YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

PİYASA DEĞERİ VE KİRA TESPİTİ RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	06.12.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2016
RAPOR TARİHİ	30.12.2016
RAPOR NO	YGMT-1611001
KULLANIM AMACI	PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	43345 ADA 1 PARSEL VE 43344 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM 'YE AİT YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİ VE OTEL BİNASININ PİYASA DEĞERİ VE KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GAZİ MAHALLESİ MEVLANA BULVARI NO:2 ANKAMALL AVM VE OTEL BİNASI YENİMAHALLE/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) 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 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 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, 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerindeki AnkaMall AVM'ye ait Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesi ve Otel binasının piyasa değerinin ve kira bedelinin Pazar Değerinin tespit edilmesidir.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır. Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde 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, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerindeki AnkaMall AVM'ye ait Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesi ve Otel binasının piyasa değerinin ve kira bedelinin Pazar Değerinin tespit talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 30.12.2016 tarih ve YGMT-1611001 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	YGMT-1410001	YGMT-1509001	YGMT-1510001
Rapor Tarihi	31.12.2014	11.09.2015	31.12.2015
Rapor Konusu	43344 ADA 2 PARSEL VE 43345 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM & CROWNE PLAZA OTEL	43344 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ CROWNE PLAZA OTEL'İN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	43344 ADA 2 PARSEL VE 43345 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM & CROWNE PLAZA OTEL
Raporu Hazırlayanlar	SERDAR ETİK A.ALİ YERTUT	METİN EVLEK EREN KURT	METİN EVLEK EREN KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.480.144.410	548.000	1.648.734.450

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sayfa No	:	1630
Cilt No	:	17
Yevmiye No	:	49861
Tapu Tarihi	:	16.12.2015

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nden 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel için 22.12.2016 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

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

İrtifak Hakları:

* 01.02.1983 tarih 193 yevmiye ile B.M.:Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 1800 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı bulunmaktadır.
(İlgili şerhin kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin ve irtifakların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

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

* 22.05.2006 tarih 7084 yevmiye ile geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: -a) A B harfi ile gösterilen 181,92 m²'lik alanda 43344 ada 2 parsel lehine 43345 ada 1 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A harfi ile gösterilen 1707,13 m²'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı bulunmaktadır.) (Başlama tarihi 18/05/2006, Bitiş Tarihi:18/05/2006- Süre:)*(İlgili şerhin kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin ve irtifakların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)*

43344 ada 2 parsel üzerinde;

Şerh:

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

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

Beyan:

* * Yönetim Planı: 10.02.2016 (11.02.2016 tarih 7098 yevmiye)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde 43344 ada 2 parselin mülkiyeti Yeni Gimat İş Yerleri İşletmeleri A.Ş. Adına kayıtlı iken 03.11.2015 tarih 49861 yevmiye ile Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliğinden maliki Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.
43345 ada 1 parselin mülkiyeti Yeni Gimat İş Yerleri İşletmeleri A.Ş. Adına kayıtlı iken 29.01.2015 tarih 4153 yevmiye ile Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliğinden maliki Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Yenimahalle Belediyesi'nden 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.
* 27.05.199 tarih 281 sayılı ve 23.07.2001 tarih 317 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
* A blok için alınmış 26.09.2007 tarih 741/A sayılı tadilat ruhsatı,
* B blok için alınmış 26.09.2007 tarih 741/B sayılı tadilat ruhsatı,
* 12.11.2008 tarih 547 sayılı ek yapı kullanma izin belgesi,
* A blok için alınmış 16.02.2012 tarih 300 sayılı tadilat ruhsatı,
* A blok için alınmış 05.09.2013 tarih 696 sayılı tadilat ruhsatı,
* 14.02.2014 tarih 120 sayılı yenileme ruhsatı,
* 24.06.2014 tarih 571 sayılı isim değişikliği için ruhsat,
* 05.06.2015 tarih 260 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
* 22.12.2015 tarih 415 sayılı tadilat yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

43344 ada 2 parsel için:
* 19.07.2004 tarih 262 sayılı yeni yapı ruhsatı (eski parsel numarası 1 adına düzenlenmiş),
* 07.09.2007 tarih 674/D sayılı (D blok için), 674/E sayılı (E blok için), 674/F sayılı (F blok için) tadilat ruhsatları,
* 01.05.2008 tarih 249-1 sayılı (D blok için), 249-2 sayılı (E blok için), 249-3 sayılı (F blok için) yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

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
05.06.2015	260	Tadilat Ruhsatı	V.A	Ofis ve İşyeri	41	132.898,58 m²
22.12.2015	415	Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi	V.A	Ofis ve İşyeri	41	132.898,58 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

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

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

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

B BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN BİLGİLERİ					
Bağ. Böl. No	**Katı**	**Niteliği**	**Ortak Alan**	**Bağımsız Bölüm Alanları**	**Toplam İnşaat Alanı**
1	Bodrum-Ek Bina	İş Yeri		118,77 m²	118,77 m²
2	Bodrum-Ek Bina	İş Yeri		117,13 m²	117,13 m²
3	Zemin-Ek Bina	İş Yeri		78,69 m²	78,69 m²
4	Zemin-Ek Bina	İş Yeri		77,01 m²	77,01 m²
5	1. Kat-Ek Bina	İş Yeri		78,69 m²	78,69 m²
6	1. Kat-Ek Bina	İş Yeri		77,01 m²	77,01 m²
7	2. Kat-Ek Bina	İş Yeri		78,69 m²	78,69 m²
8	2. Kat-Ek Bina	İş Yeri		77,01 m²	77,01 m²
TOPLAM					**703,000 m²**

