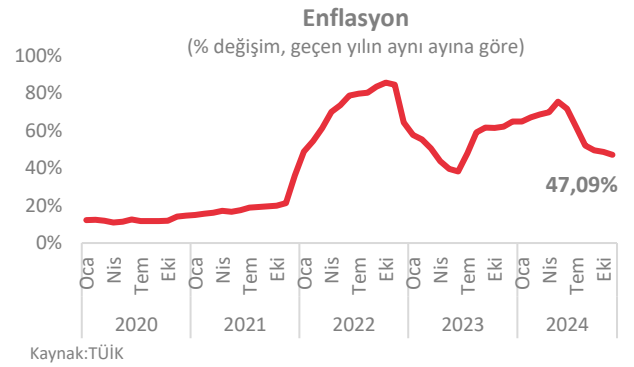


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,2 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %48,6'dan %47,1'e inmiştir. Hem hizmet hem de mal fiyatları aylık enflasyonunda yavaşlama görülürken çekirdek göstergelerin aylık enflasyonunda hızlı gerileme yaşanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %0,7 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %32,2'den %29,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE arasındaki makas 17,6 yüzde puan olarak gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %3,1 yükselerek 23,5 milyar dolar olurken ithalatı değişim görülmemiş, 29,4 milyar dolar olmuştur. 2023 Ekim'de %77,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %79,9'a çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 6,6 milyar dolardan 5,9 milyar dolara gerilemiştir. Veriler, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmaya karşın ihracatta yükselişe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise, çekirdek ithalattaki artışa rağmen enerji ve altın alt kalemlerindeki gerilemenin dengeleyici bir etki yaptığı görülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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

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

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
A	1 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	18971/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	2 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	361330/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	3 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	1352057/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	4 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	361587/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	5 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	1937503/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	7 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	1809499/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	8 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum	1528770/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam

A	12 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	18971/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	13 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	1283650/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	14 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	266945/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	15 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	447999/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	16 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	157032/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	17 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	1776992/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	18 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	1428180/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	19 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	31028/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	20 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	18971/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	21 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	227071/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	22 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	79182/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	23 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	2859686/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	24 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	1323993/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	25 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	1326395/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	26 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	4349437/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	27 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	1.kat	371679/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam

A	29 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Zemin	460877/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	30 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2. kat asma kat	5378043/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	31 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	646033/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	32 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	685394/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	33 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	889496/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	34 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	889496/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	35 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	666876/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	36 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	874609/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	37 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	189616/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	38 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	264706/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	39 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	170859/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	40 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	18971/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
A	41 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	2.kat	627985/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	1 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum kat-Ek bina	46586/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	2 No.lu Bağımsız Bölüm	İş yeri	Bodrum kat-Ek bina	459455/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	Zemin kat-Ek bina	30862/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam

B	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	Zemin kat-Ek bina	30203/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	5 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	1. kat-Ek bina	30862/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	6 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	1. kat-Ek bina	30203/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	7 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	2. kat-Ek bina	30862/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam
B	8 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	2. kat-Ek bina	30203/50725000	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.11.2024 tarih, saat 17.04-17.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

43344 ada 2 parsel

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde

- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: -a) A B harfi ile gösterilen 181,92 m²'lik alanda 43344 ada 2 parsel lehine 43345 ada 1 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A harfi ile gösterilen 1707,13 m²'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı) (Şablon: Geçit hakkı) (Malik/Lehtar: Gazi Mahallesi pafta, 43345 ada 1 parsel, yüz ölçüm 50.725, Cilt: 15, Sayfa: 15 ana sayfa)
- B:M: Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18.00 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı. (Şablon: Diğer irtifak hakkı) (01.02.1983 tarih ve 193 yevmiye no)
- H: 2 metre genişliğinde 10 m uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı (Şablon: Geçit hakkı) (04.02.1961 tarih ve 1044 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde

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

43345 ada 1 no.lu parselin tüm bağımsız bölümleri

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 10.02.2016 (11.02.2016 tarih 7098 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde

- B:M: Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18.00 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı. (Şablon: Diğer irtifak hakkı) (01.02.1983 tarih ve 193 yevmiye no)
- A.M.: 2 metre genişliğinde ve 10 metre uzunluğunda 12 parsel aleyhine geçme hakkı. 04.02.1961 1044 yev. (Şablon: Geçit hakkı) (04.02.1961 tarih, 1044 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında “B:M: Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18,00 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı beyanı bulunmakta olup devredilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 43344 ada 2 parselin takyidat kaydında “Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine yıllığı 12 YTL'den 99 yıl müddetle trafo yeri için kira şerhi ve H: 2 metre genişliğinde 10 m uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı (Şablon: Geçit hakkı)” ve “Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: -a) A B harfi ile gösterilen 181,92 m²'lik alanda 43344 ada 2 parsel lehine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A harfi ile gösterilen 1.707,13 m²'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı” beyanları bulunmakta olup devredilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Müşterinin tarafımıza ilettiği 26.11.2024 tarih, saat 17.04-17.10 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle E: 1,50-2,00 yapılaşma hakkı bulunan ticari alanlar, iş merkezleri, resmi kurumlar, kentsel servis alanları ve iç kısımlarda ise 3 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Yenimahalle İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 20.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan Onay Tarihi: 08.02.2015 (İmar planı onay tarihi)

09.04.2021 (Yükseklik kararı verilen onay tarihi)

Lejandı: Kentsel Servis Alanı

43344 ada 2 parsel;

Yapılaşma şartları;

