



## Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**  
**Değerleme**  
**Raporu**

Otel ve Alışveriş Merkezi

Yenimahalle / Ankara

2023REVB484 / 29.12.2023

**Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

**Sayın İlgili,**

Talebiniz doğrultusunda Yenimahalle’de konumlu olan **“Otel ve Alışveriş Merkezi”** nin pazar değerine yönelik **2023REVB484** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 100.725 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 303.107,58 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların “Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” hissesine ait pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN “YENİ GİMAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI A.Ş.” HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ |                    |                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Değer Tarihi</b>                                                                              | 29.12.2023         |                                                 |
| <b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>                                                                  | 11.185.510.000.-TL | Onbirmilyaryüzseksenbeşmilyonbeşyüzonbin.-TL    |
| <b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>                                                                  | 13.422.612.000.-TL | Onüçmilyardörtüyüzikiimilyonaltıyüzonikibin.-TL |
| <b>Pazar Kirası (KDV Hariç)</b>                                                                  | 58.565.000.-TL/ay  | Ellisekizmilyonbeşyüzaltışbeşbin.-TL/ay         |
| <b>Pazar Kirası (KDV Dahil)</b>                                                                  | 70.278.000.-TL/ay  | Yetmişmilyonikiyüzyetmişsekizbin.-TL/ay         |

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 09.10.2023 tarih, 2397 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

|                                                             |                                                                          |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Büşra GÜNEŞ</b><br>Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 920973 | <b>Bilge SEVİLENGÜL</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 402484 | <b>Ozan KOLCUOĞLU, MRICS</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 402293 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

## İçindekiler

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti.....                                                       | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri .....                                  | 7  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler .....                                      | 10 |
| Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....                   | 13 |
| Gayrimenkullerin Konum Analizi .....                                      | 26 |
| Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri .....                                 | 29 |
| SWOT Analizi .....                                                        | 38 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....                        | 40 |
| Gayrimenkullerin Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme ..... | 60 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....                       | 63 |
| Ekler .....                                                               | 67 |

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

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

|                                           |                                                                                                                                    |                                     |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                           | Otopark Kapasitesi: Açık ve kapalı otopark                                                                                         | Asansör Kapasitesi: 5 asansör (AVM) |
| MEVCUT FONKSİYONLAR                       | AVM, Otel                                                                                                                          |                                     |
| İNŞAAT ALANI (43344 ada 2 parsel)         | Toplam İnşaat Alanı                                                                                                                | 169.506 m²                          |
|                                           | Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı                                                                                          | 120.026,01 m²                       |
|                                           | Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı                                                                                                  | 74.763,69 m²                        |
| İNŞAAT ALANI (43345 ada 1 parsel)         | Toplam İnşaat Alanı                                                                                                                | 93.181,45 m²*                       |
|                                           | Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı                                                                                          | 73.538,58 m²*                       |
|                                           | Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı                                                                                                  | 73.538,58 m²*                       |
| KİRALANABİLİR ALAN (43344 ada 2 parsel)   | AVM Kiralanabilir Alanı                                                                                                            | 92.225,12 m²*                       |
| FİNANSAL GÖSTERGELER                      |                                                                                                                                    |                                     |
| İNDİRGEME ORANI                           | %23,50 (Otel) (Mal sahibi tarafından işletmesi durumunda)<br>%21,50 (Otel) (Yeni Gimat GYO kira sözleşmesine göre)<br>%23,50 (AVM) |                                     |
| DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI           | %8,00 (AVM ve Otel in mal sahibi tarafından işletmesi durumunda)<br>%6,00 (Otel) (Yeni Gimat GYO kira sözleşmesine göre)           |                                     |
| GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ                         | 12,5 Yıl (AVM ve Otel in mal sahibi tarafından işletmesi durumunda)<br>16,7 Yıl (Otel) (Yeni Gimat GYO kira sözleşmesine göre)     |                                     |
| ARSA BİRİM DEĞERİ                         | 58.750 TL/m² (43344 ada 2 parsel), 43.500 TL/m² (43345 ada 1 parsel)                                                               |                                     |
| AVM ORTALAMA BİRİM KİRA FİYATI (TL/m²/Ay) | 750 TL/m²/ay                                                                                                                       |                                     |
| OTEL ORTALAMA ODA FİYATI                  | 2.600 TL/gece                                                                                                                      |                                     |
| DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER              |                                                                                                                                    |                                     |
| KULLANILAN YAKLAŞIM                       | Gelir Yaklaşımı                                                                                                                    |                                     |
| DEĞER TARİHİ                              | 29.12.2023                                                                                                                         |                                     |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)                  | 11.185.510.000.-TL                                                                                                                 |                                     |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)                  | 13.422.612.000.-TL                                                                                                                 |                                     |
| PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)                  | 58.565.000.-TL/ay                                                                                                                  |                                     |
| PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)                  | 70.278.000.-TL/ay                                                                                                                  |                                     |

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023REVB484 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada, 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel 1-49 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 14.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2397 no.lu ve 09.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2397 no.lu ve 09.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Gazi Mahallesi, 43344 ada, 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel 1-49 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin hissesine ait 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar                              | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 30.12.2022   | 2022B287       | Büşra GÜNEŞ<br>Bilge SEVİLENGÜL<br>Ozan KOLCUOĞLU | 4.930.120.000                |

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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

## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

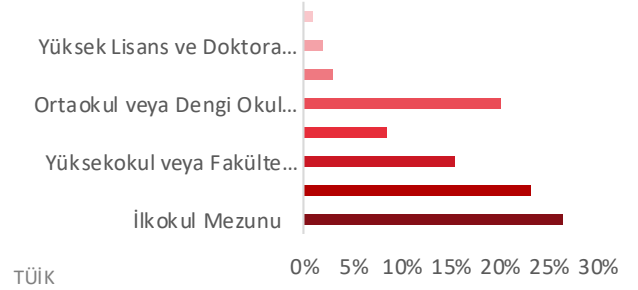
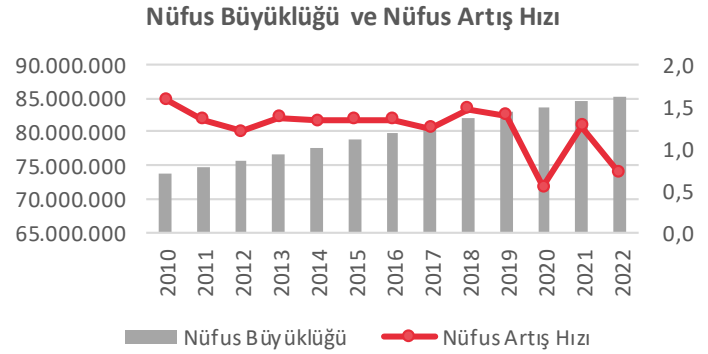
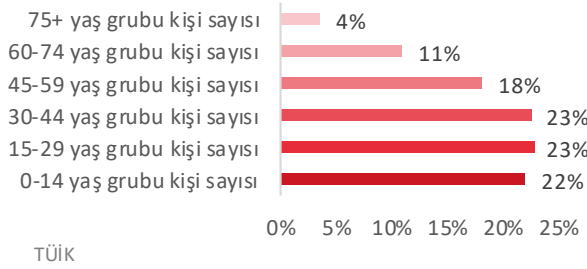
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

