



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**ANKARA YENİMAHALLE
GAZİ MAHALLESİ
43345 ADA 1 PARSEL VE 43344 ADA 2 PARSEL
ÜZERİNDE YER ALAN
ANKAMALL AVM VE CROWNE PLAZA
DEĞERLEME RAPORU**



18.11-01-377
ARALIK, 2018



RAPOR ÖZETİ						
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Yenimahalles İlçesi, Gazi Mahallesi 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerinde yer alan Ankamall ve Crowne Plaza’nın SPK mevzuatı gereği, güncel pazar değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu					
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.					
RAPOR NUMARASI	18.11-01-377					
RAPOR TARİHİ	27.12.2018					
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ						
TAPU BİLGİLERİ	İl	İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Nitelik
	Ankara	Yenimahalle	Gazi	43345/1	50.725,00	4 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri, Ve Arsası (A Blok) 4 Katlı Betonarme Mağaza Ve Arsası (B Blok)
	Ankara	Yenimahalle	Gazi	43344/2	50.000,00	Betonarme İki Adet Mağaza Otel Ve Altında Otoparkı Bulunan Arsa
MEVCUT KULLANIM	Ada/Parsel			Mevcut Kullanım		
	43345/1		Ankamall AVM A ve B Bloklar bulunmaktadır.			
	43344/2		Crowne Plaza ve Ankamall AVM D ve E Bloklar bulunmaktadır.			
İMAR DURUMU	Ada/Parsel		İmar Fonksiyonu		Yapılaşma Şartları	
	43345/1		Kentsel Servis Alanı		Emsal:1,50 H: Serbest	
	43344/2		Kentsel Servis Alanı		Emsal:2,00 H:Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER						
Ankamall AVM (KDV Hariç)	1.654.691.975 TL					
Ankamall AVM (KDV Dahil)	1.952.536.530 TL					
Crowne Plaza Otel (KDV Hariç)	147.027.565 TL					
Crowne Plaza Otel (KDV Dahil)	173.492.527 TL					

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	18
4.1 Global Ekonomik Görünüm	18
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	19
4.3 Demografik Veriler.....	21
4.4 Sektörel Veriler.....	23
4.4.1 Alışveriş Merkezi Sektör Analizi	23
4.4.2 Turizm Sektör Analizi.....	27
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	30
5.1 Bölge Analizi	30
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	33
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	36
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	37
5.5 İmar Durum Bilgileri	38
5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler.....	39
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	42
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	42
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	46
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	46
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	47
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	47
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	47
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	47
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi	47

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	47
5.17 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
5.18 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	49
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	49
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	49
6.3 Emsal Araştırması	49
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	49
6.3.2 Satılık Otel Emsal Araştırması.....	51
6.3.3 Kiralık Otel Emsal Araştırması.....	52
6.3.4 Kiralık Ticari Emsal Araştırması	53
6.4 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	57
6.5 Maliyet Yaklaşımı Değer Takdiri	59
6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	62
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	67
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	67
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	67
8. SONUÇ	68
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	68
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	68

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

27.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.11-01-377

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel üzerinde yer alan Ankamall AVM ile Crowne Plazanın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

21.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mesut Tayanç ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 26.11.2018 tarihinde imzalanan 2018/236 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı: Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 06330 Akköprü Yenimahalle/ANKARA

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel üzerinde yer alan Ankamall AVM ile Crowne Plazanın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Yeni Gimat GYO A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	21.12.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,2746 ₺ esas alınmıştır.
\$/₺	21.12.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,2841 ₺ esas alınmıştır.

Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 21.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,2746 TL olarak belirtilmiştir. Gelir yaklaşımı ile değer hesaplamasında kullanılmıştır.

Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 21.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,2841 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımı ve Kira Analizlerinde kullanılmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
 - “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
 - “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
 - “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
 - “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak

istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
 - “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının

devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması

gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:
 - Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
 - Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
 - Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden

farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine

dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların*

değerleme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerleme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)

- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

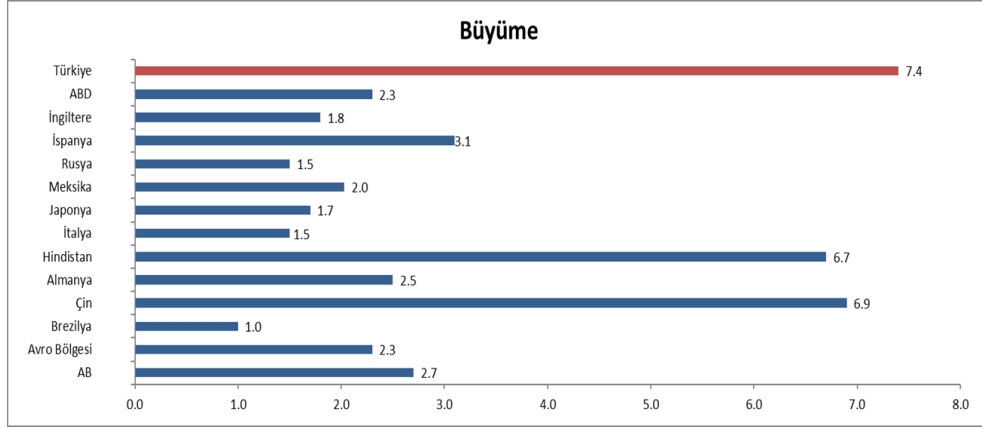
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

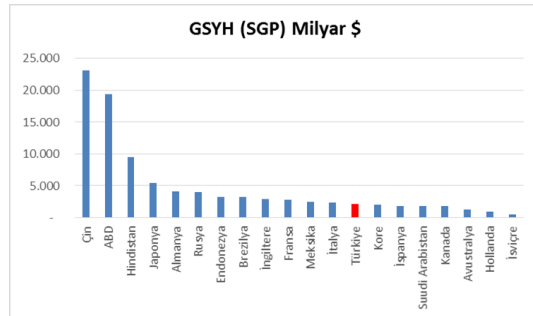
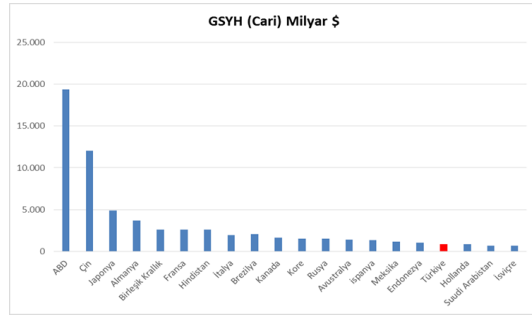
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



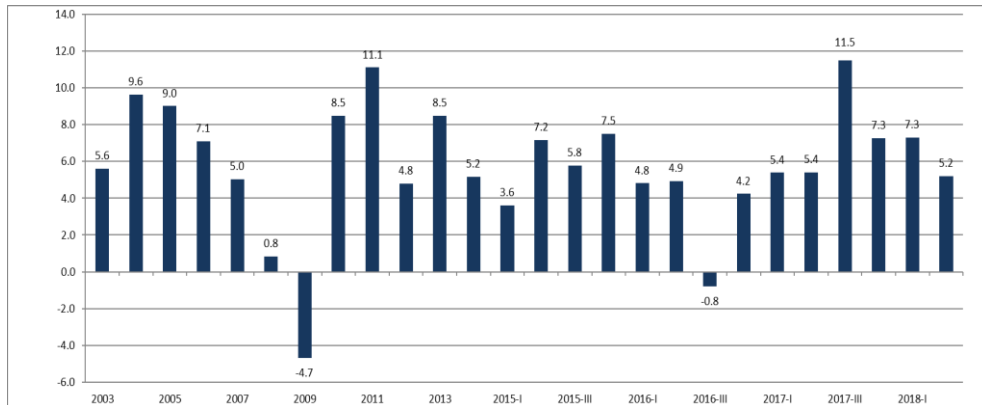
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



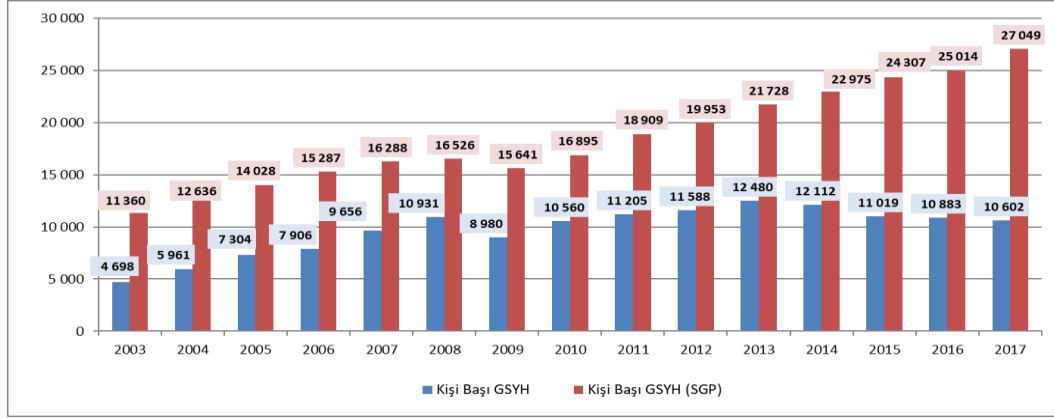
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye, 2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



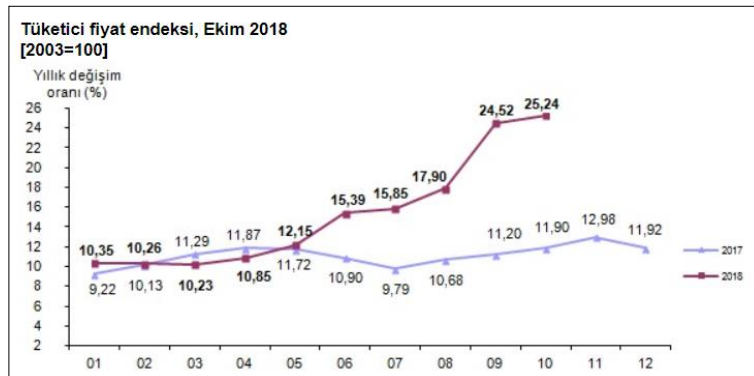
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]

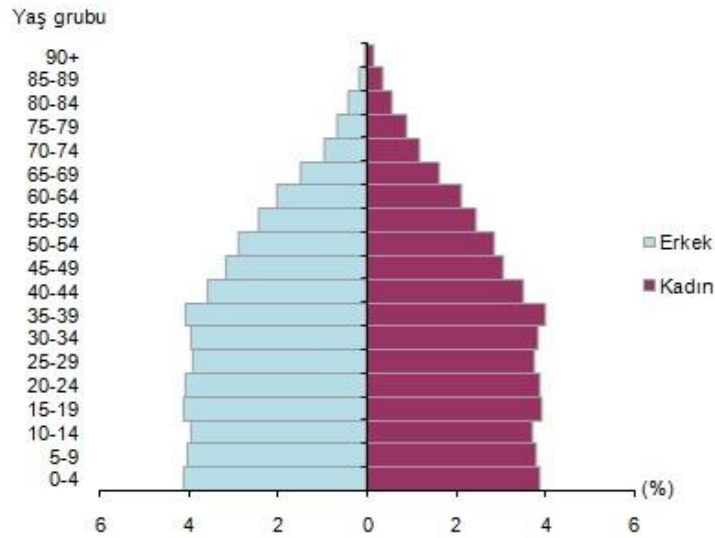


4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

4.4 Sektörel Veriler

4.4.1 Alışveriş Merkezi Sektör Analizi

Perakende sektörünün gelişimini tetikleyen etken toplumsal değişimdir. Çalışan kadın sayısı, şehre göç ve çekirdek aile sayısının artması, tüketim yapısı ve alım alışkanlıklarını değiştirmiştir. Bu değişimler satış noktalarını, ürün seçeneklerini ve pazarlama anlayışını da değiştirmiştir. Öncelerde üreticiler ürününü üretip, pazarda sunumunu yapardı. “Ürettiğimi satarım” anlayışı hakim idi. Değişen dünya ve ihtiyaçlar ile perakendecilik anlayışı da değişmiş, “ne satabilirim onu üretirim” anlayışı hakim olmuştur. Günümüzde müşteri memnuniyeti, satış sonrası hizmet, hizmet ve ürün kalitesi kavramları hayata geçmiş ve önem kazanmıştır. Bu değişim alışveriş alışkanlıklarında da etkili olmuştur.

15.yüzyılda Dünya’nın ilk alışveriş merkezi olarak kabul edilen, bugünkü mağaza karmasına sahip Kapalı Çarşı kurulmuştur. Her sokağında farklı bir iş kolu ile birçok ihtiyacı karşılamakta olan Kapalı Çarşı, tüm dükkanların büyüklüğü aynı olacak şekilde inşa edilmişti. Bugünkü Kapalı Çarşı 4.500 dükkan ve 65 sokağa açılan 18 kapısıyla 300.000,-m²’lik alana yayılmış vaziyette olup, yaklaşık 35.000 kişiye istihdam sağlamaktadır.

Ülkemizde 1990 yılları itibariyle özellikle büyük perakendecilerin sayısının artması ile satış yeri ve sunum tarzları da değişmiştir. Üretici, toptancı, dağıtıcı ve pazarlamacıları birleştiren perakendeciler, tek bir elden tüm bu çalışmayı yürütme gücünü kullanmışlardır. Türk ve yabancı yatırımcı, yeni teknoloji ve işletme tekniklerini ülkemiz pazarına sunmuştur. Hatta toplu el değiştirmeler, birleşmeler ve satın almalar yaşanmıştır.

Ülkemizde perakendeciliğin gelişmesi modern alışveriş merkezlerinin alt yapısını hazırlamıştır. Bazı alışveriş merkezlerinin açılış yılları aşağıda sunulmuştur:

- İstanbul Galeria AVM 1987
- Ankara Atakule AVM 1989
- Karum AVM 1991
- İstanbul Capitol 1993
- İstanbul Akmerkez 1993
- Ankara Armada 2002

Ülkemizde yerel markalar ile dünya devleri aynı pazarda, farklı teknoloji ve işletme teknikleri ile farklı veya aynı hedef kitleye hitap etmektedir. Alışveriş yerleri önceleri açık pazarlar iken zaman içinde bu algıyı kapalı çarşılar izlemiştir. Şimdilerde ise hala ayakta olan kapalı çarşılar tarihi dokusu ile ilgi çekmekte olduğu kadar alışveriş merkezi görevi de sürdürmektedir. Ancak şimdilerde değişen alışveriş tarzı sebebiyle, birçok markayı ve birçok farklı fonksiyonu bir

alandan sunulabilen, kısıtlı zamanda hem alışveriş, hem eğlence imkanı ile alışveriş merkezleri pazarda yerini almıştır. Farklı fonksiyonları içinde barındıran AVM'ler konumları, temaları, iç kullanım alanları gibi özelliklerle öne çıkmakta, hatta kiracıları seçme şansı yakalamaktadır. Artık perakendeci de düzenli, müşterisini kendine çeken, uzun zaman geçirmeyi sağlayan, mevsimsel şartlardan etkilenmeyen bu büyük kapalı alanları tercih etmektedir. Müşteri açısından bakıldığında ise; kısıtlı zamanda hem alışveriş, hem yemek yeme ihtiyacının karşılanabilmesi, hem çocuk eğlence alanları ile çocuklar için güvenli ve eğlenceli zaman geçirme olanağı sunması, sinema, buz pisti gibi aktivitelere fırsat vermesi ile AVM'ler toplumun birçok kesimi tarafından tercih sebebi olmaktadır.