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

A blok için 22.12.2015 tarihli ve B blok için 12.11.2008 tarihli yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Parsel üzerinde ruhsat ve projeleri ile uyumlu olarak 49 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Taşınmazın mevcut kullanım şekli ve alanının yasal belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür.
43344 ada 2 parselde D, E, F bloklar için 01.05.2008 tarihli yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Parsel üzerinde "Betonarme İki Adet Mağaza, Otel, Altında Otoparkı Bulunan Arsa" olarak cins tashihi yapılmıştır. Mevcut kullanımın tapuya tescilli ana gayrimenkul niteliğiyle uygun olduğu görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

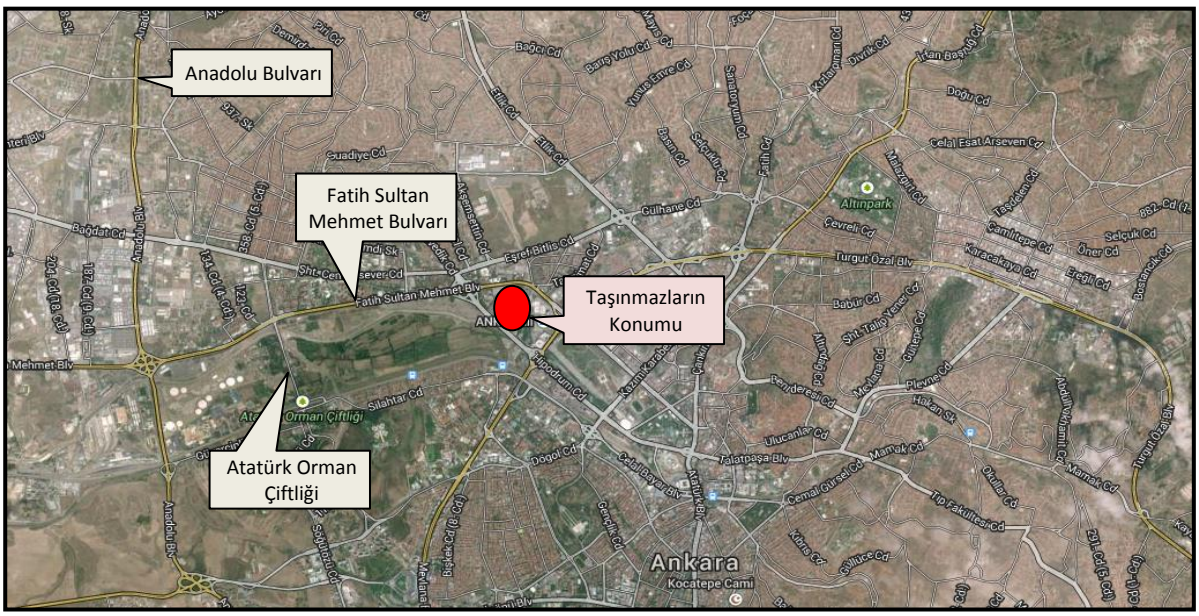
Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi'nde yer alan Ankamall AVM ve otel binasıdır. Ankamall AVM 43345 ada 1 parsel üzerine 1. Etap ve 43344 ada 2 parsel üzerinde 2. etap olmak üzere 2 etaptan oluşmaktadır.Otel binası ise 43344 ada 2 parsel üzerinde konumludur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Gazi Mahallesi Mevlana Bulvarı üzerindeki Ankamall AVM ve otel binasıdır. Merkezi bir konumda olmaları nedeniyle ulaşılabilirlikleri iyidir. Etrafında nirengi niteliği taşıyan bazı noktalar şu şekildedir: 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
Halil Sezai Erkut Cd
Ragıp Tüzün Cd
Ahmet Hamdi Sk
Bağdat Cd
Şht. Cem Ersever Cd
Fatih Sultan Mehmet Blv
Hipodrum Cd
Esref Bitlis Cd
Yayın Sk
Tanzimat Cd
ZÜBEYDE HANIM MH.
Turgut Özal Blv
Güllhane Cd
Aşlanbey Cd
Silahtar Cd
Celal Bayar Blv
Döşgol Cd
Gençlik Parkı
Ankara Kalesi
Hacı Bayram Veli Cam
Talatpaşa Blv
Kızılay Sk
Güvercinlik Cd
Aoç Hayvanat Bahçesi
Google

43344/2
43345/1

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ankamall AVM A, B, D, E bloklardan oluşmaktadır.
A blok; 05.06.2015 tarihli ruhsata göre 132.898,58 m² alanlı olup bodrum, zemin, 2 normal katlıdır. I.Etapta yer almaktadır.
B blok; ruhsata göre 703 m² alanlı olup bodrum, zemin, 2 normal katlıdır. I.Etapta yer almaktadır.
A ve B bloklarında bodrum katında otopark alanı ve mağazalar, zemin ve 1. katta mağazalar, 2. katta sinema, tiyatro salonları ve food-court katı bulunmaktadır.
D blok; ruhsata göre 81.228 m² alanlı olup 2 bodrum, zemin, 2 normal katlıdır. II.Etapta yer almaktadır. Bodrum katlarda otopark ve mağaza alanları, zemin, 1. ve 2. katlarında mağazalar ve ofis alanları bulunmaktadır.
E blok; ruhsata göre 60.628 m² alanlı olup 2 bodrum, zemin, 1 normal katlıdır. II.Etapta yer almaktadır. Yapı Marketin bulunduğu bloktur.
Ankamall AVM toplam alanı 275.457,58 m²'dir.