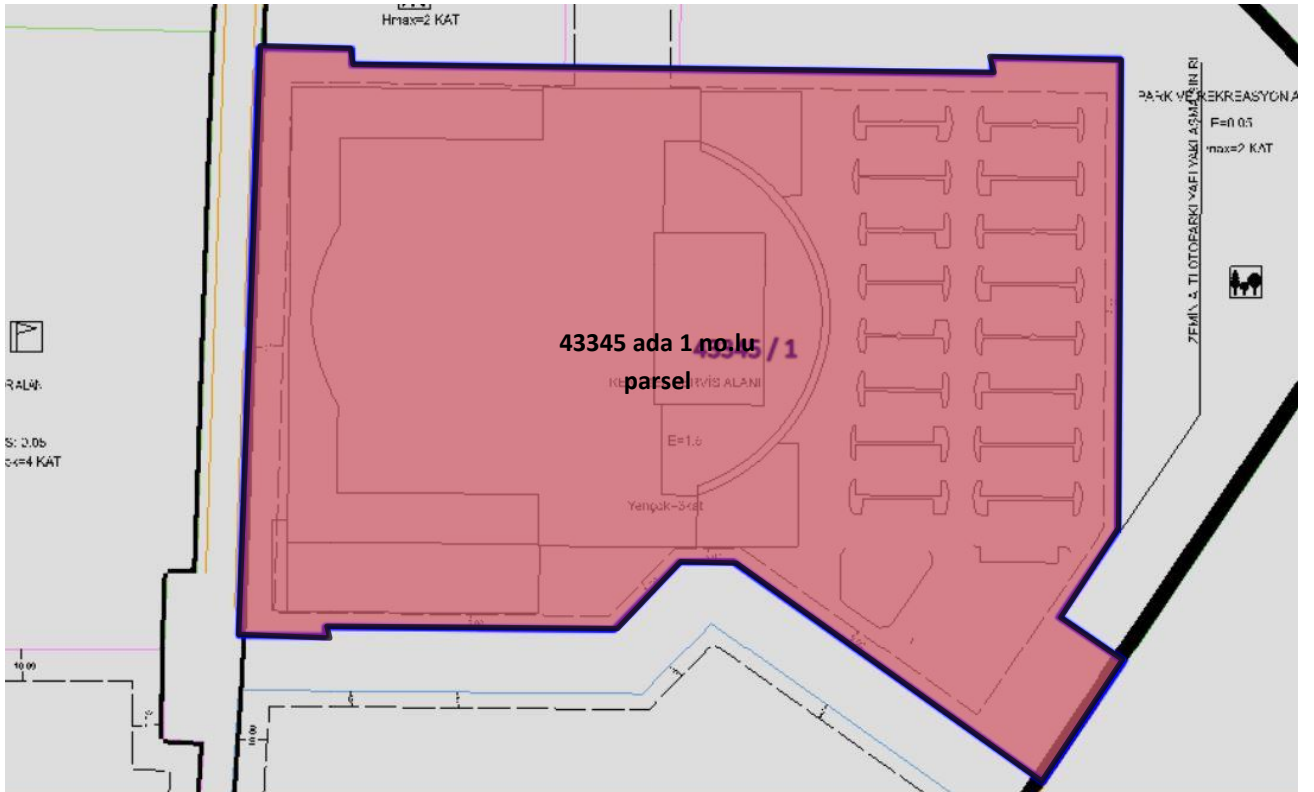
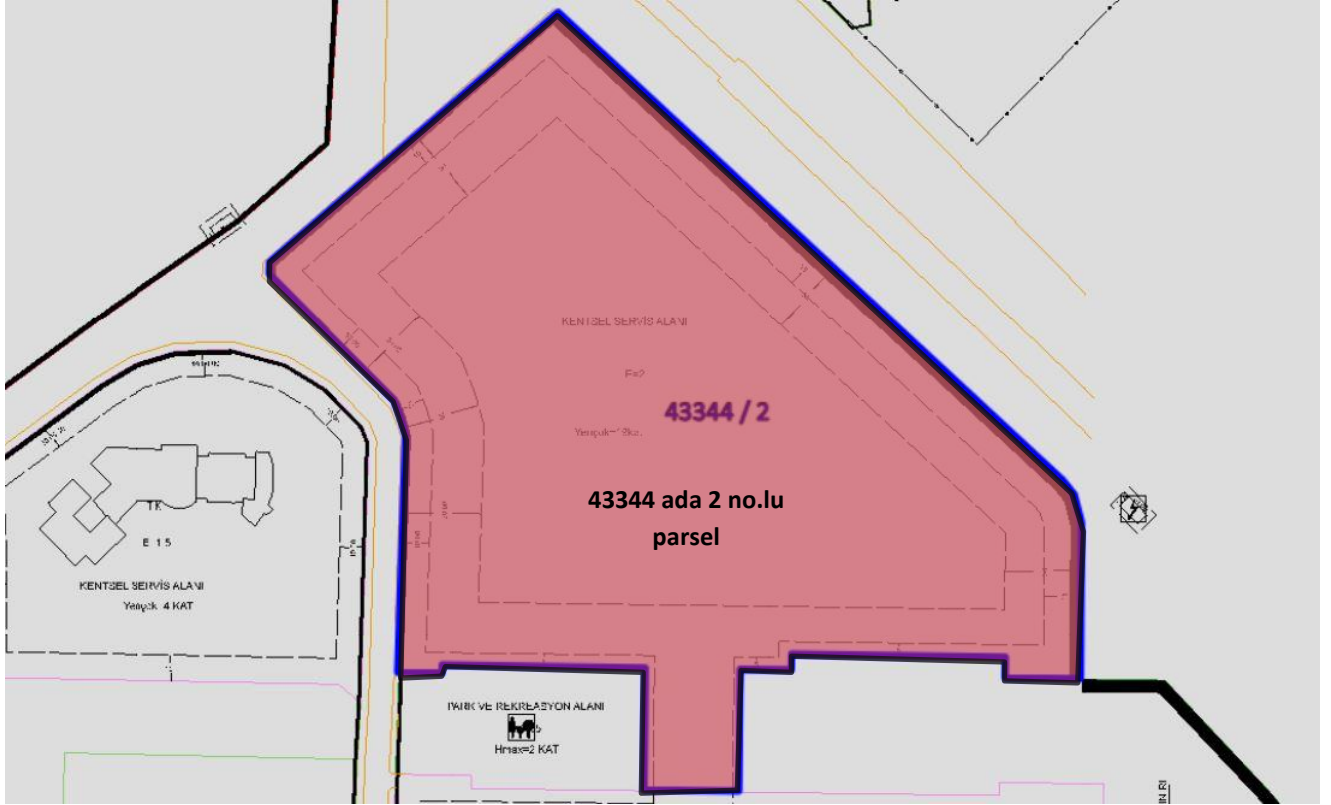
- Emsal: 2,00
- H_{maks}: 19 kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 33 m, yan bahçe mesafesi: 18 m, arka bahçe mesafesi: 30 m

43345 ada 1 parsel;

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

Plan Notları

- Kitleler şematiktir.
 - Kotlandırma yoldan veya tabii zeminden veya mimari tasarımda belirlenecek bina giriş kotları 0.00 kotu olarak kabul edilebilir.
 - Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.
 - Kentsel servis alanında uygulamanın etaplar halinde yapılacağı koşulda min. parsel büyüklüğü 10.000 m²'dir. Toplam inşaat alanı aşılmamak kaydıyla inşaat alanı parseller arasında aktarılabilir.
 - Yeşil alanlar ve park alanları üzerinde hiçbir şekilde ticari kullanım büfe, gazete bayii vs. yapılamaz.
 - Kentsel servis alanlarında kamu kuruluşları, ticari, büro servisleri, otel, motel, turizm tesisleri, ticaret merkezleri, sergi satış tesisleri, kültür eğlence tesisleri birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir.
 - Gerekli otopark ihtiyacı alan içerisinde karşılanacaktır. Yeşil alanların zemin altları planda gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uymak kaydı ile parsellere ait otopark olarak düzenlenebilir.
 - 25 m ve daha geniş yollarda ana arterlerde yapı yaklaşma sınırı H_{maks} : 16,50 m'ye kadar min 15 m, geçtiği takdirde min 30 m'dir. 25 m'den dar yollarda yapı yaklaşma sınırı 10 m'dir.
 - 43344 ada 1 parselde zemin altı otopark yapı yaklaşma sınırı yollardan 5 m olacaktır.
 - 43344 ada 1 parsel ve 43345 da 1 sayılı parsellerdeki binalardan birbirine geçit ve bağlantı yapmak için (I) işaretli kısımda yapı yapılabilir. Bu kısımda yapılar birleştirilebilir. Bu alanda yapı yapılması halinde bölünen mevcut parklar arasında doğu-batı istikametinde, zemin kattan en az 7 m genişliğinde, 24 saat serbest yaya geçidi kentsel tasarım ve mimari projelerden düzenlenecektir.
 - (I) işaretli alandaki 43344 ada 1 sayılı parselde yeşil alan katılan alan kadar yeşil alana bu parsellerden ilave edilecektir.
 - Emsal belirlenen parsellerde TAKS mimari projeye göre belirlenecektir
- * Konu taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselin eski ada parsel numarası 43344 ada 1 parsel olup plan notlarında 43344 ada 1 no.lu parsel olarak belirtilmiştir.



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

Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Yenimahalle Belediyesinde 20.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

43344 ada 2 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	05.06.2007	-	169.50 6	Yeni Yapı	D blok: 81.228 m ² E blok: 60.628 m ² F blok: 27.650 m ²
Yapı Ruhsatı	07.09.2007	674/D	81.228	Tadilat	D blok mağaza: 81.228 m ²
Yapı Ruhsatı	07.09.2007	674/E	60.628	Tadilat	E blok mağaza: 60.628 m ²
Yapı Ruhsatı	07.09.2007	674/F	27.650	Tadilat	F blok otel: 27.650 m ²
Yapı Kullanma İzini	01.05.2008	249/1	81.228	Tadilat	D blok mağaza: 81.228 m ²
Yapı Kullanma İzini	01.05.2008	249/2	60.628	Tadilat	E blok mağaza: 60.628 m ²
Yapı Kullanma İzini	01.05.2008	249-3	27.650	Tadilat	F blok Otel: 27.650 m ²
Turizm İşletme Belgesi	14.05.2007	10946	-	-	5 Yıldızlı otel, 263 oda