AVM'ler de sınıflara ayrılabilir. Son dönemde rekabet sebebiyle farklılaşma yoluyla dikkat çekme ve müşteri kazanma amaçlı olarak, temalı AVM'ler öne çıkmaktadır. AVM'lerin sayısı daha az iken, alternatif olmadığından böyle bir gereksinim de bulunmamaktadır. Ancak son yıllarda artan AVM'ler, müşteri için alternatif bolluğundan ve 2008 yılı itibarıyla hissedilen küresel kriz ile talep görmemeye başlamıştır. Yeni yatırımcılar için bu durum bir fırsat olarak da görülmüş, farklılaşarak müşteriye kazanabilecekleri düşüncesiyle temalı AVM'ler ön plana çıkmıştır. Günümüzde alışveriş merkezleri sadece alışveriş yapılan bir mekan değil, aynı zamanda eğlence ve dinlenme alanları olarak da işlev görmektedir.

AVM'nin ideal konumu çok önemli bir avantaj sağlar iken, ticari amaçla kurulan yapının tasarımı ve konumlandığı bölge halkının istek ve beklentilerine hitap edecek tarzda inşa edilmesi de önemlidir. Örneğin çocuklu ailelerin yoğun olarak yerleşim gösterdiği bir bölgede çocuk temalı AVM'ler daha çok talep görecektir. Bu sebeple rekabetin çok yoğun olduğu pazarda, özellikle pazara yeni girecek olan yatırımcının bölge analizine ağırlık vermesi gerekmektedir.

Konumunun getireceği önem kadar mağaza karması ve mağaza büyüklükleri ile hedef kitle uyumu da çok önemlidir. Ulaşmak istenilen hedef kitleye göre konsept belirlemek alışveriş merkezinin başarısını etkilemektedir.

Alışveriş mekanı tercihleri farklı sebepler ile değişmektedir. Cadde perakendeciliği geçmişten günümüze devam eden bir alışkanlık olup, temalı alışveriş merkezleri de hitap ettiği kesime göre tercih edilebilmektedir.

Cadde perakendeciliği, birçok ihtiyacın karşılanabileceği, halkın yürürken alışveriş yapabileceği, açık havada sosyal hayatı yaşayabileceği bir ortamdır. Araç trafiğinin olmaması

temel amaçtır. Ülkemizde ve dünyada bunun birçok örneği bulunmaktadır. Birçok Anadolu ilinde de şehrin merkezinde cadde perakendeciliği ve sosyal hayat için düzenlenmiş alanlar bulunmaktadır. Ülkemiz cadde perakendeciliğinin en gelişmiş örnekleri aşağıda sunulmuştur.

- Kadıköy Bağdat Caddesi,
- Beyoğlu İstiklal Caddesi,
- Nişantaşı Abdi İpekçi Caddesi

Temalı alışveriş merkezleri, konumlu olduğu bölge profili ve hedef kitlesine göre geliştirilmiş özel alışveriş merkezleridir. Belirli bir tema mevcuttur. Ülkemiz örneklerinde de görüldüğü gibi; evlilik ve çocuk gibi farklı temaları benimseyen alışveriş merkezleri rekabet ortamında farklı bir alternatif sunmaktadır.

- **Kadir Has Çocuk Alışveriş Merkezi:** Türkiye’de ilk kez çocuk eğlence merkezi olarak geliştirilen alışveriş merkezi, çocuk eğlence alanları ve çocuklara hitap eden markaların bulunduğu bir alışveriş merkezidir.
- **Wedding World Kuyumcukent:** Evlilik temalı alışveriş merkezinde kuyumcular ve evlilik ile ilgili ihtiyaçlara yönelik mağazalar bulunmaktadır.
- **Forum İstanbul:** Türkiye’nin ilk dev akvaryumu ve ilk buz müzesi ile farklı bir temaya öncülük etmiştir.
- **Torium:** Ülkemizde içinde kayak merkezi bulunan ilk alışveriş merkezidir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ve Akademetre Research Company iş birliğiyle bu yıl altıncısı düzenlenen "Türkiye Alışveriş Merkezi Tüketici Algı Araştırması" sonuçları Nisan 2017’de açıklanmıştır.

Algı araştırmasının sonuçlarına göre;

- Türkiye’de mevcut 377 AVM olduğu, senenin sonuna kadar rakamın 385-390 seviyesine çıkacağı ve AVM’lerin güçlenerek ve gelişerek ekonomiye etkisini sürdüreceğini belirtilmiştir.
- Araştırma 3-17 Ekim 2016’da bin 536 kişi ile yüzyüze görüşme, 3 online forum, 5 fokus grup etkinliği, 5 ilde etnografik gözlem olmak üzere toplam 22 ilde sahada AVM müşterileri ile gerçekleşmiştir.
- Sonuçlara göre AVM müşterilerinin yüzde 47,9’unun evlilerden, yüzde 45,8’inin bekarlardan oluşmaktadır, müşterilerin yüzde 50,1’inin erkek yüzde 49,9’unu da kadındır.

- AVM ziyaretçilerinin yaş ortalaması 35,5' tur.
- Aylık ortalama hane geliri yaklaşık 3.500.-TL dir.
- AVM ziyaretçileri ayda ortalama 2,7 kez yani 10 günde bir toplu gıda alışverişi yapmakta, bu oran gittikçe düşmektedir.
- Elektronik alışveriş de ayda ortalama 0,1'e karşılık gelmektedir. Aylık harcama miktarlarına bakıldığında, elektronik alışverişinin cirodaki payı oldukça yüksektir.
- AVM müşterilerinin yüzde 88'inin AVM içinde yemek yemektir.
- Perakende ile eğlenceyi birleştiren konseptlerin gün geçtikçe önem kazandığını görülmüştür.
- Eğlence kategorisi içinde sinemanın yüzde 32,4'lük payı ile ilk sırada, çocuk oyun alanlarının yüzde 11,1 ile ikinci sırada yer aldığını aktarılmıştır.
- AVM ziyaretçilerinin yüzde 36'sı ayda en az bir defa sinemaya gitmektedir.
- En çok tercih edilen kategori giyim ve ayakkabı olup, kadar online alışveriş yapmayan kesimin yüzde 80 olduğunu, sosyoekonomik seviye yükseldikçe online alışveriş oranının arttığını belirtilmiştir.
- Ziyaretçilerden her 10 kişiden 8'i en sık ziyaret ettiği AVM'den memnundur. AVM'lerin bireysel hayata en çok sosyalleşme ve keyifli vakit geçirme yönüyle katkı sağlamaktadır. Dekorasyonun modernliği, ünlü markalar ve çocuk alanları tüketici açısından önemli olup AVM'lerin bu beklentiyi karşıladığını görülmektedir.
- Caddelerde ziyaret ve alışveriş sıklığının biraz daha fazla olduğu belirtilmiştir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Ekim ayı sonuçlarına göre, ciro endeksi 2018 Ekim döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 16,9 artış kaydederek 277 puana ulaşmıştır.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Ekim 2018'de İstanbul'da 1.334 TL, Anadolu'da 872 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ekim 2018'de 1.057 TL olarak gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın Ekim ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki m² verimliliğinde en yüksek artış hipermarket kategorisinde % 27,9 artışla yaşanmıştır.

Geçtiğimiz yılın Ekim ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki diğer* alanlar kategorisi metrekare verimliliği yüzde 25,2, giyim kategorisi metrekare verimliliği yüzde 17,7, yiyecek içecek kategorisi metrekare verimliliği yüzde 17,6, ayakkabı kategorisi metrekare verimliliği yüzde 7,2 ve teknoloji kategorisi metrekare verimliliği yüzde 3,9 artış göstermiştir.

4.4.2 Turizm Sektör Analizi

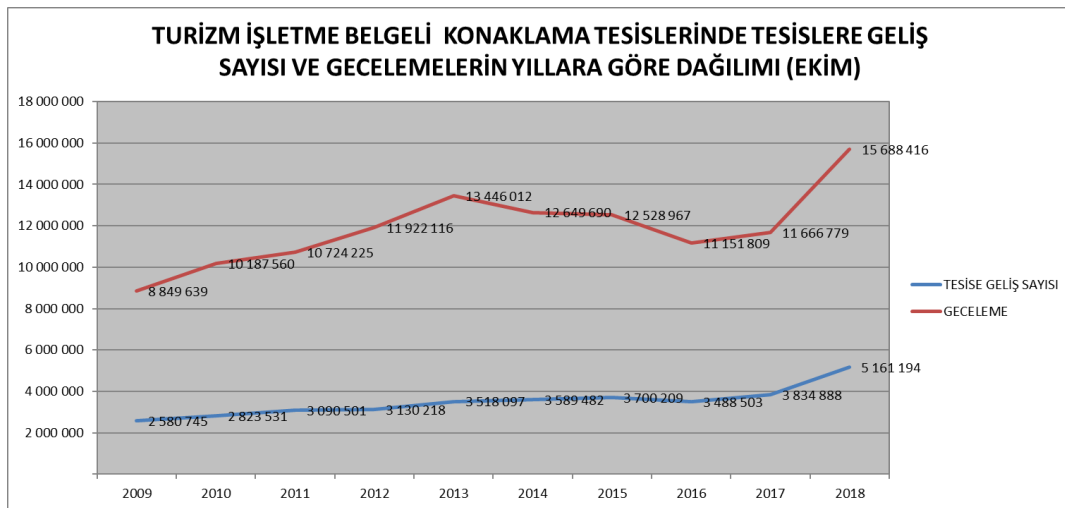
Değişen ekonomik koşullar, küreselleşme, hızlı nüfus artışı, işsizlik; yeni ekonomik trendleri beraberinde getirmiştir. Turizm sektörü hem iş olanakları, hem ekonomiye pozitif katkısı, hem de dünya çapında reklam yeteneği sağlamaktadır.

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Türkiye Turizm Stratejisi'ne turist sayısı ve turizm geliri açısından 2023 yılına kadar uluslararası pazarda ilk beş ülke arasında yer almayı hedeflemektedir. İstihdamın artması ve turizmin öncü sektörler arasında yer alması, sürdürülebilir turizm stratejisi olarak belirlenmiştir. Sezonu tüm yıla yaymak, deniz turizminin dışında, sağlık turizmi, kongre turizmini de arttırmak hedefler arasındadır. Turizm yatırım projelerinin gerçekleştirilebilir teşvikler ile turizm sektöründe yatırımların artırılması planlanmaktadır. Yabancı turist yanı sıra, iç turizmde yerli turist beklenti ve bütçesine uygun, kaliteli ürünler geliştirilmesi amaçlanmıştır.

Turizm İşletme Belgeli Tesislere İlişkin Veriler

2018 yılında işletme belgeli tesislerde toplam tesise geliş sayısı 5.161.194'tür. Bunun %59,08'ini yabancılar, %40,9'unu yerliler teşkil etmektedir. Toplam gecelemeler ise 15.688.416 olup, bunun %75'ini yabancı gecelemeler, %25'ini yerli gecelemeler oluşturmaktadır.

2018 yılında tesiste ortalama kalış süresi yabancılar için yıllık ortalama 3,87 gece, yerliler için 1,84 gecedir. Yatak üzerinden yıllık ortalama doluluk oranı ise %57,37'dir.



Kaynak: T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı

2018’de illere göre tesislere geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranlarının yıllara göre dağılımı tabloda sunulmuştur.

TÜRİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ İLLERE GÖRE DAĞILIMI (2018 EKİM)												
İLLER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Adana	7 828	60 492	68 320	17 238	96 233	113 471	2,20	1,59	1,66	7,89	44,04	51,93
Adıyaman	121	15 024	15 145	174	19 848	20 022	1,44	1,32	1,32	0,54	61,26	61,80
Afyonkarahisar	1 527	41 633	43 160	3 136	87 353	90 489	2,05	2,10	2,10	1,44	40,11	41,55
Ağrı	322	4 092	4 414	602	6 099	6 701	1,87	1,49	1,52	2,77	28,04	30,81
Amasya	583	10 323	10 906	697	15 186	15 883	1,20	1,47	1,46	1,82	39,70	41,52
Ankara	37 190	183 332	220 522	81 233	288 360	369 593	2,18	1,57	1,68	9,66	34,31	43,97
Antalya	1 739 077	270 444	2 009 521	8 384 294	744 763	9 129 057	4,82	2,75	4,54	68,17	6,06	74,22
Artvin	745	5 483	6 228	1 433	9 162	10 595	1,92	1,67	1,70	3,89	24,85	28,74
Aydın	94 701	59 768	154 469	290 941	166 885	457 826	3,07	2,79	2,96	36,74	21,07	57,82
Balıkesir	11 198	40 670	51 868	18 963	78 423	97 386	1,69	1,93	1,88	9,06	37,46	46,52
Bilecik	599	4 539	5 138	849	6 533	7 382	1,42	1,44	1,44	4,32	33,25	37,57
Bingöl	8	1 752	1 760	8	2 278	2 286	1,00	1,30	1,30	0,07	20,30	20,37
Bitlis	121	5 067	5 188	144	6 027	6 171	1,19	1,19	1,19	0,55	23,17	23,73
Bolu	3 296	14 012	17 308	4 071	22 503	26 574	1,24	1,61	1,54	5,65	31,23	36,88
Burdur	180	3 315	3 495	273	5 018	5 291	1,52	1,51	1,51	2,75	50,53	53,28
Bursa	20 807	58 047	78 854	41 961	93 182	135 143	2,02	1,61	1,71	14,69	32,61	47,30
Çanakkale	17 651	26 638	44 289	23 970	42 243	66 213	1,36	1,59	1,50	14,13	24,90	39,02
Çankırı	87	3 341	3 428	360	6 679	7 039	4,14	2,00	2,05	2,41	44,80	47,21
Çorum	188	3 774	3 962	340	6 026	6 366	1,81	1,60	1,61	1,14	20,21	21,35
Denizli	61 118	18 635	79 753	64 746	29 435	94 181	1,06	1,58	1,18	41,62	18,92	60,55
Diyarbakır	2 630	34 844	37 474	4 051	55 106	59 157	1,54	1,58	1,58	3,37	45,85	49,22
Edirne	5 924	13 179	19 103	7 693	18 135	25 828	1,30	1,38	1,35	11,92	28,09	40,01
Elağz	365	15 668	16 033	728	23 779	24 507	1,99	1,52	1,53	1,11	36,38	37,49
Erzincan	321	8 286	8 607	455	12 155	12 610	1,42	1,47	1,47	1,45	38,81	40,26
Erzurum	441	11 603	12 044	815	16 653	17 468	1,85	1,44	1,45	1,30	26,53	27,83
Eskişehir	2 895	36 998	39 893	5 946	56 179	62 125	2,05	1,52	1,56	4,86	45,89	50,74
Gaziantep	10 169	57 084	67 253	16 756	80 050	96 806	1,65	1,40	1,44	8,95	42,76	51,71
Giresun	210	8 044	8 254	336	11 742	12 078	1,60	1,46	1,46	0,75	26,11	26,86
Gümüşhane	37	1 741	1 778	69	3 651	3 720	1,86	2,10	2,09	0,51	27,17	27,68
Hakkari	146	4 497	4 643	198	5 373	5 571	1,36	1,19	1,20	2,21	59,90	62,11
Hatay	3 324	37 481	40 805	5 725	53 608	59 333	1,72	1,43	1,45	4,06	38,00	42,06
Isparta	502	13 825	14 327	707	19 752	20 459	1,41	1,43	1,43	1,09	30,48	31,57
Mersin	5 826	38 108	43 934	13 278	64 747	78 025	2,28	1,70	1,78	5,28	25,75	31,03
İstanbul	585 036	294 715	879 751	1 466 043	524 614	1 990 657	2,51	1,78	2,26	47,70	17,07	64,77
İzmir	96 664	125 424	222 088	258 960	222 363	481 323	2,68	1,77	2,17	25,28	21,71	46,99
Kars	230	7 855	8 085	445	19 617	20 062	1,93	2,50	2,48	0,70	30,83	31,53
Kastamonu	121	6 400	6 521	356	10 653	11 009	2,94	1,66	1,69	1,22	36,61	37,83
Kayseri	3 405	22 152	25 557	7 123	35 709	42 832	2,09	1,61	1,68	7,18	36,00	43,19
Kırklareli	235	3 389	3 624	449	5 093	5 542	1,91	1,50	1,53	2,38	26,99	29,37
Kırşehir	51	6 312	6 363	93	8 531	8 624	1,82	1,35	1,36	0,37	33,57	33,94
Kocaeli	7 158	28 584	35 742	16 749	53 635	70 384	2,34	1,88	1,97	7,38	23,64	31,03
Konya	14 106	41 208	55 314	17 574	56 955	74 529	1,25	1,38	1,35	9,24	29,95	39,20
Kütahya	345	8 906	9 251	650	13 378	14 028	1,88	1,50	1,52	1,95	40,14	42,09
Malatya	494	18 522	19 016	1 082	26 757	27 839	2,19	1,44	1,46	1,55	38,33	39,88
Manisa	1 411	22 053	23 464	4 669	31 215	35 884	3,31	1,42	1,53	5,25	35,09	40,34
Kahramanmaraş	364	24 209	24 573	902	36 315	37 217	2,48	1,50	1,51	0,80	32,09	32,89
Mardin	1 686	26 103	27 789	2 353	40 117	42 470	1,40	1,54	1,53	3,51	59,89	63,40
Muğla	201 828	72 912	274 740	830 467	173 615	1 004 082	4,11	2,38	3,65	41,59	8,70	50,29
Muş	69	3 359	3 428	80	5 012	5 092	1,16	1,49	1,49	0,42	26,02	26,44
Neveşehir	71 374	37 357	108 731	129 963	64 789	194 752	1,82	1,73	1,79	40,69	20,28	60,97
Niğde	331	4 977	5 308	653	6 149	6 802	1,97	1,24	1,28	3,81	35,90	39,71
Ordu	932	13 020	13 952	1 571	20 871	22 442	1,69	1,60	1,61	2,08	27,64	29,72
Rize	427	3 983	4 410	870	6 977	7 847	2,04	1,75	1,78	2,25	18,03	20,28
Sakarya	3 179	15 838	19 017	5 937	26 768	32 705	1,87	1,69	1,72	8,20	36,98	45,18
Samsun	1 331	25 414	26 745	2 567	35 233	37 800	1,93	1,39	1,41	2,11	29,02	31,13
Siirt	24	2 372	2 396	26	4 106	4 132	1,08	1,73	1,72	0,23	36,60	36,83
Sinop	57	3 756	3 813	81	5 729	5 810	1,42	1,53	1,52	0,44	31,00	31,44
Sivas	244	9 011	9 255	297	13 098	13 395	1,22	1,45	1,45	0,74	32,58	33,32
Tekirdağ	3 085	14 091	17 176	8 608	25 789	34 397	2,79	1,83	2,00	9,37	28,08	37,46
Tokat	89	5 881	5 970	267	10 395	10 662	3,00	1,77	1,79	0,79	30,58	31,37
Trabzon	9 062	19 603	28 665	21 598	35 398	56 996	2,38	1,81	1,99	11,50	18,85	30,35
Tunceli	36	2 207	2 243	67	3 012	3 079	1,86	1,36	1,37	0,85	38,32	39,17
Şanlıurfa	1 064	36 463	37 527	1 795	55 620	57 415	1,69	1,53	1,53	2,57	79,71	82,28
Uşak	298	5 106	5 404	683	8 418	9 101	2,29	1,65	1,68	2,14	26,35	28,49
Van	2 695	9 200	11 895	5 457	15 536	20 993	2,02	1,69	1,76	9,78	27,84	37,62
Yozgat	53	7 604	7 657	105	12 990	13 095	1,98	1,71	1,71	0,27	33,75	34,02
Zonguldak	1 248	8 493	9 741	1 378	12 957	14 335	1,10	1,53	1,47	2,86	26,89	29,75
Aksaray	722	9 270	9 992	2 031	15 577	17 608	2,81	1,68	1,76	4,35	33,37	37,72
Bayburt	441	441	882	2 035	2 035	4 070	4,61	4,61	4,61	0,00	24,58	24,58
Karaman	291	5 299	5 590	412	7 202	7 614	1,42	1,36	1,36	1,83	31,92	33,75
Kırıkkale	292	1 709	2 001	322	2 364	2 686	1,10	1,38	1,34	3,65	26,80	30,45
Batman	906	8 470	9 376	1 365	15 123	16 488	1,51	1,79	1,76	4,16	46,04	50,19
Şırnak	205	9 930	10 135	275	15 249	15 524	1,34	1,54	1,53	0,84	46,72	47,56
Bartın	342	3 817	4 159	501	5 917	6 418	1,46	1,55	1,54	2,67	31,51	34,17
Ardahan	131	2 328	2 459	192	6 276	6 468	1,47	2,70	2,63	1,23	40,23	41,46
İğdir	404	1 478	1 882	572	2 118	2 690	1,42	1,43	1,43	7,06	26,15	33,21
Yalova	1 663	5 987	7 650	5 228	10 311	15 539	3,14	1,72	2,03	12,10	23,87	35,97
Karabük	5 058	9 063	14 121	8 509	12 789	21 298	1,68	1,41	1,51	22,23	33,41	55,64
Kilis	57	550	607	125	991	1 116	2,19	1,80	1,84	4,84	38,41	43,26
Osmaniye	223	2 144	2 367	616	3 598	4 214	2,76	1,68	1,78	4,27	24,93	29,20
Düzce	310	3 017	3 327	1 265	4 765	6 030	4,08	1,58	1,81	4,40	16,58	20,98
TOPLAM	3 049 473	2 111 721	5 161 194	11 803 521	3 884 895	15 688 416	3,87	1,84	3,04	46,43	15,28	61,72

Ankara ilindeki tesislere geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranlarının tesis tür ve sınıflarına göre 2018 yılı dağılımı tabloda sunulmuştur.

ANKARA													
TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
GENEL TOPLAM		37 190	183 332	220 522	81 233	288 360	369 593	2,18	1,57	1,68	9,66	34,31	43,97
Otel	5 Yıldızlı	17 971	46 619	64 590	37 521	71 881	109 402	2,09	1,54	1,69	13,95	26,73	40,68
	Toplam	35 208	154 862	190 070	77 152	230 752	307 904	2,19	1,49	1,62	10,81	32,32	43,13
	4 Yıldızlı	10 276	52 220	62 496	22 138	77 919	100 057	2,15	1,49	1,60	10,28	36,17	46,45
	3 Yıldızlı	5 450	39 056	44 506	12 976	57 077	70 053	2,38	1,46	1,57	7,83	34,44	42,26
	2 Yıldızlı	1 505	15 977	17 482	4 502	22 075	26 577	2,99	1,38	1,52	7,39	36,23	43,62
	1 Yıldızlı	6	990	996	15	1 800	1 815	2,50	1,82	1,82	0,53	63,83	64,36
Termal Otel	5 Yıldızlı	981	15 841	16 822	1 696	30 703	32 399	1,73	1,94	1,93	2,81	50,82	53,62
	Toplam	993	21 177	22 170	1 718	40 233	41 951	1,73	1,90	1,89	1,99	46,52	48,50
	4 Yıldızlı	12	4 282	4 294	22	7 974	7 996	1,83	1,86	1,86	0,13	48,15	48,29
	3 Yıldızlı		1 054	1 054		1 556	1 556	0,00	1,48	1,48	0,00	16,36	16,36
Pansiyon		12	90	102	12	90	102	1,00	1,00	1,00	2,50	18,75	21,25
Apart Otel		8	227	235	240	6 810	7 050	30,00	30,00	30,00	1,90	54,05	55,95
Özel Tesis		612	4 380	4 992	1 477	6 830	8 307	2,41	1,56	1,66	7,78	35,97	43,74
Butik Otel		357	2 596	2 953	634	3 645	4 279	1,78	1,40	1,45	7,83	45,00	52,83

Otel İşletmeciliğinde genelde uygulanan modeller incelendiğinde, 3 temel model görülmektedir.

✓ Kira Anlaşması:

Kira anlaşması modelinde, yatırımcı firma oteli anahtar teslim olarak inşa eder. İşletmeci firma inşaat tamamlandıktan sonra devreye girer (yatırımcı firmadan kiralar), oteli kendi adına işletir. İşletmeci firma, yatırımcıya toplam ciro üzerinden bir kira öder. Anlaşmaya göre değişmekle birlikte; işletmeci firma “baz kira + ciro payı” şeklinde de anlaşabilir.

✓ İşletme Anlaşması:

İşletme anlaşması modelinde, yatırımcı firma oteli anahtar teslim olarak inşa eder. İşletmeci firma ise oteli yatırımcı adına işletir. İşletmeci; insan kaynakları, pazarlama, satış, gider takibi gibi tüm operasyonel işlemleri takip eder ve yürütür. Yatırımcı firma, personel ve tüm operasyonel faaliyetin dışında kalır. İşletmeci firma, ciro üzerinden baz ücret ve kar üzerinden başarı ücreti alır. Bunun dışında tüm kar ve zarar yatırımcı firmaya aittir.

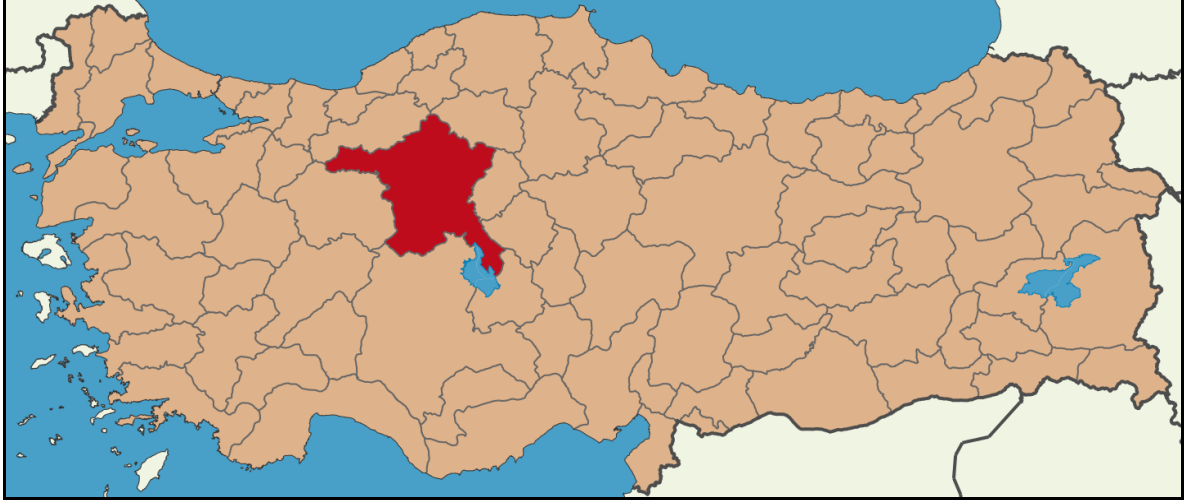
✓ Franchise Anlaşması:

Franchise anlaşması modelinde, yatırımcı firma oteli anahtar teslim olarak inşa eder. Yatırımcı firma oteli kendi işletir, fakat işletmeci firma adı altında çalıştırır. Yatırımcı firma genel franchise anlaşmaları gibi sabit bir sisteme giriş ücreti öder. Bununla birlikte oteli o isim ile işlettiği süre boyunca ciro üzerinden isim hakkı bedeli öder. Anlaşmaya göre değişmekle birlikte her rezervasyon başına bir rezervasyon katkı payı öder.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Ankara ili 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. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir.



Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve 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. 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.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur.

Ankara nüfusu 2017 ADNK verilerine göre 5.445.026 kişidir. Bu nüfus, 2.702.492 erkek ve 2.742.534 kadından oluşmaktadır.

Yıllara Göre Ankara Nüfusu

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756	2.225.033	2.241.723

Yenimahalle İlçesi: Günümüzde Ankara ili ile kaynaşmış olan Yenimahalle ilçesinin tarihi 1925 yılına uzanmaktadır. Atatürk Ankara ilini başkent olarak seçtikten sonra Yenimahalle'deki çorak toprakları ıslah etmek amacıyla 5 Mayıs 1925 tarihinde Atatürk Orman Çiftliği'nin temelini atmıştır. 1946-1949 yılları arasında Ankara Belediye Başkanı olan Ragıp Tüzün de, bu çiftlik karşısındaki boş yamaçları satın alarak dar gelirli memurlara konut yapmaları için dağıtmış ve böylece Yenimahalle ilçesinin planlı bir biçimde kurulmasının yolunu açmıştır. 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline gelen bölge, 1984 yılında yapılan mahalli idareler seçimleri öncesinde bağımsız belediye haline gelmiştir.