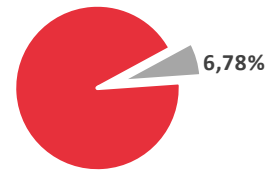
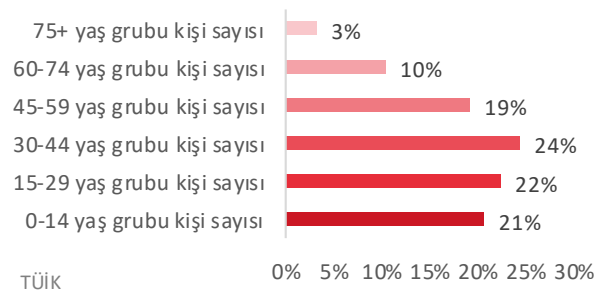
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

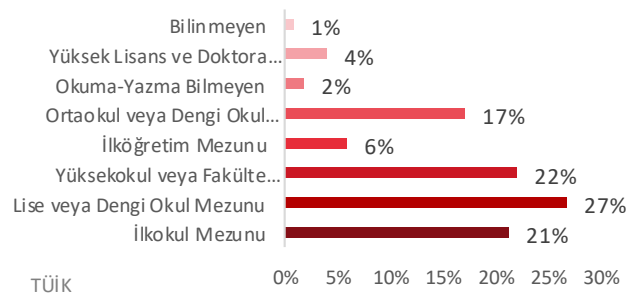


##### Ankara

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %6,78’inin ikamet ettiği Ankara, 5.782.285 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %0,61 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

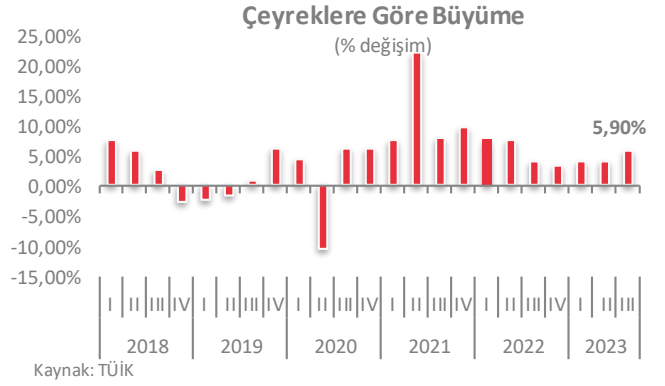


■ Ülke Nüfusu-Ankara Nüfusu

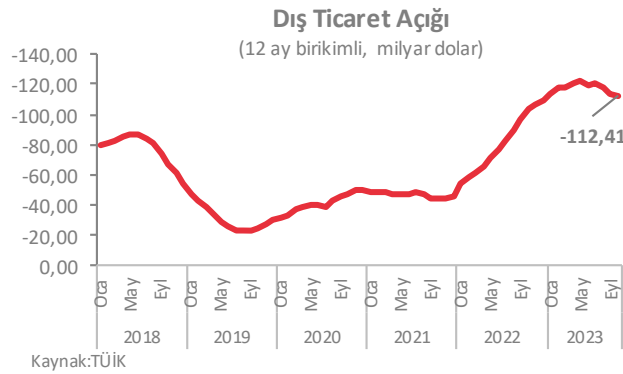


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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

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

| BLOK | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO      | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | KAT    | ARSA PAYI        | MALİKİ                                                  | HİSSESİ |
|------|------------------------|-------------------------|--------|------------------|---------------------------------------------------------|---------|
| A    | 1 No.lu Bağımsız Bölüm | İşyeri                  | Bodrum | 18971/50725000   | Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | Tam     |
| A    | 2 No.lu Bağımsız Bölüm | İşyeri                  | Bodrum | 361330/50725000  | Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | Tam     |
| A    | 3 No.lu Bağımsız Bölüm | İşyeri                  | Bodrum | 1352057/50725000 | Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | Tam     |
| A    | 4 No.lu Bağımsız Bölüm | İşyeri                  | Bodrum | 361587/50725000  | Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | Tam     |

|   |                               |         |        |                  |                                                                        |     |
|---|-------------------------------|---------|--------|------------------|------------------------------------------------------------------------|-----|
| A | 5 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm  | İş yeri | Bodrum | 1937503/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 7 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm  | İş yeri | Bodrum | 1809499/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 8 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm  | İş yeri | Bodrum | 1528770/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 12 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | Zemin  | 18971/50725000   | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 13 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | Zemin  | 1283650/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 14 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | Zemin  | 266945/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 15 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | Zemin  | 447999/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 16 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | Zemin  | 157032/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 17 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | Zemin  | 1776992/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |

|   |                               |         |       |                  |                                                                        |     |
|---|-------------------------------|---------|-------|------------------|------------------------------------------------------------------------|-----|
| A | 18 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | Zemin | 1428180/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 19 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 1.kat | 31028/50725000   | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 20 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 1.kat | 18971/50725000   | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 21 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 1.kat | 227071/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 22 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 1.kat | 79182/50725000   | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 23 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 1.kat | 2859686/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 24 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 1.kat | 1323993/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 25 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 1.kat | 1326395/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 26 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 1.kat | 4349437/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |

|   |                               |         |                 |                  |                                                                        |     |
|---|-------------------------------|---------|-----------------|------------------|------------------------------------------------------------------------|-----|
| A | 27 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 1.kat           | 371679/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 29 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | Zemin           | 460877/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 30 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2. kat asma kat | 5378043/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 31 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2.kat           | 646033/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 32 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2.kat           | 685394/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 33 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2.kat           | 889496/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 34 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2.kat           | 889496/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 35 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2.kat           | 666876/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 36 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2.kat           | 874609/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |

|   |                               |         |                    |                 |                                                                        |     |
|---|-------------------------------|---------|--------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----|
| A | 37 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2.kat              | 189616/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 38 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2.kat              | 264706/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 39 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2.kat              | 170859/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 40 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2.kat              | 18971/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| A | 41 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm | İş yeri | 2.kat              | 627985/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| B | 1 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm  | İş yeri | Bodrum kat-Ek bina | 46586/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| B | 2 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm  | İş yeri | Bodrum kat-Ek bina | 459455/50725000 | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| B | 3 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm  | Dükkan  | Zemin kat-Ek bina  | 30862/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |
| B | 4 No.lu<br>Bağımsız<br>Bölüm  | Dükkan  | Zemin kat-Ek bina  | 30203/50725000  | Yeni Gimat<br>Gayrimenkul<br>Yatırım<br>Ortaklığı<br>Anonim<br>Şirketi | Tam |

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

### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 14.12.2023 tarih, saat 16.45-16.52 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### **43344 ada 2 parsel;**

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

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

##### **Şerhler Hanesinde;**

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

#### **43345 ada 1 no.lu parselin tüm bağımsız bölümleri;**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı: 10.02.2016 (11.02.2016 tarih 7098 yevmiye)

#### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

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

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında “B:M: Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18.00 m<sup>2</sup>'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı beyanı bulunmakta olup devredilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

#### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

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

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### **3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle E: 1,5-2,00 yapılaşma hakkı bulunan ticari alanlar, iş merkezleri, resmi kurumlar, kentsel servis alanları ve iç kısımlarda ise 3 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Yenimahalle İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 14.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