Otel Binası (F blok) 2 bodrum, zemin, asma ve 14 normal kattan oluşmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre 27.650 m² kullanım alanı bulunmaktadır. 2. bodrum katında teknik hacimler, depo, kazan dairesi, pano odası, bilgisayar ve telekom odası bulunmaktadır. 1. bodrum katında mal kabul alanı, doktor ve hemşire odası, personal 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.

Ada/Parsel	Blok Adı	Toplam İnşaat Alanı	Yeni Gimat GYO A.Ş. İnşaat Alanı
43345/1	**A**	**132.898,58 m²**	**92.478,45 m²**
43345/1	**B**	**703,00 m²**	**703,00 m²**
43344/2	**D**	**81.228,00 m²**	**81.228,00 m²**
43344/2	**E**	**60.628,00 m²**	**60.628,00 m²**
43344/2	**F**	**27.650,00 m²**	**27.650,00 m²**

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

Binanın Genel Özellikleri

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

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Ankamall AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit, duvarlar saten boyalıdır. Kolon yüzeyleri giydirmedir. Tavanlar alçı asma veya taş yünü asma tavandır. Spot aydınlatma mevcuttur. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur. Kapalı otoparklarda zeminler sertleştirilmiş şap kaplıdır.
AVM içinde kiralanan hacimler ise kiracıların kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup farklı özelliklere sahiptir.
AVM'de 2014-2015 yıllarında kapsamlı tadilat yapılmış olup, fiziki olarak iyi durumdadır.

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı 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 2014 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 5.150.072' dir. Yenimahalle ilçesinde 2014 nüfus sayımına göre toplam nüfus ise 608.217'dir.

Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi 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 bir 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 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibariyle hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı 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.
* Yapılara ait iskan belgeleri bulunmaktadır.
* AnkaMall AVM kapsamlı tadilat görerek yenilenmiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* 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 Yöntemi ve
- Arsanın değer tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve taşınmazların toplam değeri Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **DORUK YAPI GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 545 407 18 81
ALINAN BİLGİ

Fatih Sultan Mehmet Bulvarına cepheli olduğu beyan edilen 39.000 m² alanlı arsadır. Emsal=1.50, ticaret imarlı olarak pazarlanan arsa için 220.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	39000 .-M²	220.000.000 .-TL	5.641 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **UZMAN GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 312 844 29 29
TEL 2 ;
ALINAN BİLGİ

Ergazi Batıkentte Eskişehir Yoluna cepheli olduğu beyan edilen Emsal=2.00, ticaret imarlı olarak pazarlanan 18.000 m² arsa için 86.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	18000 .-M²	86.000.000 .-TL	4.778 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **WESTLINE**
TEL 1 ; 0 532 645 19 46
ALINAN BİLGİ

Eskişehir Yoluna 2. parsel konumunda olduğu beyan edilen Emsal=2.00, konut+ticaret imarlı olarak pazarlanan 25.000 m² arsa için 190.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	25000 .-M²	190.000.000 .-TL	7.600 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **REALTY WORLD**
TEL 1 ; 0 549 375 50 01
ALINAN BİLGİ

Yenimahalle Ormançiftliği 43308 ada 2 parsel 11.957 m² arsadır. Taşınmaz için 26.900.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Emsal=1.00, kentsel çalışma alanı imarlıdır.

SATILIK	11957 .-M²	26.900.000 .-TL	2.250 .-TL/M²

Medyadan Elde Edilen Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından toplam alanı 238.352,61 m² büyükülüğündeki 8 adet arsasını 698.353.147,30.-TL bedel ile kapalı zarf usulu 08.10.2015 tarihinde ihaleye sunmuştur. İhaleye konu parsellerin bilgileri aşağıdaki gibidir.Parseller Çankaya ilçesi Dikmen mahallesinde bulunup, tamamı H(max) serbest imar koşullarında ve tam mülkiyete sahiptir.

Ada/Parsel	Fonksiyon	Alanı (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Kullanılan Emsal	Muhammen Bedel (TL)	Birim Değer (TL/m²)
29255/3	Konut	5.934,00	17.978,00	3,03	17.386.620,00	2.930
29266/1	Konut	15.512,00	46.948,00	3,03	45.450.160,00	2.930
29267/1	Konut	57.346,00	174.467,00	3,04	168.023.780,00	2.930
29356/2	Konut	34.625,00	93.259,25	2,69	101.451.250,00	2.930
29272/1	Konut	26.514,00	80.260,00	3,03	77.686.020,00	2.930
29275/3	Konut	49.905,00	151.107,92	3,03	146.221.650,00	2.930
29274/2	Bölgesel Ticaret	6.312,00	12.624,00	2,00	18.494.160,00	2.930
29410/1	Konut	42.204,61	127.814,74	3,03	123.659.507,30	2.930

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Yenimahalle ilçesinde Ergazi Mevkiinde 64367 ada 1 parsel 08.10.2015 tarihinde ihaleye sunmuştur. İhaleye konu parsel Emsal=2.00 ticaret+konut imarlı, 43.770 m² alanlı olup muhammen bedel 65.655.000.-TL olarak belirlenmiştir. (1.500.-TL/m²)

Toki Ankara Yenimahalle Ormançiftliği 13784 ada 3 parselde yer alan 5004 m² ticaret imarlı arsayı 50.004.000.-TL bedel ile ihaleye konu etmiştir. E: 1.50 Hmax: 12 kat olan parsel halihazırda Armada AVM'nin otoparkı olarak kullanılmaktadır. (10.000.-TL/m²)

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)

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)

Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 2014 yılında Emlak Konut Gayrımenkul Yatırım Ortaklığı'na sattığı Yenimahalle İstasyon Arsası Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 2015 Mayıs ayında yapılmıştır. 2014 yılsonu değerleme 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.

