YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ' NDE YER ALAN 43344 ADA 2 PARSEL VE 43345 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM & CROWNE PLAZA OTEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.12.2014
RAPOR TARİHİ	31.12.2014
RAPOR NO	YGMT-1411001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	43344 ADA 2 PARSEL VE 43345 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM'YE AİT YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİ & CROWNE PLAZA OTEL
DEĞERLEME ADRESİ	GAZİ MAHALLESİ ANKAMALL AVM & CROWNE PLAZA OTEL YENİMAHALLE/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402403) A.Ali YERTUT - 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 Karşılaştırna Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Emsal Karşılaştırna 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 8 - Haczin Kaldırıldığına İlişkin Belge
Ek 9 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel üzerindeki Ankamall AVM'ye ait Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesi & Crowne Plaza Otel'in 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan, 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel üzerindeki Ankamall AVM'ye ait Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesi & Crowne Plaza Otel'in Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2014 tarih ve YGMT-1410001 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Serdar ETİK ve A.Ali YERTUT değerleme 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 gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

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	:	50000
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	:	50725
Vasfı	:	İŞ YERİ
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	YENİ GİMAT İŞ YERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.(*)
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	
Sahibi	:	*Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Sayfa No	:	
Cilt No	:	
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	

( )Şirket GYO statüsü kazanmış ve ticari ünvanı Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Olarak değiştirilmiştir. Bu unvan değişikliğinin tapuya tescil edilmediği görülmüştür.*
*** 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 03.11.2014 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 İlgili şerhin ve irtifakların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.*

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

Beyan:

* Yönetim Planı: 23.05.2002

43345 ada 1 parsel üzerindeki 76 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

** Kamu Haczi: 24.06.2008 tarih 12115 yevmiye ile Yenimahalle Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 17.06.2008 tarih 407 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 0.-TL*

(İlgili şerhin Kaldırılmış olduğu bilgisi Yenimahalle Belediyesi'nden öğrenilmiş ve buna istinaden yazılan 01.12.2009 tarih ve 15278 sayılı Belediye'den Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gönderilen yazı görülmüş olup söz konusu şerhin tapu kayıtlarından terkinin sehven yapılmamış olduğu anlaşılmıştır. Bu nedenle söz konusu şerh değerlemede dikkate alınmamıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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 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 m²
26.09.2007	741/A	Tadilat Ruhsatı (A blok)	IV.C	Mağaza	51	127.973,00 m²
26.09.2007	741/B	Tadilat Ruhsatı (B blok)	IV.C	Mağaza	8	703,00 m²
12.11.2008	547	Yapı Kullanma İzin Belgesi (B Blok)	IV.C	Mağaza	8	703,00 m²
16.02.2012	300	Tadilat Ruhsatı (A blok)	IV.B	Mağaza	51	127.973,00 m²
05.09.2013	696	Tadilat Ruhsatı (A blok)	IV.B	Mağaza	41	129.168,00 m²
14.02.2014	120	Yenileme Ruhsatı	IV.B	Mağaza	41	129.168,00 m²
24.06.2014	571	İsim Değişikliği Ruhsatı	IV.B	Ofis ve İşyeri	41	129.167,73 m²

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 m²
07.09.2007	647/D	Tadilat Ruhsatı (D Blok)	IV.B	Mağaza	1	81.228,00 m²
07.09.2007	647/E	Tadilat Ruhsatı (E Blok)	IV.C	Mağaza	1	60.628,00 m²
07.09.2007	647/F	Tadilat Ruhsatı (F Blok)	IV.C	Ofis ve Bunlara Benzer Misafir Evi	1	27.650,00 m²
01.05.2008	249-1	Yapı Kullanma İzin Belgesi (D Blok)	IV.A	Mağaza	1	81.228,00 m²
01.05.2008	249-2	Yapı Kullanma İzin Belgesi (E Blok)	IV.A	Mağaza	1	60.628,00 m²
01.05.2008	249-3	Yapı Kullanma İzin Belgesi (F Blok)	V.C	Ofis ve Bunlara Benzer Misafir Evi	1	27.650,00 m²