**Plan Onay Tarihi:** 08.02.2015 (İmar planı onay tarihi)

09.04.2021 (Yükseklik kararı verilen onay tarihi)

**Lejandı:** Kentsel Servis Alanı

**43344 ada 2 parsel;**

**Yapılaşma şartları;**

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

**43345 ada 1 parsel;**

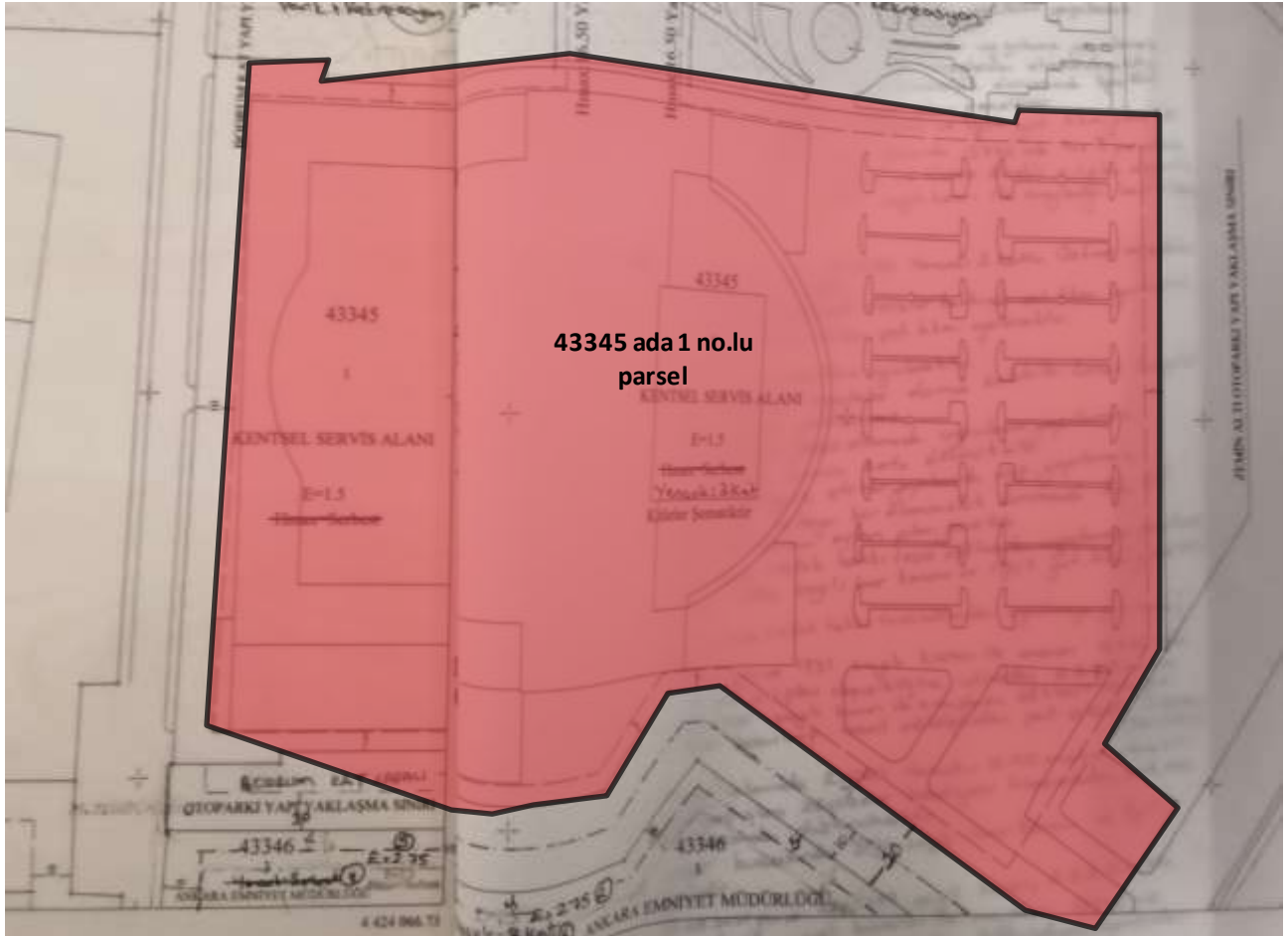
- Emsal: 1,50
- $H_{maks}$ : 3 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 33 m, yan bahçe mesafesi: 18 m, arka bahçe mesafesi: 30 m

**Plan Notları**

- Kitleler şematiktir.
- Kotlandırma yoldan veya tabii zeminden veya mimari tasarımda belirlenecek bina giriş kotları 0.00 kotu olarak kabul edilebilir.
- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.
- Kentsel servis alanında uygulamanın etaplar halinde yapılacağı koşulda min. parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup>'dir. Toplam inşaat alanı aşılmamak kaydıyla inşaat alanı parseller arasında aktarılabilir.
- Yeşil alanlar ve park alanları üzerinde hiçbir şekilde ticari kullanım büfe, gazete bayii vs. yapılamaz.
- Kentsel servis alanlarında kamu kuruluşları, ticari, büro servisleri, otel, motel, turizm tesisleri, ticaret merkezleri, sergi satış tesisleri, kültür eğlence tesisleri birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir.
- Gerekli otopark ihtiyacı alan içerisinde karşılanacaktır. Yeşil alanların zemin altları planda gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uymak kaydı ile parsellere ait otopark olarak düzenlenebilir.
- 25 m ve daha geniş yollarda ana arterlerde yapı yaklaşma sınırı  $H_{maks}$ : 16,50 m'ye kadar min 15 m, geçtiği takdirde min 30 m'dir. 25 m'den dar yollarda yapı yaklaşma sınırı 10 m'dir.
- 43344 ada 1 parselde zemin altı otopark yapı yaklaşma sınırı yollardan 5 m olacaktır.
- 43344 ada 1 parsel ve 43345 da 1 sayılı parsellerdeki binalardan birbirine geçit ve bağlantı yapmak için (I) işaretli kısımda yapı yapılabilir. Bu kısımda yapılar birleştirilebilir. Bu alanda yapı yapılması halinde bölünen mevcut parklar arasında doğu-batı istikametinde, zemin kattan en az 7 m genişliğinde, 24 saat serbest yaya geçidi kentsel tasarım ve mimari projelerden düzenlenecektir.
- (I) İşaretli alandaki 43344 ada 1 sayılı parselde yeşil alandan katılan alan kadar yeşil alana bu parsellerden ilave edilecektir.
- Emsal belirlenen parsellerde TAKS mimari projeye göre belirlenecektir

\* Konu taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselin eski ada parsel numarası 43344 ada 1 parsel olup plan notlarında 43344 ada 1 no.lu parsel olarak belirtilmiştir.





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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 08.05.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup taşınmazların bulunduğu bölgede kat yükseklikleri ile ilgili 09.04.2021 tarihinde kararlar onaylanmıştır. İlgili karara göre konu taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselin  $H_{maks}$ : Serbest iken  $H_{maks}$ : 19 kat; 43345 ada 1 no.lu parsel ise  $Y_{ençok}$ : Serbest iken  $Y_{ençok}$ : 3 kat olarak revize edilmiştir.