İlçe doğu yönünde Mira dağı, batı yönünde Ayaş dağları, kuzey yönünde Ova Çayı'nın vadilerle ayırdığı Kızılcahamam dağlarının tepeleri ve güney yönünde ise Polatlı-Haymana Ovası'nı kapsayan geniş bir alana sahiptir, ilçe içinde yer alan en büyük akarsu Ankara Çayı'dır.

Yenimahalle nüfusu 2016 yılına göre 644.543. Bu nüfus, 315.488 erkek ve 329.055 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,95 erkek, %51,05 kadındır. 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.

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.

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 yurt çapında duyulan kavun ekilmektedir. Yine sulu arazide sebze ziraatı yapılır. Özellikle son yıllarda tuzlanmaya karşı ciddi önlemler alınmaktadır.

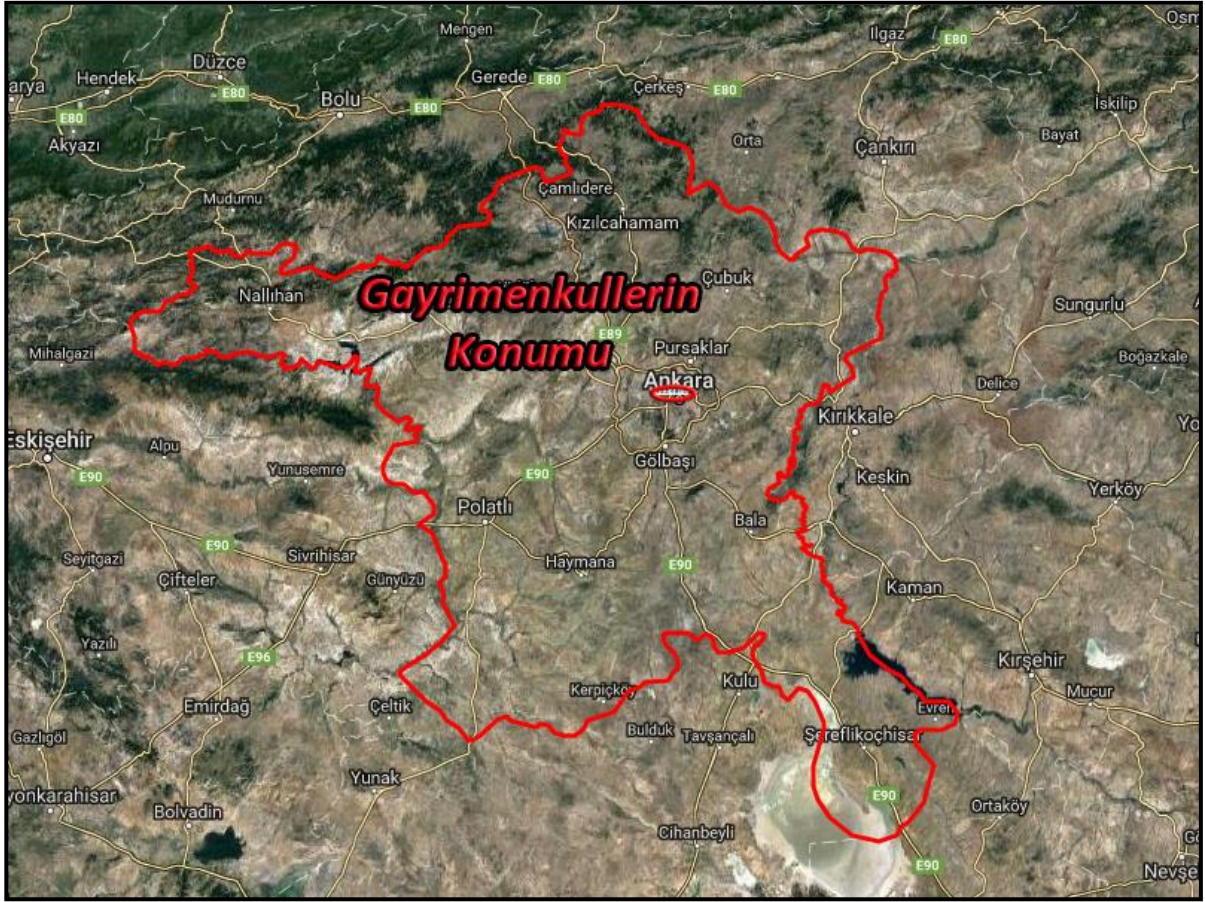
Yıllara Göre Yenimahalle Nüfusu

Yıl	Yenimahalle Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	659.603	322.415	337.188
2016	644.543	315.488	329.055
2015	632.286	310.009	322.277
2014	608.217	298.069	310.148
2013	591.462	289.015	302.447
2012	687.042	335.924	351.118
2011	668.586	327.967	340.619
2010	648.160	316.009	332.151
2009	625.826	305.017	320.809
2008	609.887	299.146	310.741
2007	614.778	301.111	313.667

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi sınırları içindeki 43345 ada, 1 parsel numaralı 4 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası (A Blok) 4 Katlı Betonarme Mağaza ve Arsası (B Blok) vasıflı gayrimenkul ile 43344 ada, 2 parsel numaralı, Betonarme 2 adet mağaza, otel ve altında otoparkı bulunan arsa vasıflı gayrimenkuldür.

43344 ada, 2 parsel numaralı taşınmaz yaklaşık 39,952303 kuzey ve 32,831322 doğu, koordinatlarında 43345 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz ise yaklaşık 39,950132 kuzey ve 32,831279 doğu, koordinatlarında yer almaktadır.



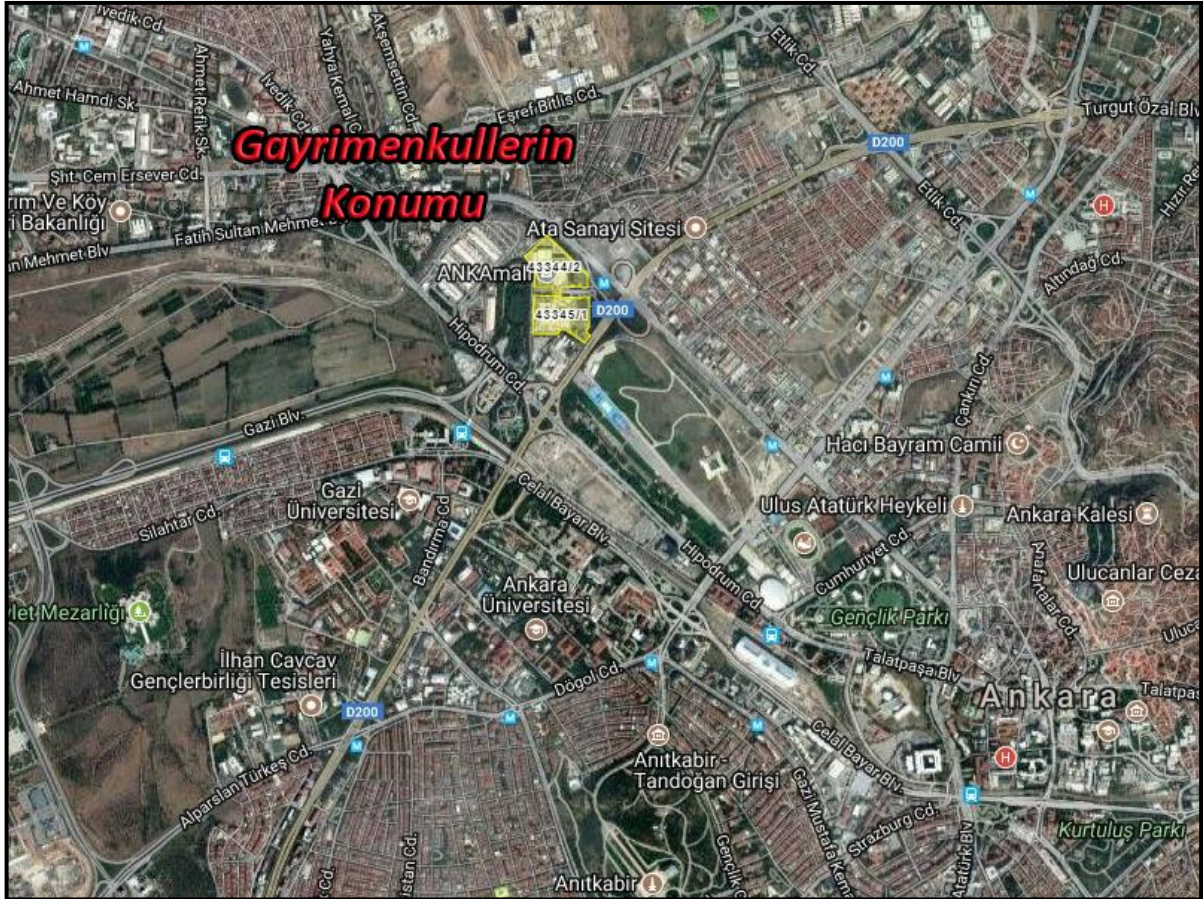
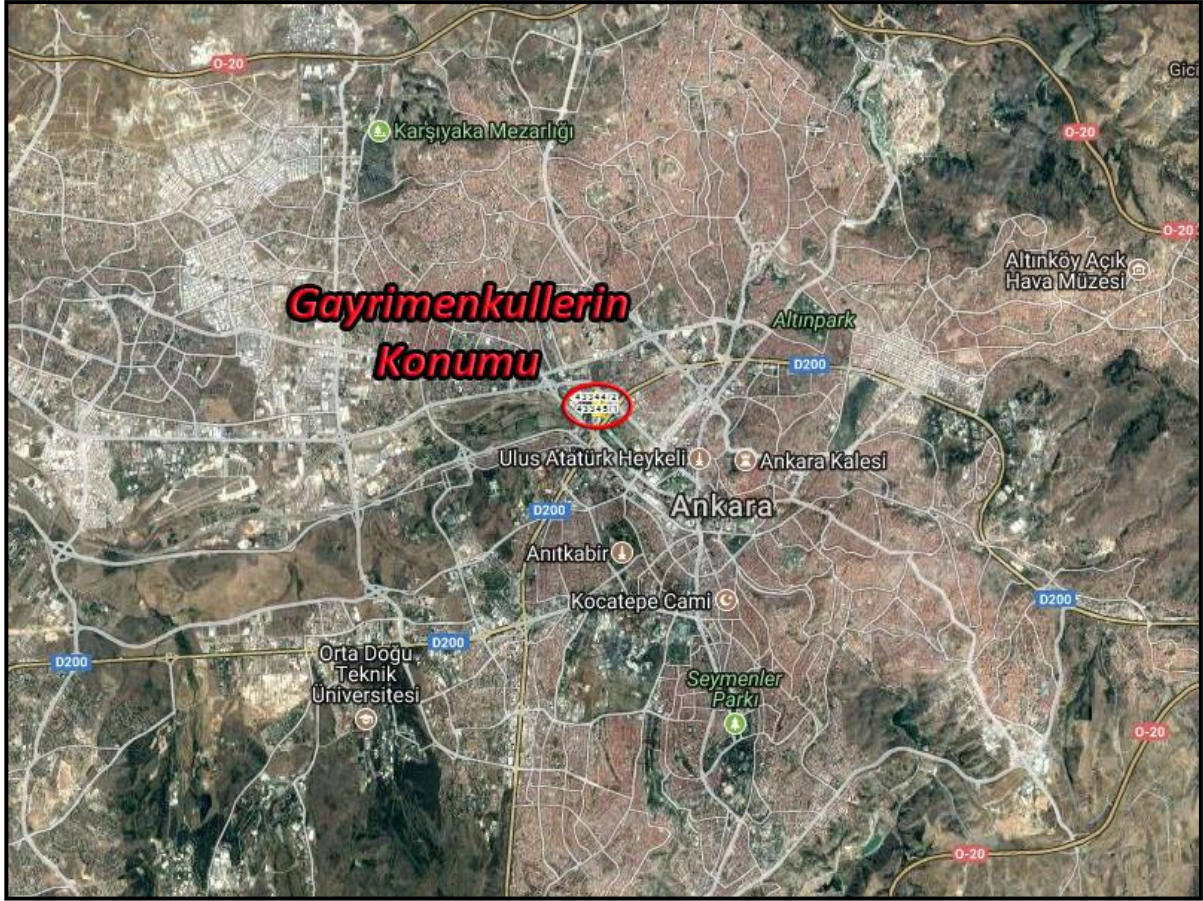
Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup, bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır. 5-6 katlı yapıların hakim olduğu bölgede bazı binaların zemin katlarının ticari amaçlı olarak kullanıldığı görülmüştür. Bölgede ticari potansiyel Mevlana Bulvarı ve Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde yoğunlaşırken, ticari potansiyeli restoranlar, fotoğrafçılar, çiçekçiler vb. türde faaliyet gösteren işletmeler oluşturmaktadır. Bölge halkının her türlü ihtiyacına cevap verecek, aktif olarak çalışan dükkanlar yürüme mesafesinde yer almaktadır.

Bölge geçmişten bu yana konut ve yatırım amaçlı, orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Yakın çevresinde yüksek katlı, iş merkezi, site ve apartman tarzı yeni yapılarında bulunduğu, şehir merkezinde yer alması ve birçok sosyal donatılara yakın mesafede konumlu olması sebebiyle, son dönemde, bölgeye olan talebin arttığı gözlemlenmektedir.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Gayrimenkuller, D 200 Karayoluna, 400 m, Ankara Büyük Şehir Belediyesi'ne yaklaşık 1.55 km, Ankara 19 Mayıs Stadına yaklaşık 1.85 km, Ankara Üniversitesi Tıp Fakültesi'ne yaklaşık 5 km, Ankara Çevre Yoluna yaklaşık 8 km, mesafede yer almaktadırlar.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 30.11.2018 tarihinde Yeni Gimat GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir.

43345 Ada 1 Parsel

Yeni Gimat GYO. A.Ş. mülkiyetindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

- **İrtifak Hakkı:** 01.02.1983 tarih 193 yevmiye ile "Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 1.800 m²'lik kısımda (A) pis su kanalı geçirme hakkı" bulunmaktadır.
- **İrtifak Hakkı:** 04.02.1961 tarih 1044 yevmiye ile "2 metre genişliğinde 10 metre uzunluğunda 12 parsel aleyhine geçme hakkı" bulunmaktadır.
- **Beyan:** 11.02.2016 tarih 7098 yevmiye no ile 10.02.2016 tarihli "Yönetim Planı" beyanı bulunmaktadır.
- **İrtifak Hakkı:** 22.05.2006 tarih 7084 yevmiye ile "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 1.707,13 m²'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı bulunmaktadır.)"

