

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ' NDE
YER ALAN 43344 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER
ALAN OTEL BİNASININ
(CROWNE PLAZA OTEL)**

KİRA TESPİT RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	04.09.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	07.09.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	09.09.2015
RAPOR TARİHİ	11.09.2015
RAPOR NO	YGMT-1509001
KULLANIM AMACI	KİRA DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	43344 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ CROWNE PLAZA OTEL'İN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GAZİ MAHALLESİ MEVLANA BULVARI NO:2 CROWNE PLAZA OTEL YENİMAHALLE/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Nakit Akış (INA) Tabloları
- Ek 4** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 5** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada 2 parsel üzerindeki Crowne Plaza Otel'in kira bedelinin Pazar Değerinin tespit edilmesidir.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır. Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan, 43344 ada 2 parsel üzerindeki Crowne Plaza Otel'in kira bedelinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 11.09.2015 tarih ve YGMT-1509001 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK Ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

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

	RAPOR-1		
Rapor Numarası	YGMT-1410001		
Rapor Tarihi	31.12.2014		
Rapor Konusu	43344 ADA 2 PARSEL VE 43345 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM & CROWNE PLAZA OTEL		
Raporu Hazırlayanlar	SERDAR ETİK A.ALİ YERTUT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.480.144.410		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

43344 ADA 2 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	YENİMAHALLE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GAZİ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	43344
Parsel No	:	2
Alanı	:	50.000 m2
Vasfı	:	BETONARME 2 ADET MAĞAZA OTEL VE ALTINDA OTOPARKI BULUNAN ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	YENİ GİMAT İŞ YERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.(*)
Sayfa No	:	1630
Cilt No	:	17
Yevmiye No	:	279
Tapu Tarihi	:	16.01.2006

(*)Şirket GYO statüsü kazanmış ve ticari ünvanı Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Olarak değiştirilmiştir. Bu unvan değişikliğinin tapuya tescil edilmediği görülmüştür.

43345 ADA 1 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	YENİMAHALLE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GAZİ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	43345
Parsel No	:	1
Alanı	:	50.725 m2
Vasfı	:	İŞ YERİ
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (*)
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	
Sahibi	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Sayfa No	:	
Cilt No	:	
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	

**** Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, toplam bağımsız bölüm sayısı 129'dur. 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 41, 61, 62, 68, 71 ve 74 numaralı bağımsız bölümler Migros Türk Ticaret A.Ş. adına kayıtlıdır. Yeni Gimat İş Yerleri İşletmesi A.Ş. adına kayıtlı toplam 112 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup münferit mülkiyet bilgileri ekte sunulmuştur. Yeni Gimat Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen taşınmazların toplam payı 35375615/50725000 'dir. Geri kalan 15349385/50725000 hisse Migros Türk Ticaret A.Ş.'ne aittir.**

2.2 - Takyidat Bilgileri

Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nden 43344 ada 2 parsel için 31.07.2015 tarihinde ve 43345 ada 1 parsel için 14.05.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

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

İrtifak Hakları:

* 01.02.1983 tarih 193 yevmiye ile M:Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı bulunmaktadır.

* 04.02.1961 tarih 1044 yevmiye ile H: 2 metre genişliğinde 10 metre uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı bulunmaktadır.

* 22.05.2006 tarih 7084 yevmiye ile geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: -a) A B harfi ile gösterilen 181,92 m²'lik alanda 43344 ada 2 parsel lehine 43345 ada 1 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A harfi ile gösterilen 1707,13 m²'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı bulunmaktadır.) (Başlama tarihi 18/05/2006, Bitiş Tarihi:18/05/2006- Süre:)

Şerh:

* Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 03.03.2006 tarih 2843 yevmiye ile yıllığı 12 YTL'den 99 yıl müddetle trafo yeri için kira şerhi bulunmaktadır.

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

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

Beyan:

* Yönetim Planı: 23.05.2002

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde 43344 ada 2 parselin son üç yıllık dönemde; mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel, 08/02/2005 gün ve 54 sayılı kararıyla uygun görülen imar planı değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/05/2005 gün 106 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanmıştır. 43344 ada 2 parsel, Emsal= 2.00, h(max)=serbest, Kentsel Hizmet Alanları (Teknik Donatım Alanları) ve 43345 ada 1 parsel Emsal= 1.50, h(max)=serbest, Kentsel Hizmet Alanları (Teknik Donatım Alanları) yapılaşma haklarına sahiptir.

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Yenimahalle Belediyesi'nde yapılan incelemede;

43345 ada 1 parsel için;

- * 14.10.1997 tarih 456 sayılı ve 01.12.1997 tarih 544 sayılı esas ruhsatlar ve 09.04.1999 tarih 110 sayılı ve 03.11.2000 tarih 736 sayılı ek ruhsatlar bulunmaktadır.
- * 23.07.2001 tarih 317 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- * A blok için alınmış 26.09.2007 tarih 741/A sayılı tadilat ruhsatı,
- * B blok için alınmış 26.09.2007 tarih 741/B sayılı tadilat ruhsatı,
- * A blok için alınmış 16.02.2012 tarih 300 sayılı tadilat ruhsatı,
- * A blok için alınmış 05.09.2012 tarih 696 sayılı tadilat ruhsatı,
- * 14.02.2014 tarih 120 sayılı yenileme ruhsatı,
- * 24.06.2014 tarih 571 sayılı isim değişikliği için ruhsat,
- * 05.06.2015 tarih 260 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

43344 ada 2 parsel için:

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

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

05.06.2015	260	Tadilat Ruhsatı	V.A	Ofis ve İşyeri	41	132.898,58 m ²
------------	-----	-----------------	-----	----------------	----	---------------------------

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

Yapılan incelemelerde 43345 ada 1 parselde 129 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kurulduğu görülmüştür. Ancak alınan tadilat ruhsatları ile 16.02.2012 tarihinde A blokta önce 51 bağımsız bölüm için ruhsat alındığı sonra 05.09.2012 tarihinde bağımsız bölüm sayısının 41 adete düşürüldüğü görülmüştür. B blokta 8 adet ve A blokta 41 adet olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısının ise 129'dan 49'a düşürüldüğü gözlenmiştir. 05.06.2015 tarih 260 sayılı tadilat ruhsatı ile inşaat alanı artırılmış, bağımsız bölüm sayısı 41 olarak kalmıştır. İncelenen ruhsatlarda bağımsız bölüm sayısının azaldığı, toplam inşaat alanının ise arttırıldığı tespit edilmiştir. 20.05.2015 tarihli A blok tadilat mimari projesinde 41 adet bağımsız bölüm bulunmasına karşın, bu durum henüz tapuya tescil ettirilmemiştir. Tapu Müdürlüğü'nde 129 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup ,Tapu Sicil Müdürlüğünde 02.10.2000 tasdik tarih ile onanlı mimari projesi incelenmiştir.

B blok için 2008 yılında iskan alınmış olup, A blok için 2012 yılında tadilat ruhsatı alınmıştır. Nihai olarak A blokta 41 adet B blokta 8 adet olmak üzere 49 adet bağımsız bölüm olduğu incelenen proje ve ruhsatlardan anlaşılmaktadır. Yeni Gimat GYO A.Ş.'den edinilen 18.12.2013 tarihli "Ankamall Alışveriş Merkezi A Blok (I.Etap) Yönetimi Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve eki Paylaşım Listesi" de incelenmiştir. Alınan karara göre A blokta 41 adet bağımsız bölümden 6, 10, 11, 13, 28 numaralı bağımsız bölümler Migros'a diğer bağımsız bölümler ise Yeni Gimat'a ait olacak şekilde paylaşım yapılmıştır. Yapılan bu paylaşım göre daha önce kurulmuş olan kat mülkiyetli taşınmazlarda belirlenen hisse oranlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olduğu görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

43345 ada 1 parselde A ve B blok olarak tanımlanmış 129 bağımsız bölüm için alınmış 23.07.2001 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 2001 tarihli yapı kullanma izin belgesine istinaden 129 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kurulmuştur. Daha sonra 2012, 2014 ve 2015 yıllarında A blok için tadilat ruhsatı ve tadilat projesi düzenlenmiş olup, A blok 41 adet bağımsız bölüme düşürülmüştür. Hissedarlar arasında paylaşım yapılmış ve hisse oranları değişmeden tadilat projesinde de aynı şekilde paylaşım yapılmıştır. Ancak bu durum tapuya henüz tescil ettirilmemiştir.