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

Yenimahalle Belediyesi’nde 14.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

#### 43344 ada 2 parsel;

| Yasal Belge                | Tarih      | No    | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                                                                        |
|----------------------------|------------|-------|------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onaylı Mimari Proje        | 05.06.2007 | -     | 169.506                | Yeni Yapı     | D blok: 81.228 m <sup>2</sup><br>E blok: 60.628 m <sup>2</sup><br>F blok: 27.650 m <sup>2</sup> |
| Yapı Ruhsatı               | 07.09.2007 | 674/D | 81.228                 | Tadilat       | D blok mağaza: 81.228 m <sup>2</sup>                                                            |
| Yapı Ruhsatı               | 07.09.2007 | 674/E | 60.628                 | Tadilat       | E blok mağaza: 60.628 m <sup>2</sup>                                                            |
| Yapı Ruhsatı               | 07.09.2007 | 674/F | 27.650                 | Tadilat       | F blok Otel: 27.650 m <sup>2</sup>                                                              |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 01.05.2008 | 249/1 | 81.228                 | Tadilat       | D blok mağaza: 81.228 m <sup>2</sup>                                                            |

|                            |            |       |        |         |                                      |
|----------------------------|------------|-------|--------|---------|--------------------------------------|
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 01.05.2008 | 249/2 | 60.628 | Tadilat | E blok mağaza: 60.628 m <sup>2</sup> |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 01.05.2008 | 249-3 | 27.650 | Tadilat | F blok Otel: 27.650 m <sup>2</sup>   |
| Turizm İşletme Belgesi     | 14.05.2007 | 10946 | -      | -       | 5 Yıldızlı otel, 263 oda             |

**43345 ada 1 parsel;**

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

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

**Yapı Denetim:**

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

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parsel ile ilişkin; 05.06.2007 tarihli "Mimari Proje"; 07.09.2007 tarih, 674/D, E ve F no.lu "Yapı Ruhsatları"; 01.05.2008 tarih 249/1, 2 ve 3 no.lu "Yapı Kullanma

İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi tamamlanmıştır. Taşınmaz mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur.

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

### **3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

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

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

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

#### **Otel sözleşme koşullarına göre;**

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkullerin Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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





#### Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

| Yer                 | Mesafe (~) |
|---------------------|------------|
| Kızılay             | 3 km       |
| AŞTİ                | 4 km       |
| Esenboğa Havalimanı | 23 km      |

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

## Bölüm 5

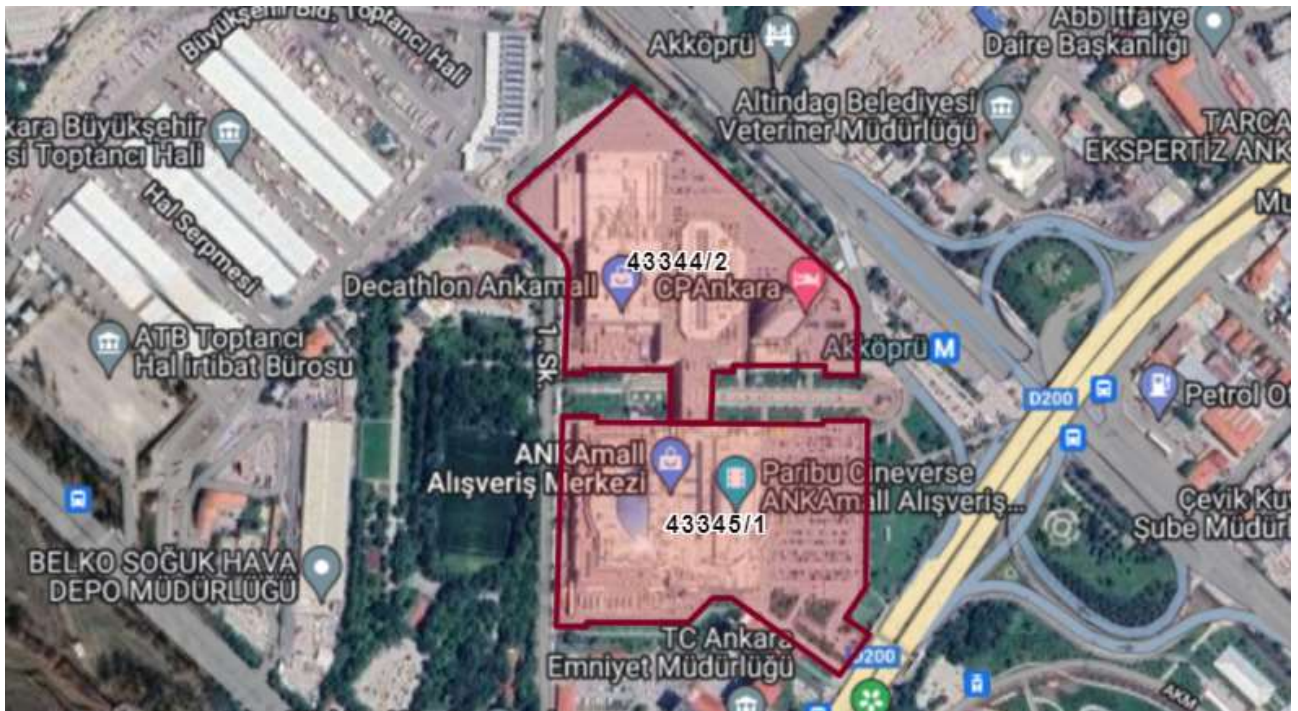
### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