Bina Emsalleri

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum **HEDEF GAYRİMENKUL**

Tel 0505 355 89 91

Konya Yolu üzerinde olduğu beyan edilen 14000 m² kapalı kullanım alanlı olarak pazarlanan plaza için 50.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Plazanın aylık kira bedelinin 350.000.-TL olacağı belirtilmiştir.

SATILIK	14000 .-M²	50.000.000 .-TL	3.571 .-TL/M²
KİRALIK	14000 .-M²	350.000 .-TL	25 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum **CİTY GAYRİMENKUL**

TEL 1 ; 0 312 473 44 55

Çankaya Balgat'ta 1200 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan içerisinde resmi kurum kiracısı olduğu beyan edilen plaza için 15.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.Aylık kira bedeli 95.000.-TL olarak belirtilmiştir. Eski binadır.

SATILIK	12000	.-M²	15.000.000	.-TL	1.250	.-TL/M²
KİRALIK	12000	.-M²	95.000	.-TL	8	.-TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum **EUROTURK**

Tel 0530 442 15 00

Çankaya Balgat'ta, 19 kat, 22000 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan plaza için 75.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Bina aynı zamanda 320.000.-TL/ay kira getirisine sahip olarak beyan edilmektedir.

SATILIK	22000	.-M²	75.000.000	.-TL	3.409	.-TL/M²
KİRALIK	22000	.-M²	320.000	.-TL	15	.-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi 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 bulunulmaktadır.

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

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (43345 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL MEDYA
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		86.000.000 - BENZER 0%	190.000.000 BENZER 0%	50.004.000 BENZER 0%
ALAN* BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	50.725,00m²	18.000 4.778 ORTA KÜÇÜK -10%	25.000 7.600 ORTA KÜÇÜK -10%	5.004 9.993 KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI **YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME**	E:1,50	E: 2.00 İYİ -20%	E: 2.00 İYİ -20%	E: 2.00 İYİ -20%
FONKSİYON **FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME**	Kentsel Servis Alanı	Ticari BENZER 0%	Konut+Ticari ORTA KÖTÜ 10%	Konut+Ticari ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**6.040**	**4.300**	**6.840**	**6.995**

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. Bu kapsamda 43344 ada 2 parselin imar hakkının Emsal 2 olması (43345 ada 1 parselin Emsal= 1,5), yola cephesinin daha uzun olması, konumunun daha iyi olması durumları dikkate alınarak şerefiyesinin daha yüksek olacağı kanaati ile birim m² değeri 8.400 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 m²	6.040 TL/m²	306.379.000 TL	86.591.770 $
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (35375615/50725000)		**213.668.715 TL**	**60.389.100 $**
TAŞINMAZIN DEĞERİ (43344 ADA 2 PARSEL)			
50000,00 m²	8.400 TL/m²	420.000.000 TL	118.704.426 $
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (1/1)		**420.000.000 TL**	**118.704.426 $**
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN 2 ADET PARSELDEKİ TOPLAM ARSA DEĞERİ		**633.668.715 TL**	**179.093.526 $**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerinde 1 adet AVM (Ankamall AVM) ve 1 adet otel binası bulunmaktadır. AVM iki adet parsel üzerine bölünmüş olup, bunlardan 43345 ada 1 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Değerlemede parsel üzerindeki bölümler bir bütün olarak değerlendilerek yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.
2016 yılı, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 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 1.320.-TL/m² ve V.C (oteller ve tatil köyleri) yapı sınıfı birim maliyeti 1.835.-TL/m²'dir.
2016 yılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare inşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre; ticarethane ve işyerleri için birim maliyet ortalam 2.076,95.-TL/m² ve otel binaları için birim maliyet 1.938,44.-TL/m²'dir.

Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.
Yerinde yapılan incelemelerde yapıların nitelikleri göz önünde bulundurularak inşa birim maliyeti AVM icin 2.150.-TL/m², Otel binası için 2.050.-TL/m² olarak öngörülmüştür.
Taşınmazın diğer maliyet kalemlerinin (proje, mühendislik, yönetim giderleri, peyzaj, girişimci karı) inşaat maliyetlerinin % 15 i kadar olacağı öngörülmüştür.

Ankamall AVM:

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

43345 ada 1 parsel üzerindeki yapıda Yeni Gimat GYO A.Ş. yanısıra farklı hissedar da (Migros A.Ş.) bulunmaktadır. Bu parsel üzerindeki toplam inşaat alanı 132.898,58 m²'dir. Yeni Gimat A.Ş.'nin toplam inşaat alanı ~92.478,45 m²'dir. 43344 ada 2 parsel üzerinde AVM'ne ait olan bloklar D ve E bloklardır. Yapı kullanma izin belgesinde iki bloğun toplam alanı 141.856 m²'dir. Bu veriler ışığında Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin AVM yapısına ait toplam inşaat alanı 235.037,45 m² olarak belirlenmiştir. 1997 yılında ilk ruhsat alınmış olup, yapı kullanma izin belgesi tarihleri 2007'dir. Aşınma payları %10 olarak kabul edilmiştir. Ancak AVM bloğu kapsamlı tadilat görmüş ve 2014-2015 yıllarında fiziki olarak yenilenmiştir. Bu nedenle amortisman düşülmemiştir.