05.06.2015 tarih 260 sayılı tadilat ruhsatı A blok için geçerli olan son ruhsattır. Taşınmazların hali hazırda tadilat çalışmalarının tamamlandığı ve kullanılmaya başlandığı gözlemlenmiştir. Yasal süreçte yapı kullanma izin belgesi alabilecek duruma geldiği görülmüştür.

A blokta 41 adet bağımsız bölüm için yapı kullanma izin belgesi alınması ve mevcut kat mülkiyetinin bozularak 49 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmesi gerekmektedir.

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

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için yapı denetim şirketi Beton Yapı Denetim A.Ş. Olup, 05.06.2016 tarihli A blok tadilat ruhsatında yapı denetim ADŞ Yapı denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

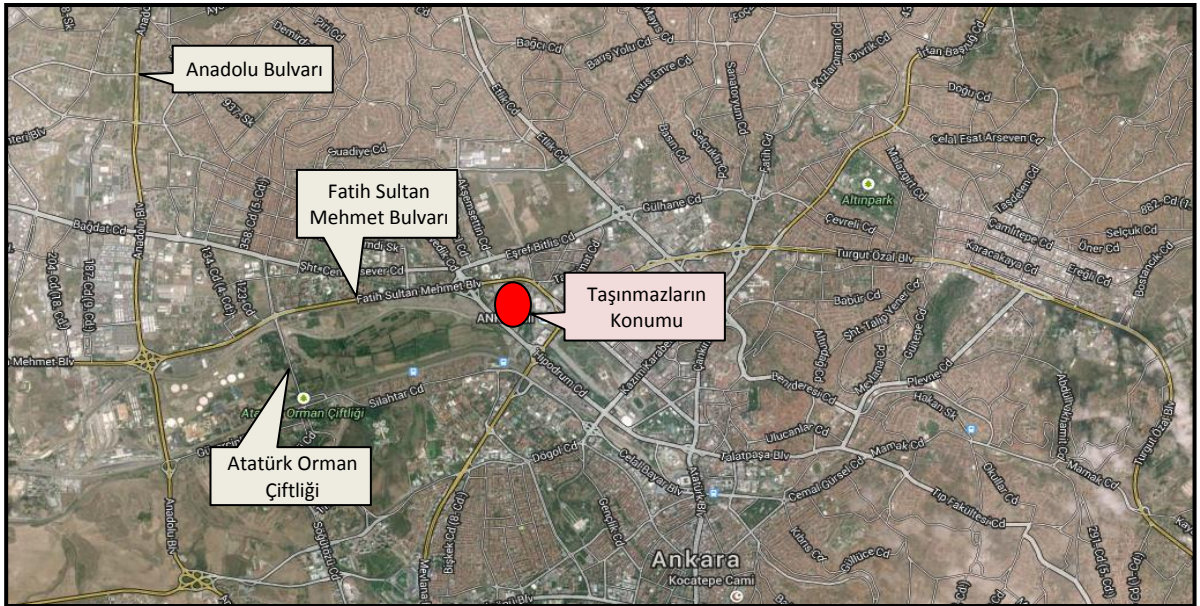
Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi'nde yer alan Ankamall AVM ve Crowne Plaza Otel'dir. Ankamall AVM 43345 ada 1 parsel üzerine 1. Etap ve 43344 ada 2 parsel üzerinde 2. etap olmak üzere 2 etaptan oluşmaktadır. Crowne Plaza Otel ise 43344 ada 2 parsel üzerinde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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Gazi Mahallesi Mevlana Bulvarı üzerindeki Ankamall AVM ve Crowne Plaza Otel'dir. Merkezi bir konumda olmaları nedeniyle ulaşılabilirlikleri iyidir. Etrafında nirengi niteliği taşıyan bazı noktalar şu şekildedir: AOÇ Hayvanat Bahçesi, Ankara Emniyet Müdürlüğü, Atatürk Kültür Merkezi, Gençlik Parkı vb.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

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

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

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

Ankamall AVM toplam alanı 275.457,58 m²'dir.

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

Otelde, 177 standart oda, 3 bedensel engelli odası, 20 double queen, 20 junior suite, 42 club odası ve 1 kral dairesi olmak üzere toplam 263 oda bulunmaktadır.

Niteliği	İnşaat Alanı	Yeni Gimat GYO A.Ş. Payına Arsa Payı Oranında Düşen İnşaat Alanı
Ankamall AVM	275.457,58 m ²	235.242,47 m ²
Crowne Plaza Otel	27.650,00 m ²	27.650,00 m ²
TOPLAM	303.107,58 m²	262.892,47 m²

Binanın Genel Özellikleri

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

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input type="checkbox"/>	2.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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

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

Ankara'nın 2010 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 4.771.716'dır. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun %96.7'si il ve ilçe merkezlerinde, geriye kalanı köy veya beldelerde yaşar. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde, il nüfusunun ise %85'i merkezde yaşar.



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

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

4.1.2 - Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline getirilmiştir.

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

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

Yenimahalle, Ankara'nın 16 merkez ilçesinden biri olup, 1957 yılında kurulmuştur. İlçede 64 mahalle bulunmaktadır. Köylerin yarısı arazi ve yerleşim durumu itibariyle ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur.

İlçenin yerleşim durumu planlı ve düzenlidir. Demetevler ve gecekondu bölgelerinin altyapı durumu normal düzeye ulaşmıştır ancak bazı imar ve altyapı işlemleri devam etmektedir.

İlçenin Ümitköy / Çayyolu / Konutkent bölgesinde daha çok üst gelir grubu aileler, Batıkent, Demetevler ve Yenimahalle Merkez bölgesinde orta-üst gelir grubu aileler, Şentepe, Karşıyaka ve Yahyalar bölgelerinde ise genel olarak orta gelir grubuna mensup aileler yaşamaktadır.

Günümüzde ilçe merkezi topoğrafik yapısı nedeniyle Ragıp Tüzün ve İvedik caddeleri boyunca ekonomik faaliyetlerin oluşmasına izin vermektedir. Kamu kurumlarının da bu iki cadde boyunca yapılmış olması ilçe merkezinde kendine özgü bir ekonomik yapının oluşmasına neden olmuştur.

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçe sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır.

İlçe topraklarının tarıma elverişli olması nedeniyle, mahalleye dönüşen köylerde halk tarım ile uğraşmaktadır. Son yıllarda Ankara İli'nin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçedeki, özellikle E-5 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile ATB İş Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Toptancılar Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Erciyes İşyerleri, Başkent Otosanayi ve GİMAT bulunmaktadır.

Birçok büyük alışveriş merkezi ilçede yer almaktadır. Ankamall, Arcadium Alışveriş Merkezi, Acity Alışveriş Merkezi, Nata Alışveriş Merkezi, Gordion Alışveriş Merkezi, Karşıyaka İş Merkezi ve Atlantis Alışveriş Merkezi ilçede yer almaktadır.