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. İncelenen ruhsatlarda bağımsız bölüm sayısının azaldığı, toplam inşaat alanının ise arttırıldığı tespit edilmiştir. 05.09.2013 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 paylaşıma 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 ve 2014 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. Hali hazırda 1.bodrum ve zemin katta tadilatlar tamamlanmış olup, 1.ve 2. normal katlarda tadilat çalışmalarının devam etmekte olduğu gözlenmiştir.
24.06.2014 tarih 571 sayılı tadilat ruhsatının geçerlililiğini koruduğu ve tadilatın proje ve ruhsata uygun olarak tamamlanması halinde yapı kullanma izin belgesi almasında bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
A blok için hazırlanan tadilat projesi ve ruhsatı doğrultusunda, binada yapılmakta olan tadilat işlerinin tamamlanarak, 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, 24.06.2014 tarihli A blok tadilat ruhsatında yapı denetim ADŞ Yapı denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

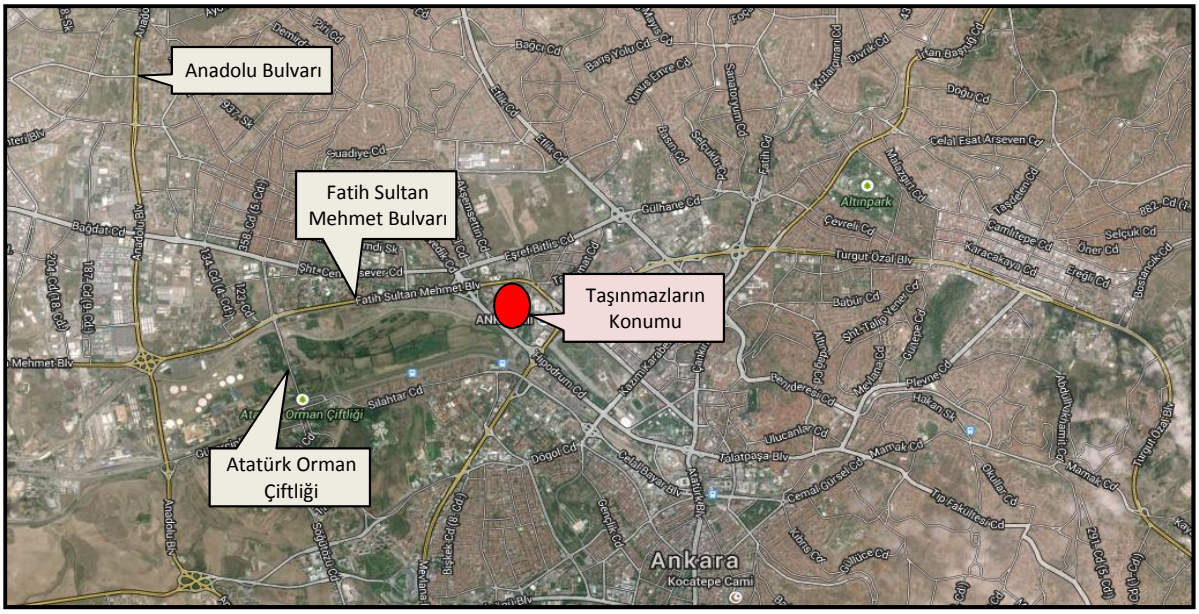
Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi'nde yer alan Ankamall AVM ve Crowne Plaza Otel'dir. Ankamall AVM 43345 ada 1 parsel üzerine 1. Etap ve 43344 ada 2 parsel üzerinde 2. etap olmak üzere 2 etaptan oluşmaktadır.Crowne Plaza Otel ise 43344 ada 2 parsel üzerinde konumludur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Gazi Mahallesi Mevlana Bulvarı üzerindeki Ankamall AVM ve Crowne Plaza Oteldir. 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.