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

Fonksiyon	İnşaat Alanı (M2)	Toplam İnşaat Alanı İçerisindeki Payı	Paylarına Düşen Arsa Değeri (TL)
Ankamall AVM (D-E Blok)	141.856,00	83,69%	351.489.151
Otel Binası (F Blok)	27.650,00 m²	16,31%	68.510.849
TOPLAM	**169.506,00 m²**		**420.000.000**

Blok	Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin Arsa Payı Oranında Hissesine Düşen Alan(M2)		Birim Değer (TL/M2)	Aşınma Payı		Toplam Değer (TL)
A blok	92.478,45	X	2150		=	198.828.661,05
B blok	703,00	X	2150	10%	=	1.360.305,00
D ve E blok	141.856,00	X	2150	10%	=	274.491.360,00
TOPLAM BİNA DEĞERİ					=	**474.680.326,05**
PROJE GELİŞTİRME,MİM.,MÜH. VE YÖNETİM-PEYZAJ-SAHA BETONU-GİRİŞİMCİ KARI VB. MALİYETLERİ (%15)						**71.202.048,91**
ANKAMALL AVM TOPLAM ARSA DEĞERİ					=	**565.157.865,43**
TOPLAM DEĞER					=	**1.111.040.240,38**

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

Blok	Otel Alanı		Birim Değer	Aşınma Payı		Toplam Değer
F blok	27.650,00	X	2050	10%	=	51.014.250,00
				TOPLAM BİNA DEĞERİ	=	**51.014.250,00**
PROJE GELİŞTİRME,MIM.,MUH. VE YONETIM-PEYZAJ-SAHA BETONU-GİRİŞİMCİ KARI VB. MALİYETLERİ (%15)						**7.652.137,50**
				OTEL ARSA DEĞERİ	=	**68.510.849,17**
				TOPLAM DEĞER	=	**127.177.236,67**

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması
Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı
Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli 6 aylık kupon ödemeli (11.02.2026) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,6 (kupon dönemi faiz oranı:5,30x2) 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 ayarlamanın 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 %3,9, otel için %2,4 olarak belirlenmiştir.

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

Otel	AVM
%10,6	**%10,6 Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)**
+ %2,4	%3,9 Risk Primi
= 13,00	%14,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %14,50 otel için %13,00 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 2016 yılı toplam kira bedelleri ve Kasım Ayı kiralamalara ilişkin tablolar incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları yapılmıştır. 2016 yıl geneline bakıldığında her ayki toplam kira bedellerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Mevcut kira sözleşmeleri incelenmiş olup, kiralamaların dolar kuru üzerinden yapıldığı görülmüştür. Yönetimle yapılan görüşme neticesinde dolar kurunun son dönemde 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 nakite akışları TL bazında yapılmıştır. I. ve II. etap toplam kiralanabilir alan bilgileri aşağıda belirtildiği gibidir. Yeni Gimat GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 92.437,90 m² kiralana bilir alan olduğu ve bu alandan yaklaşık 3.868,85 m² boşluk bulunduğu bilgisi alınmış olup doluluk oranı %96 kabul edilmiştir.

Bulunan kiralanabilir alan ve aylık kira getirileri dikkate alınarak taşınmazdaki ortalama aylık kira birim değeri mağaza, depo, standlar için ayrı ayrı öngörülmüştür. Büyük ölçekli mağazalarda 55-95.-TL/m² aralığında, küçük ölçekli mağazalarda 400.-TL/m²'ye çıktığı görülmektedir. Ortalama olarak incelendiğinde sene içerisindeki ortalama birim m² değeri 150.-TL/m², depo birim m² değeri 35.-TL/m², stand birim m² değeri ise 660.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak parsellerdeki Yeni Gimat GYO A.Ş.'ye ait bölümlerin değerine ulaşılmıştır.

	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m²)
ANKAMALL AVM	Mağaza	83.699,25	12.554.887,50	150,00
	Depo	4.651,80	162.813,00	35,00
	Stand	218,00	143.880,00	660,00
	Boş Mağaza	3.868,85		
TOPLAM		**92.437,90**	**12.861.580,50**	**139,14**

Tabloda mağaza,stand ve depo kısımlarının alan ve toplam kira bedelleri belirtilmiştir. Bunların haricinde AVM'nin; ATM'ler, tabelalar, taksi durağı, antenler-baz istasyonu vb. mağaza gibi belli bir kullanım alanına ihitiyaç duymayan kira gelirleri bulunmaktadır. Tarafımıza ibraz edilen kiralama verileri incelenerek bu alanlar için kira geliri nakit akışı tablosunda öngörülmüştür. Bu diğer gelirlerin yıllık artış oranı %3 olarak kabul edilmiştir.

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda mağaza doluluk oranı %96 olarak alınmıştır.
* Tarafımıza ibraz edilen bazı sözleşmeler incelenmiş ve aylık kira artış oranlarının dolar bazında %2,9 ila %4,7 oranında artış gösterdiği görülmüştür. Aylık kira metrekare değeri için yıllık artış oranı TL bazında %4 olarak kabul edilmiştir.
* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %8 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.
Taşınmazın konumu, tercih edilirliği, emsallerde bahsedilen AVM ‘ lere göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 8-12 yıllık bir sürede amorti edeceği görülmüş ve buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi de dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.

* Tarafımıza sunulan kira sözleşmeleri incelenmiş olup, genel giderlere ilişkin maddeler şu şekildedir:
1. Yasal olarak kullanıcı tarafından ödenmesi gereken su, elektrik, kalorifer, yakıt vs. gibi bu 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.
Yeni Gimat A.Ş.'den alınan bilgilere göre 2016 yılında AVM'nin Emlak Vergisi Gideri 1.589.355 TL, Sigorta Giderleri 261.200 TL, Reklam Vergisi Gideri 194.560 TL, Yeşil Alan Kira Gideri 275.000 TL'dir. 2017 yılı ve ilerleyen yıllar için giderlerin her yıl %3 oranında artacağı varsayılmıştır.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

* İndirgeme oranı %14,50 olarak kabul edilmiştir.