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

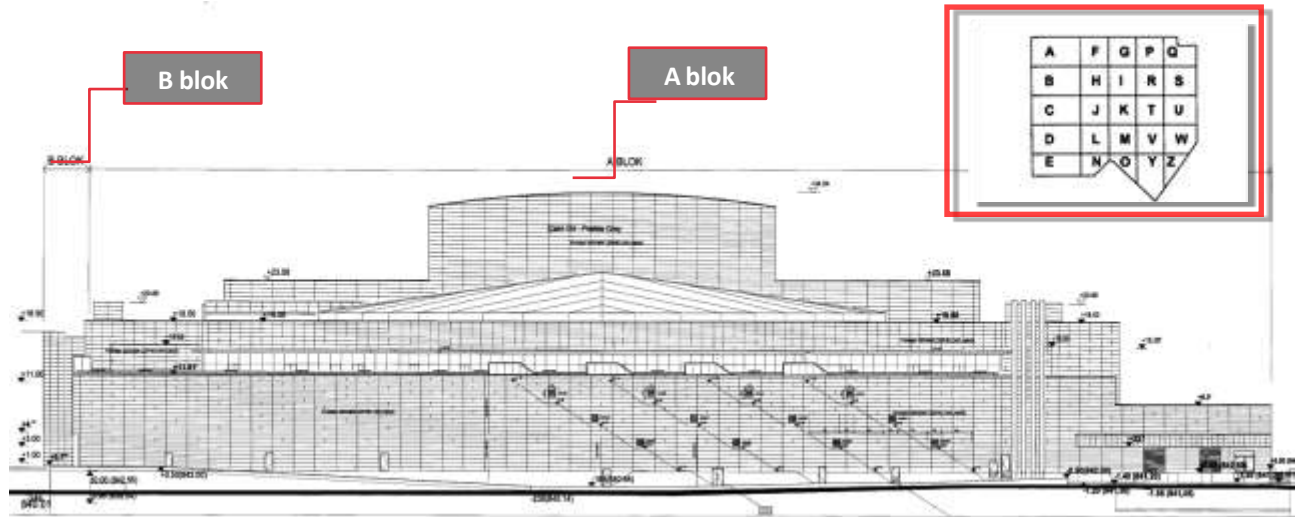


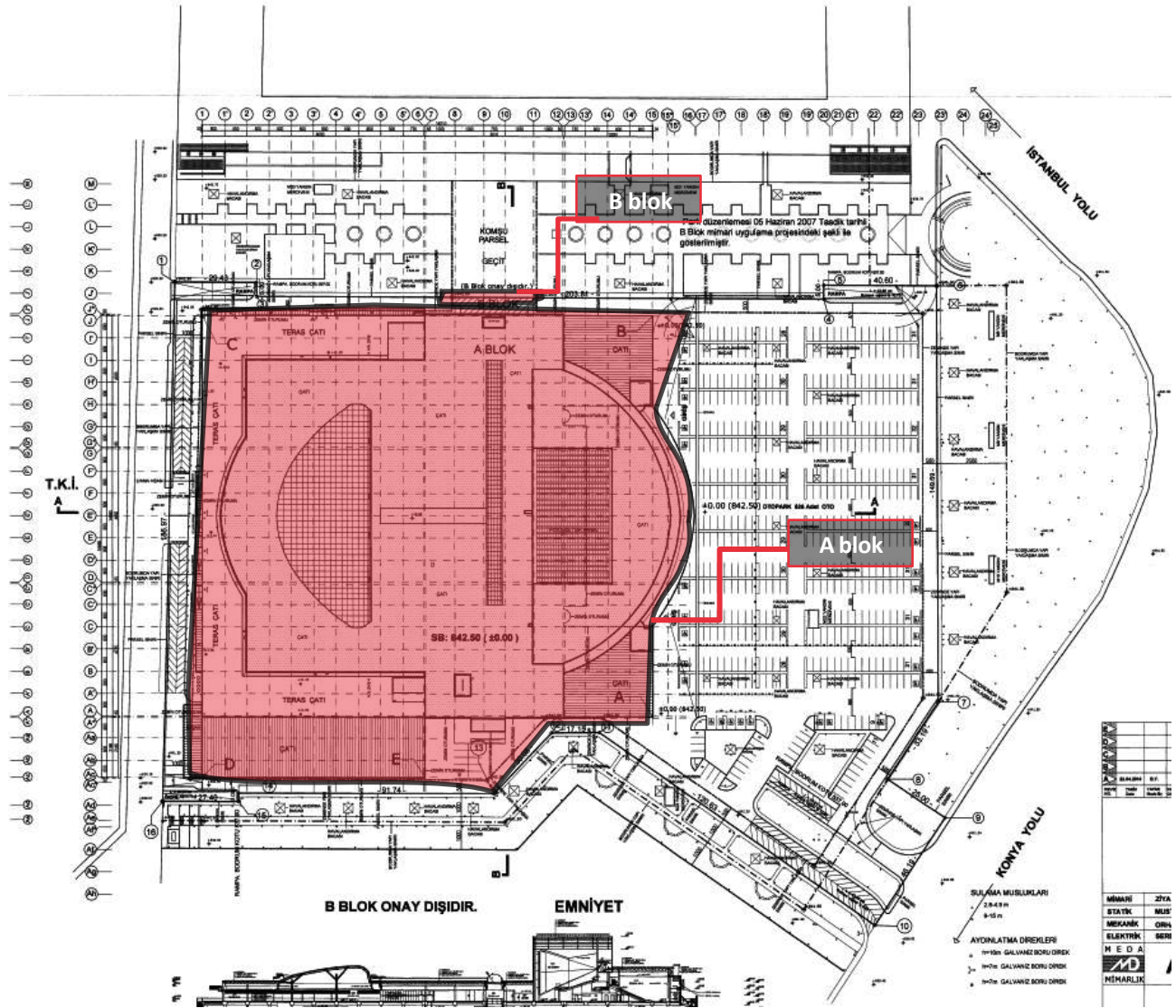
Değerleme konusu parsellerin üzerinde Ankamall Aışveriş Merkezi ve CP Ankara oteli yer almaktadır. Parseller Konya Yolu ve İstanbul Yolu kesişiminde yer almaktadır. Taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parsel İstanbul Yolu'na 270 m cephesi bulunmakta olup 43345 ada 1 no.lu parselin ise Konya Yolu'na 50 m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



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

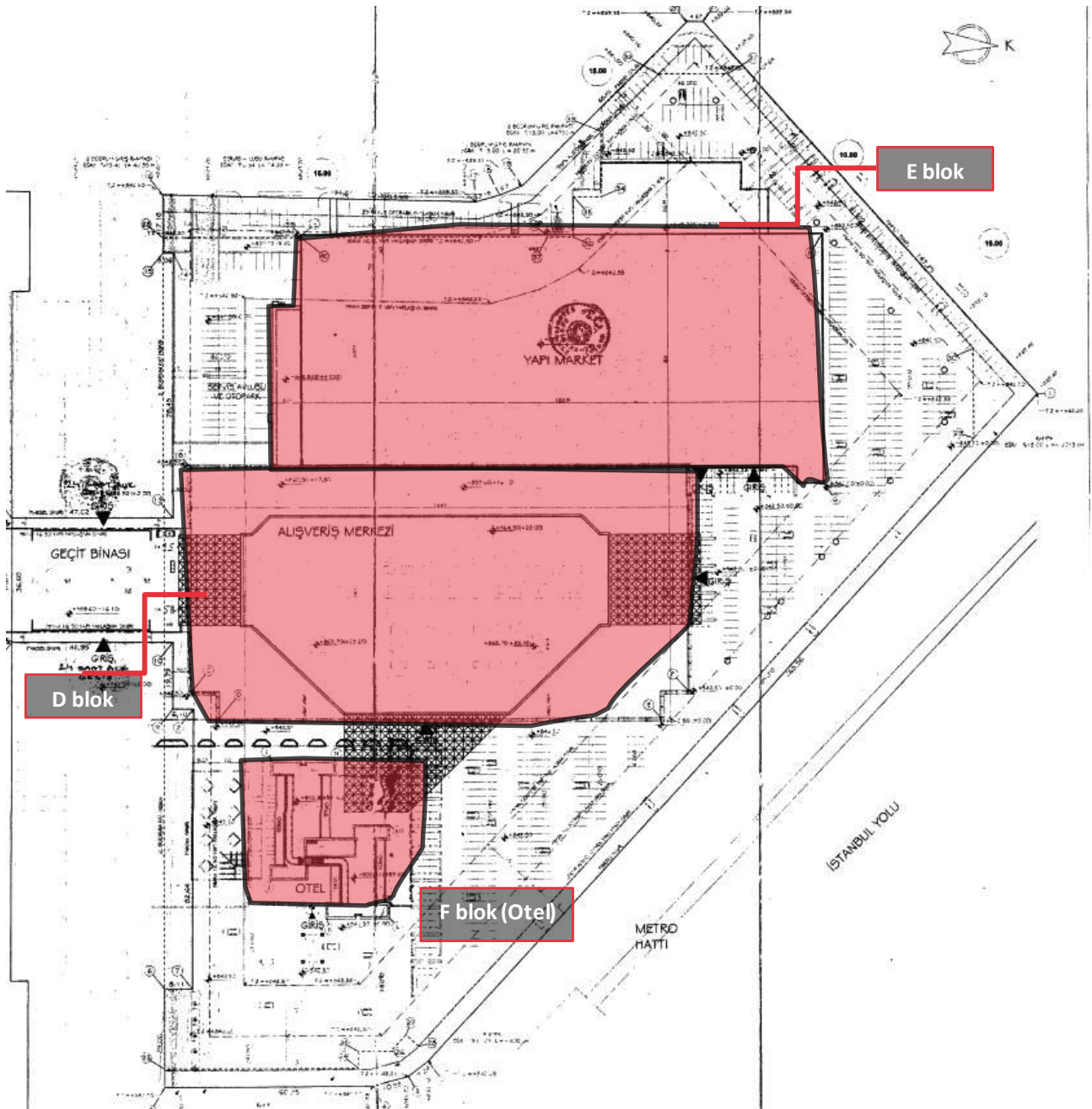
Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre A blok bodrum, zemin kat, zemin asma katı, 1. kat, 2.kat, 2. katın 1, 2 ve 3. asma katı olmak üzere toplamda 8 katlı; B blok ise bodrum, zemin kat, 1. kat ve 2. kat olmak üzere toplamda 4 katlıdır. A blok yaklaşık olarak 132.898,58 m<sup>2</sup> kapalı alandan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