➤ **43344 ada 2 parsel üzerinde;**

- **İrtifak Hakkı:** 01.02.1983 tarih 193 yevmiye ile "Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18,00 m²'lik kısımda (A) pis su kanalı geçirme hakkı" bulunmaktadır.
- **İrtifak Hakkı:** 04.02.1961 tarih 1044 yevmiye ile "2 metre genişliğinde 10 metre uzunluğunda 13 parsel aleyhine geçme hakkı" bulunmaktadır.
- **İrtifak Hakkı:** 22.05.2006 tarih 7084 yevmiye ile "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 1.707,13 m²'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı bulunmaktadır.)"
- **Şerh:** 03.03.2006 tarih 2843 yevmiye no ile "Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine yıllığı 12 YT'den 99 yıl müddetle trafo yeri için kira şerhi" bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği 22-1-c maddesi uyarınca değerlendirme konusu gayrimenkullerin, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkullere ilişkin takbis belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi'nde kayıtlı olup, tapu ve kadastral durum bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm(m ²)
43344	2	Betonarme 2 adet Mağaza, Otel ve Altında Otoparkı Bulunan Arsa	50.000,00
43345	1	4 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası (A Blok), 4 Katlı Betonarme Mağaza ve Arsası (B Blok)	50.725,00



5.5 İmar Durum Bilgileri

Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre rapora konu gayrimenkuller, Yenimahalle Belediye Encümeni'nin 08.09.2005 tarih ve 2648 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 29.09.2005 tarih ve 1022 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli 84147/1 Nolu Uygulama İmar Planını göre ile **"Kentsel Servis Alanı"** olarak planlanmıştır. 43344 ada 2 nolu parsel Emsal 2,00 ve H: Serbest, 43345 ada 1 nolu parsel ise Emsal 1,50 ve H: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.



5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler

Gayrimenkullere ilişkin yasal izin ve belgeler Yenimahalle Belediye ve Yenimahalle Tapu Müdürlüğü Arşivinde, yapılmış olup, gayrimenkullerin kullanımına dair yasal izin ve belgeler aşağıdaki gibidir.

➤ 43344 Ada 2 Parsel

Ruhsat Bilgileri									
Belge Türü	Tarih	Sayı	Blok	Niteliği	Bağımsız Bölüm/ Birim Sayısı	Yüzölçümü	Kat Bilgileri	Yapı Sınıfı/Grubu	Mimari Proje Tarihi
Yeni Yapı	19.07.2004	262	-	AVM	1	151.772,69	2BK+ZK+15NK	4/C	06.04.2004
Tadilat	07.09.2007	674/D	D	Mağaza	1	81.228,00	2 BK+ZK+3NK	4/A	05.07.2007
Tadilat	07.09.2007	674/E	E	Mağaza	1	60.628,00	2 BK+ZK+3NK	4/A	05.07.2007
Tadilat	07.09.2007	674/F	F	Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi	1	27.650,00	2 BK+ZK+18NK	4/C	05.07.2007

Yapı Kullanma İzin Bilgileri									
Belge Türü	Tarih	Sayı	Blok	Niteliği	Bağımsız Bölüm/ Birim Sayısı	Yüzölçümü	Kat Bilgileri	Yapı Sınıfı/Grubu	
Tadilat	01.05.2008	249-1	D	Mağaza	1	81.228,00	2 BK+ZK+3NK	4/A	
Tadilat	01.05.2008	249-2	E	Mağaza	1	60.628,00	2 BK+ZK+3NK	4/A	
Tadilat	01.05.2008	249-3	F	Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi	1	27.650,00	2 BK+ZK+18NK	5/C	

➤ 43345 Ada 1 Parsel

Ruhsat Bilgileri									
Belge Türü	Tarih	Sayı	Blok	Niteliği	Bağımsız Bölüm/ Birim Sayısı	Yüzölçümü	Kat Bilgileri	Yapı Sınıfı/Grubu	Mimari Proje Tarihi
Yeni Yapı	14.10.1997	97/456	-	İşyeri	1	125.081,00	BK+ZK+3NK	4/B	02.10.1997
Müteahhit Değişikliği	01.12.1997	97/544	-	İşyeri	1	125.082,00	BK+ZK+3NK	4/B	02.10.1997
Tadilat Ruhsatı	09.04.1999	99/110	-	İşyeri	2	126.610,00	BK+ZK+2NK	4/B	04.01.1999
Tadilat Ruhsatı	03.11.2000	736	-	İşyeri	129	126.610,00	BK+ZK+2NK	4/B	02.10.2000
Tadilat Ruhsatı	26.09.2007	741/A	A	Mağaza	51	127.973,00	BK+ZK+2NK	4/C	05.07.2007
Tadilat Ruhsatı	26.09.2007	741/B	B	Mağaza	8	703,00	BK+ZK+2NK	4/C	05.07.2007
Yenileme Ruhsatı	16.02.2012	300	A	Mağaza	51	127.973,00	BK+ZK+2NK	4/B	05.07.2007
Tadilat Ruhsatı	05.09.2013	696	A	Mağaza	41	129.168,00	BK+ZK+2NK	4/B	05.08.2013
Yenileme Ruhsatı	14.02.2014	120		Mağaza	41	129.168,00	BK+ZK+2NK	4/B	05.08.2013
İsim Değişikliği	24.06.2014	571		Ofis ve İşyeri	41	129.167,73	BK+ZK+2NK	4/B	05.08.2013
İsim Değişikliği	05.06.2015	260	-	Ofis ve İşyeri	41	59.057,41	BK+ZK+2NK	5/A	20.05.2015
				Ortak Alan	-	73.841,17			
				Toplam Alan	-	132.898,58			

Yapı Kullanma İzin Bilgileri								
Belge Türü	Tarih	Sayı	Blok	Niteliği	Bağımsız Bölüm/ Birim Sayısı	Yüzölçümü	Kat Bilgileri	Yapı Sınıfı/Grubu
Yeni Yapı	23.07.2001	317	-	İşyeri	129	126.610,00	BK+ZK+2NK	4/B
Tadilat	12.11.2008	547	-	Mağaza	8	703,00	BK+ZK+2NK	4/C
İsim Değişikliği	22.12.2015	415	-	Ofis ve İşyeri	41	59.057,41	BK+ZK+2NK	5/A
				Ortak Alan	-	73.841,17		
				Toplam Alan	-	132.898,58		

Yapı Ruhsat bilgileri ve Yapı Kullanma İzin bilgileri içeren yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

A blok için 20.05.2015 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.

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

A Blok içerisinde yer alan 6, 9, 10, 11, 28 numaralı bağımsız bölümler Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescilli olmadığından değerlemede dikkate alınmamıştır. Aşağıdaki tabloda bu bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler turuncu renk ile belirtilmiştir.

A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN BİLGİLERİ					
Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı, m ²	Ortak Alan, m ²	Toplam Alan, m ²
1	Bodrum	İş Yeri	27,76	22,20	49,96
2	Bodrum	İş Yeri	528,68	422,83	951,51
3	Bodrum	İş Yeri	1.978,25	1.582,18	3.560,43
4	Bodrum	İş Yeri	529,05	423,13	952,18
5	Bodrum	İş Yeri	2.834,83	2.267,27	5.102,10
6	Bodrum	İş Yeri	1.949,10	1.558,87	3.507,97
7	Bodrum	İş Yeri	2.647,55	2.117,48	4.765,03
8	Bodrum	İş Yeri	2.236,80	1.788,97	4.025,77
9	Zemin	İş Yeri	1.891,51	1.512,81	3.404,32
10	Zemin	İş Yeri	2.128,94	1.702,70	3.831,64
11	Zemin + Asma	İş Yeri	14.030,16	11.221,18	25.251,34
12	Zemin	İş Yeri	27,76	22,20	49,96
13	Zemin	İş Yeri	1.878,16	1.502,13	3.380,29
14	Zemin	İş Yeri	390,58	312,38	702,96
15	Zemin	İş Yeri	655,49	524,25	1.179,74
16	Zemin	İş Yeri	229,76	183,76	413,52
17	Zemin	İş Yeri	2.599,98	2.079,44	4.679,42
18	Zemin	İş Yeri	2.089,62	1.671,26	3.760,88
19	1.Kat	İş Yeri	45,40	36,31	81,71
20	1.Kat	İş Yeri	27,76	22,20	49,96
21	1.Kat	İş Yeri	332,24	265,72	597,96
22	1.Kat	İş Yeri	115,86	92,66	208,52
23	1.Kat	İş Yeri	4.184,11	3.346,41	7.530,52
24	1.Kat	İş Yeri	1.937,18	1.549,34	3.486,52
25	1.Kat	İş Yeri	1.940,70	1.552,15	3.492,85
26	1.Kat	İş Yeri	6.363,82	5.089,72	11.453,54
27	1.Kat	İş Yeri	543,82	434,94	978,76
28	1.Kat	İş Yeri	2.458,55	1.966,32	4.424,87
29	1.Kat	İş Yeri	674,33	539,32	1.213,65
30	2.Kat+1., 2., 3. Asma Katlar	İş Yeri	7.895,76	6.314,95	14.210,71
31	2.Kat	İş Yeri	945,24	755,99	1.701,23
32	2.Kat	İş Yeri	1.002,83	802,05	1.804,88
33	2.Kat	İş Yeri	1.301,46	1.040,89	2.342,35
34	2.Kat	İş Yeri	1.301,46	1.040,89	2.342,35
35	2.Kat	İş Yeri	975,73	780,38	1.756,11
36	2.Kat	İş Yeri	1.279,67	1.023,47	2.303,14
37	2.Kat	İş Yeri	277,44	221,89	499,33
38	2.Kat	İş Yeri	387,30	309,76	697,06
39	2.Kat	İş Yeri	249,99	199,94	449,93
40	2.Kat	İş Yeri	27,76	22,20	49,96
41	2.Kat	İş Yeri	918,83	734,87	1.653,70
TOPLAM			73.841,17	59.057,41	132.898,58

B blokta bodrum, zemin, 1. kat ve 2. katta 2'şer adet olmak üzere 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tapu müdürlüğünde incelenen 05.07.2007 onay tarihli mimari projesinde direkt ölçüler olmadığı için 12.11.2008 tarih ve 547 nolu yapı kullanma izin belgesinde yer alan toplam inşaat alanı üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Yapı kullanma izin belgesine göre 8 adet bağımsız bölümün yer aldığı B blok toplam 703 m² toplam inşaat alanına sahiptir.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

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.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi sınırları içindeki 43345 ada, 1 parsel numaralı 4 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası (A Blok) 4 Katlı Betonarme Mağaza ve Arsası (B Blok) vasıflı ve Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi sınırları içindeki 43344 ada, 2 parsel numaralı, Betonarme 2 adet mağaza, otel ve altında otoparkı bulunan arsa, vasıflı gayrimenkullerdir.

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 konumlanmaktadır.

Ankamall AVM A, B, D, E Bloklardan oluşmaktadır. A ve B Bloklar 43345 ada 1 parsel üzerinde, D ve E Bloklar 43344 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmiştir.

A blok; 22.12.2015 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre 132.898,58 m² alanlı olup bodrum, zemin, 2 normal katlıdır. 1. Etapta yer almaktadır. Bodrum katta, kazan dairesi, sığınak, hidrofor odası, teknik hacim, jeneratör odası, yangın su deposu, yangın pompa odası, elektrik pano odası, güvenlik teknik hacimler, sprinkler kollektör odası v.b. ortak alanlar, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 bağımsız bölüm nolu işyerleri, zemin katta bina girişi, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 bağımsız bölüm numaralı işyerleri, 1. Normal katta, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 bağımsız bölüm numaralı işyerleri, 2. Normal katta ve 1.2.3. asma katlarda, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 bağımsız bölüm numaralı işyerleri yer almaktadır. Food court ve sinema salonları bu katta yer almaktadır.

B blok; 12.11.2008 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre 703 m² alanlı olup bodrum, zemin, 2 normal katlıdır. 1. Etapta yer almaktadır. Bodrum katta, kazan dairesi, sığınak, jeneratör odası, kazan dairesi, yemekhane, teknik ofis, sağlık odası, kapalı otopark, su deposu, vb. ortak alanlar, 1, 2 bağımsız bölüm nolu işyerleri, zemin katta bina girişi, 3, 4 bağımsız bölüm numaralı işyerleri, 1. Normal katta, 5, 6 bağımsız bölüm numaralı işyerleri, 2. Normal katlarda, 7, 8 bağımsız bölüm numaralı işyerleri yer almaktadır.

D blok; ruhsata göre 81.228 m² alanlı olup 2 bodrum, zemin, 2 normal katlıdır. 2. 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. 2. Etapta yer almaktadır. Yapı Marketin bulunduğu bloktur.

Ankamall AVM toplam alanı 275.457,58 m²'dir.

Binanın dış cephesi kompozit dış cephe kaplaması üzeri silikon esaslı cephe boyası, merdivenler seramik döşeme, merdiven korkulukları demir doğramadır. Bina içi duvarları plastik boyadır. Bina giriş kapıları alüminyum doğramadır. Bina merkezi sistem doğal gazlı klima-havalandırma sistemi ile ısıtılıp-soğutulmaktadır. Bina ana girişleri zemin kattan, binanın doğu cephesinden sağlanmaktadır. Binada çok kabinli asansörler mevcuttur. Bina önü açık otopark ve bodrum katlarda kapalı otoparklar mevcuttur. İşçilik ve malzeme iyi kalitede olup, bakımlı bir binadır.

Otel Binası (F blok) 2 bodrum, zemin, asma ve 14 normal kattan oluşmaktadır. 01.05.2008 tarihli 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, personel kafeteryası, çamaşırhane, satın alma ve personel odaları bulunmaktadır. Zemin katta resepsiyon, mutfak, restoran, ön büro, teknik odalar bulunmaktadır. 1. normal katta sağlık ve spa alanı, toplantı salonları bulunmaktadır. Normal katlarda odalar ve 14. katta clup lounge odaları ve restorandı, teras katta toplantı salonları bulunmaktadır.