43345 ada 1 parsel

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

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

Otel sözleşme koşullarına göre

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

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

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

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

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

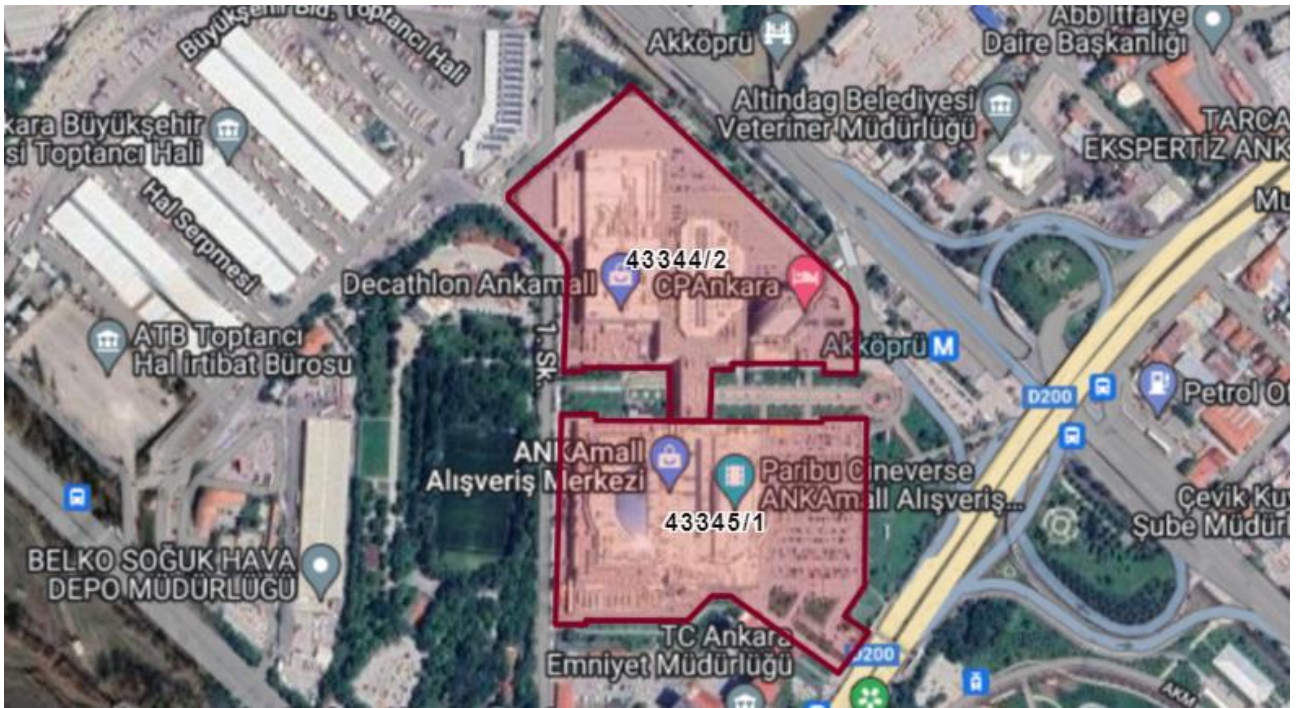
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

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

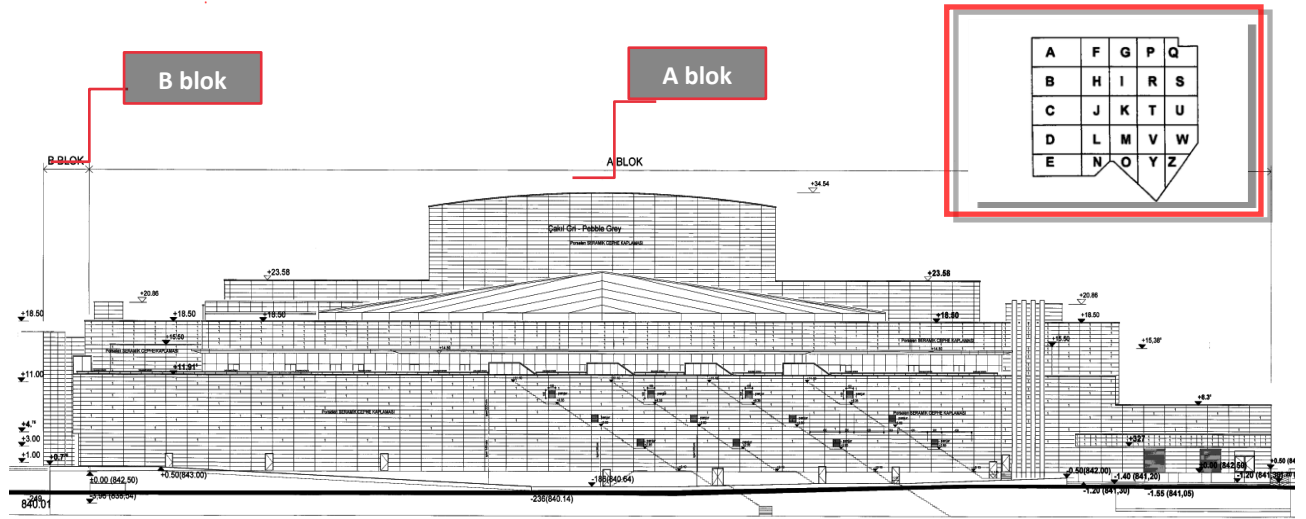


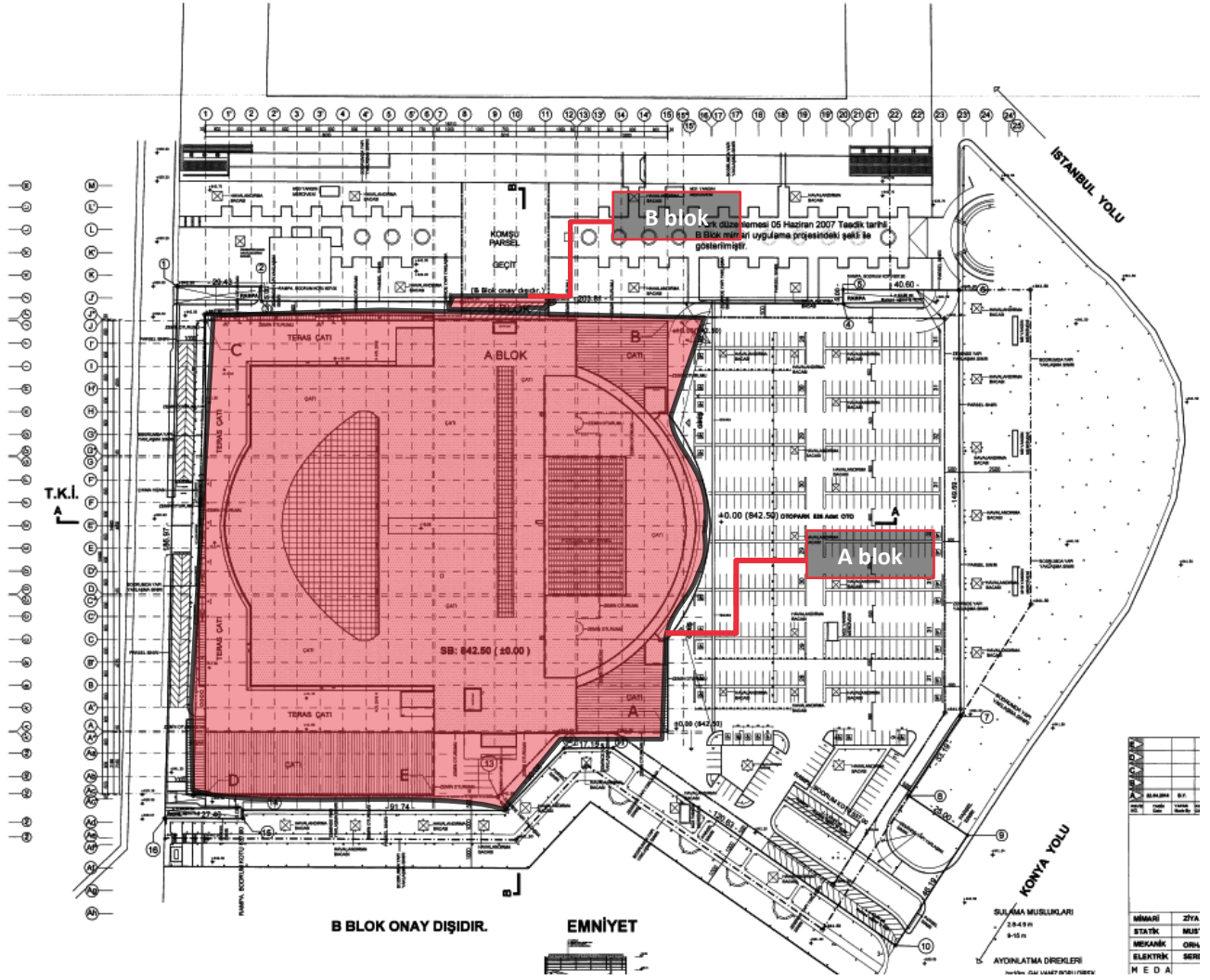
Değerleme konusu parsellerin üzerinde Ankamall Alışveriş Merkezi ve CP Ankara oteli yer almaktadır. Parseller Konya Yolu ve İstanbul Yolu kesişiminde yer almaktadır. Taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parsel İstanbul Yolu'na 270 m cephesi bulunmakta olup 43345 ada 1 no.lu parselin ise Konya Yolu'na 50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