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

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



Onaylı mimari projesine göre taşınmazların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında yer alan farklılıklar ve aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Değerleme konusu AVM'nin onaylı mimari projesinde yer alan kiralanabilir alanı 92.225,12 m<sup>2</sup> iken mevcut durumda müşteri tarafından iletilen kiralanabilir alanı ise 97.651 m<sup>2</sup>'dir. Değerleme çalışmasında yasal kiralanabilir alan dikkate alınmıştır. Alışveriş merkezinin mevcuttaki doluluk oranı %99 mertebelerindedir.

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

|                               |                    |                   |                   |                   |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                               | 1. kat             | 155,70            | 155,70            | 155,70            |
|                               | 2. kat             | 155,70            | 155,70            | 155,70            |
|                               | <b>Toplam Alan</b> | <b>703,00</b>     | <b>703,00</b>     | <b>703,00</b>     |
| <b>TOPLAM</b>                 |                    | <b>133.601,58</b> | <b>133.601,58</b> | <b>93.181,45</b>  |
| <b>AVM TOPLAM KAPALI ALAN</b> |                    | <b>275.457,76</b> | <b>275.457,76</b> | <b>235.037,63</b> |
| <b>TOPLAM</b>                 |                    | <b>303.107,58</b> | <b>303.107,58</b> | <b>262.687,45</b> |

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

|               |    |            |         |                  |                  |                   |
|---------------|----|------------|---------|------------------|------------------|-------------------|
| A             | 38 | 2. kat     | İş yeri | 309,76           | 387,302          | 697,062           |
| A             | 39 | 2. kat     | İş yeri | 199,94           | 249,991          | 449,931           |
| A             | 40 | 2. kat     | İş yeri | 22,20            | 27,757           | 49,957            |
| A             | 41 | 2. kat     | İş yeri | 734,87           | 918,829          | 1.653,699         |
| <b>TOPLAM</b> |    |            |         | <b>59.057,41</b> | <b>73.841,17</b> | <b>132.898,58</b> |
| B             | 1  | Bodrum kat | İş yeri | -                | 118,77           | 118,77            |
| B             | 2  | Bodrum kat | İş yeri | -                | 117,13           | 117,13            |
| B             | 3  | Zemin kat  | İş yeri | -                | 78,69            | 78,69             |
| B             | 4  | Zemin kat  | İş yeri | -                | 77,01            | 77,01             |
| B             | 5  | 1. kat     | İş yeri | -                | 78,69            | 78,69             |
| B             | 6  | 1. kat     | İş yeri | -                | 77,01            | 77,01             |
| B             | 7  | 2. kat     | İş yeri | -                | 78,69            | 78,69             |
| B             | 8  | 2. kat     | İş yeri | -                | 77,01            | 77,01             |
| <b>TOPLAM</b> |    |            |         | <b>0,00</b>      | <b>703,00</b>    | <b>703,00</b>     |
| <b>TOPLAM</b> |    |            |         | <b>59.057,41</b> | <b>74.544,17</b> | <b>133.601,58</b> |

**\* Konu bağımsız bölümler (6, 9, 10, 11 ve 28) farklı maliklere ait olup “Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına A blokta toplamda 92.478,447 m<sup>2</sup> kapalı alan bulunmaktadır.**



## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İnşaat Tarzı</b>                   | Betonarme-Çelik Konstrüksiyon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>İnşaat Nizamı</b>                  | Blok nizam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ana Gayrimenkullerin Kat Adedi</b> | 8 katlı (Bodrum kat, zemin kat, zemin asma katı, 1. kat, 2. kat, 2. katın 1, 2, 3. asma katı) (A blok)<br>4 katlı (Bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat) (B blok)<br>8 katlı (2 bodrum kat, sığınak kat, zemin kat, 3 normal kat ve asansör makine dairesi) (E ve D blok)<br>21 katlı ( 2 bodrum kat, zemin kat, ara kat, 1. Kat, 14 yatak katı, roof bar katı ve asansör makine dairesi) (F blok Otel) |
| <b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>       | 169.506 m <sup>2</sup> (43344 ada 2 parsel)<br>133.601,58 m <sup>2</sup> (43345 ada 1 parsel) (A ve B blok toplam kapalı alanı)                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Yaşı</b>                           | 15 (43344 ada 2 parsel)<br>8 (43345 ada 1 parsel)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dış Cephe</b>                      | Giydirme cephe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Elektrik / Su / Kanalizasyon</b>   | Şebeke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Isıtma Sistemi</b>                 | Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Havalandırma Sistemi</b>           | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Asansör</b>                        | 8 Adet Mevcut (AVM)<br>2 Adet Mevcut (Otel)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Jeneratör</b>                      | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Yangın Merdiveni</b>               | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Park Yeri</b>                      | Açık ve Kapalı Otopark                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Diğer</b>                          | Yangın Algılama, Güvenlik Sistemi ve Acil çıkış koridorları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

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

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

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

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

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

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

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

## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

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

#### - ZAYIF YANLAR

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

#### ✓ FIRSATLAR

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

#### ✗ TEHDİTLER

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

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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