Taşınmazların Konumu
Mevlana Bulvarı
Atatürk Orman Çiftliği
Fatih Sultan Mehmet Blv
Hipodrum Cd
Aoç Hayvanat Bahçesi
Atatürk Orman Çiftliği
Silahtar Cd
Güvercinlik Cd
Celal Bayar Blv
Dögol Cd
Gençlik Parkı
Ankara Kalesi
Hacı Bayram Veli Cam
Anadolu Medeniyetler
Talatpaşa Blv
Kızılay Sk
Turgut Özal Blv
Aslanbey Cd
Tanzimat Cd
Yayın Sk
Eşref Bitlis Cd
Güihane Cd
Halil Sezai Erkut Cd
Ragıp Tüzün Cd
Ahmet Hamdi Sk
Şht. Cem Ersever Cd
Bağdat Cd
Kerkük Cd
Vatan Cd
Suadiye Cd
Ahmet Refik Sk
Yahya Kemal Cd
Akşemsettin Cd
Etlik Cd
Google

43344 ada 2 parsel
43345 ada 1 parsel
Fatih Sultan Mehmet Blv
Büyükşehir Belediyesi Toptancı Hali
Hal Serpmesi
Hipodrum Cd
Ankamall
ANKAmall
Alışveriş Merkezi
Akköprü Kvş
Mevlana Blv (Konya Yolu)
Ankara Emniyet Müd
Akm

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ankamall AVM A, B, D, E bloklardan oluşmaktadır.
A blok; ruhsata göre 129.167,73 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 271.726,73 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, restorant, 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 salonlaru 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	271726,73 m²	233130,85 m²
Crowne Plaza Otel	27650,00 m²	27650,00 m²
TOPLAM	**299376,73 m²**	**260780,85 m²**

Binanın Genel Özellikleri

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

Deprem Bölgesi	1.Derece		2.Derece	X	3.Derece		4.Derece		5.Derece	

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Ankamall AVM I.Etapta 1. bodrum ve zemin kat halihazırda kullanılmakta olup, 1. ve 2. normal katlarda tadilat ve düzenleme çalışmaları devam etmektedir. Bu katlar halihazırda hizmete kapatılmıştır. AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit, duvarlar saten boyalıdır. Kolon yüzeyleri giydirmedir. Tavanlar alçı asma veya taş yünü asma tavandır. Spot aydınlatma mevcuttur. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur. Kapalı otoparklarda zeminler sertleştirilmiş şap kaplıdır.

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda 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 eğitimli 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 ziraatı 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 getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

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

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.
Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.
2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde 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 oluştuğu 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 İç 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 br hal seyreden konut sektör 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.
2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi 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 değerleme 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

* Ankamall AVM'nde tadilat çalışmaları devam etmektedir.
* 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 değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) 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 **BORA GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 532 415 49 72
ALINAN BİLGİ

İstanbul yoluna cepheli, Emsal: 1.50, kentsel servis alanı imarlı 18683 m² arsa için 37.400.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	18683 .-M²	82.280.000 .-TL	4.404 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **YAŞARKENT GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 312 442 53 42
TEL 2 ; 0 532 154 85 73
ALINAN BİLGİ

İstanbul yoluna ve yanyola cepheli, Carrefoursa ve Toyota arasında olduğu beyan edilen, 6.000 m² ticari imarlı arsa 30.000.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	6000 .-M²	30.000.000 .-TL	5.000 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **KANAAT EMLAK**
TEL 1 ; 0 312 482 62 86
ALINAN BİLGİ

Eskişehir yolu, Yaşamkent çıkışında olduğu beyan edilen, 32.000 m², E: 1.50, konut imarlı arsa için 45.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	32000 .-M²	45.000.000 .-TL	1.406 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **TRADER GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 532 165 05 06
ALINAN BİLGİ

Eskişehir yolu üzerinde, gökdelenler sırasında olduğu beyan edilen, 6.700 m² ticari imarlı arsa için 55.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	6700 .-M²	55.000.000 .-TL	8.209 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum **ÖTE DANIŞMANLIK**

TEL 1 ; 0 312 466 19 32
TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

Balgat'ta Konya yoluna yakın olduğu beyan edilen, E: 1.60, 7000 m² ticari imarlı arsa için 25.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	7000 .-M²	55.000.000 .-TL	7.857 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum **EKSEN TİCARİ MÜLK**

TEL 1 ; 0 535 850 93 14

ALINAN BİLGİ

Konya Yolu üzeri, 20.000 m² ticari imarlı plaza arsası için 70.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	20000 .-M²	154.000.000 .-TL	7.700 .-TL/M²

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 satışı 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 satıştadır. (750.-TL/m²)

Yenimahalle Susuz Mahallesine 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 Mahallesine 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)

Kiralık Bina Emsalleri

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum **ÖTE DANIŞMANLIK**
TEL 1 ; 0 312 466 19 32

ALINAN BİLGİ

Çankaya Yukarı Öveçler'de 2 bodrum, zemin, 13 normal kat, toplam 10.000 m² alanlı olarak pazarlanan bina için 150.000.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Bodrum katları otopark kullanımlı, zemin katında dükkan alanı bulunmaktadır. Sıfır bina olup, cam giydirmedir.