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

ANKAMALL AVM Nakit Akışları

İLK YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AYI)	150
İLK YIL İÇİN YILLIK POTANSİYEL BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/YILI)	1800
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (MAĞAZA)	4,00%
TOPLAM KİRALANABİLİR MAĞAZAALANI (m²)	83.699
İLK YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BİRİM DEPO KİRA FİYATI (TL/AYI)	35
İLK YIL İÇİN YILLIK POTANSİYEL BİRİM DEPO KİRA FİYATI (TL/YIL)	420
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (depo)	4,00%
TOPLAM KİRALANABİLİR DEPO ALANI (m²)	4.651,80
İLK YIL İÇİN AYLIK POTANSİYEL BİRİM STAND KİRA FİYATI (TL/AYI)	660
İLK YIL İÇİN YILLIK POTANSİYEL BİRİM STAND KİRA FİYATI (TL/YIL)	7920
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (STAND)	4,00%
TOPLAM KİRALANABİLİR STANDALANI (m²)	218
Kap. Oranı	8,00%

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ(AVM)													
Doluluk Oranı		96,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	
Kiralanan Brüt Alan		80.351	82.025	82.025	82.025	82.025	82.025	82.025	82.025	82.025	82.025	82.025	900.604 TL
Yıllık Birim Kira Fiyatı (Ortalama)		1.800	1.872	1.947	2.025	2.106	2.190	2.278	2.369	2.463	2.562	2.664	
Kiralama Gelirleri	957.340.768 TL	144.632.304 TL	153.551.296 TL	159.693.348 TL	166.081.082 TL	172.724.325 TL	179.633.298 TL	186.818.630 TL	194.291.375 TL	202.063.030 TL	210.145.551 TL	218.551.374 TL	1.988.185.614 TL
Doluluk Oranı		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Kiralanan Brüt Alan		4.651,80	4.651,80	4.651,80	4.651,80	4.651,80	4.651,80	4.651,80	4.651,80	4.651,80	4.651,80	4.651,80	51.170 TL
Yıllık Birim Kira Fiyatı (Ortalama)		420	437	454	472	491	511	531	553	575	598	622	
Kiralama Gelirleri	26.349.040 TL	1.953.756 TL	2.031.906 TL	2.113.182 TL	2.197.710 TL	2.285.618 TL	2.377.043 TL	2.472.125 TL	2.571.010 TL	2.673.850 TL	2.780.804 TL	2.892.036 TL	26.349.040 TL
Doluluk Oranı		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Kiralanan Brüt Alan		218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	2.398 TL
Yıllık Birim Kira Fiyatı (Ortalama)		7.920	8.237	8.566	8.909	9.265	9.636	10.021	10.422	10.839	11.273	11.724	
Kiralama Gelirleri	[illegible]	1.726.560 TL	1.795.622 TL	1.867.447 TL	1.942.145 TL	2.019.831 TL	2.100.624 TL	2.184.649 TL	2.272.035 TL	2.362.917 TL	2.457.433 TL	2.555.731 TL	23.284.995 TL
Diğer Gelirler													
Taksi Gelirleri	3,00%	234.000	241.020	248.251	255.698	263.369	271.270	279.408	287.790	296.424	305.317	314.476	
ATM Gelirleri	3,00%	623.000	641.690	660.941	680.769	701.192	722.228	743.895	766.211	789.198	812.874	837.260	
Anten Gelirleri	3,00%	240.000	247.200	254.616	262.254	270.122	278.226	286.573	295.170	304.025	313.146	322.540	
Pano Gelirleri	3,00%	755.000	777.650	800.980	825.009	849.759	875.252	901.509	928.555	956.411	985.104	1.014.657	9.669.886 TL
İşletme Gelirleri	11.574.828 TL	1.852.000 TL	1.907.560 TL	1.964.787 TL	2.023.730 TL	2.084.442 TL	2.146.976 TL	2.211.385 TL	2.277.726 TL	2.346.058 TL	2.416.440 TL	2.488.933 TL	23.720.038 TL
												2.790.956.160	
NAKİT ÇIKIŞLARI	3,00%												
Emlak Vergisi	1.589.355 TL	1.637.035	1.686.146	1.736.731	1.788.833	1.842.498	1.897.772	1.954.706	2.013.347	2.073.747	2.135.960	2.200.038	
Sigorta Giderleri	261.200 TL	269.036	277.107	285.420	293.983	302.802	311.886	321.243	330.880	340.807	351.031	361.562	
Reklam Vergisi	194.560 TL	200.396	206.408	212.600	218.978	225.548	232.314	239.284	246.462	253.856	261.472	269.316	
Yeşil Alan Kira Gideri	275.000 TL	283.250	291.748	300.500	309.515	318.800	328.364	338.215	348.362	358.813	369.577	380.664	
TOPLAM		2.389.718 TL	2.461.409 TL	2.535.251 TL	2.611.309 TL	2.689.648 TL	2.770.338 TL	2.853.448 TL	2.939.051 TL	3.027.223 TL	3.118.039 TL	3.211.581 TL	30.607.014 TL
Nakit Akım		147.774.902 TL	156.824.976 TL	163.103.513 TL	169.633.358 TL	176.424.568 TL	183.487.603 TL	190.833.341 TL	198.473.095 TL	206.418.632 TL	214.682.189 TL	3.014.232.653 TL	4.821.888.832 TL

Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	1.671.013.826 TL	1.564.401.287 TL	1.467.001.031 TL
İNDİRGEME ORANI	13,50%	14,50%	15,50%