### Pazar Kirası

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

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

**Arsa Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı                             | Konum                                                                                           | Lejant        | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/ Zamanı    | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı              |                      | Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                           |                                                                                                 |               |                 |                         |                              | (TL)                      | (TL/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1  | Lider Grup Ticari 0505 345 63 06          | Konu taşınmaz Tunalı bölgesinde konumludur.                                                     | Konut+Ticaret | E=1,60          | Satılmış (1 hafta önce) | 1.190                        | 75.000.000                | 63.025               | * Yüz ölçümü daha küçüktür.<br>* Daha avantajlı konumdur.<br>* Yapılaşma hakkı açısından daha avantajlıdır.<br>* Yüz ölçümü daha küçüktür.<br>* Benzer konumdur.<br>* Mevlana Bulvarı'na cepheli dir.<br>* Yapılaşma hakkı açısından daha avantajlıdır.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır.<br>* 400.000.000 TL olarak pazarlanabileceği düşünülmektedir. |
| 2  | AB Kurumsal Kiralama Satış 0312 426 31 36 | Konu taşınmaz Mevlana Bulvarı üzerinde yer almaktadır.                                          | Ticaret Alanı | E=1,60          | Satılık (1 haftadır)    | 6.000                        | 470.000.000 (400.000.000) | 78.333 (66.666)      | * Yüz ölçümü daha küçüktür.<br>* Kısım en daha dezavantajlı konumdur.<br>* Mevlana Bulvarı'na cepheli dir.<br>* Yapılaşma hakkı açısından daha avantajlıdır.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır.<br>* Henüz teklif görmemiştir.                                                                                                                           |
| 3  | No 10 Gayrimenkul 0312 286 79 90          | Konu taşınmaz Mevlana Bulvarı üzerinde yer almaktadır.                                          | Ticaret Alanı | E=2,00          | Satılık (1 haftadır)    | 3.100                        | 230.000.000               | 74.194               | * Yüz ölçümü daha küçüktür.<br>* Daha dezavantajlı konumdur.<br>* Eskişehir Yol u'na ikinci parselde konumludur.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır.                                                                                                                                                                                                      |
| 4  | Kuzeybatı Gayrimenkul 0212 325 28 00      | Konu taşınmazlara yaklaşık 6,5 km uzaklıkta Eskişehir Yolu'na 28173 ada 10 parselde konumludur. | Ticaret Alanı | E=1,50          | Satılık (1 haftadır)    | 11.100                       | 260.000.000               | 45.762               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge ticari ve sosyal açıdan oldukça gelişmiştir. Taşınmazların cepheli olduğu Konya Yolu (Mevlana Bulvarı) ve İstanbul Yolu (Fatih Sultan Mehmet Bulvarı) araç trafiği açısından yoğun ve Ankara'nın en kalabalık bölgelerinden biridir. Konu taşınmazın bulunduğu

bölgede yapılan emsal araştırmaları neticesinde, bölgede büyük arsa stokunun kısıtlı bulunduğu bilgisi alınmış olup taşınmazlara emsal olabilecek Ankara'nın önemli bulvarlarına cepheli arsalar araştırılmıştır. Bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş olup bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazların yüz ölçümü, yola cephesi, topografik yapısı, konumu, cadde cephesi, yapılaşma koşulları, lejantı vb. durumlar dikkate alındığında konu taşınmazlardan 43344 ada 2 no.lu parselin emsal hakkı 2,00 ve konum olarak daha avantajlı olduğu için 58.000-59.000 TL/m<sup>2</sup>, 43345 ada 1 no.lu parselin ise emsal hakkının 1,50 olduğu dikkate alınarak 43.000-44.000 TL/m<sup>2</sup> bedelle satılabileceği düşünülmektedir.

## Emsal Krokisi



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                  |                                   |                                    |        |        |        |
|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                        | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |        |        |        |
|                                        |                                   | 1                                  | 2      | 3      | 4      |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 63.025                             | 78.333 | 74.194 | 45.762 |
|                                        | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | -20%   | -10%   | -10%   |
|                                        | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     |
|                                        | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     |
|                                        | Piyasa Koşulları                  | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | 0%                                 | 0%     | 10%    | 15%    |
|                                        | Yapılaşma Hakkı                   | -6%                                | -6%    | -25%   | 0%     |
|                                        | Yüz Ölçümü                        | -22%                               | -20%   | -22%   | -10%   |
|                                        | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     |
|                                        | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                   | 45.378                             | 46.373 | 42.068 | 43.245 |

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

| ARSA DEĞERİ            |                              |                                  |                     |
|------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Ada/Parsel             | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değerleri (TL) |
| 43344 ada 2 parsel     | 50.000,00                    | 58.750                           | 2.937.500.000       |
| 43345 ada 1 parsel     | 50.725,00                    | 43.500                           | 2.206.537.500       |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ |                              |                                  | 5.144.037.500       |

**Maliyet Yaklaşımı**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ait birim maliyet arışları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

| No | Bilgi Kaynağı   | Konum   | Niteliği | İnşa Yılı | İnşaat Alanı           | Birim Maliyet            |
|----|-----------------|---------|----------|-----------|------------------------|--------------------------|
| 1  | Yüklenici Firma | Kayseri | AVM      | 2023      | 36.000 m <sup>2</sup>  | 26.000 TL/m <sup>2</sup> |
| 2  | Yüklenici Firma | İzmir   | AVM      | 2022      | 120.000 m <sup>2</sup> | 12.000 TL/m <sup>2</sup> |

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

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

| ARSA DEĞERİ            |                              |                                  |                     |
|------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Ada/Parsel             | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değerleri (TL) |
| 43344 ada 2 parsel     | 50.000,00                    | 58.750                           | 2.937.500.000       |
| 43345 ada 1 parsel     | 50.725,00                    | 43.500                           | 2.206.537.500       |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ |                              |                                  | 5.144.037.500       |

| BİNA DEĞERLERİ     |                                                                     |                              |                                    |                   |                  |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ada/Parsel         | Binalar                                                             | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| 43344 ada 2 parsel | Alışveriş Merkezi (D ve E blok)                                     | 93.721                       | 27.000                             | 15%               | 2.150.901.540    |
|                    | Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.) | 48.135                       | 10.000                             | 15%               | 409.147.330      |
|                    | Otel (F blok)                                                       | 27.650                       | 35.000                             | 15%               | 822.582.145      |
|                    | TOPLAM                                                              |                              |                                    |                   | 3.382.631.015    |
| 43345 ada 1 parsel | Alışveriş Merkezi (A ve B blok)                                     | 73.538,58                    | 27.000                             | 8%                | 1.826.698.278    |
|                    | Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.) | 19.642,87                    | 10.000                             | 8%                | 180.714.404      |
|                    | TOPLAM                                                              |                              |                                    |                   | 2.007.412.682    |
| TOPLAM DEĞERİ      |                                                                     |                              |                                    |                   | 5.390.043.697    |

| HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER |                            |                        |                                    |                    |
|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Ada/Parsel              | Harici ve Müteferrik İşler | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değeri (TL) |
| 43344 ada 2 parsel      | Saha betonu                | 18.000,00              | 635                                | 11.430.000         |
| 43345 ada 1 parsel      | Saha betonu                | 12.500,00              | 635                                | 7.937.500          |
| TOPLAM DEĞERİ           |                            |                        |                                    | 19.367.500         |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ |                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------|
| Arsa Değeri                                          | 5.144.037.500 TL         |
| Bina Değeri                                          | 5.390.043.697 TL         |
| Harici Müteferrik İşler                              | 19.367.500 TL            |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>                   | <b>10.553.448.697 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>          | <b>10.553.450.000 TL</b> |