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

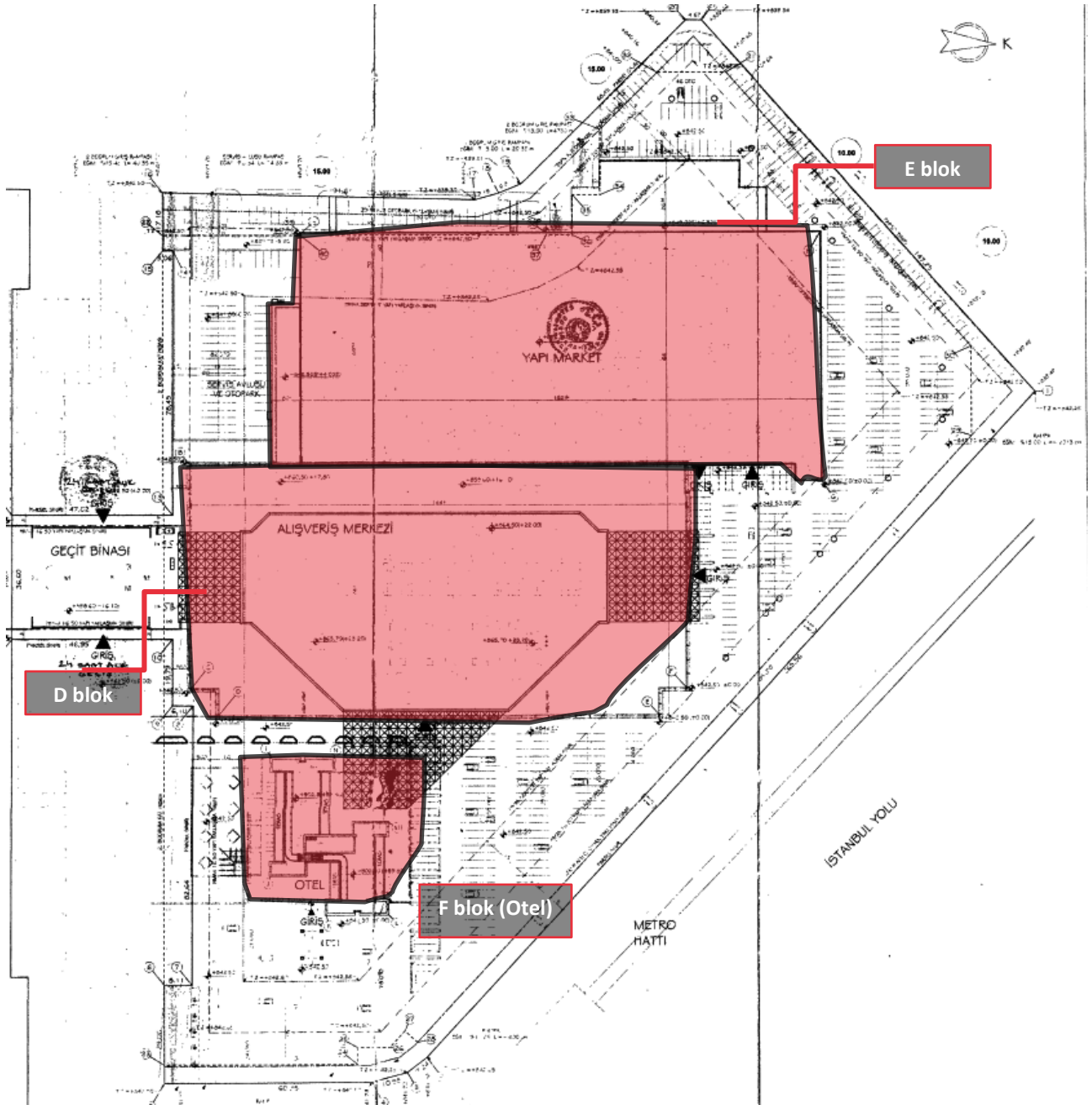
Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre A blok bodrum, zemin kat, zemin asma katı, 1. kat, 2.kat, 2. katın 1, 2 ve 3. asma katı olmak üzere toplamda 8 katlı; B blok ise bodrum, zemin kat, 1. kat ve 2. kat olmak üzere toplamda 4 katlıdır. A blok yaklaşık olarak 132.898,58 m² kapalı alandan oluşmakta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





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

F blok otel binası olarak isimlendirilmiş olup onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 2 bodrum, zemin, ara kat, 1. kat, 14 adet yatak katı, roof bar katı ve asansör makina dairesi olmak üzere 21 kattan 21.649,82 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Onaylı mimari projeye ve mevcut duruma göre 2. bodrum katında teknik hacimler, depo, kazan dairesi, pano odası, bilgisayar ve telekom odası; 1. bodrum katında mal kabul alanı, doktor ve hemşire odası, personal kafeterayası, çamaşırhane, satın alma ve personel odaları; zemin katta resepsiyon, mutfak, restoran, ön büro, teknik odalar; ara katında ofis bölümleri; 1. normal katta sağlık ve spa alanı, toplantı salonları; 14 yatak katlarında otel odaları; roof bar katında lounge odaları ve restoranı, teras katta toplantı salonları bulunmaktadır. Otelde, 122 standart oda, 3 bedensel engelli odası, 24 double queen, 24 suit, 25 twin bed, 60 standart twin bed, 4 club suit ve 1 kral dairesi olmak üzere toplam 263 oda bulunmaktadır. CP Ankara Otel ismi ile hizmet vermektedir. Mahallinde yapılan incelemelerde renovasyon işleminin başladığı 2025 yılında tamamlanacağı değerlendirilmektedir.



Onaylı mimari projesine göre taşınmazların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında yer alan farklılıklar ve aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Değerleme konusu AVM'nin onaylı mimari projesinde yer alan kiralanabilir alanı 92.225,12 m² iken mevcut durumda müşteri tarafından iletilen kiralanabilir alanı ise 93.107,22 m²'dir. Değerleme çalışmasında yasal kiralanabilir alan dikkate alınmıştır. Alışveriş merkezinin mevcuttaki doluluk oranı %99'dur.

BİNA ALANLARI							
Parsel	Bina Adı	Etaplar	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)	Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m²)	
43344 ada 2 parsel	AVM (D ve E blok)	2. Etap	2. bodrum kat	42.997,28	42.997,28	42.997,28	
			1. bodrum kat	36.327,12	36.327,12	36.327,12	
			Sığınak katı	5.137,70	5.137,70	5.137,70	
			Zemin Kat	23.640,38	23.640,38	23.640,38	
			1. kat	11.432,74	11.432,74	11.432,74	
			2. kat	20.568,77	20.568,77	20.568,77	
			3. kat	1.674,93	1.674,93	1.674,93	
			Asansör makina dairesi	77,26	77,26	77,26	
	Toplam Alan			141.856,18	141.856,18	141.856,18	
	Otel (F blok)	-	2. bodrum kat	1.345,01	1.345,01	1.345,01	
			1. bodrum kat	8.935,20	8.935,20	8.935,20	
			Zemin Kat	2.043,20	2.043,20	2.043,20	
			Ara kat	338,37	338,37	338,37	
			1. kat	1.249,96	1.249,96	1.249,96	
			1. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			2. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			3. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			4. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			5. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			6. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			7. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			8. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			9. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			10. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			11. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			12. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			13. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			14. yatak katı	911,34	911,34	911,34	
			Roof bar katı	915,98	915,98	915,98	
			Asansör makina dairesi	63,34	63,34	63,34	
			Toplam Alan			27.649,82	27.649,82
TOPLAM			169.506,00	169.506,00	169.506,00		
43345 ada 1 parsel	AVM (A blok)	1. etap	Bodrum kat	22.914,94	22.914,94	19.406,97	
			Zemin ve asma kat	46.654,06	46.654,06	14.166,76	
			1. kat	33.518,85	33.518,85	29.093,98	
			2. kat ve asma kat	29.810,74	29.810,74	29.810,74	
			Toplam Alan	132.898,58	132.898,58	92.478,45	
	AVM (B blok)	1. etap	Bodrum kat	235,90	235,90	235,90	
			Zemin kat	155,70	155,70	155,70	
			1. kat	155,70	155,70	155,70	
			2. kat	155,70	155,70	155,70	
			Toplam Alan	703,00	703,00	703,00	