İlçenin 42.600 hektar arazisi olup, bunun 14.488 hektarında tarım yapılmaktadır. Esas tarım çeşidi tarla ziraati olup, sırasıyla buğday, arpa, mercimek, patates, ayçiçeği ile unu yurtçapında duyulan kavun ekilmektedir. Yine sulu arazide sebze ziraati yapılır. Özellikle son yıllarda tuzlanmaya karşı ciddi önlemler alınmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

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

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

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

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ulaşım arteri üzerindedirler.
- * Tercih edilirlikleri yüksektir.
- * 43344 ada 2 parsel üzerindeki yapılara ait iskan belgesi bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 43345 ada 1 parsel üzerinde 129 bağımsız bölüm için kat mülkiyeti bulunmasına karşın, parsel üzerinde tadilat ruhsatı ile bağımsız bölüm sayısı azaltılmıştır. Yeni projeye göre 49 bağımsız bölüm için mülkiyet paylaşımı tapuya henüz tescil ettirilmemiştir.
- * Ankara genelinde özellikle son yıllarda açılmış ve inşaat halinde olan çok sayıda AVM bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi ve
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 312 484 25 44 ALINAN BİLGİ Balgat'ta Konya yolu üzerinde olduğu beyan edilen E:1.20, ticari imarlı 21.000 m ² lik arsa için 210.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.	COŞKUN GAYRİMENKUL				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>21000 .-M²</td> <td>210.000.000 .-TL</td> <td>10.000 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	21000 .-M ²	210.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²	
SATILIK	21000 .-M ²	210.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²		
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 457 11 90 TEL 2 ; ALINAN BİLGİ Çankaya Mustafa Kemal Mahallesi'nde Eskişehir Yolu üzerinde olduğu beyan edilen E:2.00, 23.000 m ² ticari imarlı arsa için 65.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=3.00.-TL)	İRFAN GAYRİMENKUL				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>23000 .-M²</td> <td>195.000.000 .-TL</td> <td>8.478 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	23000 .-M ²	195.000.000 .-TL	8.478 .-TL/M ²	
SATILIK	23000 .-M ²	195.000.000 .-TL	8.478 .-TL/M ²		
3 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 365 47 17 ALINAN BİLGİ Çankaya Balgat'ta 48.675 m ² büyüklükte olduğu beyan edilen E=2.00, ticari imarlı arsadır. 3 bodrum katlı 250.000 m ² ,inşaat alanlı proje geliştirilebileceği belirtilmiştir. İstenilen rakam 180.000.000.-USD'dir. (USD=3.00.-TL)	REHA MEDİN EMLAK				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>48675 .-M²</td> <td>540.000.000 .-TL</td> <td>11.094 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	48675 .-M ²	540.000.000 .-TL	11.094 .-TL/M ²	
SATILIK	48675 .-M ²	540.000.000 .-TL	11.094 .-TL/M ²		
4 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 543 428 28 93 ALINAN BİLGİ Çankaya Balgat'ta 22.000 m ² büyüklükte olduğu beyan edilen E=1.60, ticari imarlı arsadır. İstenilen rakamın 77.000.000.-USD olduğu bilgisi edinilmiştir. (USD=3.-TL)	ÖTE DANIŞMANLIK				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>22000 .-M²</td> <td>231.000.000 .-TL</td> <td>10.500 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	22000 .-M ²	231.000.000 .-TL	10.500 .-TL/M ²	
SATILIK	22000 .-M ²	231.000.000 .-TL	10.500 .-TL/M ²		

Medyadan Elde Edilen Veriler

Toplu Konut İdaresi'nin Ankara Çankaya'da Eskişehir Yolu Üzerinde, satışa çıkardığı 40.628 metrekarelik arazinin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı için düzenlenen ihalede; 'merkezi iş alanı' imarlı arazi için arsa satış karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 997.500.000 TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından TOKİ "ye (arsa sahibine) teklif edilen. %25,1 satış payı gelir oranın (ASKŞPGO) karşılığı 397.000.000-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" +KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir. (Geliştirilmiş arsa birim değeri 9.771 TL/m²)

Ankara Gölbaşı Hacılar'da 119735 adada yer alan E:1.40, konut imarlı toplam 53.981 m² 10 parselden oluşan arsa için Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 40.485.750.-TL bedelle ihale yoluyla satıştır. (750.-TL/m²)

Yenimahalle Susuz Mahallesi'ne bağlı 63357 ada 1 parsel 95.560 m² alana sahip olup, Emsal:1.50, min.h:10 kat, konut imarlıdır. Muhammen bedel 76.476.800.-TL'dir. (~800.-TL/M²)
 Yenimahalle Susuz Mahallesi'ne bağlı 63933 ada 1 parsel 55.273 m² alana sahip olup, Emsal:1.50, h:serbest, MİA+konut imarlıdır. Muhammen bedel 66.327.600.-TL'dir. (1.200.-TL/M²)

TOKİ Çukurambar Mahallesi'ndeki, 29101 ada 18 parsel ve 29102 ada 5 parseldeki 57.788 m² 'lik konut+ticaret imarlı arsasını arsa karşılığı gelir paylaşımı karşılığında açık arttırma yoluyla Türkerler İnşaat Tur.Maden.Enerji Üretimi Tic. ve San.A.Ş. ve Gestaş İnş.Tic.ve San.A.Ş.'ne 275.220.000.-TL bedel ile satmıştır. (4.762.-TL/m²)

Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 2014 yılında Emlak Konut Gayri Yatırım Ortaklığı'na sattığı Yenimahalle İstasyon Arsası Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 2015 Mayıs ayında yapılmıştır. 2014 yılsonu değerlendirme raporunda 622.000.000.-TL değer takdir edilmiş ve bu muhammen bedel olarak belirlenmiştir. 124.000 m²'lik EGO Garajı arsası (63865 ada 2 parsel, E:4.50, MİA alanıdır) 1.258.315.000.-TL bedel ile Pasifik İnşaat-Çiftay İnşaat ortaklığına ihale yolu ile satılmıştır. Bu projenin hasılatı 4 milyar 194 milyon 550 bin lira. Bunun yüzde 30'unu yani 1 milyar 258 milyon 365 bin lirasını hasılat payı olarak Emlak Konut'a verileceği belirtilmiştir.

Kiralık Bina Emsalleri

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TUĞRA GRUP

TEL 1 ; 0 531 888 67 80

ALINAN BİLGİ

Yenimahalle, Demetevler Mahallesi'nde, proje halindeki toplam 11 katlı, 11.500 m² kullanım alanlı otel kullanımına uygun bina için 200.000.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	11500 .-M ²	200.000 .-TL	17 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------	------------------------

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TS BAŞKENT EMLAK

Tel 0 312 419 08 80

Kızılay merkeze yakın, konu taşınmazla göre daha az tercih edilir bölgede yer alan, bodrum+zemin+7 normal katlardan oluşan 3000 m² brüt kullanıma sahip, yaklaşık 15 yaşında, açık otoparkı olduğu beyan edilen bina 60.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	3000 .-M ²	60.000 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

Konum olarak daha kötü bir konumdadır.

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum
ESKİDJİ ANKARA MERKEZ

Tel 0 312 441 86 66

Çankaya Balgat'ta Ceyhun Atf Kansu Caddesi üzerinde yer alan, zemin kat dükkan, üst katlar ofis olarak planlanmış, zemin+3 kat yeni binadır. Kapalı kullanım alanı 1870 m² olarak belirtilmiştir. Zemin kat dükkan 275 m² olarak pazarlanmakta olup, ayrıca 350 m² depo alanı olduğu beyan edilmiştir. İstenilen kira bedeli 50.000.-TL/ay olarak belirtilmiştir.

KİRALIK	1870	.-M ²	50.000	.-TL	27	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

Cadde üzerinde konumlu olması nedeniyle iyi bir konumda olup, fonksiyon olarak dükkan+ofis kullanımı için uygundur.

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum
HILL'S GAYRİMENKUL

Tel 0 312 437 98 06

Çankaya'da Tunalı Hilmi Caddesi'ne 100 m. Mesafede olduğu belirtilen 10-15 yıllık binadır. 3 bodrum+4 kat olmak üzere hastane, otel, şirket merkezi vb. kullanımlara uygun olarak pazarlanmaktadır. Otel olarak kullanılması halinde 40-50 odalı bir otel olabileceği beyan edilmiştir. Kapalı kullanım alanı 4000 m²'dir. İstenilen aylık kira bedeli 33.000.-USD'dir. (USD=2.9.-TL)

KİRALIK	4000	.-M ²	95.700	.-TL	24	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

Değerleme konusu taşınmaz inşa kalitesi ve nitelik olarak daha iyidir.