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

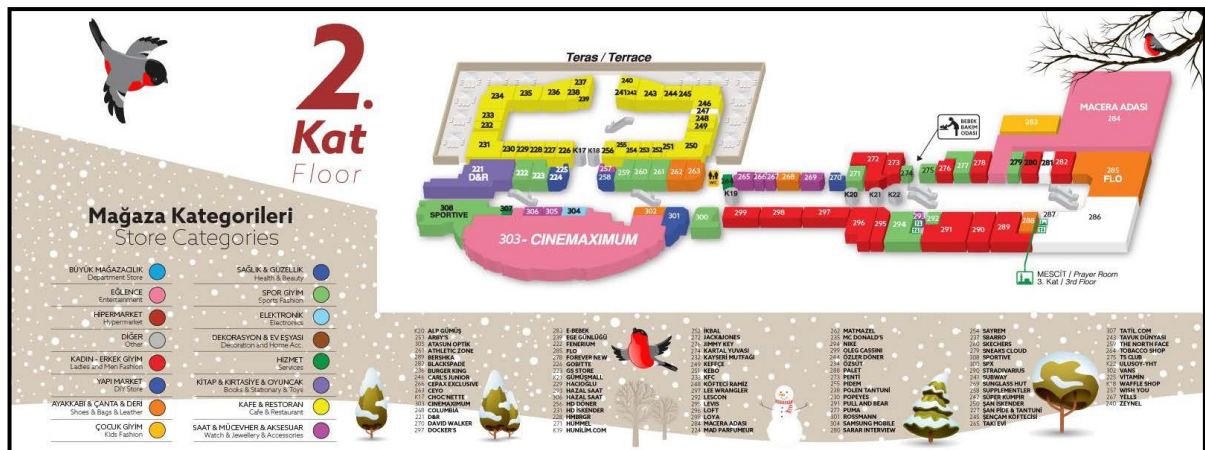
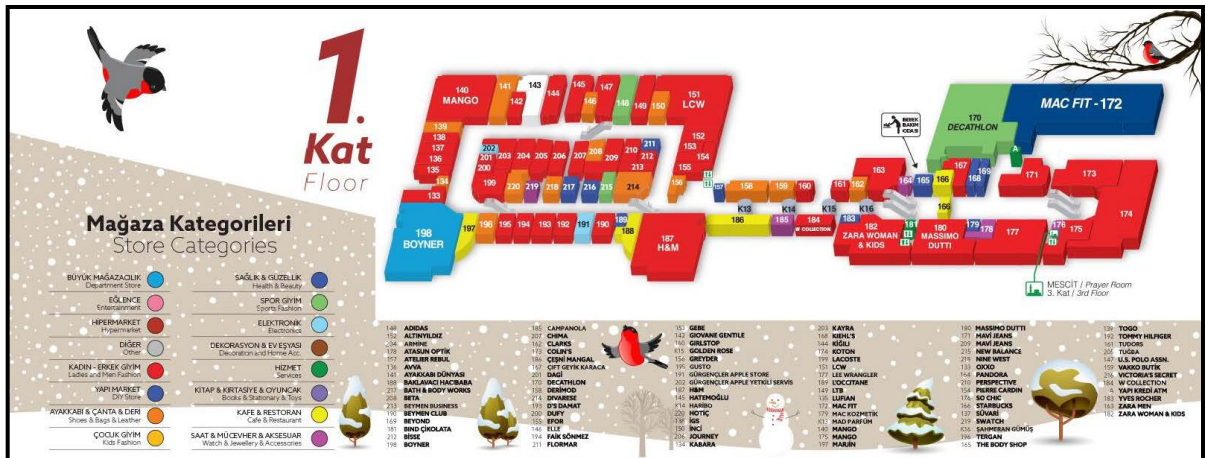
Binanın dış cephesi kompozit dış cephe kaplaması üzeri cam giydirme, merdivenler seramik döşeme, merdiven korkulukları demir doğramadır. Bina içi duvarları plastik boyadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğramadır. Bina merkezi sistem doğal gazlı klima-havalandırma sistemi ile ısıtılıp-soğutulmaktadır. Bina ana girişi zemin kattan, binanın doğu cephesinden sağlanmaktadır. Binada çok kabinli asansörler mevcuttur. Bina önü açık otopark ve bodrum katta kapalı otoparklar mevcuttur. İşçilik ve malzeme iyi kalitede olup, bakımlı bir binadır.

Ada/Parsel	Blok	Toplam İnşaat Alanı, m ²	Yeni Gimat GYO A.Ş. İnşaat Alanı, m ²
43345/1	A	132.898,58	92.478,45
43345/1	B	703,00	703,00
43344/2	D	81.228,00	81.228,00
43344/2	E	60.628,00	60.628,00
43344/2	F	27.650,00	27.650,00
Toplam		303.107,58	262.687,45

Nitelik	Toplam İnşaat Alanı, m ²	Yeni Gimat GYO A.Ş. İnşaat Alanı, m ²
Ankamall AVM	275.457,58	235.037,45
Otel Binası	27.650,00	27.650,00
Toplam	303.107,58	262.687,45

Ankamall AVM’de; -1. Katta, 6 adet giriş, eğlence, giyim, yapı market, ayakkabı-çanta, çocuk, sağlık, spor giyim, elektronik, dekorasyon-ev eşyası, hizmet, kitap-kırtasiye, saat-mücevher-aksesuar, büyük mağazacılık kategorilerinden olmak üzere 67 adet mağaza, 12 adet ATM ve mescit, zemin katta, 65 adet mağaza, yapı market girişi, bahçe, mescit, 1. Katta 92 adet mağaza, spor salonu, mescit, 2. Katta 91 adet mağaza, macera adası, sinema ve mescit bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Ücretsiz wifi, danışma, revir, bebek bakım odası, kuaför, kuru temizleme, lostra, emanet dolabı, oto yıkama, taksi ve vale hizmetleri, AVM hizmetleri içinde yer almaktadır.





➤ İç Mekan Özellikleri

Ankamall: Kapalı otopark alanlarında, zeminler sertleştirilmiş şap kaplı, duvarlar plastik boyadır. Teknik hacimlerde; Zeminler seramik kaplama, duvarlar plastik boyadır. Mağaza içi dolaşım alanlarında, zeminler granit kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mağaza zeminleri laminant parke kaplama ve seramik kaplamadır. 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. İç kapılar ahşap ve alüminyum doğrama, pencereler genelde alüminyum doğramadır. AVM'de 2014-2015 yıllarında kapsamlı tadilat yapılmış olup, fiziki olarak iyi durumdadır.

Crowne Plaza: Kapalı otopark alanlarında, zeminler sertleştirilmiş şap kaplı, duvarlar plastik boyadır. Teknik hacimlerde; Zeminler seramik kaplama, duvarlar plastik boyadır. Otel içi dolaşım alanlarında, zeminler granit ve halıfleks kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya ve yer yer duvar kağıdı ile kaplıdır. Diğer ortak kullanım alanlarında özellikler değişiklik göstermekte olup, zeminler genelde, laminant parke, seramik, mermer ve halıfleks kaplamadır. Duvarlar, seramik, alçı sıva üzeri saten boya ve duvar kağıdı ile kaplıdır. İç kapılar ahşap panel ve alüminyum doğramadır. Pencereleri alüminyum doğramadır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Yenimahalle Belediye Başkanlığı ve Yenimahalle Tapu müdürlüğünde incelenen bilgi ve belgelere göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin yasal ve mevcut durumlarının aynı olduğu tespit edilmiştir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Merkezi konumlu olmaları,
- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunmaları,
- Ulaşım imkanlarının rahat olması,
- Ankamall AVM alanının tadilatı yapılarak yenilenmiş olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

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 Unvan 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 Unvan 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.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Müşteri talebi doğrultusunda en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ankamall AVM her iki parsel üstünde konumlu olup, yalnızca 43345 ada 1 parsel üzerindeki A ve B bloklar için kat irtifakı kurulmuştur. AVM nin, otel binası ile birlikte konumlu olduğu 43344 ada 2 parsel için ise kat irtifakı kurulmamıştır. Alışveriş merkezi ve otelin bütün halinde gelir getirici mülk olması sebebiyle her iki parsel üstündeki AVM ve otele ayrı ayrı olmak üzere, Yeni Gimat GYO A.Ş. hissesine değer takdiri yapılmış, bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer verilmemiştir.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

5.17 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

28/05/2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin Madde 22 - (1)/b bendine göre *"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, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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."*

Tebliğ'in ilgili bendine uygun olarak rapora konu otel ve alışveriş merkezi yapılarına ilişkin yapı kullanma izinleri bulunmaktadır. Gayrimenkullerin nitelikleri, mevcut durumuna uygun olup ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış ve yasal gerekliliği olan belgeleri mevcuttur.

5.18 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerleme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerleme çalışmasında, gayrimenkullerin nitelikleri doğrultusunda "Maliyet Yaklaşımı" ile gelir yaratma kabiliyetinin değerini etkileyen çok önemli bir unsur olduğu ve gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminlerin mevcut olduğu kanaatiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımında, arsaların değer tespitinde, gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile tespit edilen arsa değerleri üzerine yapı değerleri eklenerek toplam değere ulaşılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1: V.I.P. Gayrimenkul: 0 (312) 397 17 27 Aynı bölgede, ticari hareketliliğin üst düzey olduğu, Cemal Gürsel Caddesi üzerinde yer alan, 609 m² yüzölçümlü, ticaret alanı, Hmax:24,50 yapılaşma şartlarına sahip, Çankaya İlçesi, Fakülteler Mahallesi, 6046 ada 12 parsel numaralı, arsa 10.600.000 ₺ (17.406 TL ₺/m²) satış fiyatı ile satılıktır.

Emsal 2: Değerlemeye konu taşınmaza aynı bölgede yer alan, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 1098 ada 1 parsel numaralı, 798 m² yüzölçüme sahip, ticaret alanı, KAKS: 2.80, Hmax:18,50 m, yapılaşma şartlarına sahip cadde cepheli arsa, Arazi Merkezi Gayrimenkulden 14.000.000 ₺ (17.544 TL ₺/m²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (533) 468 55 38

Emsal 3: Teona Gayrimenkul: 0 (312) 355 60 60 Aynı bölgede, ticari hareketliliğin üst düzey olduğu, Gençlik Caddesi üzerinde yer alan, 273 m² yüzölçümlü, konut alanı, Hmax:12,50 yapılaşma şartlarına sahip, Çankaya İlçesi, Maltepe Mahallesi, 1241 ada 18 parsel numaralı, arsa 4.150.000 ₺ (15.201 TL ₺/m²) satış fiyatı ile satılıktır.

Emsal 4: Extra Emlak: 0 (536) 779 05 96 Aynı bölgede, yakın konumda yer alan, sokak cepheli, 605 m² yüzölçümlü, konut alanı, Hmax:12,50 yapılaşma şartlarına sahip, Çankaya İlçesi, Mebusevleri Mahallesi, 4259 ada 12 parsel numaralı arsa 4.400.000 ₺ (7.273 TL ₺/m²) satış fiyatı ile satılıktır.

Emsal 5: Ader Gayrimenkul: 0 (312) 222 11 70 Aynı bölgede yer alan, sokak cepheli, 563 m² yüzölçümlü, konut+ ticaret alanı, hmax:12,50 yapılaşma şartlarına sahip, Çankaya İlçesi, Emek Mahallesi, 5266 ada 53 parsel numaralı arsa 4.500.000 ₺ (7.993 TL ₺/m²) satış fiyatı ile satılıktır.

Emsal 6: Korhan Han: 0 (506) 242 50 11 Aynı bölgede yer alan, sokak cepheli, 512 m² yüzölçümlü, konut alanı, ön bahçe çekme mesafesi: 7,00 m, yan bahçe çekme mesafesi 3.00 Hmax:12,50 yapılaşma şartlarına sahip, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 7293 ada 7 parsel numaralı arsa 3.800.000 ₺ (7.422 TL ₺/m²) satış fiyatı ile satılıktır.

Emsal 7: Ahmet Onaran: 0 (312) 286 17 00 Aynı bölgede yer alan, sokak cepheli, 644 m² yüzölçümlü, konut alanı, ön bahçe çekme mesafesi: 7,00 m, yan bahçe çekme mesafesi 3.00 ve 5,00 m, hmax:12,50 yapılaşma şartlarına sahip, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 6084 ada, 1 parsel numaralı arsa 2.750.000 ₺ (4.270 TL ₺/m²) satış fiyatı ile satılıktır.

Emsal 8: (16136 ada/6 parsel): Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede yer alan, Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, 16136 ada 6 parsel numaralı, 6.869,00 m² yüzölçüme sahip, kentsel servis alanı, alanı, 10.000 inşaat alanlı, Hmax: 16 kat, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen sokak cepheli arsa, Land Home Gayrimenkul' den **8.500.000 €**, (1.237 €/m²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 220 00 92

Arsa Emsal Değerlendirmesi

➤ Emsal mülklerin tamamı rapora konu gayrimenkullerden daha küçük yüzölçümüne sahiptir. Küçük alanlı parseller, daha geniş bir alıcı kitlesine sahip olmaları sebebiyle piyasada daha sık işlem görmelerine karşılık, nitelikli projeler için yapılaşma kabiliyetleri bakımından uygun değildir.

➤ Konum açısından 1, 2 ve 3 numaralı emsaller yaya ve trafik sirkülasyonunun yoğun olduğu bölgelerde konumlu olmaları nedeniyle raporu konu gayrimenkullerden daha yüksek şerefiyelilerdir. 7 numaralı emsal ise ana yola cepheli değildir; yaya ve trafik sirkülasyonunun yoğun olmadığı bölgede konumlu olmaları nedeniyle daha düşük şerefiyelidir.

➤ Rapora konu gayrimenkullerin nitelikleri, geniş kullanım alanı gerektirmektedir. Bölgede benzer imar koşulları ve geniş kullanım alanına sahip, benzer konum ve nitelikte arsa arzının kısıtlı olduğu görülmüştür.