TOPLAM	133.601,58	133.601,58	93.181,45
AVM TOPLAM KAPALI ALAN	275.457,76	275.457,76	235.037,63
TOPLAM	303.107,58	303.107,58	262.687,45

Blok No	B. Bölüm No	Kat	Niteliği	Brüt alan	Ortak alan	Toplam İnşaat Alanı
A	1	Bodrum kat	İş yeri	22,20	27,757	49,957
A	2	Bodrum kat	İş yeri	422,83	528,676	951,506
A	3	Bodrum kat	İş yeri	1.582,18	1.978,245	3.560,425
A	4	Bodrum kat	İş yeri	423,13	529,052	952,182
A	5	Bodrum kat	İş yeri	2.267,27	2.834,833	5.102,103
A	6*	Bodrum kat	İş yeri	1.558,87	1.949,100	3.507,970
A	7	Bodrum kat	İş yeri	2.117,48	2.647,546	4.765,026
A	8	Bodrum kat	İş yeri	1.788,97	2.236,800	4.025,770
A	9*	Zemin kat	İş yeri	1.512,81	1.891,510	3.404,320
A	10*	Zemin kat	İş yeri	1.702,70	2.128,935	3.831,635
A	11*	Zemin+Asma	İş yeri	11.221,18	14.030,162	25.251,342
A	12	Zemin kat	İş yeri	22,20	27,757	49,957
A	13	Zemin kat	İş yeri	1.502,13	1.878,156	3.380,286
A	14	Zemin kat	İş yeri	312,38	390,578	702,958
A	15	Zemin kat	İş yeri	524,25	655,485	1.179,735
A	16	Zemin kat	İş yeri	183,76	229,760	413,520
A	17	Zemin kat	İş yeri	2.079,44	2.599,983	4.679,423
A	18	Zemin kat	İş yeri	1.671,26	2.089,624	3.760,884
A	19	1. kat	İş yeri	36,31	45,399	81,709
A	20	1. kat	İş yeri	22,20	27,757	49,957
A	21	1. kat	İş yeri	265,72	332,237	597,957
A	22	1. kat	İş yeri	92,66	115,855	208,515
A	23	1. kat	İş yeri	3.346,41	4.184,112	7.530,522
A	24	1. kat	İş yeri	1.549,34	1.937,184	3.486,524
A	25	1. kat	İş yeri	1.552,15	1.940,698	3.492,848
A	26	1. kat	İş yeri	5.089,72	6.363,823	11.453,543
A	27	1. kat	İş yeri	434,94	543,818	978,758
A	28*	1. kat	İş yeri	1.966,32	2.458,546	4.424,866
A	29	1. kat	İş yeri	539,32	674,327	1.213,647
A	30	2. kat+1.2.3. Asma Katlar	İş yeri	6.314,95	7.895,764	14.210,714
A	31	2. kat	İş yeri	755,99	945,236	1.701,226
A	32	2. kat	İş yeri	802,05	1.002,826	1.804,876
A	33	2. kat	İş yeri	1.040,89	1.301,455	2.342,345
A	34	2. kat	İş yeri	1.040,89	1.301,455	2.342,345
A	35	2. kat	İş yeri	780,38	975,731	1.756,111
A	36	2. kat	İş yeri	1.023,47	1.279,674	2.303,144
A	37	2. kat	İş yeri	221,89	277,435	499,325
A	38	2. kat	İş yeri	309,76	387,302	697,062
A	39	2. kat	İş yeri	199,94	249,991	449,931
A	40	2. kat	İş yeri	22,20	27,757	49,957
A	41	2. kat	İş yeri	734,87	918,829	1.653,699

			TOPLAM	59.057,41	73.841,17	132.898,58
B	1	Bodrum kat	İş yeri	-	118,77	118,77
B	2	Bodrum kat	İş yeri	-	117,13	117,13
B	3	Zemin kat	İş yeri	-	78,69	78,69
B	4	Zemin kat	İş yeri	-	77,01	77,01
B	5	1. kat	İş yeri	-	78,69	78,69
B	6	1. kat	İş yeri	-	77,01	77,01
B	7	2. kat	İş yeri	-	78,69	78,69
B	8	2. kat	İş yeri	-	77,01	77,01
			TOPLAM	0,00	703,00	703,00
			TOPLAM	59.057,41	74.544,17	133.601,58

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



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme, çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkullerin Kat Adedi	8 katlı (Bodrum kat, zemin kat, zemin asma katı, 1. kat, 2. kat, 2. katın 1, 2, 3. asma katı) (A blok) 4 katlı (Bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat) (B blok) 8 katlı (2 bodrum kat, sığınak kat, zemin kat, 3 normal kat ve asansör makine dairesi) (E ve D blok) 21 katlı (2 bodrum kat, zemin kat, ara kat, 1. Kat, 14 yatak katı, roof bar katı ve asansör makine dairesi) (F blok Otel)
Bina Toplam İnşaat Alanı	169.506 m ² (43344 ada 2 parsel) 133.601,58 m ² (43345 ada 1 parsel) (A ve B blok toplam kapalı alanı)
Yaşı	16 (43344 ada 2 parsel) 9 (43345 ada 1 parsel)
Dış Cephe	Giydirme cephe
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	8 Adet mevcut (AVM) 2 Adet mevcut (Otel)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve kapalı otopark
Diğer	Yangın algılama, güvenlik sistemi ve acil çıkış koridorları

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

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

Kullanım Amacı	Alışveriş merkezi ve otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	92.225,12 m ² (AVM kiralanabilir alan) 27.649,82 m ² (Otel alanı)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans ve seramik (AVM) Halı kaplama, ortak alanlar mermer ve granit, ıslak hacimler fayans ve seramik (Otel)
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Alçıpan ve asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