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum
COLDWELL BANKER-ZİRVE GAYRİMENKUL

Tel 0 312 230 25 55

Çankaya Kızılay'da Necati Bey Caddesi'nde olduğu belirtilen 10-15 yıllık binadır. 3 bodrum+asma+8 kat olmak kapalı kullanım alanı 4500 m² olarak pazarlanmaktadır. Eski dersane binası olup, konferans salonu, kapalı otoparkı bulunmaktadır. Zemin katı mağaza kullanımındadır. İstenilen aylık kira bedeli 79.000.-TL'dir.

KİRALIK	4500	.-M ²	79.000	.-TL	18	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

Değerleme konusu taşınmaz inşa kalitesi ve nitelik olarak daha iyidir.

10- Beyan Eden Kişi, Kurum
KAYAHAN KARA

Tel 0 312 424 14 15

Çankaya, Atatürk Bulvarı'nın 2 paraleli olan Bestekar Sokakta, konu taşınmaza göre daha az tercih edilir bölgede yer alan, 2 bodrum+zemin+asma +3 normal+çatı katlardan oluşan 2000 m² brüt kullanıma sahip, yaklaşık 10 yaşında, asansör, kapalı otoparkı ve otel ruhsatı olduğu beyan edilen bina 60.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	2000	.-M ²	60.000	.-TL	30	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

11- Beyan Eden Kişi, Kurum
ÖTE DANIŞMANLIK

Tel 0 312 466 19 32

Çankaya'da, Bestekar Sokak' ta, taşınmaza göre daha az tercih edilir konumda, 452 m² arsa üzerinde, 3 bodrum+zemin +5 normal katlardan oluşan 2500 m² brüt kullanıma sahip olduğu beyan edilen bina 8.250.000.-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Binanın kısa süre önce 40.000 TL bedelle kiracılı olduğunu, şimdiki piyasa koşullarının olumsuzluğu nedeniyle yeni kiralamada 50.000 TL ye kiraya verilebileceğini, sakin piyasa koşullarında ise bu kiralamanın 60.000 TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	2500	.-M ²	50.000	.-TL	20	.-TL/M ²
SATILIK	2500	.-M ²	8.250.000	.-TL	3.300	.-TL/M ²

12- Beyan Eden Kişi, Kurum
RE/MAX TOWER

Tel 0 532 267 77 66

Çankaya merkezde, ticari aktivetinin yoğun olduğu bölgede, 56 bağımsız bölümlü, 1600 m² kullanım alanlı bina için 50.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Bina dersane, iş merkezi, otel, hastahane vb. kullanımlara uygun olarak pazarlanmaktadır. Eski bir bina olmasına karşın, ticari kullanım için oldukça merkezi bir konumda, tercih edilirliliği yüksek bir mevkide olduğu beyan edilmiştir.

KİRALIK	1600	.-M ²	50.000	.-TL	31	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

Satılık Bina Emsalleri
13- Beyan Eden Kişi, Kurum
GÜL GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 532 375 21 64

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

Çankaya, Meşrutiyet Mahallesi'nde, Atatürk Bulvarı'na yakın konumda yer aldığı beyan edilen bodrum + 8 kattan oluşan ~30 yıllık binadır. Otel kullanımına uygun olarak pazarlanmaktadır. Jenaratör ve otopark mevcuttur. 630 m² arsa içerisinde toplam kapalı kullanımı 3.000 m² olarak beyan edilmiştir. Aylık kira bedeli 60.000.-TL, satış bedeli ise 12.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3000	.-M ²	12.000.000	.-TL	4.000	.-TL/M ²
KİRALIK	3000	.-M ²	60.000	.-TL	20	.-TL/M ² /ay

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

Emsal taşınmaz yapım yılı nedeniyle değerlendirme konusu taşınmaza göre eski bir yapıdır. İnşa kalitesi olarak daha kötü olduğu düşünülmektedir. Konum olarak ise Çankaya'da ve Atatürk Bulvarı'na yakın olması nedeniyle iyi konumdadır.

14- Beyan Eden Kişi, Kurum
MY CITY GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 312 356 33 06

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

Çankaya, İşçi Blokları Mahallesi'nde, Konya Bulvarı ile Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı arasında yer aldığı beyan edilen 7 bodrum + 25 kattan oluşan yeni binadır. Otel kullanımına uygun olarak pazarlanmaktadır. Kapalı kullanımı 29.200 m² olarak beyan edilmiştir. Satış bedeli için 110.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	29200 .-M ²	110.000.000 .-TL	3.767 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

Emsal taşınmazın inşa kalitesinin iyi olduğu düşünülmektedir. Ancak konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre şehir merkezine uzak konumdadır.

15- Beyan Eden Kişi, Kurum
A CLASS GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 312 222 11 20

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

Çankaya, Emek Mahallesi'nde, merkezi konumda yer aldığı beyan edilen otel olmaya uygun yeni binadır. Kapalı kullanımı 35.000 m² olarak beyan edilmiştir. Satış bedeli için 100.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	35000 .-M ²	100.000.000 .-TL	2.857 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

Emsal taşınmazın inşa kalitesinin ve konumunun benzer olduğu düşünülmektedir.

16- Beyan Eden Kişi, Kurum
OXFORD GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 312 440 77 66

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

Çankaya, Balgat Mahallesi'nde, cadde üzerinde yer aldığı beyan edilen 2 bodrum + 5 kattan oluşan 4 yıllık binadır. Kurumsal kiracılı olarak pazarlanan taşınmazın yıllık kira bedeli 1.360.000.-TL olarak belirtilmiştir. Kapalı kullanımı 5.500 m² olarak beyan edilmiştir. Satış bedeli için 18.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	5500 .-M ²	18.000.000 .-TL	3.273 .-TL/M ²
AYLIK KİRA	5500 .-M ²	113.333 .-TL	21 .-TL/M ²

EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

Konum olarak merkezi bir konumda yer almasına karşın bina daha ufak ölçekli bir binadır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (43345 ADA 1 PARSEL)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 4	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		195.000.000	231.000.000	540.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	50.725,00m ²	23.000	22.000	48.675
BİRİM M ² DEĞERİ		8.478	10.500	11.094
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E: 2.00	E: 1.60	E:2.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1,50	İYİ -20%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%
FONKSİYON		Ticari	Ticari	Ticari
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Kentsel Servis Alanı	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-45%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.510	4.663	5.775	6.102

Değerleme konusu taşınmazlardan 43345 ada 1 parsel için emsal karşılaştırma tablosu yapılmış, 43344 ada 2 parsel için değer takdir edilirken de imar hakkı da gözetilerek bu değer nirengi olarak kullanılmıştır. Bu kapsamda 43344 ada 2 parselin imar hakkının daha fazla olması, yola cephesinin daha uzun olması, konumunun daha iyi olması durumları dikkate alınarak şerefiyesinin daha yüksek olacağı kanaati ile birim m² değeri 7.650 TL olarak takdir edilmiştir.

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

Diğer emsaller de değerlendirilmiş olup, karşılaştırma tablosunda yer verilmemiştir.

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ (43345 ADA 1 PARSEL)			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Arsa Değeri (TL)	Arsa Değeri (\$)
50725,00 m ²	5.510 TL/m ²	279.494.750 TL	92.855.399 \$
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (35375615/50725000)		194.919.639 TL	64.757.355 \$
TAŞINMAZIN DEĞERİ (43344 ADA 2 PARSEL)			
50000,00 m ²	7.650 TL/m ²	382.500.000 TL	127.076.412 \$
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (1/1)		382.500.000 TL	127.076.412 \$
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN 2 ADET PARSELDEKİ TOPLAM ARSA DEĞERİ		577.419.639 TL	191.833.767 \$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerinde 1 adet AVM (Ankamall AVM) ve 1 adet otel binası (Crowne Plaza Otel) bulunmaktadır. AVM iki adet parsel üzerine bölünmüş olup, bunlardan 43345 ada 1 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Değerlemede parsel üzerindeki bölümler bir bütün olarak değerlendirilerek yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

2015 yılı, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre V.A (alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran,market, v.b. bulunan) yapı sınıfı birim maliyeti 1.230.-TL/m² ve V.C (oteller ve tatil köyleri) yapı sınıfı birim maliyeti 1.710.-TL/m²dir.