Otel Binasına İlişkin Bilgiler ve Nakit Akışı Kabulleri

Otel binasına ait 20.01.2016 tarihli Kira Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre;
Kiracı: Bülbüloğlu Kongre Tur.ve Otel İnş. İç ve Dış Tic. Ltd.Şti.
Kiralayan: Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sözleşmenin Konusu: Otelin sözleşme süresi müddetince kiraya verenin onayı ile akdedilen lisans sözleşmesi veya kiraya verenin onayı ile akdedilecek olan lisans sözleşmesi standartlarına uygun olarak kullanılması/işletilmesi ve karşılığında ödeyeceği kira bedeline ilişkin esas ve usullerle, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesine yönelik kuralların tayin ve tespitinden ibarettir.
Sözleşmenin Süresi: Sözleşme 10 yıl için akdedilmiş olup taraflarca yenilenmediği takdirde 31.01.2026 tarihi mesai bitiminde sona erecektir.

Kira Bedelinin Tespiti ve Ödenmesi: Asgari kira bedeli, ciro kirasından bağımsız olarak ve ciro kirasından yüksek olsa dahi ödenecek şekilde ve yürürlük süresi kapsamı dahilinde ilk yıl için; 01.02.2013-31.01.207 dönemi yıllık kira bedeli 6.000.000.-TL+KDV'dir. Yıllık kira artışı; kira dönemi sonundan geriye doğru 12 aylık dönem için TÜİK tarafından açıklanan ((TÜFE+ÜFE)/2)+2 puan olarak uygulanacaktır.
Ciro kirası; kiracının elde ettiği yıllık cironun %25'i kadardır.

Tamirat, Bakım ve Onarımlar: ana taşınmazın ana taşıyıcı sistemleri, dış cephe ve çatısının bakım, onarım ve yenileme ücretleri kiraya verene aittir.
Kiraya veren tarafından yapılması gereken tamir, bakım ve yenilemelerin dışına kalan kısımların tamir, bakım ve yenilemelerinden kiracı sorumludur.

Otele İlişkin Kabuller

Otel için öngörüler aşağıdaki gibidir:
* Otel için 10 yıllık kira sözleşmesi bulunmakta oluop sözleşme koşullarına göre 2016 (geçen dönem) kira bedeli yıllık 6.000.000.-TL'dir. Kira artış oranı sözleşme koşullarına göre hesaplanmış olup, %9,76 olarak alınmıştır. (Ocak 2016 TÜFE oranı %9,58, ÜFE oranı %5,94'tür. ((9,58+5,94)/2)+2=%9,76)
*Ciro kira bedeli kiracının elde ettiği yıllık cironun %25'i olarak verilmiş olup, kiraya veren için ciro gelirinin kira gelirinin %5'İ kadar olacağı ve gelecek yıllarda %5 oranında artacağı öngörülmüştür.
* Otel için gider bilgileri Yeni Gimat GYO A.Ş.'den edinilmiştir. 2016 yılı için Emlak Vergisi 195.760,04.-TL, sigorta giderleri 25.409,45.-TL'dır. Gelecek dönemler için gider kalemlerinin artış oranı %3 olarak öngörülmüştür.
* Sözleşme süresi 10 yıl olup, 2027 Ocak ayında süresi dolmaktadır. Bu nedenle nakit akışı tablosu 2026 yıl sonuna kadar hazırlanmıştır. Kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir.
*İndirgeme oranı %13,00 olarak alınmıştır.

CROWNE PLAZA OTEL Nakit Akışları

Kap. Oranı	6,00%											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ(OTEL)	9,76%											
Kiralama Gelirleri	6.000.000 TL	6.585.600 TL	7.228.355 TL	7.933.842 TL	8.708.185 TL	9.558.104 TL	10.490.975 TL	11.514.894 TL	12.638.747 TL	13.872.289 TL	15.226.225 TL	103.757.215 TL
Ciro Gelirleri	300.000 TL	315.000 TL	330.750 TL	347.288 TL	364.652 TL	382.884 TL	402.029 TL	422.130 TL	443.237 TL	465.398 TL	488.668 TL	3.962.036 TL
		6.900.600	7.559.105	8.281.129	9.072.837	9.940.988	10.893.003	11.937.024	13.081.984	14.337.688	15.714.893	
											261.914.884	
NAKİT ÇIKIŞLARI												
Sigorta Giderleri	25.409 TL	26.172	26.957	27.766	28.599	29.457	30.340	31.250	32.188	33.154	34.148	
Vergi Giderleri	195.760 TL	201.633	207.682	213.912	220.330	226.940	233.748	240.760	247.983	255.422	263.085	
TOPLAM	221.169 TL	227.805 TL	234.639 TL	241.678 TL	248.928 TL	256.396 TL	264.088 TL	272.011 TL	280.171 TL	288.576 TL	297.233 TL	2.611.524 TL
Nakit Akım		6.672.795 TL	7.324.466 TL	8.039.452 TL	8.823.909 TL	9.684.592 TL	10.628.915 TL	11.665.013 TL	12.801.813 TL	14.049.112 TL	277.332.544 TL	89.690.067 TL
Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	138.814.190 TL	129.136.084 TL	120.290.912 TL									
İNDİRGEME ORANI	12,00%	13,00%	14,00%									

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE 2 ADET TAŞINMAZIN YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ		
ANKAMALL AVM	1.564.401.287 TL	442.146.088 $
OTEL BİNASI	129.136.084 TL	36.497.678 $
TOPLAM	1.693.537.371 TL	478.643.765 $

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 yötemle bulunan değerler arasında kendi içlerinde tutarlılık olsa da farklılıklar bulunduğu görülmektedir.