KİRALIK	10000 .-M²	150.000 .-TL	15 .-TL/M²/AY

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum **ALKAN EMLAK**
TEL 1 ; 0 312 468 81 82
TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

Çankaya Ayrancı'da Cinnah Caddesine yakın konumlu olduğu beyan edilen, zemin, teras, kapalı karaj ve 4 kattan oluşan, 2400 m² alanlı olarak pazarlanan sıfır bina için 44.000.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Bina cam giydirmedir. Katlar açık ofis şeklindedir.

KİRALIK	2400 .-M²	44.000 .-TL	18 .-TL/M²/AY

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum **ÖTE DANIŞMANLIK**
TEL 1 ; 0 312 466 19 32

ALINAN BİLGİ

Çayyolu'nda toplam 9 katlı, 4000 m² alanlı olarak pazarlanan sıfır binanın 120.000.-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	4000 .-M²	120.000 .-TL	30 .-TL/M²/AY

10- Beyan Eden Kişi, Kurum **YERKÜRE GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 312 386 03 86

ALINAN BİLGİ

İstanbul yoluna cepheli olduğu beyan edilen, toplamda 4 katlı, 20.000 m² alanlı olarak pazarlanan bina için 300.000.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	20000 .-M²	300.000 .-TL	15 .-TL/M²/AY

11- Beyan Eden Kişi, Kurum **BAŞTEPE CANSU EMLAK**
TEL 1 ; 0 312 215 10 25

ALINAN BİLGİ

Çankaya Çiğdem Mahallesi'de 16000 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, bodrum, zemin, 11 normal katlı bina için 330.000.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Bina cam giydirme olup, cadde üzeridir.

KİRALIK	16000 .-M²	330.000 .-TL	21 .-TL/M²/AY

12- Beyan Eden Kişi, Kurum **PLAZA GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 312 474 14 75
ALINAN BİLGİ

Çankaya Yukarıöveçler'de 10000 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan plaza için 200.000.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Bina sıfır olup, cam giydirmedir. Ana arterlere yakın konumlu olduğu beya nedilmiştir.

KİRALIK	10000 .-M²	200.000 .-TL	20 .-TL/M²/AY

13- Beyan Eden Kişi, Kurum **EMLAKÇI**
TEL 1 ; 0 506 843 85 86
ALINAN BİLGİ

Çankaya Konya Yolunda olduğu beyan edilen plazanın 2 ila 10. kat arası toplam 4856 m²'lik 9 katının kiralık olduğu bilgisi alınmış olup, istenilen kira bedeli 90.000.-TL/ay'dir. Bina sıfır olup, cam giydirmedir. Plazaya tahsis edilmiş 100 araçlık otopark olduğu beyan edilmiştir.

KİRALIK	4856 .-M²	90.000 .-TL	19 .-TL/M²/AY

14- Beyan Eden Kişi, Kurum **ATA EMLAK**
TEL 1 ; 0 312 287 54 74
ALINAN BİLGİ

Balgat'ta bodrum, zemin, 3 katlı toplam 3600 m² kapalı kullanım alanlı olarak pazarlanan 4 yıllık bina için 55.000.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir .

KİRALIK	3600 .-M²	55.000 .-TL	15 .-TL/M²/AY

15- Beyan Eden Kişi, Kurum **TUNCAY GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 312 220 10 03
ALINAN BİLGİ

Çankaya Yukarı Öveçler'de 2 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8500 m² olarak pazarlanan bina için 180.000.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Binanın önünde 60 araçlık otopark alanı bulunduğu beyan edilmiştir.