2015 yılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekaresi inşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre; ticarethane ve işyerleri için birim maliyet 1.949,05.-TL/m² ve otel binaları için birim maliyet 1.819,11.-TL/m²dir.

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

Yerinde yapılan incelemelerde yapıların nitelikleri göz önünde bulundurularak inşa birim maliyeti AVM için 1.950.-TL/m², Otel için 1.850.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Taşınmazın diğer maliyet kalemlerinin (proje, mühendislik, yönetim giderleri, peyzaj, girişimci karı) inşaat maliyetlerinin % 15 i kadar olacağı öngörülmüştür.

Ankamall AVM:

Alışveriş Merkezi konsepti toplam 2 parsel üzerinde A, B, D, E blok olarak ruhsatlandırılmıştır. B, D, E bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. A blok için ise tadilat ruhsatı alınmış, iskan alma aşamasına geçilmiştir. Tadilat projesine göre A Blokta 1. ve 2. kat toplam inşaat alanı 44.790,95 m² olarak tespit edilmiştir.

43345 ada 1 parsel üzerindeki yapıda Yeni Gimat GYO A.Ş. yanısıra farklı hissedar da (Migros A.Ş.) bulunmaktadır. Bu parsel üzerindeki toplam inşaat alanı 132.898,58 m²'dir. Yeni Gimat A.Ş.'nin toplam arsa payı oranında toplam inşaat alanından hissesine düşen alan ~92.683,47 m²'dir. 43344 ada 2 parsel üzerinde AVM'ne ait olan bloklar D ve E bloklardır. Yapı kullanma izin belgesinde iki bloğun toplam alanı 141.856 m²'dir. Bu veriler ışığında Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin AVM yapısına ait toplam hissesi 234.539,47 m² olarak belirlenmiştir. 1997 yılında ilk ruhsat alınmış olup, yapı kullanma izin belgesi tarihleri 2007'dir. Taşınmazların aşınma payı cetveline göre %10 aşınma payı öngörülmüştür.

Halihazır durumda A blok için tadilat ruhsatı alınmıştır. Fiziki olarak A bloğun tamamında 2014-2015 seneleri içerisinde tadilat yapıldığı görülmüştür.

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

Fonksiyon	İnşaat Alanı (M2)	Toplam İnşaat Alanı İçerisindeki Payı	Paylarına Düşen Arsa Değeri (TL)
Ankamall AVM (D-E Blok)	141.856,00	83,69%	320.106.191
Crowne Plaza Otel (F Blok)	27.650,00 m ²	16,31%	62.393.809
TOPLAM	169.506,00 m²		382.500.000

Blok	Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin Arsa Payı Oranında Hissesine Düşen Alan(M2)		Birim Değer (TL/M2)	Aşınma Payı	Toplam Değer (TL)
A blok	92.683,47	X	1950	=	180.732.765,90
B blok	703,00	X	1950	10% =	1.233.765,00
D ve E blok	141.856,00	X	1950	10% =	248.957.280,00
TOPLAM BINA DEĞERİ					= 430.923.810,90
PROJE GELİŞTİRME,MİM.,MÜH. VE YÖNETİM-PEYZAJ-SAHA BETONU-GİRİŞİMCİ KARI VB. MALİYETLERİ (%15)					64.638.571,63
ANKAMALL AVM TOPLAM ARSA DEĞERİ					= 515.025.829,58
TOPLAM DEĞER					= 1.010.588.212,12

Crowne Plaza Otel:

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

Blok	Crowne Plaza Hotel Alanı		Birim Değer	Aşınma Payı	Toplam Değer
F blok	27.650,00	X	1850	10% =	46.037.250,00
TOPLAM BINA DEĞERİ					= 46.037.250,00
PROJE GELİŞTİRME,MİM.,MUH. VE YÖNETİM-PEYZAJ-SAHA BETONU-GİRİŞİMCİ KARI VB. MALİYETLERİ (%15)					6.905.587,50
CROWN PLAZA ARSA DEĞERİ					= 62.393.809,07
TOPLAM DEĞER					= 115.336.646,57

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türk Eurobond'ları baz alınmıştır. Bu menkul kıymetler Türkiye Cumhuriyeti Hazinesi tarafından ihraç edildiğinden, faiz oranları ülke riskini içermektedir. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli USD cinsinden Türk Eurobond üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli Eurobond faizi yaklaşık %5,5 civarındadır.

Risk Primi

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

Gayrimenkul alışveriş merkezi ve otel gibi iki farklı yapıyı bünyesinde barındırmaktadır. Ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir karma kullanımlı projeye yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, Ankara'da bu türde başka satılık bir proje yoktur. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için %6,00, otel için %5,50 olarak belirlenmiştir.

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

Otel	AVM
%5,50	%5,50 Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)
+ %5,5	%6 Risk Primi
= 10,50	%11,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %11,50 otel için %10,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Ankamall Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Ankamall Alışveriş Merkezi 2 etaptan oluşmaktadır. Yönetimden alınan kiralamalara ilişkin tablolar incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları yapılmıştır. Mevcut kira sözleşmeleri incelenmiş olup, kiralamaların dolar kuru üzerinden yapıldığı görülmüştür. Eylül ayı fatura tutarları TL üzerinden incelenmiş ve her bir dükkan için farklı dolar kurları uygulandığı görülmüştür. Yönetimle yapılan görüşme neticesinde dolar kurunun son bir kaç ayda olağan dışı yükseldiği bu kapsamda dükkanların konum ve büyüklüklerine göre ödedikleri kira bedellerinde dolar kuru sabitlemesine gidildiği bilgisi alınmıştır. Bu kapsamda toplam fatura tutarı TL üzerinden incelenmiş ve bu toplam tutar güncel dolar kuru ile USD cinsinden bugünkü değerine dönüştürülmüştür. Toplam kiralanabilir alanının 98.135,97 m² olduğu ve bu alandan yaklaşık 3687,27 m² boşluk bulunduğu bilgisi alınmış olup toplam kiralanmış alanın 94.448,70 m² olduğu kabul edilmiştir. Bulunan kiralanabilir alan ve aylık kira getirileri dikkate alınarak taşınmazdaki ortalama aylık kira birim değeri 42,42 \$/m² olarak belirlenmiş ve aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak parsellerdeki Yeni Gimat GYO A.Ş.'ye ait bölümlerin değerine ulaşılmıştır.

	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Kira Getirisi (\$)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (\$/m ²)
ANKAMALL AVM	Mağaza	90.271,83	11.894.902,86	3.951.794,97	43,78
	Depo	4.176,87	165.975,86	55.141,48	13,20
TOPLAM		94.448,70	12.060.878,72	4.006.936,45	42,42

Tabloda mağaza ve depo kısımlarının alan ve toplam kira bedelleri belirtilmiştir. Bunların haricinde AVM'nin; ATMLer, tabelalar, taksi durağı, antenler vb. mağaza gibi belli bir kullanım alanına ihtiyaç duymayan kira gelirleri bulunmaktadır. Tarafımıza ibraz edilen kiralama verilerinde ~270.114.-USD kira geliri olduğu görülmüştür. Ayrıca kira getirisi olan bir başka önemli unsurda kiosk/standlardır. Kısa ve uzun vadede kiralama yapılıyor olması nedeniyle net kira verileri tarafımıza ibraz edilememiştir. Nakit akışı hazırlanırken diğer gelirler başlığı altında mağaza ve depo harici kira gelirleri değerlendirilmiştir.

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda doluluk oranı %96 olarak alınmıştır.
* Firmadan elde edilen veriler doğrultusunda AVM için aylık ortalama birim kira değeri ~42,42.- USD/m² olarak öngörülmüştür.

* Tarafımıza ibraz edilen bazı sözleşmeler incelenmiş ve aylık kira artış oranlarının %2,9 ila %4,7 oranında artış gösterdiği görülmüştür. Kiralamalar çoğunluklar dolar kurunda gerçekleşmiş olup artış oranları dolar bazlıdır. (Euro kiralamalar da istisnai olarak bulunmakta olup, dönemin kuruyla dolar bazında alınmıştır)Aylık kira metrekare değeri için yıllık artış oranı %3 olarak kabul edilmiştir.