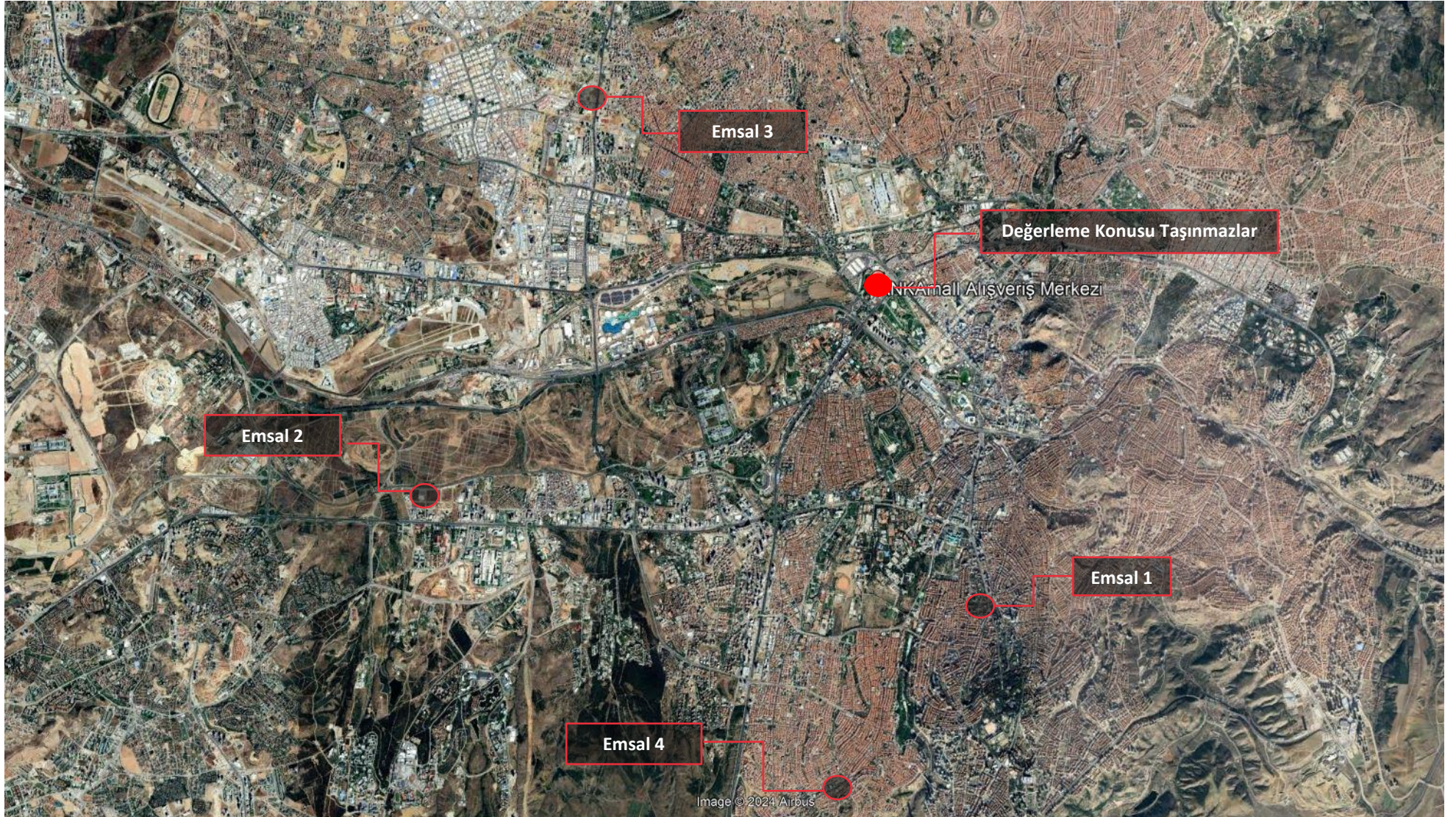
SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi	AB Kurumsal Kiralama Satış	Kuzeybatı Emlak	Aycan Emlak	Remax Arz
	0 312 426 31 36	533 473 41 14	507 357 86 49	532 671 82 32
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)	230.000.000	710.000.000	685.000.000	265.000.000
Yüz Ölçümü (m ²)	4.700	10.295	9.220	2.616
Birim Fiyatı (TL/m ²)	48.936	68.966	74.295	101.300
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2024 Ocak ayında satılmıştır.	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	38%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	1,50	1,50	2,00
		0%	0%	-35%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Konum	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		0%	5%	5%
	Yüz Ölçümü	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük
		-15%	-15%	-15%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		57.402	58.966	59.993
				56.297

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

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge ticari ve sosyal açıdan oldukça gelişmiştir. Taşınmazların cepheli olduğu Konya Yolu (Mevlana Bulvarı) ve İstanbul Yolu (Fatih Sultan Mehmet Bulvarı) araç trafiği açısından yoğun ve Ankara'nın en kalabalık bölgelerinden biridir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları neticesinde, bölgede büyük arsa stokunun kısıtlı bulunduğu bilgisi alınmış olup taşınmazlara emsal olabilecek Ankara'nın önemli bulvarlarına cepheli arsalar araştırılmıştır. Bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş olup bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazların yüz ölçümü, yola cephesi, topografik yapısı, konumu, cadde cephesi, yapılaşma koşulları, lejantı vb. durumlar dikkate alındığında konu taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselin emsal hakkı 2,00 ve konum olarak daha avantajlı olduğu için 77.000-79.000 TL/m², 43345 ada 1 no.lu parselin ise emsal hakkının 1,50 olduğu dikkate alınarak 57.000-59.000 TL/m² bedelle satılabileceği düşünülmektedir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değerleri (TL)
43344 ada 2 parsel	50.000,00	78.000	3.900.000.000
43345 ada 1 parsel	50.725,00	58.000	2.942.050.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			6.842.050.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	AVM	2024	30.000 m ²	38.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	AVM	2024	45.000 m ²	35.000 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Muğla	5 yıldızlı otel	2024	8.400 m ²	40.000 TL/m ²
4	Yüklenici Firma	Ankara	5 yıldızlı otel	2024	10.000 m ²	47.500 TL/m ²

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

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değerleri (TL)
43344 ada 2 parsel	50.000,00	78.000	3.900.000.000
43345 ada 1 parsel	50.725,00	58.000	2.942.050.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			6.842.050.000

BİNA DEĞERLERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
43344 ada 2 parsel	Alışveriş Merkezi (D ve E blok)	93.721	36.000	16%	2.834.129.088
	Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	48.135	13.250	16%	535.742.327
	Otel (F blok)	27.650	46.500	16%	1.080.001.969
	TOPLAM				4.449.873.385
43345 ada 1 parsel	Alışveriş Merkezi (A ve B blok)	73.538,58	36.000	9%	2.409.123.815
	Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	19.642,87	13.250	9%	236.843.905
	TOPLAM				2.645.967.720
TOPLAM DEĞERİ					7.095.841.105

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
43344 ada 2 parsel	Saha betonu	18.000,00	840	15.120.000
43345 ada 1 parsel	Saha betonu	12.500,00	910	11.375.000
TOPLAM DEĞERİ				26.495.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	6.842.050.000 TL
Bina Değeri	7.095.841.105 TL
Harici Müteferrik İşler	26.495.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	13.964.386.105 TL
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	13.964.385.000 TL

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

Gelir Yaklaşımı

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

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

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

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

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

AVM;

Risksiz faiz oranı: %19,51

Risk primi: %5,99

İndirgeme oranı: %25,50

Otel;

Mal sahibi tarafından İşletmesi Durumunda;

Risksiz faiz oranı: %19,51

Risk primi: %5,99

İndirgeme oranı: %25,50

Yeni Gimat GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre;

Risksiz faiz oranı: %19,51

Risk primi: %3,99

İndirgeme oranı: %23,50

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

İlçesi	Toplam Kiralanabilir Alan Büyüklüğü	Mağaza Sayısı	Kira Değerleri	Doluluk Oranları
Etimesgut/Ankara	37.900 m ²	175	800-900 TL/m ² /ay	%97
Çankaya/Ankara	28.426 m ²	100	600-700 TL/m ² /ay	%95
Yenimahalle/Ankara	92.225 m ²	285	850-950 TL/m ² /ay	%95

- Bölge ve Ankara ili sektör araştırması verileri ve gerçekleştirilmiş olup AVM ortalama aylık birim kira değerlerinin, ilk yıl 1.250 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Bölge ve Ankara ili AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM ortalama aylık işletme gideri ilk yıl 400 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranının ilk yıl %99 ile başlayacağı sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- AVM diğer gelirlerinin, toplam AVM gelirlerinin %3'ü oranında olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Bölge ve Ankara ili AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; kiracılardan ortak alan katılım giderinin %80'inin toplanabileceği varsayılmıştır.
- AVM'nin emlak vergisinin ilk yıl 10.490.086 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- AVM'nin bina sigorta bedelinin ilk yıl 5.977.653 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- AVM'nin yıllık gelirleri üzerinden %2,5 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- Enflasyon oranları TCMB'nin yayımladığı Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınarak belirlenmiş olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Kira artış oranları ise bu oranlar doğrultusunda ilk yıl %22,75, ikinci yıl %17, üçüncü yıl %14,50, dördüncü yıl %12,50, 5.-10. yıllar arasında %11,25, 10. yıldan sonra %9 olarak dikkate alınmıştır.