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

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

Otel Binasının mevcut sözleşmesinin 10 yıl süreli olması nedeni ile nakit akışları yönteminde otel için gelir yöntemi kullanılmıştır. Gelir getiren bir mülk niteliğinde olması nedeniyle nihai rakam olarak "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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

ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	1.111.040.240 TL
OTEL BİNASININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	127.177.237 TL
İKİ ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.238.217.477 TL

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	1.564.401.287 TL
OTEL BİNASININ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	129.136.084 TL
İKİ ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.693.537.370 TL

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

43345 ada 1 parselde A ve B blok olarak tanımlanmış 49 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. 43344 ada 2 parsel üzerinde ise kat itifakı kurulmamış olup, ana gayrimenkul niteliğindedir. Ankamall AVM I. ve II. Etap olarak anılan 2 etaptan oluşmakta olmasına karşın bir bütün niteliğindedir. AVM'nin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması ve AVM'nin tamamının kat irtifakına konu olmaması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir. İki adet parsel üzerine konumlanmış olan AVM'nin Yenigimat GYO A.Ş. hissesi için tek değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - 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

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

6.5.5 Kira Değeri Analizi

6.5.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

* **Medyadan**

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir. Genel olarak yapılan incelemelerde Ankara'daki AVM'lerde büyük alanlı dükkanların aylık kira birim m² değerlerinin ~10$ ila ~45$ civarında, tekstil amaçlı mağazaların alanlarına göre ~20$ ila ~60$ civarında, yeme-içme alanlarında ~60$ ila ~80$ civarında ve kioks alanlarında ~220$ civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak dolar kurunda yaşanan dalgalanmalar nedeni ile AVM yönetimlerinin dolar kuru sabitleme yöntemine ya da TL cinsinden kiralamya dönmeye başladıkları bilinmektedir. Bu nedenle kira birim değerleri farklılık gösterebilmektedir.
Yenigimat GYO' da incelenen kiralama alanları ve kira bedelleri incelenmiş olup, piyasa genelinde tercih edilirliği ve doluluk oranı yüksek, ulaşılabilirliği iyi, merkezi konumda olan, marka ve mağaza bakımından zengin olan ve kapsamlı tadilat görerek yenilenmiş olan değerleme konusu Ankamall AVM'nin genel ortalamanın üst segmentlerinde kiralama birim değerlerine sahip olacağı öngörülmüştür. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre ortalama kira birim m² değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m²)
ANKAMALL AVM	Mağaza	83.699,25	12.554.887,50	150,00
	Depo	4.651,80	162.813,00	35,00
	Stand	218,00	143.880,00	660,00
	Boş Mağaza	3.868,85		
TOPLAM		**92.437,90**	**12.861.580,50**	**139,14**

Niteliği	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Birim Değeri (TL/m²)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
Ankamall AVM (Yeni Gimat GYO A.Ş. Payı*)	235.037,45	12.861.581	54,72	154.338.966

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda değerleme konusu binalar için ayrıca emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal karşılaştırma tablosu Otel binası için hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (43345 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		350.000 - BENZER 0%	95.000 BENZER 0%	320.000 BENZER 0%
ALAN* BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	27.650,00m²	14.000 25 ORTA KÜÇÜK -10%	12.000 8 ORTA KÜÇÜK -10%	22.000 15 BENZER 0%
CEPHESİ **CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME**		KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 25%
BİNA YAŞI **BİNA YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		20%	30%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**19,98**	**30**	**10**	**20**

OTEL	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	**27.650,00**	**552.000**	**19,98**	**6.624.000**

6.5.5.2 Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi (Gelir İndirgeme Yaklaşımı)

AnkaMall AVM ve Otel Binası 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 ~%5,12 ile ~%8,40 aralığında olduğu görülmüştür.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kap. Oranı
Emsal 5	14000	350.000	4.200.000	50.000.000	8,40%
Emsal 6	12000	95.000	1.140.000	15.000.000	7,60%
Emsal 7	22000	320.000	3.840.000	75.000.000	5,12%

6.5.5.3 Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerlemeye konu taşınmazlardan AnkaMall AVM'nin tercihedilirliği, uzun süreli sözleşmelerinin bulunması ve talep edilen bir AVM olması nedeniyle kapitalizasyon oranı %8,00 olarak öngörülmüştür. Otel binasının 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	1.564.401.287	8,00%	125.152.103	**10.429.342**
Otel	129.136.084	6,00%	7.748.165	**645.680**

6.5.5.4 Kira Açısından Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu binaların kira değeri tespitinde iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yötemle 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 her iki taşınmaz için de "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"nın kullanılmasının daha uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre Aylık Kira**

ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	**12.861.581 TL**
OTEL BİNASININ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	**552.000 TL**
İKİ ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	**13.413.581 TL**

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre Aylık Kira**

ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	**10.429.342 TL**
OTEL BİNASININ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	**645.680 TL**
İKİ ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	**11.075.020 TL**

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerindeki AnkaMall , AVM'ye ait Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesi ve Otel binasının

30.12.2016 **Tarihli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisselerinin toplam değeri için ;**

1.693.537.370 .-TL

(Bir Milyar Altı Yüz Doksan Üç Milyon Beş Yüz Otuz Yedi Bin Üç Yüz Yetmiş TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.998.374.097 .-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)
1.564.401.287	442.146.088	422.742.606	1.845.993.519

OTEL BİNASI - TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
129.136.084	36.497.678	34.895.985	152.380.579

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)
12.861.581	3.635.063	3.475.539	15.176.665

OTEL - TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
552.000	156.012	149.165	651.360

1 USD = 3,5382 .-TL 1 EURO = 3,7006 .-TL 30.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı

Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ
Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT
Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.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.