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

Taşınmazın konumu, tercih edilirligi, emsallerde bahsedilen AVM ' lere göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 8-12 yıllık bir sürede amorti edeceği görülmüş ve buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi de dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken kapitalizasyon oranı % 10 olarak alınmıştır.

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

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

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

Sözleşme maddeleri dikkate alındığında AVM için nakit akış tablosunda gider belirtilmemiştir.

* Çalışmalar sırasında para birimi USD kullanılmıştır

* İndirgeme oranı %11,50 olarak kabul edilmiştir.

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

ANKAMALL AVM Nakit Akışları													
İLK YIL İÇİN AYLIK BRÜM MAĞAZA KİRA FİYATI (\$/AY)	42,42												
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI	3,00%						4.162.928						
TOPLAM KİRALANABİLİR MAĞAZA ALANI (m ²)	98.135,97												
Kap. Oranı	10,0%												
		Eylül-Aralık 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Eylül 2025	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ(AVM)													
Doluluk Oranı		95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	
Kiralanın Brüt Alan		94.211	94.211	94.211	94.211	94.211	94.211	94.211	94.211	94.211	94.211	94.211	1.036.316
Yıllık Birim Kira Fiyatı (Ortalama)		170	524	540	556	573	590	608	626	645	664	513	
Kiralama Gelirleri	309.989.116 \$	15.985.643 \$	49.395.637 \$	50.877.506 \$	52.403.831 \$	53.975.946 \$	55.585.224 \$	57.263.081 \$	58.980.973 \$	60.750.403 \$	62.572.915 \$	48.337.577 \$	566.138.735 \$
Diğer Gelirler	10,00%												
		1.598.564	4.939.564	5.087.751	5.240.383	5.397.595	5.559.522	5.726.308	5.898.097	6.075.040	6.257.291	4.833.758	56.613.873
İşletme Gelirleri	30.998.912 TL	1.598.564 TL	4.939.564 TL	5.087.751 TL	5.240.383 TL	5.397.595 TL	5.559.522 TL	5.726.308 TL	5.898.097 TL	6.075.040 TL	6.257.291 TL	4.833.758 TL	56.613.873 TL
												531.713.342	
NAKİT ÇIKIŞLARI													
TOPLAM													00.000 \$
Nakit Akım		17.584.207 \$	54.335.200 \$	55.965.256 \$	57.644.214 \$	59.373.540 \$	61.154.747 \$	62.988.389 \$	64.879.071 \$	66.825.443 \$	68.830.206 \$	580.050.919 \$	1.149.632.193 \$
Net Bugünkü Değer (NPV) (USD)	516.669.641 \$	499.663.015 \$	483.407.622 \$										
Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	1.555.175.620	1.503.985.677	1.455.056.943										
DİJİRGE ME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%										

Crowne Plaza Otele İlişkin Bilgiler ve Nakit Akışı Kabulleri

Crowne Plaza Otele ait 07.05.2009 tarihli Kira Tadil Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre;

Kiracı: Laledan Turizm ve Ticaret A.Ş.

Kiralayan: Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.

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

Sözleşmenin Süresi: 31.Mart.2036 tarihinde sona erecektir. (07.09.2008 otelin teslim tarihi aynı zamanda işletme ve kira döneminin başlangıç tarihidir.

Kira Bedelinin Tespiti ve Ödenmesi: Kira dönemi 01.04.2009 tarihinde başlar 31.03.2036 tarihinde biter. Sözleşme süresinde ödenecek yıllık kira bedeli şöyledir:

01.04.2010 - 31.03.2011 tarihleri arasında yıllık kira bedel 2.000.000.-USD+KDV

01.04.2011 - 31.03.2012 tarihleri arasında yıllık kira bedel 2.000.000.-USD+KDV

01.04.2012 - 31.03.2013 tarihleri arasında yıllık kira bedel 2.060.000.-USD+KDV

01.04.2013 - 31.03.2014 tarihleri arasında yıllık kira bedel 2.121.800.-USD+KDV

01.04.2014 - 31.03.2015 tarihleri arasında yıllık kira bedel 2.185.454.-USD+KDV

...

01.04.2035 - 31.03.2036 tarihleri arasında yıllık kira bedel 4.065.588.-USD+KDV olarak ödenecektir.

Kiraya vereninin hesabına 05.04.2006 tarihinde 1.000.000.-USD si avans, 1.000.000.-USD'da teminat olmak üzere toplam 2.000.000.-USD ödenmiştir.

Ayrıca Türkiye Vakıflar Bankası Yenimahalle Subesi tarafından verilen F serisine ait, 26.10.2007 tarih 1992 no'lu 2.000.000.-USD tutarlı teminat mektubu olmak üzere kiraya verene tevdi ve teslim edilmiştir.

Yıllık kira bedelinin 1/12 ' si her ay 1. günü TCMB tarafından saat 15.00'de sonra ilan edilen döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek düzenlenecek fatura mukabilinde ayın ilk beş günü içinde kiraya verenin bildireceği banka hesabına yatırılacaktır.

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

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

Otel Emsal Bilgileri		
Otel Adı	Oda Sayısı	Ortalama Standart Oda Fiyatı
Holiday-Inn Çukurambar	140 oda	350.-TL/oda-400.-TL/oda
Divan Ankara	83 oda	330.-TL/oda-500.-TL/oda
Rixos Grand Ankara	217 oda	435.-TL/oda-500.-TL/oda
Swiss Otel Ankara	150 oda	400.-TL/oda-500.-TL/oda
Metropolitan Hotel Ankara	96 oda	280.-TL/oda-350.-TL/oda

Crowne Plaza Otel ile yapılmış olan ve yukarıda detayları belirtilen kira sözleşmesinin fesh edilecek olduğu tarafımıza belirtilmiş olup, mevcut oda sayısı üzerinden potansiyel nakit akışı tablosu hazırlanmıştır.

Otel için öngörüler aşağıdaki gibidir:

* Mevcutta 263 olan otel için benzer nitelikte olan otel oda fiyatları araştırılmıştır. Piyasa geneli incelendiğinde ortalama oda fiyatı 400.-TL/oda olarak kabul edilmiştir. Belirlenen rakam oda-kahvaltı fiyatı olarak öngörülmüştür.

*Şehir oteli olması nedeniyle 365 gün açık olacak otelin doluluk oranı bölgede yapılan diğer çalışmalar ve medya vasıtasıyla edinilen bilgiler doğrultusunda %70 olarak belirlenmiştir.

* Bölgedeki otellere ait farklı dönemlerdeki oda fiyatları incelenmiş olup, ortalama konaklama artış oranının %5 olacağı öngörülmüştür.

* Otel bünyesinde balo salonu, spa merkezi, konferans salonu vb. ek gelir getirici üniteler olması konaklama dışı gelir sağlamakta olup, nakit akışında diğer gelirler başlığı altında irdelenmiştir. Ayrıca restaurant kısımlarında verilen hizmet için ekstra yiyecek içecek geliri belirtilmiştir. Yapılan incelemeler ve tecrübeler doğrultusunda diğer gelirlerin toplam gelirlerin %5'i oranında, ekstra yiyecek içecek gelirinin ise %7'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

* Şehir oteli olması ve marka değerli bir otel olacağı düşünüldüğünden kar marjının %35 olacağı öngörülmüştür.