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	92.225,12
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	1.350,00
İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	550,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	12,50%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	11,25%
Diğer Gelir Oranı	3,00%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	80%
Yenileme Maliyeti	2,50%

AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	92.225,12	92.225,12	92.225,12	92.225,12	92.225,12	92.225,12	92.225,12	92.225,12	92.225,12	92.225,12	92.225,12	92.225,12
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		1.250,00	1.534,38	1.795,22	2.055,53	2.312,47	2.572,62	2.862,04	3.184,02	3.542,22	3.940,72	4.384,05
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		1.369.543.032	1.681.114.072	1.966.903.464	2.252.104.466	2.533.617.525	2.818.649.496	3.135.747.564	3.488.519.165	3.880.977.571	4.317.587.548	4.803.316.147
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)		41.086.291	50.433.422	59.007.104	67.563.134	76.008.526	84.559.485	94.072.427	104.655.575	116.429.327	129.527.626	144.099.484
Toplam AVM Gelirleri	0	1.410.629.323	1.731.547.494	2.025.910.568	2.319.667.600	2.609.626.050	2.903.208.981	3.229.819.991	3.593.174.740	3.997.406.899	4.447.115.175	4.947.415.632
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		400,00	491,00	574,47	657,77	739,99	823,24	915,85	1.018,89	1.133,51	1.261,03	1.402,90
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	442.680.576	543.390.407	635.766.776	727.952.959	818.947.079	911.078.625	1.013.574.970	1.127.602.154	1.254.457.397	1.395.583.854	1.552.587.038
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	354.144.461	434.712.326	508.613.421	582.362.367	655.157.663	728.862.900	810.859.976	902.081.724	1.003.565.917	1.116.467.083	1.242.069.630
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	88.536.115	108.678.081	127.153.355	145.590.592	163.789.416	182.215.725	202.714.994	225.520.431	250.891.479	279.116.771	310.517.408
Toplam AVM Giderleri	-	88.536.115	108.678.081	127.153.355	145.590.592	163.789.416	182.215.725	202.714.994	225.520.431	250.891.479	279.116.771	310.517.408
AVM Net Gelirleri	-	1.322.093.208	1.622.869.413	1.898.757.213	2.174.077.008	2.445.836.635	2.720.993.256	3.027.104.997	3.367.654.309	3.746.515.419	4.167.998.404	4.636.898.224
Yenileme Maliyeti (AVM)	0	35.265.733	43.288.687	50.647.764	57.991.690	65.240.651	72.580.225	80.745.500	89.829.369	99.935.172	111.177.879	123.685.391
Emlak Vergisi Bedeli		10.490.096	11.381.754	12.206.931	12.969.864	13.699.419	14.470.011	15.283.949	16.143.672	17.051.753	18.010.914	19.024.028
Bina Sigorta Bedeli		5.977.653	6.993.855	8.007.963	9.008.959	10.022.467	11.149.994	12.404.369	13.799.860	15.352.344	17.079.483	18.616.637
AVM Toplam Maliyeti	0	51.733.482	61.664.296	70.862.659	79.970.513	88.962.537	98.200.230	108.433.818	119.772.900	132.339.270	146.268.277	161.326.056
AVM Net Gelirleri	0	1.270.359.726	1.561.205.117	1.827.894.554	2.094.106.495	2.356.874.098	2.622.793.026	2.918.671.179	3.247.881.409	3.614.176.149	4.021.730.127	4.475.572.169
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	7,5%											59.674.295.584
Net Nakit Akışları	0	1.270.359.726	1.561.205.117	1.827.894.554	2.094.106.495	2.356.874.098	2.622.793.026	2.918.671.179	3.247.881.409	3.614.176.149	63.696.025.711	

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	19,51%	19,51%	19,51%
Risk Primi	5,49%	5,99%	6,49%
İndirgeme Oranı	25,00%	25,50%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	13.738.919.561	13.352.108.463	12.979.951.804
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	13.738.920.000	13.352.110.000	12.979.950.000

Kira Değerleme Tablosu - Avm			
Risksiz Getiri Oranı	19,51%	19,51%	19,51%
Risk Primi	5,49%	5,99%	6,49%
İndirgeme Oranı (%)	25,00%	25,50%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.095.634.426	1.091.269.348	1.086.938.914
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.095.635.000	1.091.270.000	1.086.940.000

31.12.2024 ve 31.12.2025 Arasındaki Gün Sayısı	365
AVM'NİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	1.091.270.000
AVM'NİN AYLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	90.940.000

Otel;

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

OTEL ADI	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	ODA FİYATI (TL)	DOLULUK ORANI (%)
Gaziosmanpaşa	5 Yıldızlı	309	3.500	65-70%
Çukurambar	5 Yıldızlı	140	4.500	70-75%
Söğütözü	5 Yıldızlı	65	3.000	65-75%
Söğütözü	5 Yıldızlı	176	4.750	70-80%

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- Otelin her şey dahil sistemde çalışacağı öngörülmüştür.
- Otelde 263 adet oda bulunduğu varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otelin oda fiyatının ilk yıl 4.000 TL/gece olacağı, ikinci yıl ise renovasyon çalışmasının tamamlanmasıyla ve marka zincir gruplarından işletilecek otelin etkisi dikkate alınarak 6.800 TL/gece olacağı ve sonrasında piyasa katılımcıları anketinde belirtilen oranlarda artacağı varsayılmıştır.
- Otelin oda doluluk oranının ilk yıl yapılacak renovasyon çalışmalarından dolayı %45 ile başlayacağı, ikinci yıl renovasyon çalışmasının tamamlanmasıyla %80 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda %82 olarak sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Müşteriden edinilen bilgiler doğrultusunda otelin ilk yıl renovasyon maliyetinin 350.000.000 TL olacağı varsayılmıştır.
- Otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, banket gelirleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlerle ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin %20'si olarak öngörülmüştür. Bu oran sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- Otelin GOP'sinin ilk yıl renovasyon çalışmalarından dolayı %30'dan başlayacağı, ikinci yıl renovasyon çalışmasının tamamlanmasıyla %40 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda %42 olarak sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin yıllık gelirleri üzerinden %2,5 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- Otelin emlak vergisinin ilk yıl 2.347.274 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- Otelin bina sigorta bedelinin ilk yıl 455.081 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Müşterinin tarafımıza iletmış olduğu bilgilere istinaden otelin toplam yıllık gelirleri üzerinden %4 oranında yönetim gideri bedeli ayrılacağı bu bedelin renovasyon çalışması süresi boyunca alınmayacağı varsayılmıştır.
- Otelin mevcut teçhizat, tefrişat ve teknik donanımları göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.
- Enflasyon oranları TCMB'nin yayımladığı Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınarak belirlenmiş olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Enflasyon oranı ilk yıl %22,75, ikinci yıl %17, üçüncü yıl %14,50, dördüncü yıl %12,50, 5.-10. yıllar arasında %11,25, 10. yıldan sonra %9 olarak alınmıştır.

Otel	
Oda Sayısı	263
Yatak Sayısı	528
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	95.995
Yıllık Yatak Kapasitesi	192.720
Diğer Gelir Oranı	20,00%
Yenileme Maliyeti Oranı	2,50%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	7,5%

Fiyat Artış Oranları	
1. Yıl	22,75%
2. Yıl	17,00%
3. Yıl	14,50%
4. Yıl	12,50%
5. Yıl	11,25%
6.Yıl	11,25%
7.Yıl	11,25%
8.Yıl	11,25%
9. Yıl	11,25%
10. Yıl	11,25%
10. Yıl ve sonrası	9,00%