KİRALIK	8500 .-M²	160.000 .-TL	19 .-TL/M²/AY

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (43345 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		82.280.000 - BENZER 0%	30.000.000 BENZER 0%	55.000.000 BENZER 0%
ALAN* BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	50.725,00m²	18.683 4.404 BENZER 0%	6.000 5.000 BENZER 0%	7.000 7.857 BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI **YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME**	E:1,50	E: 1.50 BENZER 0%	E: 1.50 BENZER 0%	E:1.60 ORTA İYİ -10%
FONKSİYON **FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME**	Kentsel Servis Alanı	K.S.A. BENZER 0%	Ticari BENZER 0%	Ticari BENZER 0%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	İYİ -20%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	-10%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**4.690**	**4.844**	**4.500**	**4.714**

Değerleme konusu taşınmazlardan 43345 ada 1 parsel için emsal karşılaştırma tablosu yapılmış, 43344 ada 2 parsele değer takdir edilirken de imar hakkı da gözetilerek bu değer nirengi olarak kullanılmıştır. Yapılan incelemelerde Eskişehir yolu üzerindeki parsellerin şehir merkezinden uzaklaştıkça değerlerinin düştüğü gözlenmiştir. Değerlemeye konu parseller merkeze daha yakın olup, Konya yoluna cephelidirler. Taşınmazların konumu, büyüklükleri, imar koşulları vb. özellikleri düşünüldüğünde 43345 ada 1 parsel için 4.690.-TL/m² ve 43344 ada 2 parsel için 6.500.-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.
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 m²	4.690 TL/m²	237.900.250 TL	102.543.211 $
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (35375915/50725000)		**165.911.634 TL**	**71.513.635 $**
TAŞINMAZIN DEĞERİ (43344 ADA 2 PARSEL)			
50000,00 m²	6.500 TL/m²	325.000.000 TL	140.086.207 $
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (1/1)		**325.000.000 TL**	**140.086.207 $**
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN 2 ADET PARSELDEKİ TOPLAM ARSA DEĞERİ		**490.911.634 TL**	**211.599.842 $**

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 değerlendilerek yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.
2014 yılı, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 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 1.150.-TL/m² ve V.C (oteller ve tatil köyleri) yapı sınıfı birim maliyeti 1.600.-TL/m²'dir.
2014 yılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare inşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre; ticarethane ve işyerleri için birim maliyet 1.875,35.-TL/m² ve otel binaları için birim maliyet 1.750,32.-TL/m²'dir.
Yerinde yapılan incelemelerde yapıların nitelikleri göz önünde bulundurularak inşa birim maliyeti AVM icin 1.850.-TL/m², Otel için 1.750.-TL/m² olarak 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 ve tadilatlara devam edilmektedir. 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 129.870,73 m²'dir. Yeni Gimat A.Ş.'nin toplam arsa payı oranında toplam inşaat alanından hissesine düşen alan ~90.571,85 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 232.427,85 m²' olarak belirlenmiştir. 1997 yılında ilk ruhsat alınmış olup, yapı kullanma izin belgesi tarihleri 2007'dir. Taşınmazların aşınma payı cetveline göre %7 aşınma payı öngörülmüştür.
Halihazır durumda A blok için tadilat ruhsatı alınmış olup bodrum ve zemin katı tamamen yenilenmiş, 1. ve 2. katlarda ise yenileme ve tadilat işlerinin devam etmekte olduğu gözlenmiştir. Değerlendirme yapılırken 1. ve 2. katlar için ayrıca yeniden inşa etme maliyeti öngörülmüştür.

Ankamall AVM 2 adet farklı parseller 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	Toplam İnşaat Alanı İçerisindeki Payı	Paylarına Düşen Arsa Değeri
Ankamall AVM (D-E Blok)	141.856,00	83,69%	271.985.652
Crowne Plaza Otel (F Blok)	27.650,00 m²	16,31%	53.014.348
TOPLAM	**169.506,00 m²**		**325.000.000**

Blok	Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin Arsa Payı Oranında Hissesine Düşen Alan		Birim Değer	Aşınma Payı		Toplam Değer
A blok	90.571,85	X	1850		=	167.557.917,14
B blok	703,00	X	1850	7%	=	1.209.511,50
D ve E blok	141.856,00	X	1850	7%	=	244.063.248,00
A Blok 1. ve 2. Kat Yenileme Maliyeti*					=	-18.500.000,00
TOPLAM BİNA DEĞERİ					=	**394.330.676,64**
PROJE GELİŞTİRME,MİM.,MÜH. VE YÖNETİM MALİYETLERİ (%13)						**51.262.987,96**
ŞEREFİYE DEĞERİ (çevre düzeni, peyzaj vb.)					=	**10.000.000,00**
ANKAMALL AVM TOPLAM ARSA DEĞERİ					=	**437.897.286,78**
TOPLAM DEĞER					=	**893.490.951,38**