* Tesisin yenileme giderlerinin tesisin toplam inşa maliyetinin %2 si oranında ödeneceği ve bu maliyetin her sene %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %10,00 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

*İndirgeme oranı %10,5 olarak alınmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (DISCOUNTED CASH FLOWS)											
OTELİN ADI	REEL OTEL	TESİSİN İŞLETME SINIFI	5 YILDIZ	ÇALIŞMA PRENSİBİ	HERŞEY DAHİL						
Açık Kalan Gün Sayısı (12 Ay)	365										
Oda Sayısı	263										
Yıllık Oda Kapasitesi	95.995										
Konaklama Geliri Artış Oranı	5,0%										
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı	400										
Diğer Gelir Oranı	5,0%										
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	7,0%										
Kapitalizasyon Oranı	10,0%										
Yenileme Gideri Oranı	5,0%										
	YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FAALİYET GÖSTERGELERİ											
Yıllık Oda Kapasitesi		95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995	95.995
Kapasite Kullanım Oranı (%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Satılan Oda Adedi (Konaklama)		67.197	67.197	67.197	67.197	67.197	67.197	67.197	67.197	67.197	67.197
GELİRLER (TL)											
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)		400,00	420,00	441,00	463,05	486,20	510,51	536,04	562,84	590,98	620,53
Toplam Konaklama Geliri (TL)		26.878.600	28.222.530	29.633.657	31.115.339	32.671.106	34.304.662	36.019.895	37.820.889	39.711.934	41.697.531
Otel Diğer Gelirler (TL)		1.343.930	1.411.127	1.481.683	1.555.767	1.633.555	1.715.233	1.800.995	1.891.044	1.985.597	2.084.877
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)		1.881.502	1.975.577	2.074.356	2.178.074	2.286.977	2.401.326	2.521.393	2.647.462	2.779.835	2.918.827
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		30.104.032	31.609.234	33.189.695	34.849.180	36.591.639	38.421.221	40.342.282	42.359.396	44.477.366	46.701.234
Olangan Dışı Gelirler (Artık Değer)											140.026.644
TOPLAM GELİRLER (TL)		30.104.032	31.609.234	33.189.695	34.849.180	36.591.639	38.421.221	40.342.282	42.359.396	44.477.366	186.727.878
GİDERLER (TL)											
GOP (%)	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		19.567.621	20.546.002	21.573.302	22.651.967	23.784.565	24.973.794	26.222.483	27.533.607	28.910.288	30.355.802
Yenileme Gideri (TL)	52.942.838	1.058.857	1.111.800	1.167.390	1.225.759	1.287.047	1.351.399	1.418.969	1.489.918	1.564.414	1.642.634
TOPLAM GİDERLER (TL)		20.626.478	21.657.801	22.740.691	23.877.726	25.071.612	26.325.193	27.641.453	29.023.525	30.474.702	31.998.437
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		9.477.554	9.951.432	10.449.004	10.971.454	11.520.027	12.096.028	12.700.829	13.335.871	14.002.664	154.729.442
DEĞERLEME TABLOSU											
İndirgeme Oranı (%)	10,50%										
Net Bugünkü Değer (TL)	120.492.002										

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE 2 ADET TAŞINMAZIN YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ		
ANKAMALL AVM	1.455.056.943 TL	483.407.622 \$
CROWN PLAZA OTEL	120.492.002 TL	40.030.565 \$
TOPLAM	1.575.548.945 TL	523.438.188 \$

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

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

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

Crown Plaza Otel'in mevcut sözleşmesinin feshedileceği tarafımıza beyan edilmiş olup, gerçekleşecek sürekli ve net bir gelir değerlendirme tairhi itibarıyla bulunmamaktadır. Bu nedenle piyasa araştırması yapılmış ve kira tespiti Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir. Taşınmazın değer takdiri yapılırken mevcut sözleşmesinin feshedilecek olması ve gelir yönteminde kullanılan oran ve değerlerin öngörüye dayalı olması nedeniyle maliyet yönteminin kullanılmasının daha uygun olacağı düşünülmüştür.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	1.010.588.212 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (-USD)	335.743.592 USD
CROWNE PLAZA OTEL TOPLAM DEĞERİ (-TL)	115.336.647 TL
CROWNE PLAZA OTEL TOPLAM DEĞERİ (-USD)	38.317.823 USD

Gelir indirgeme yaklaşımına göre;	
ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	1.503.985.677 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (-USD)	499.663.015 USD
CROWNE PLAZA OTEL TOPLAM DEĞERİ (-TL)	120.492.002 TL
CROWNE PLAZA OTEL TOPLAM DEĞERİ (-USD)	40.030.565 USD

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

43345 ada 1 parselde A ve B blok olarak tanımlanmış 129 bağımsız bölüm için alınmış 23.07.2001 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 2001 tarihli yapı kullanma izin belgesine istinaden 129 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kurulmuştur. Daha sonra 2012, 2014 ve 2015 yıllarında A blok için tadilat ruhsatı ve tadilat projesi düzenlenmiş olup, A blok 41 adet bağımsız bölüme düşürülmüştür. Hissedarlar arasında paylaşım yapılmış ve hisse oranları değişmeden tadilat projesinde paylaşım yapılmıştır. Ancak bu durum tapuya henüz tescil ettirilmemiştir. Ankamall AVM'nin 1. etabını oluşturan bu kısımda Yeni Gimat GYO A.Ş.'ne ait 112 adet bağımsız bölüm tapuya tescillidir. Ancak taşınmazlar için tadilat ruhsatı alınması ve kat mülkiyetinin bozularak yeniden kurulması gerekliliği, mevcutta tadilat ruhsat ve projesine göre yenilenmiş olması nedeni ile bağımsız bölümler münferit olarak değerlendirilmemiştir. Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin bağımsız bölümlerinin arsa payı oranları toplamı dikkate alınarak değerlemeye konu 2 adet parsel üzerindeki yapılar için değer takdir edilmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

43345 ada 1 parselde A ve B blok olarak tanımlanmış 129 bağımsız bölüm için alınmış 23.07.2001 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 2001 tarihli yapı kullanma izin belgesine istinaden 129 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kurulmuştur. Daha sonra 2012, 2014 ve 2015 yıllarında A blok için tadilat ruhsatı ve tadilat projesi düzenlenmiş olup, A blok 41 adet bağımsız bölüme düşürülmüştür. Hissedarlar arasında paylaşım yapılmış ve hisse oranları değişmeden tadilat projesinde paylaşım yapılmıştır. Ancak bu durum tapuya henüz tescil ettirilmemiştir. Taşınmazların ruhsat ve projesine göre yapı kullanma izin belgesi alması ve mevcut kat mülkiyetinin bozularak yeni yapı kullanma izin belgesine göre kat mülkiyetinin kurulması gerekmektedir.

43345 ada 1 parseldeki A blok tadilat ruhsatının geçerliliğinin halen devam etmesi ve iskan alma aşamasına gelindiği, B blok için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması ve yasal sürecin tamamlanmış olduğu görülmüştür.

43344 ada 2 parsel üzerindeki yapılar için yapı kullanma izin belgelerinin alındığı ve yasal süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür.

6.5.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Ankamall AVM için müşteri şirketten edinilmiş kira sözleşmeleri ve kira gelir tabloları incelenmiş ve değerlendirme tarihi itibarıyla kira bedelleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Mevcutta Crowne Plaza Otel olarak kullanılan otel binasının sözleşmesinin fesh edileceğinin beyan edilmiş olması nedeniyle Crowne Plaza Otel ile yapılmış olan sözleşme dikkate alınmamıştır.

Gerçekleşmiş Kiralar	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Aylık Kira Getirisi (\$)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (\$/m ²)
ANKAMALL AVM	Mağaza	90.271,83	3.951.794,97	43,78
	Depo	4.176,87	55.141,48	13,20
TOPLAM		94.448,70	4.006.936,45	42,42

Niteliği	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri (\$)	Toplam Aylık Kira Birim Değeri (\$/m ²)	Toplam Yıllık Kira Değeri (\$)
Ankamall AVM (Yeni Gimat GYO A.Ş. Payı*)	235.242,47	4.006.936	17,03	48.083.237

	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (\$)	235.242,47	4.006.936	17,03	48.083.237
TOPLAM (TL)	235.242,47	12.060.879	51,27	144.730.545

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu binalar için ayrıca emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal karşılaştırma tablosu Crowne Plaza Otel için hazırlanmıştır.