Otel Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
Otel Fonksiyonu												
Doluluk Oranı (%)		45%	80%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
Toplam Oda Kapasitesi		95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995
Yıllık Satılan Oda Sayısı		43.197,75	76.796,00	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90
Oda Satış Fiyatı (TL/oda)		4.000,00	6.800,00	7.956,00	9.109,62	10.248,32	11.401,26	12.683,90	14.110,84	15.698,31	17.464,37	19.429,11
Konaklama Gelirleri		172.791.000	522.212.800	626.263.700	717.071.937	806.705.929	897.460.346	998.424.635	1.110.747.406	1.235.706.490	1.374.723.470	1.529.379.860
Diğer Gelir Oranı (%)		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Diğer Gelirler (TL)		34.558.200	104.442.560	125.252.740	143.414.387	161.341.186	179.492.069	199.684.927	222.149.481	247.141.298	274.944.694	305.875.972
Toplam Otel Gelirleri (TL)		207.349.200	626.655.360	751.516.440	860.486.324	968.047.115	1.076.952.415	1.198.109.562	1.332.896.888	1.482.847.788	1.649.668.164	1.835.255.832
GOP (%)		30%	40%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
GOP (TL)		62.204.760	250.662.144	315.636.905	361.404.256	406.579.788	452.320.014	503.206.016	559.816.693	622.796.071	692.860.629	770.807.450
Proje İşletme Giderleri		145.144.440	375.993.216	435.879.535	499.082.068	561.467.327	624.632.401	694.903.546	773.080.195	860.051.717	956.807.535	1.064.448.383
Yenileme Maliyeti			15.666.384	18.787.911	21.512.158	24.201.178	26.923.810	29.952.739	33.322.422	37.071.195	41.241.704	45.881.396
Renovasyon Maliyeti Gideri		350.000.000										
Yönetim Gideri Bedeli		0	20.888.512	25.050.548	28.682.877	32.268.237	35.898.414	39.936.985	44.429.896	49.428.260	54.988.939	61.175.194
Emlak Vergisi Bedeli		2.347.274	2.614.277	2.836.490	3.042.136	3.232.269	3.414.084	3.606.126	3.808.971	4.023.226	4.249.532	4.488.568
Bina Sigorta Bedeli		455.081	558.612	653.576	748.345	841.888	936.600	1.041.968	1.159.189	1.289.598	1.434.678	1.596.079
Otel Toplam Maliyeti		497.946.795	415.721.001	483.208.061	553.067.584	622.010.899	691.805.310	769.441.365	855.800.674	951.863.995	1.058.722.388	1.177.589.620
Otel Net Gelirleri		-290.597.595	210.934.359	268.308.380	307.418.740	346.036.216	385.147.106	428.668.197	477.096.214	530.983.793	590.945.776	657.666.212
Dönem Sonu Değer	7,5%											8.768.882.823
Net Nakit Akışları	0	-290.597.595	210.934.359	268.308.380	307.418.740	346.036.216	385.147.106	428.668.197	477.096.214	530.983.793	9.359.828.599	

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	19,51%	19,51%	19,51%
Risk Primi	5,49%	5,99%	6,49%
İndirgeme Oranı	25,00%	25,50%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.624.702.878	1.569.487.901	1.516.412.888
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.624.705.000	1.569.490.000	1.516.415.000

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

- Otelde 263 adet oda bulunduğu varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otelin oda fiyatının ilk yıl 4.000 TL/gece olacağı, ikinci yıl ise renovasyon çalışmasının tamamlanmasıyla ve marka zincir gruplarından işletilecek otelin etkisi dikkate alınarak 6.800 TL/gece olacağı ve sonrasında piyasa katılımcıları anketinde belirtilen oranlarda artacağı varsayılmıştır.
- Otelin oda doluluk oranının ilk yıl yapılacak renovasyon çalışmalarından dolayı %45 ile başlayacağı, ikinci yıl renovasyon çalışmasının tamamlanmasıyla %80 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda %82 olarak sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Müşteriden edinilen bilgiler doğrultusunda otelin ilk yıl renovasyon maliyetinin 350.000.000 TL olacağı varsayılmıştır.
- Otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, banket gelirleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlerle ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin %20’si olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- Otelin GOP’sinin ilk yıl renovasyon çalışmalarından dolayı %30’dan başlayacağı, ikinci yıl renovasyon çalışmasının tamamlanmasıyla %40 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda %42 olarak sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin yıllık gelirleri üzerinden %2,5 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- Otelin emlak vergisinin ilk yıl 2.347.274 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- Otelin bina sigorta bedelinin ilk yıl 455.081 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Otelin mevcut teçhizat, tefrişat ve teknik donanımları göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.
- Otelin yıllık kirası için mevcut kira sözleşmesi dikkate alınarak cironun %25’i olarak dikkate alınmıştır.
- Enflasyon oranları TCMB’nin yayımladığı Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınarak belirlenmiş olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Enflasyon oranı ilk yıl %22,75, ikinci yıl %17, üçüncü yıl %14,50, dördüncü yıl %12,50, 5.-10. yıllar arasında %11,25, 10. yıldan sonra %9 olarak alınmıştır.

Otel	
Oda Sayısı	263
Yatak Sayısı	528
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	95.995
Yıllık Yatak Kapasitesi	192.720
Diğer Gelir Oranı	20,00%
Yenileme Maliyeti Oranı	2,50%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	6,00%

Fiyat Artış Oranları	
1. Yıl	22,75%
2. Yıl	17,00%
3. Yıl	14,50%
4. Yıl	12,50%
5. Yıl	11,25%
6.Yıl	11,25%
7.Yıl	11,25%
8.Yıl	11,25%
9. Yıl	11,25%
10. Yıl	11,25%
10. Yıl ve sonrası	9,00%

Otel Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
Otel Fonksiyonu												
Doluluk Oranı (%)		45%	80%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
Toplam Oda Kapasitesi		95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995
Yıllık Satılan Oda Sayısı		43.197,75	76.796,00	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90	78.715,90
Oda Satış Fiyatı (TL/oda)		4.000,00	6.800,00	7.956,00	9.109,62	10.248,32	11.401,26	12.683,90	14.110,84	15.698,31	17.464,37	19.429,11
Konaklama Gelirleri		172.791.000	522.212.800	626.263.700	717.071.937	806.705.929	897.460.346	998.424.635	1.110.747.406	1.235.706.490	1.374.723.470	1.529.379.860
Diğer Gelir Oranı (%)		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Diğer Gelirler (TL)		34.558.200	104.442.560	125.252.740	143.414.387	161.341.186	179.492.069	199.684.927	222.149.481	247.141.298	274.944.694	305.875.972
Toplam Otel Gelirleri (TL)		207.349.200	626.655.360	751.516.440	860.486.324	968.047.115	1.076.952.415	1.198.109.562	1.332.896.888	1.482.847.788	1.649.668.164	1.835.255.832
Renovasyon Maliyeti Gideri		350.000.000										
Otel Yıllık Kirası (%25)		-298.162.700	156.663.840	187.879.110	215.121.581	242.011.779	269.238.104	299.527.391	333.224.222	370.711.947	412.417.041	458.813.958
Dönem Sonu Değer (%6)											7.646.899.301	
Net Nakit Akışları	0	-298.162.700	156.663.840	187.879.110	215.121.581	242.011.779	269.238.104	299.527.391	333.224.222	370.711.947	8.059.316.342	458.813.958

İşletici Kirasına Göre Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	19,51%	19,51%	19,51%
Risk Primi	3,49%	3,99%	4,49%
İndirgeme Oranı	23,00%	23,50%	24,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.426.616.119	1.373.969.685	1.323.447.028
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.426.615.000	1.373.970.000	1.323.445.000

TL	
Yeni Gimat GYO tarafından İşletilmesi Durumunda	1.569.487.901
Yeni Gimat GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre	1.373.969.685
Ortalama	1.471.728.793
Yaklaşık Ortalama	1.471.730.000

YILLAR	31.12.2024	31.12.2025
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	51.837.300

OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	51.837.000
OTELİN AYLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	4.320.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

7.6 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için % 20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	10%

01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKULLERİN YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkullerin Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında "B:M: Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18.00 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı beyanı bulunmakta olup devredilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 43344 ada 2 parselin takyidat kaydında "Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine yıllık 12 YTL'den 99 yıl müddetle trafo yeri için kira şerhi ve H: 2 metre genişliğinde 10 m uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı (Şablon: Geçit hakkı)" ve "Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: -a) A B harfi ile gösterilen 181,92 m²'lik alanda 43344 ada 2 parsel lehine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A harfi ile gösterilen 1.707,13 m²'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı" beyanları bulunmakta olup devredilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı (AVM+Otel)	13.964.385.000 TL
Gelir Yaklaşımı (AVM)	13.352.110.000 TL
Gelir Yaklaşımı (Otel)	1.471.730.000 TL
Gelir Yaklaşımı (Pazar Kirası) (AVM)	90.940.000 TL/ay
Gelir Yaklaşımı (Pazar Kirası) (Otel)	4.320.000 TL/ay

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

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

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak konu taşınmazın gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri ve pazar kirası takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır. Ayrıca, takdir edilen değer, değerlendirme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN “YENİ GİMAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI A.Ş.” HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	14.823.840.000.-TL	Ondörtmilyarsekizyüzüymüçmilyonsekiyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.788.608.000.-TL	Onyedimilyaryediyüzseksensekizmilyonaltıyüzsekizbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	95.260.000.-TL/ay	Doksanbeşmilyonikiyüzaltmışbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	114.312.000.-TL/ay	Yüzondörtmilyonüçyüzonikibin.-TL/ay

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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