6.3.2 Satılık Otel Emsal Araştırması

Emsal 1: MSG Gayrimenkul (0 (312) 286 20 09) ile yapılan görüşmede Çankaya İlçesi, Korkutreis Mahallesinde yer alan, 72 oda, 150 yatak kapasiteli, 4 yıldızlı, 5 yaşında ve 6.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen otel 69.000.000 ₺ bedelle satılıktır. (958,33 ₺/oda)

Emsal 2: MSG Gayrimenkul (0 (312) 286 20 09) ile yapılan görüşmede Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesinde yer alan, 73 oda, 150 yatak kapasiteli, 4 yıldızlı, 15 yaşında ve 3.400 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen otel 49.000.000 ₺ bedelle satılıktır. (671,23 ₺/oda)

Emsal 3: Exit Gayrimenkul (0 (312) 385 77 41) ile yapılan görüşmede Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesinde yer alan, 1.500 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilen, 50 oda, 80 yatak kapasiteli, 16 yaşında ve 5.450 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen otel 26.950.000 ₺ bedelle satılıktır. (539,00 ₺/oda)

Emsal 4: AC Winner Investors Gayrimenkul (0 (312) 440 63 00) ile yapılan görüşmede Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesinde yer alan, 980 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilen, 60 oda, 130 yatak kapasiteli, 4 yıldızlı, 10 yaşında ve 3.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen otel 25.000.000 ₺ bedelle satılıktır. (416,67 ₺/oda)

Emsal 5: Remax Flat Gayrimenkul (0 (312) 236 05 59) ile yapılan görüşmede Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesinde konumlu, 24 oda, 50 yatak kapasiteli, 4 yaşında, 1.500 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen butik otel 15.000.000 ₺ bedelle satılıktır. (625 ₺/oda)

Emsal 6: Turgem Seçkin Gayrimenkul (0 (532) 700 04 66) ile yapılan görüşmede Altındağ İlçesi, Plevne Mahallesi, 2.000,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilen, 81 oda, 160 yatak kapasiteli, 20 yaşında, 3.000,00 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen otel 10.750.000 ₺ bedelle satılıktır. (132,71 ₺/oda)

6.3.3 Kiralık Otel Emsal Araştırması

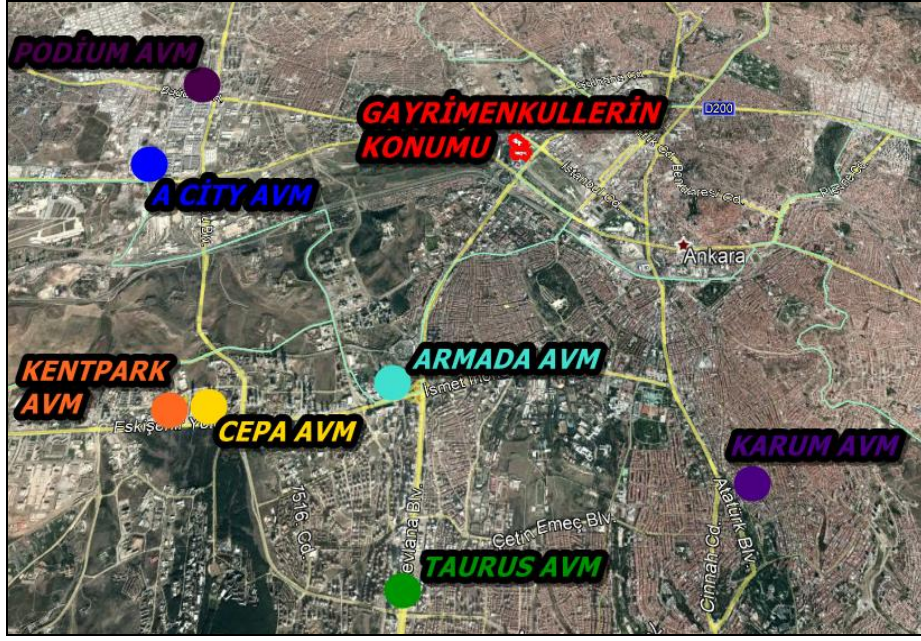
Emsal 1: Jet Gayrimenkul (0 (312) 222 26 26) ile yapılan görüşmede Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesiinde yer alan, 32 oda, 64 yataklı, 1 yaşında, 1250 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen otel, 15.000 ₺/Ay bedelle kiralıktır. Emsal gayrimenkul konumu ve yatak kapasitesi açısından rapora konu gayrimenkullerden daha düşük şerefiyelidir. (468,75 ₺/oda/Ay)

Emsal 2: Ersen Kalabalık (0 (506) 397 00 67) ile yapılan görüşmede Çankaya İlçesi, Maltepe Mahallesiinde yer alan, 45 oda, 75 yataklı, 12 yaşında, 2600 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen otel, 40.000 ₺/Ay bedelle kiralıktır. Emsal gayrimenkul konumu ve yatak kapasitesi açısından rapora konu gayrimenkullerden daha düşük şerefiyelidir. (888,88 ₺/oda/Ay)

Emsal 3: Mehmet Han (0 (532) 288 26 06) ile yapılan görüşmede Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesiinde yer alan, 62 oda, 134 yataklı, 5 yaşında, 3.600 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4 yıldızlı otel, 60.000 ₺/Ay bedelle kiralıktır. (946,74 ₺/oda/Ay)

Emsal 4: AC Winner Gayrimenkul (0312 440 63 00) ile yapılan görüşmede Altındağ İlçesi, Hacı Bayram Mahallesiinde yer alan, 50 oda, 90 yataklı, 20 yaşında, 2.000 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen otel, 18.000 ₺/Ay bedelle kiralıktır. Emsal gayrimenkul konumu ve yatak kapasitesi açısından rapora konu gayrimenkullerden daha düşük şerefiyelidir. (360 ₺/oda/Ay)

6.3.4 Kiralık Ticari Emsal Araştırması



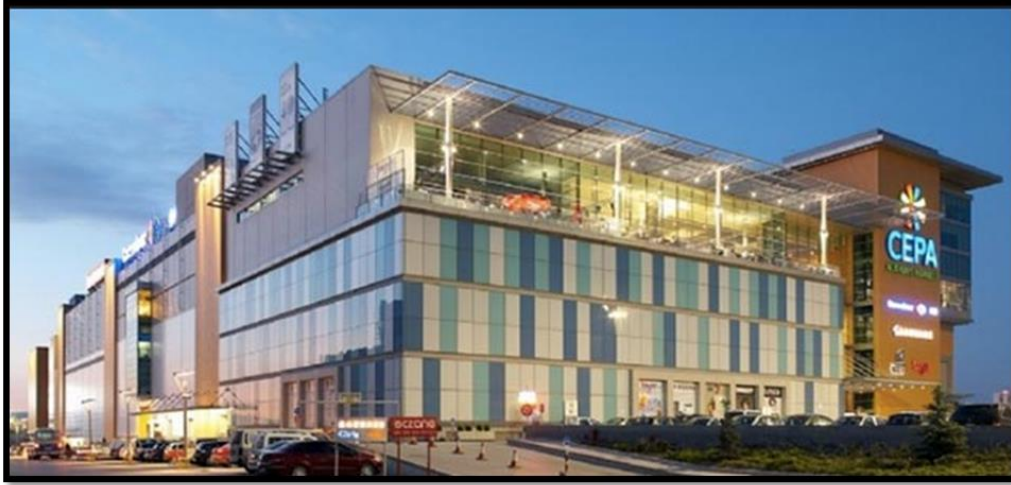
Proje Adı	PODİUM ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Konumu	Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, Bağdat Caddesi, No:60/B Yenimahalle/ANKARA
Proje Sahibi	SBS ALIŞVERİŞ İŞ VE YAŞAM MERKEZİ A.Ş.
İnşaata Başlama Tarihi	2012
Tamamlanma Tarihi	2015
Ticari Ünite Sayısı	182 adet ticari ünite
Kiralama Ortalama m ² Fiyat Aralığı	Yüksek kullanım alanlı ticari üniteler: 85 ₺ – 120 ₺ Düşük kullanım alanlı ticari üniteler: 150 ₺- 260 ₺
Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 173 ₺/m ² aralığında olduğu tespit edilmiştir.	



Proje Adı	A CITY ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Konumu	Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, No:244 Yenimahalle/ANKARA
Proje Sahibi	A1 Grup Alışveriş Hizmetleri A.Ş
İnşaata Başlama Tarihi	2005, Revizyon ve büyütme: 2012
Tamamlanma Tarihi	2008, Revizyon ve büyütme: 2014
Ticari Ünite Sayısı	170 adet ticari ünite
Kiralama Ortalama m ² Fiyat Aralığı	Yüksek kullanım alanlı ticari üniteler: 75 ₺ – 95 ₺
	Düşük kullanım alanlı ticari üniteler: 120 ₺- 260 ₺
Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 168 ₺/m ² aralığında olduğu tespit edilmiştir.	



Proje Adı	KENTPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Konumu	Eskişehir Yolu 7.km No:164 Çankaya / ANKARA
Proje Sahibi	Mega Türk A.Ş
İnşaata Başlama Tarihi	2006
Tamamlanma Tarihi	2009
Ticari Ünite Sayısı	191 adet ticari ünite
Kiralama Ortalama m ² Fiyat Aralığı	Yüksek kullanım alanlı ticari üniteler: 115 ₺ – 130 ₺
	Düşük kullanım alanlı ticari üniteler: 150 ₺- 300 ₺
Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 208 ₺/m ² aralığında olduğu tespit edilmiştir.	



Proje Adı	CEPA ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Konumu	Eskişehir Yolu Mustafa Kemal Mah. 2123 Sokak No: 2 06520 Çankaya/Ankara
Proje Sahibi	Celepçioğlu İnşaat
İnşaata Başlama Tarihi	2005
Tamamlanma Tarihi	2007
Ticari Ünite Sayısı	188 adet ticari ünite
Kiralama Ortalama m ² Fiyat Aralığı	Yüksek kullanım alanlı ticari üniteler: 120 ₺ – 130 ₺ Düşük kullanım alanlı ticari üniteler: 140 ₺- 390 ₺
Alishveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 255 ₺/m ² aralığında olduğu tespit edilmiştir.	



Proje Adı	ARMADA ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Konumu	Eskişehir Yolu Mustafa Kemal Mah. 2123 Sokak No: 2 06520 Çankaya/Ankara
Proje Sahibi	SÖĞÜTÖZÜ İNŞ. AŞ.
İnşaata Başlama Tarihi	2002, Revizyon ve büyütme: 2012
Tamamlanma Tarihi	2004, Revizyon ve büyütme: 2014
Ticari Ünite Sayısı	101 adet ticari ünite
Kiralama Ortalama m ² Fiyat Aralığı	Yüksek kullanım alanlı ticari üniteler: 85 ₺ – 130 ₺ Düşük kullanım alanlı ticari üniteler: 140 ₺- 310 ₺
Alishveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 198 ₺/m ² aralığında olduğu tespit edilmiştir.	



Proje Adı	KARUM ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Konumu	ÇANKAYA- GOP. MAHALLESİ – İRAN CADDESİ
Proje Sahibi	Koray Yapı Endüstri A.Ş.
İnşaata Başlama Tarihi	1986
Tamamlanma Tarihi	1991
Ticari Ünite Sayısı	Toplam 463 adet ticari ünite (ofis ve alışveriş merkezi)
Satış Ortalama m ² Fiyat Aralığı	Zemin kat: 11.500 ₺/m ² - 27.000 ₺/m ² (2. El Satış Fiyatları)
	Normal kat: 9.000 ₺/m ² - 12.000 ₺/m ² (2. El Satış Fiyatları)
	Bodrum kat: 4.000 ₺/m ² - 8.000 ₺/m ² (2. El Satış Fiyatları)
Kiralama Ortalama m ² Fiyat Aralığı	Düşük kullanım alanlı ticari üniteler: 30 ₺/m ² - 125 ₺/m ²
	Yüksek kullanım alanlı ticari üniteler: 15 ₺/m ² - 40 ₺/m ²
Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama satış fiyatı aralığının 15.500 ₺/m ² ve ortalama kira fiyatı aralığının 70 ₺/m ² olduğu tespit edilmiştir.	



Proje Adı	TAURUS ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Konumu	BALGAT – MEVLANA BULVARI
Proje Sahibi	Taurus Balgat Alışveriş Merkezi Yatırım A.Ş.
İnşaata Başlama Tarihi	2008
Tamamlanma Tarihi	2010
Ticari Ünite Sayısı	184 adet ticari ünite
Kiralama Ortalama m ² Fiyat Aralığı	Yüksek kullanım alanlı ticari üniteler: 60 ₺- 115 ₺
	Düşük kullanım alanlı ticari üniteler: 55 ₺- 450 ₺
Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 255 ₺ olduğu tespit edilmiştir.	

6.4 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu alışveriş merkezi ve otelin faal durumda olmaları ve sürekli gelir getirme potansiyelleri sebebiyle gerçekleşen gelirler ile piyasa verileri birlikte dikkate alınarak önümüzdeki dönem için projeksiyon yapılmıştır. Müşteriden temin edilen kiralanabilir alan verileri ve kira sözleşme bilgilerinden hareketle, kiralanabilir alanlar sınıflandırılmıştır. Ortalama kira değerine ulaşmak için yapılan bu çalışmada mağaza alanlarına göre sınıflar için piyasa birim kira değerleri öngörülerek, yaklaşık toplam kira gelirleri hesaplanmıştır. Sınıflandırma genel kabuller ve piyasa verilerine göre yapılmıştır.

Fonksiyonlar	Ünite Alan Aralığı, m ²	Kiralanabilir Alan, ~m ²	Ortalama Kira, ~₺/m ²	Aylık Kira, ₺/ay
Department Store/Anchor	>1000	34.142	57	1.933.761
Mağaza (Büyük)	400-1000	10.879	105	1.136.973
Mağaza(Orta)	150-400	19.717	206	4.054.782
Mağaza(Küçük)	100-150	6.341	236	1.494.612
Mağaza(Küçük)	<100	4.695	308	1.447.793
Eğlence		10.528	37	390.731
Food Court		5.102	279	1.423.868
Toplam		91.404		11.882.520

Aylık Kira, ₺/ay	11.882.520
Kiralanabilir Alan, ~m ²	91.404
MAĞAZA Ortalama Aylık Birim Kira ~(₺/ay/m)	130
MAĞAZA Ortalama Aylık Birim Kira ~(\$/ay/m)	25

Brüt kira gelirleri %100 doluluğa göre ve öngörülmüş olan ~%96 doluluk oranına göre hesaplanarak tabloda sunulmuştur.

%100 Doluluk	Kiralanabilir Alan, m ²	Birim Kira, ₺/m ²	Aylık Kira, ₺/ay	Yıllık Kira, ₺/yıl
Depo	3.742,00	25,00	93.550,00	1.122.600,00
Mağaza	91.404,00	130,00	11.882.520,00	142.590.240,00
Toplam	95.146,00		11.976.070,00	143.712.840,00
%96 Doluluk				
Depo	3.742,00	25,00	93.550,00	1.122.600,00
Mağaza	88.124,00	130,00	11.456.120,00	137.473.440,00
Toplam	91.866,00		11.549.670,00	138.596.040,00

Sonuç olarak, gerçekleşen gelirler ile piyasa verileri birlikte değerlendirilerek; alışveriş merkezinin Yeni Gimat GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan toplam alanı için ilk yıl gelirleri tespit edilmiştir. Bu veriler Gelir Yaklaşımı çerçevesinde 2019 yılı gelirleri olarak çalışmaya dahil edilmiştir.

Gelir Kalemleri	İlk Yıl Gelirleri
Mağaza Kira Geliri, TL	131.736.889
Diğer Gelirler, TL	5.823.994
Toplam Gelirler, TL	137.560.882
Toplam Gelirler, \$	26.032.982

Otel kira bedeli için piyasa koşulları ve 10 yıl süreli sözleşme bilgileri dikkate alınmıştır. Sözleşmeye göre; Oteli 01 Şubat 2016 tarihinden geçerli olmak üzere Bülbüloğlu Kongre Tur. ve Otel İnş. İç ve Dış Tic. A.Ş.'ne yıllık 6.000.000 TL +KDV bedel ile on yıllığına kiralanmış olup yıllık kira artış oranı $[Tüfe+Üfe/2]+2$ puan olarak uygulanacaktır.

16.01.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı gereği otel kira bedelinin müktesap hak teşkil etmemek kaydıyla Ocak 2018 -Şubat 2019 (13 ay) dönemde aylık 500.000 TL+KDV olarak tahsil edilmesine karar verilmiştir. Yıllık artış oranı için ilk 11 aylık dönem ortalaması olan %22,98 oranında kira artışının, piyasa koşullarında uygulanabilir olmadığı düşünülmektedir. Bu sebeple otel kira artış oranı %12 oranında, ilk kira bedeli üstünden uygulanacağı kabul edilmiştir. Buna göre öngörülen ilk yıl kira bedeli aşağıdaki gibidir.