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (10)
KİRA FİYATI		200.000	60.000	60.000
KİRALAMA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTME Sİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	27.650,00	11.500	3.000	2.000
BİRİM M ² DEĞERİ		17	20	30
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-10%	-25%	-25%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		35%	10%	10%
BİNA YAŞI	~ 8	0	15	10
BİNA YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
		0%	10%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-15%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	19,83	20	17	23

CROWNE PLAZA OTEL	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	27.650,00	548.000	19,83	6.576.000
TOPLAM (\$)	27.650,00	182.060	6,59	2.184.718

*** Medyadan**

AVM'ler konumuna, hitap ettiği kitleye, mimari özelliklerine vb. göre farklılık göstermektedir. Ankara'da çok sayıda AVM bulunmakta olup, bunlardan bazılarının ortalama aylık kira birim m² değerleri aşağıdaki gibidir.

AVM	Min. Kira Bedeli (TL/m ²)	Max. Kira Bedeli (TL/m ²)	Ort. Kira Bedeli (TL/m ²)
Armada AVM	70 TL/m ²	250 TL/m ²	160 TL/m ²
Cepa AVM	90 TL/m ²	200 TL/m ²	145 TL/m ²
Kentpark AVM			55 TL/m ²
365 AVM			60 TL/m ²
Optimum AVM			80 TL/m ²
Panora AVM	40 TL/m ²	70 TL/m ²	55 TL/m ²

ANKAMALL AVM; 1999 yılında Migros Alışveriş Merkezi Ankara adı altında hizmete başlayan AVM, 2006'da ANKAmall Alışveriş Merkezi adı altında hizmet vermeye devam etmiştir. Konum olarak oldukça merkezi bir konumda olup, Ankara'nın 2. AVM'si (1.si rapora konu Atakule AVM'dir.) olan ANKAmall hali hazırda 1.etapta tadilat çalışması yapmaktadır.

ARMADA AVM; 2002 tarihinde hizmete girmiş olup, 2013 yılında yenilenmiştir. Eskişehir Yolu üzerinde oldukça merkezi bir konumdadır.

CEPA AVM; 2007 yılında hizmete girmiş olup, Eskişehir Yolu üzerinde ODTÜ'nün karşısında konumdadır.

KENTPARK AVM; 2010 yılında hizmete girmiş olup, AVM+ofis projesidir. Eskişehir Yolu üzerinde CEPA AVM'nin yanında açılmıştır.

365 AVM; 2008 yılında hizmete girmiş olup, Çankaya'da Doğukent Caddesinden içeride 428.Cd. Cepelidir.

OPTIMUM AVM; 2004 yılında Ankara'nın ilk outlet AVM'si olarak hizmete girmiş olup, 2006 yılında ek bina yapılarak büyümüştür. Ayaş Yolu üzerinde yer almaktadır.

Panora AVM; 2011 yılında hizmete girmiş olan AVM, Turan Güneş Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Ankara'da yer alan bazı AVM 'lerdeki aylık stand kira bedelleri ise aşağıdaki gibidir.

AVM	AYLIK STAND KİRA BEDELLERİ		
	Min. Kira Bedeli	Max. Kira Bedeli	Ort. Kira Bedeli
Ankara Armada	2.000 USD	2.500 USD	2.250 USD
Ankara Arcadium	2.000 USD	2.500 USD	2.250 USD
Ankara Optimum	1.500 USD	2.000 USD	1.750 USD
Ankara Antares	2.000 USD	2.500 USD	2.250 USD
Ankara Cepa	2.500 EURO	3.000 EURO	2.750 EURO

Yapılan arşatırmalara göre AVM kiralarına ilişkin elde edilen veriler yukarıdaki gibidir. AnkaMall AVM konsept ve konum olarak Kentpark AVM, 365 AVM, Optimum AVM, Panorama AVM'den daha avantajlıdır. Önünde metro ve otobüs durağı olması ve uzun yıllardır nirengi noktası olarak bilinmesi nedeniyle tercih edilirliliği yüksektir. Armada AVM hitap ettiği kitle bakımından daha lüks sayılabilecek bir niteliktedir. Cepa AVM konum olarak Eskişehir Yolu üzerinde yer almakta olup, tercih edilirliliği yüksektir. Yakın zamanda Kentpark AVM'nin yanında açılmış olmasına karşın nitelik ve tercih edilirlilik bakımından AnkaMall AVM ile benzerlik göstermektedir. Genel olarak (+) ve (-) yönler karşılaştırıldığında AnkaMall AVM'nin piyasa içerisinde ortalama kira bedelinin 120.-TL/m² ile 140.-TL/m² aralığında olabileceği kanaati oluşmuştur.

6.5.5.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

AnkaMall AVM ve Crowne Plaza Otel için ayrı ayrı nakit akışı tabloları hazırlanmış ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların değerleri bulunmuştur. Gelir getiren bir taşınmazın değerini kapitalizasyon oranının taşınmazın niteliği, konumu vb. özelliklerine göre değişebilmektedir. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz değeri/yıllık kira geliri analizlerinde kapitalizasyon oranının ~%6 ile ~%7,56 aralığında olduğu görülmüştür.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kap. Oranı
Emsal 11	2500	50.000	600.000	8.250.000	7,27%
Emsal 13	3000	60.000	720.000	12.000.000	6,00%
Emsal 16	5500	113.333	1.359.996	18.000.000	7,56%

6.5.5.3 Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerlemeye konu taşınmazlardan AnkaMall AVM'nin tercih edilirliliği, uzun süreli sözleşmelerinin bulunması ve talep edilen bir AVM olması nedeniyle kapitalizasyon oranı %7,56 olarak öngörülmüştür. Crowne Plaza Otelin ise tek bir kiracıya hitap ediyor olması ve gelir sürekliliğinin daha riskli görülmesi nedeniyle kapitalizasyon oranı %6,00 olarak öngörülmüştür.

	Taşınmazın Değeri (TL)	Kap.Oranı	Yıllık Kira Geliri (TL)	Aylık Kira Geliri (TL)
AnkaMall AVM	1.503.985.677	7,56%	113.701.317	9.475.110
Crowne Plaza Otel	120.492.002	6,00%	7.229.520	602.460

6.5.5.4 Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu binaların kira değeri tespitinde iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntemle bulunan değerler arasında kendi içlerinde tutarlılık olsa da farklılıklar bulunduğu görülmektedir. Sonuç kısmında, Doğrudan Kapitalizasyon Yönteminde bölgedeki amorti süresinin öngörüye dayalı olması ve her taşınmaz için farklılık göstermesi nedeniyle "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"nın kullanılmasının daha uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında raporun 6.5.4. nolu bölümünde de belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazların üzerindeki yapıların "bina" olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

* 43345 ada 1 parselde A ve B blok olarak tanımlanmış 129 bağımsız bölüm için alınmış 23.07.2001 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 2001 tarihli yapı kullanma izin belgesine istinaden 129 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kurulmuştur. Daha sonra 2012, 2014 ve 2015 yıllarında A blok için tadilat ruhsatı ve tadilat projesi düzenlenmiş olup, A blok 41 adet bağımsız bölüme düşürülmüştür. Hissedarlar arasında paylaşım yapılmış ve hisse oranları değişmeden tadilat projesinde paylaşım yapılmıştır. Ancak bu durum tapuya henüz tescil ettirilmemiştir. Ankamall AVM'nin 1. etabını oluşturan bu kısımda Yeni Gimat GYO A.Ş.'ne ait 112 adet bağımsız bölüm tapuya tescillidir. Tadilat ruhsatına göre yeni yapı kullanma izin belgesinin alınması ve kat mülkiyetinin yeni yapı kullanma izin belgesine göre tekrar kurulması gerektiği kanaatindeyiz.

* 43344 ada 2 parselin maliki Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. olarak görülmekte olup, şirket GYO ünvanı kazanmıştır. Ünvan değişikliğinin tapuya tescil ettirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 43344 ada 2 parsel üzerinde yer alan otel binasının;

toplam aylık kira değeri için ;

548.000 .-TL

(Beş Yüz Kırk Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

646.640 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

CROWNE PLAZA OTEL - TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
548.000	182.060	162.611	646.640

1 USD = 3,0100 .-TL 1 EURO = 3,3700 .-TL

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003