(*) Ankamall Alışveriş Merkezi A blok (1.etap) Yönetimi 18/12/2013 tarihli olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nda 8. Maddesi (h) bendinde "yenileme bütçesi KDV hariç 24.000.000.-USD olarak öngörülmektedir. İşin finansal kısmında mutabık kalınan tüm harcamalar Yeni Gimat tarafından yapılacak, ödenen tutarın %30,26'SI Migros'a fatura edilecektir." denilmektedir. 1. Bodrum kat ve zemin kat tadilatları tamamlanmış ve kullanıma açılmıştır. 1. Ve 2. Katların tadilatları devam etmektedir.
İncelenen tadilat projesinde;
Bodrum kat alanı: 59.988,76 m²,
Zemin kat alanı: 24.388,24 m²,
1.kat alanı: 21.740,79 m²,
2. kat alan: 23.050,16 m²'dir.
Toplam inşaat alanı 129.167,95 m² olup, bodrum katta bulunan otopark alanının yenilenmediği gözlemlenmiştir. Bu nedenle bodrum katta yenilenecek alanın bodrum kat inşaat alanından daha küçük olacağı tahmin edilmektedir. Tadilata konu alanın zemin kat alan civarında olabileceği öngörülmüş olup kat alanlarının birbirine yakın olması nedeniyle gerçekleşen tadilat alanı ve devam eden tadilat alanları oranları %50-%50 olarak kabul edilmiştir. Bu kabule göre 12.000.000.-USD'lik maliyet kaldığı öngörülmüş ve %30,26'sının Migros'a faturalandırılacağı hesabı ile Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin 8.300.000.-USD (~18.500.000.-TL) yenileme maliyeti kaldığı öngörülmüştür.

Crowne Plaza Otel:

43344 ada 2 parselde konumlu Crowne Plaza Oteli 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	1750	7%	=	45.000.375,00
				TOPLAM BİNA DEĞERİ	=	**45.000.375,00**
PROJE GELİŞTİRME,MİM.,MÜH. VE YÖNETİM MALİYETLERİ (%13)						**5.850.048,75**
				ŞEREFİYE DEĞERİ (çevre düzeni, peyzaj vb.)	=	**5.000.000,00**
				CROWN PLAZA ARSA DEĞERİ	=	**53.014.347,57**
				TOPLAM DEĞER	=	**108.864.771,32**

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları 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 çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı %8,50 olarak kabul edilmiştir. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Ankamall Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Ankamall Alışveriş Merkezi 2 etaptan oluşmaktadır. 1. etap tadilat aşamasında olup, halihazırda 1. ve 2. katta kiracısı bulunmamaktadır. Yönetimden alınan kiralamalara ilişkin tablolar incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları yapılmıştır. Mevcut kira sözleşmeleri incelenmiş olup, tadilatta olan 1. ve 2. etap kiralanabilir alanlarına ilişkin kira birim değeri öngörülmüştür. Toplam kiralanabilir alanının 103.011,43 m²' olduğu varsayılmıştır. Bulunan kiralanabilir alan ve aylık kira getirileri dikkate alınarak taşınmazdaki ortalama aylık kira birim değeri 45,14 $/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 ($)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri ($/m²)
I. ETAP	Dükkan (bodrum+zemin)	23.233,98	773.949,64	33,31
	Dükkan (1. kat+2. kat)	26.229,19	1.311.459,50	50,00
	Depo			
	Stand/Kiosk			
	Anten		39.663,00	
	Reklam/Pano		9.350,00	
	ATM		23.000,00	
II. ETAP	Dükkan	48.882,06	2.175.439,73	44,50
	Depo	3.457,88	45.519,00	13,16
	Stand/Kiosk	1.208,32	124.772,92	103,26
	Anten		40.854,00	
	Reklam/Pano		16.198,91	
	ATM		89.911,82	
TOPLAM		**103.011,43**	**4.650.118,52**	**45,14**