Otel kira artış oranı %12 oranında, ilk kira bedeli üstünden uygulanacağı kabul edilmiştir. Buna göre öngörülen ilk yıl kira bedeli aşağıdaki gibidir.

	₺	\$
Yıllık Kira	6.000.000	1.135.482
Aylık Kira,	500.000	94.623
Kira Artış Oranı, %	12,00%	
İlk Yıl Kira Geliri	6.720.000	1.271.740

6.5 Maliyet Yaklaşımı Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmaktadır.

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri Tespiti:

Rapor'un 6.3.1. bölümünde nitelikleri belirtilen ve değerlendirilen emsaller ile analizlerine göre arsa değer takdiri yapılmıştır. Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazların konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar fonksiyonları/yapılaşma koşulları, emsallerine göre olumlu olumsuz özellikleri gibi tüm etkenler birlikte incelenerek arsa birim değeri, toplam arsa değeri ve Yeni Gimat GYO A.Ş. hissesine düşen arsa değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa Birim Değeri (₺/m²)

Ada/Parsel	KAKS	Yüzölçümü, m ²	Arsa Birim Değeri, ₺/m ²	Arsa Değeri, ₺
43344/2	2,00	50.000,00	9.000,00	450.000.000,00
43345/1	1,50	50.725,00	6.700,00	339.857.500,00

Yeni Gimat GYO A.Ş. Hisselinin Değeri			
Ada/Parsel	Pay	Payda	Hisse Değeri, ₺
43344/2	1	1	450.000.000,00
43345/1	35375615	50725000	237.016.620,50
Toplam			687.016.620,50

Yapı Değeri Tespiti:

Konu parselin üzerinde yer alan yapılar otel ve AVM olarak nitelikli ve iyi kalitede yapılardır. Bu nedenle ruhsatlarında yer alan yapı sınıflarının karşılıkları olan ve Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinin üzerinde olacağı öngörüsü ile AVM için birim maliyet bedeli 2.500,00 ₺/m², otel için ise T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan birim maliyetler de göz önünde bulundurularak tefrişatlar dahil birim maliyet 2.800,00 ₺/m²olarak kabul edilmiştir.

2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" hükümleri uyarınca turizm yatırımcılarından tahsis edilmesi gereken bedellerinin tespiti için yapılacak işlemlere esas olmak üzere, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından turistik tesisler için belirlenen 2018 yılı birim maliyetler listesinde 5 yıldızlı oteller için birim maliyet 146.569 ₺/yatak olarak açıklanmıştır.

Yapıların ruhsat tarihleri doğrultusunda, A Blok için %4, diğer bloklar için %10 oranında yıpranma payı düşülmüştür. (Aşınma oranları 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" tablosuna göre kabul edilmiştir.)

Diğer maliyetlerin (projelendirme, danışmanlık, peyzaj düzenlemeleri gibi) inşaat maliyetlerinin otel için % 10, AVM için ise %15 oranında olacağı düşünülmektedir. Buna göre inşaat alanları, birim maliyetleri ve yıpranma oranlarına göre hesaplanan yapı değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AVM Yapı Değeri					
Ada/Parsel	Blok	Yüzölçümü	Birim Değer, ₺/m ²	Yıpranma Oranı	Yapı Değeri, ₺
43345/1	A	132.898,58	2.500,00	4%	318.956.592,00
43345/1	B	703,00	2.500,00	10%	1.581.750,00
43344/2	D	81.228,00	2.500,00	10%	182.763.000,00
43344/2	E	60.628,00	2.500,00	10%	136.413.000,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler (İnş. Maliyetleri Toplamının %15'i)					95.957.151,30
Toplam					735.671.493,30

Ankamall AVM'nin 43345 ada 1 parsel üzerinde yer alan ve kat irtifakı kurulu olan A Blok içerisinde Yeni Gimat GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 36 adet bağımsız bölümün, mimari proje üzerinden alınan (92.478,45 m²) alanları dikkate alınarak Yeni Gimat GYO A.Ş. mülkiyetindeki toplam yapı değeri hesaplanmıştır.

AVM- Yeni Gimat GYO A.Ş. Mülkiyeti Yapı Değeri					
Ada/Parsel	Blok	Yüzölçümü	Birim Değer, ₺/m ²	Yıpranma Oranı	Yapı Değeri, ₺
43345/1	A	92.478,45	2.500,00	4%	221.948.280,00
43345/1	B	703,00	2.500,00	10%	1.581.750,00
43344/2	D	81.228,00	2.500,00	10%	182.763.000,00
43344/2	E	60.628,00	2.500,00	10%	136.413.000,00
					542.706.030,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler (İnş. Maliyetleri Toplamının %15'i)					81.405.904,50
Toplam					624.111.934,50

Otel Yapı Değeri					
Ada/Parsel	Blok	Yüzölçümü	Birim Değer, ₺/m ²	Yıpranma Oranı	Yapı Değeri, ₺
43344/2	F	27.650,00	2.800,00	10%	69.678.000,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler (İnş. Maliyetleri Toplamının %10'u)					6.967.800,00
Toplam Yapı Değeri, ₺					76.645.800,00

Toplam değerler hesaplanırken, 43344 ada 2 parsel üzerinde AVM ve otel binasının birlikte bulunması sebebiyle; yapıların inşaat alanları oranına göre arsa payına sahip olacağı kabul edilerek arsa değeri takdiri yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımına göre toplam değerler ile Yeni Gimat GYO. A.Ş. mülkiyetine ait toplam değerler aşağıdaki gibidir.

AVM Toplam Değeri, ₺	
AVM Arsa Değeri, ₺	716.453.018,74
AVM Yapı Değeri, ₺	735.671.493,30
AVM Toplam Değeri, ₺	1.452.124.512,04

AVM-Yeni Gimat GYO A.Ş. Mülkiyetin Değeri	
Arsa Değeri, ₺	613.612.139,24
Yapı Değeri, ₺	624.111.934,50
Toplam, ₺	1.237.724.073,74

OTEL	
Otel Arsa Değeri, ₺	73.404.481,26
Otel Yapı Değeri, ₺	76.645.800,00
Otel Toplam Değeri, ₺	150.050.281,26

6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

AVM ve Otel için kiralanabilir alan bilgileri, 2018 kira bedelleri, kira sözleşme bilgileri, vergi ve sigorta bedelleri müşteriden temin edilmiş, alınan veriler ile pazar araştırması birlikte dikkate alınarak 10 yıl süreli projeksiyon yapılmış ve gelirlerin indirgenmesi yaklaşımı ile tüm değerler bugüne indirgenerek **proje net bugünkü değeri** hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımındaki hesaplamalar AVM ve otel için ayrı ayrı çalışılmıştır. İndirgeme oranı için ortak olan varsayımlar ve genel kabuller aşağıdaki gibidir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Hesaplamalarda 21.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,2746 TL, 1 USD döviz satış kuru 5,2841 kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı X yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde hesaplanmaktadır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.
- İskonto oranı %12,00 kabul edilmiştir.

İskonto Oranı	12%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı	6,62%
Piyasa Risk Primi	5,00%

AVM Değer Takdiri

Müşteriden edinilen bilgilere göre, mağaza ve depo alanlarından oluşan toplam 95.146 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır.

	Kiralanabilir Alan, m ²
Depo	3.742
Mağaza*	88.124
Toplam Mağaza	91.404
Toplam	95.146
Boş Mağaza Alanı	3.280
Boşluk Oranı %	3,59%

**Mağaza kiralanabilir alanı Yeni Gimat GYO A.Ş. mülkiyetindeki alanlardır. Değerleme günü itibariyle doluluk oranı %96,41 tür.*

Çevrede benzer nitelikli alıveriş merkezlerine ilişkin piyasa araştırması yapılmış, rapora konu AVM içerisinde yer alan mağaza alanları ve müşteriden temin edilen kira bedelleri de dikkate alınarak, AVM bütününde mağaza ortalama kira birim bedelinin 25,00 \$/ m², depo kira m² birim bedelinin 8,00 \$/ m² olabileceği kanaatine varılmış, taksi durağı, ATM, anten, kiosk ve pano kira gelirleri, diğer gelirler olarak gelir kalemlerine eklenmiştir. Ciro kira bedelinin, mağaza kira gelirinin %2'si kadar olacağı öngörülerek diğer gelirlere eklenmiştir.

Kabuller Tablosu	
Kira Artış Oranı, %	3%
Gider Kalemleri Artış Oranı, %	5%
Kapitalizasyon Oranı, %	7,5%

Emlak vergisi, reklam vergisi ve sigorta bedelinden oluşan gider kalemleri, 2018 yılı için müşteriden temin edilmiş olup, artış oranının yıllık %5 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Vergisi (2018), ₺	1.924.960
Emlak Vergisi (2018), \$	364.293
Reklam Vergisi, ₺	193.202,80
Reklam Vergisi, \$	36.563
Sigorta Bedeli (2018), ₺	286.808
Sigorta Bedeli (2018), \$	54.278

Yıllar	21.12.2018	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Gelirler			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kiralanabilir Alan, m ²		91.404	91.404	91.404	91.404	91.404	91.404	91.404	91.404	91.404	91.404	91.404
Doluluk Oranı, %		96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%
Kiralanın Alan, m ²		88.124,00	88.124,00	88.124,00	88.124,00	88.124,00	88.124,00	88.124,00	88.124,00	88.124,00	88.124,00	88.124,00
Mağaza Kira Geliri, \$			24.975.712	25.724.983	26.496.732	27.291.634	28.110.384	28.953.695	29.822.306	30.716.975	31.638.484	32.587.639
Diğer Gelirler, \$			1.104.158	1.137.283	1.171.402	1.206.544	1.242.740	1.280.022	1.318.423	1.357.975	1.398.715	1.440.676
Artık Değer, \$												453.710.866,92
Toplam Gelirler			26.079.870	26.862.266	27.668.134	28.498.178	29.353.123	30.233.717	31.140.729	32.074.951	33.037.199	487.739.182
Giderler												
Emlak- Vergisi		364.293	382.507	401.633	421.714	442.800	464.940	488.187	512.597	538.226	565.138	593.395
Reklam Vergisi		36.563	38.391	40.311	42.326	44.443	46.665	48.998	51.448	54.020	56.721	59.557
Sigorta Bedeli		54.278	56.992	59.841	62.833	65.975	69.274	72.737	76.374	80.193	84.202	88.413
Toplam Giderler	0		477.890	501.785	526.874	553.218	580.878	609.922	640.419	672.439	706.061	741.365
Net Nakit Akışı, \$	0	0	25.601.980	26.360.481	27.141.260	27.944.960	28.772.245	29.623.795	30.500.310	31.402.511	32.331.138	486.997.817
Net Bugünkü Değeri, \$	313.709.471											
Net Bugünkü Değeri, ₺	1.654.691.975											

AVM nin %12,00 indirgeme oranına göre, net bugünkü değeri (313.709.471,-\$) **~1.654.691.975,-₺** olarak hesaplanmıştır.

Otel Değer Takdiri

Müşteriden alınan bilgiye göre, 16.01.2018 tarihli yönetim kurulu kararı gereği otel kira bedelinin müktesap hak teşkil etmemek kaydıyla Ocak 2018 -Şubat 2019 (13 ay) dönemde aylık 500.000 TL+KDV olarak tahsil edilmesine karar verilmiştir.

Kira artış oranı %12 olarak ve sözleşmeye esas ilk kira bedeli üstünden uygulanması öngörülmüştür.

Emlak vergisi ve sigorta bedelleri artış oranı % 5, kapitalizasyon oranı % 7 kabul edilmiştir.

Aylık Kira, ₺/ay	500.000
Aylık Kira, \$/ay	94.623
Yıllık Kira, \$	1.135.482
Kira Artış Oranı**	12,00%
Emlak Vergisi (2018) ₺	236.558
Emlak Vergisi (2018), \$	44.768
Sigorta Bedeli (2018), ₺	28.790
Sigorta Bedeli ((2018), \$	5.448
Kapitalizasyon Oranı %	7,00%

Yıllar	21.12.2018	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Gelirler			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kira Geliri, \$	0	0	1.271.740	1.424.349	1.595.270	1.786.703	2.001.107	2.241.240	2.510.189	2.811.411	3.148.781	3.526.634
Artık Değer, \$												50.380.493
Toplam Gelirler, \$	0	0	1.271.740	1.424.349	1.595.270	1.786.703	2.001.107	2.241.240	2.510.189	2.811.411	3.148.781	53.907.127
Giderler												
Sigorta Bedeli, \$			5.721	6.007	6.307	6.623	6.954	7.301	7.666	8.050	8.452	8.875
Vergi Gideri, \$			47.006	49.357	51.824	54.416	57.136	59.993	62.993	66.143	69.450	72.922
Toplam Giderler, \$	0	0	52.727	55.364	58.132	61.038	64.090	67.295	70.659	74.192	77.902	81.797
Net Nakit Akışı, \$	0	0	1.219.013	1.368.985	1.537.139	1.725.664	1.937.017	2.173.945	2.439.529	2.737.219	3.070.879	53.825.330
Net Bugünkü Değeri, \$	27.874.638											
Net Bugünkü Değeri, ₺	147.027.565											

Otelin %12,00 indirgeme oranına göre, net bugünkü değeri (27.874.638,-\$) ~**147.027.565,-₺** olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerleme çalışmasında, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki yapılan araştırmalar neticesinde arsa emsallerine göre takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevede; yıllara yaygın şekilde gelirler, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. İki yöntem ile ulaşılan değerlerin birbirleri ile tutarlı olduğu görülmüştür. Konu mülklerin doğrudan gelir getirici mülk olmaları sebebiyle Gelir Yaklaşımından elde edilen değerler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

ÖZET TABLO		
AVM-Yeni Gimat GYO A.Ş. Mülkiyeti Değeri		
Yaklaşım	KDV Hariç Değer	
	TL	\$
Maliyet Yaklaşımı	1.237.724.074	234.235.551
Gelir Yaklaşımı	1.654.691.975	313.145.469
Otel		
Yaklaşım	KDV Hariç Değer	
	TL	\$
Maliyet Yaklaşımı	150.050.281	28.396.564
Gelir Yaklaşımı	147.027.565	27.824.524

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel üzerinde yer alan Ankamall AVM ile Crowne Plaza'nın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Rapora konu Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi 43344 ada 2 parsel ile 43345 ada 1 parsel üzerinde bulunana Ankamall AVM Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse değeri ve Crowne Plaza için peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen toplam değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AVM	
KDV Hariç Değer, ₺	1.654.691.975
KDV Dahil Değer, ₺	1.952.536.530
Otel	
KDV Hariç Değer, ₺	147.027.565
KDV Dahil Değer, ₺	173.492.527



Mesut TAYANÇ
Ekonomist
Değerleme Uzmanı
Lisans No:400574



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902