* 1. ve 2. kat tadilatlarının kısa sürede tamamlanacağı ve 2015 yılında bu bölümlerin faaliyette olacağı öngörülmüş olup ilk yıl doluluk oranı %70 olarak öngörülmüştür. AVM'nin tadilat öncesi doluluk oranının yüksek olması nedeniyle 2. yılda %80 ve ilerleyen yıllarda %90 doluluk oranıyla işletileceği kabul edilmiştir.
* Firmadan elde edilen veriler doğrultusunda AVM için aylık ortalama birim kira değeri ~45,14.- USD/m² olarak öngörülmüştür.
* Ayılık 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 %8,50 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

* 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 giderlerve 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 %10,50 olarak kabul edilmiştir.

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

<u>Crowne Plaza Otele İlişkin Kabuller</u>

Crowne Plaza Otele ait 07.05.2009 tarihli Kira Tadil Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşemeye 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.

Yapılan 2 adet nakit akış tablosu sonrası 2 adet taşınmazın INA Tablosuna göre %10.00 indirgenme oranı ile bulunan Yeni Gimat GYO A.Ş. Payına düşen toplam değeri aşağıda gösterilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ		
ANKAMALL AVM	1.371.279.638 TL	591.068.810 $
CROWN PLAZA OTEL	69.014.497 TL	29.747.628 $
TOPLAM	1.440.294.135 TL	620.816.438 $

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 tespiti iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yötemle bulunan değerler arasında kendi içlerinde tutarlılık olsa da farklılıklar bulunduğu görülmektedir.
Ankamall AVM'nin Gimat GYO A.Ş:'ye ait kısmının maliyet ile bulunan değerinin geliştirici karına havi olmadığı, proje ve marka değeri içermediği ve sadece maliyet esaslarını içerdiği, Mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması ve pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden nihai değer olarak Gelir Kapitalizasyonu ile bulunan değerin kullanılmasının uygun olacağı;
Crown Plaza Otel'in Müşteriden temin edilen ve mevcut pazar verilerini yansıtmayan, kira bedeli ve artış oranlarını da içeren uzun süreli Kira Sözleşmesi bulunması, İNA tablosu ile bulunan değerin Yeniden inşa etme maliyeti yönteminin temel unsuru olan "herhangi bir varlığın değeri, onu talep eden olmasa dahi, onun için katlanılan maliyetler ve külfetlerden az olamaz" ilkesiyle uyumsuz olarak daha düşük değerde olması, mevcut piyasa değeri verilerine dayanarak hesaplanmamış olması nedeniyle nihai değer olarak Yeniden inşa etme maliyeti yöntemi ile bulunan değerin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

- **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	893.490.951 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (.-USD)	385.125.410 USD

CROWNE PLAZA OTEL TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	108.864.771 TL
CROWNE PLAZA OTEL TOPLAM DEĞERİ (.-USD)	46.924.470 USD

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**1.371.279.638 TL**
YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (.-USD)	**591.068.810 USD**

CROWNE PLAZA OTEL TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**69.014.497 TL**
CROWNE PLAZA OTEL TOPLAM DEĞERİ (.-USD)	**29.747.628 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 ve 2014 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 tadilat çalışmalarının devam ediyor olması nedenleri ile bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer takdir edilmemiştir. 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.

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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 ve 2014 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 tadilat çalışmalarının tamamlanarak 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 ile tadilat işlerinin devam etmesi, 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 - Kira Değeri Analizi

6.5.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Hem Ankamall AVM hem de Crowne Plaza Otel için müşteri şirketten edinilmiş kira sözleşmeleri incelenmiş ve değerleme tarihi itibariyle kira bedelleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Ankamall AVM 1. etapta tadilat çalışmaları devam etmekte olup, 1. ve 2. katta faal mağaza bulunmamaktadır. Bu katlar için görüşmelerin devam ettiği bilgisi edinilmiş olup, takdir edilen kira bedeli piyasa rayiçleri dikkate alınarak belirlenmiş öngörüye dayanmaktadır. Crowne Plaza Otel'in 2014-2015 yılı yıllık toplam kira bedeli sözleşmeye göre 2.251.018.-USD+KDV 'dir. Aylık kira bedeli 187.585.-USD+KDV'dir.

Ankamall AVM	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Aylık Kira Getirisi ($)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri ($/m²)
I. ETAP	Dükkan (bodrum+zemin)	23.233,98	773.949,64	33,31
	Dükkan (1. kat+2. kat)	26.229,19	1.311.459,50	50,00
	Depo			
	Stand/Kiosk			
	Anten		39.663,00	
	Reklam/Pano		9.350,00	
	ATM		23.000,00	
II. ETAP	Dükkan	48.882,06	2.175.439,73	44,50
	Depo	3.457,88	45.519,00	13,16
	Stand/Kiosk	1.208,32	124.772,92	103,26
	Anten		40.854,00	
	Reklam/Pano		16.198,91	
	ATM		89.911,82	
TOPLAM		**103.011,43**	**4.650.118,52**	**45,14**

Niteliği	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri ($)	Toplam Aylık Kira Birim Değeri ($/m²)	Toplam Yıllık Kira Değeri ($)
Ankamall AVM (Yeni Gimat GYO A.Ş. Payı*)	233.130,85	4.650.119	19,95	55.801.422
Crowne Plaza Otel	27.650,00	187.585	6,78	2.251.018

	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM ($)	**260.780,85**	**4.837.703**	**18,55**	**58.052.440**
TOPLAM (TL)	**260.780,85**	**11.223.472**	**43,04**	**134.681.661**

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda değerleme konusu binalar için ayrıca emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal karşılaştırma tablosu Ankamall AVM için hazırlanmış olup, Crowne Plaza Otel'in kira değer takdirinde bu karşılaştırma sonucu referans alınmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ANKAMALL AVM)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		120.000 - BENZER 0%	330.000 BENZER 0%	200.000 BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	233130,85 m²	4.000 30 KÜÇÜK -20%	16.000 21 KÜÇÜK -20%	10.000 20 KÜÇÜK -20%
CEPHE **CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME**		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
YAPI NİTELİĞİ **YAPI NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME**		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		55%	55%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m²)	**36**	**47**	**32**	**31**

ANKAMALL AVM	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM ($)	233.130,85	3.617.548	15,52	43.410.572
TOPLAM (TL)	233.130,85	8.392.711	36,00	100.712.527

CROWNE PLAZA OTEL	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM ($)	27.650,00	154.935	5,60	1.859.224
TOPLAM (TL)	27.650,00	359.450	13,00	4.313.400

Yapılan incelemelerde binaların nitelikleri, alanları, arsa alanları, konumları vb. durumlarına birebir emsal olacak kiralık mülke rastlanmamıştır. Plaza tipi, daha ufak ölçekli otel ve avm kullanımına uygun bina emsalleri ile karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Her 2 yaklaşımla bulunan 2 değer arasında farklılık olduğu görülmektedir.
Müşteri şirketten edinilen ve sözleşmeleri de bulunan kira değerlerinin gerçeği daha çok yansıttığı kanaatına ulaşılmış olup, sonuç olarak taşınmazların Gimat GYO A.Ş.'ye ait paylarının toplam yıllık kira değerinin **134.681.661 TL (58.052.440-USD)** olduğu takdir edilmiştir.

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 ve 2014 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 tadilat çalışmalarının tamamlanması ve yeni yapı kullanma izin belgesnin alınması ve kat mülkiyetinin yeni yapı kullanma izin belgesine göre tekrar kurulması gerektiği kanaatindeyiz.
* 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parselin maliklari 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 2 adet taşınmazın

Yeni Gimat GYO A.Ş. hisselerinin toplam değeri için ;

1.480.144.410 .-TL

(Birmilyardörtyüzseksenmilyonyüzkırkdörtbindörtyüzon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.746.570.403 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

ANKAMALL AVM - YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
1.371.279.638	591.068.810	482.844.943	1.618.109.973

CROWNE PLAZA OTEL - TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
108.864.771	46.924.470	38.332.666	128.460.430

ANKAMALL AVM - YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
10.788.275	4.650.119	3.798.688	12.730.164

CROWNE PLAZA OTEL - TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
435.197	187.585	153.238	513.532

1 USD = 2,3200 .-TL 1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı

Serdar ETİK
Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı

A.Ali YERTUT
Lisans No: 400544

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