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

### **Gelir Yaklaşımı**

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

### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi**

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

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

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

### **İndirgeme Oranı Hesaplaması**

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

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

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

#### **AVM;**

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %7,05

İndirgeme oranı: %23,50

#### **Otel;**

**Mal sahibi tarafından işletmesi Durumunda;**

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %7,05

İndirgeme oranı: %23,50

**Yeni Gimat GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre;**

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,05

İndirgeme oranı: %21,50

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

| İlçesi             | Toplam Kiralanabilir Alan<br>Büyüklüğü | Mağaza Sayısı | Kira Değerleri                   | Doluluk<br>Oranları |
|--------------------|----------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
| Etimesgut/Ankara   | 37.900 m <sup>2</sup>                  | 175           | 600-700<br>TL/m <sup>2</sup> /ay | %97                 |
| Çankaya/Ankara     | 28.426 m <sup>2</sup>                  | 100           | 450-500<br>TL/m <sup>2</sup> /ay | %95                 |
| Yenimahalle/Ankara | 92.225 m <sup>2</sup>                  | 285           | 650-700<br>TL/m <sup>2</sup> /ay | %95                 |

- Bölge ve Ankara ili sektör araştırması verileri ve gerçekleştirilmiş olup AVM ortalama aylık birim kira değerlerinin, ilk yıl 750 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Bölge ve Ankara ili AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM ortalama aylık birim bina yönetim gelirinin ilk yıl 335 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranının ilk yıl %99 ile başlayacağı sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- AVM diğer gelirlerinin, toplam AVM gelirlerinin %3'ü oranında olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Bölge ve Ankara ili AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; kiracılardan ortak alan katılım giderinin %75'inin toplanabileceği varsayılmıştır.
- AVM'nin emlak vergisinin ilk yılında 7.629.161 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- AVM'nin bina sigorta bedelinin ilk yılında 4.347.384 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- AVM'nin yıllık gelirleri üzerinden %2,5 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.

| <b>AVM Fonksiyonu</b>                     |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Kiralanabilir Alan                        | 92.225,12 |
| Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay) | 750,00    |
| İşletme Gideri (TL/m <sup>2</sup> /ay)    | 335,00    |
| Fiyat Artış Oranı (1. yıl)                | 34,50%    |
| Fiyat Artış Oranı (2. yıl)                | 23,00%    |
| Fiyat Artış Oranı (3. yıl)                | 18,75%    |
| Fiyat Artış Oranı (4. yıl)                | 14,25%    |
| Fiyat Artış Oranı (5. yıl)                | 12,25%    |
| Fiyat Artış Oranı (6. yıl)                | 12,25%    |
| Fiyat Artış Oranı (7. yıl)                | 12,25%    |
| Fiyat Artış Oranı (8. yıl)                | 12,25%    |
| Fiyat Artış Oranı (9. yıl)                | 12,25%    |
| Fiyat Artış Oranı (10. yıl)               | 12,25%    |
| Diğer Gelir Oranı                         | 3,00%     |
| Kiracılardan Toplanan Gelir Payı          | 75%       |
| Yenileme Maliyeti                         | 2,50%     |

| AVM Nakit Akışı (TL)                                              |             |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |                      |                       |                      |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Yıllar                                                            | 29.12.2023  | 29.12.2024         | 29.12.2025           | 29.12.2026           | 29.12.2027           | 29.12.2028           | 29.12.2029           | 29.12.2030           | 29.12.2031            | 29.12.2032           | 29.12.2033            | 29.12.2034           |
| <b>AVM Fonksiyonu</b>                                             |             |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |                      |                       |                      |
| Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )                       | 92.225,12   | 92.225,12          | 92.225,12            | 92.225,12            | 92.225,12            | 92.225,12            | 92.225,12            | 92.225,12            | 92.225,12             | 92.225,12            | 92.225,12             | 92.225,12            |
| Yıllık Doluluk Oranı                                              |             | 99%                | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                  | 99%                   | 99%                  | 99%                   | 99%                  |
| Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)                         |             | 750,00             | 1.008,75             | 1.240,76             | 1.473,41             | 1.683,37             | 1.889,58             | 2.121,05             | 2.380,88              | 2.672,54             | 2.999,92              | 3.367,41             |
| Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri                               |             | 821.725.819        | 1.105.221.227        | 1.359.422.109        | 1.614.313.754        | 1.844.353.464        | 2.070.286.764        | 2.323.896.892        | 2.608.574.262         | 2.928.124.609        | 3.286.819.873         | 3.689.455.308        |
| Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer) |             | 24.651.775         | 33.156.637           | 40.782.663           | 48.429.413           | 55.330.604           | 62.108.603           | 69.716.907           | 78.257.228            | 87.843.738           | 98.604.596            | 110.683.659          |
| <b>Toplam AVM Gelirleri</b>                                       | <b>0</b>    | <b>846.377.594</b> | <b>1.138.377.864</b> | <b>1.400.204.772</b> | <b>1.662.743.167</b> | <b>1.899.684.068</b> | <b>2.132.395.367</b> | <b>2.393.613.799</b> | <b>2.686.831.490</b>  | <b>3.015.968.347</b> | <b>3.385.424.470</b>  | <b>3.800.138.967</b> |
| Beklenen İşletme Gideri (TL/m <sup>2</sup> /ay)                   |             | 335,00             | 450,58               | 554,21               | 658,12               | 751,90               | 844,01               | 947,40               | 1.063,46              | 1.193,73             | 1.339,97              | 1.504,11             |
| Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri                             | -           | 370.744.982        | 498.652.001          | 613.341.962          | 728.343.579          | 832.132.540          | 934.068.776          | 1.048.492.201        | 1.176.932.495         | 1.321.106.726        | 1.482.942.300         | 1.664.602.731        |
| Kiracılardan Toplanan Giderler                                    | -           | 278.058.737        | 373.989.001          | 460.006.471          | 546.257.685          | 624.099.405          | 700.551.582          | 786.369.150          | 882.699.371           | 990.830.044          | 1.112.206.725         | 1.248.452.049        |
| İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri      | -           | 92.686.246         | 124.663.000          | 153.335.490          | 182.085.895          | 208.033.135          | 233.517.194          | 262.123.050          | 294.233.124           | 330.276.681          | 370.735.575           | 416.150.683          |
| <b>Toplam AVM Giderleri</b>                                       | <b>-</b>    | <b>92.686.246</b>  | <b>124.663.000</b>   | <b>153.335.490</b>   | <b>182.085.895</b>   | <b>208.033.135</b>   | <b>233.517.194</b>   | <b>262.123.050</b>   | <b>294.233.124</b>    | <b>330.276.681</b>   | <b>370.735.575</b>    | <b>416.150.683</b>   |
| <b>AVM Net Gelirleri</b>                                          | <b>-</b>    | <b>753.691.348</b> | <b>1.013.714.863</b> | <b>1.246.869.282</b> | <b>1.480.657.272</b> | <b>1.691.650.933</b> | <b>1.898.878.173</b> | <b>2.131.490.749</b> | <b>2.392.598.366</b>  | <b>2.685.691.666</b> | <b>3.014.688.895</b>  | <b>3.383.988.284</b> |
| <b>Yenileme Maliyeti (AVM)</b>                                    | <b>0</b>    | <b>21.159.440</b>  | <b>28.459.447</b>    | <b>35.005.119</b>    | <b>41.568.579</b>    | <b>47.492.102</b>    | <b>53.309.884</b>    | <b>59.840.345</b>    | <b>67.170.787</b>     | <b>75.399.209</b>    | <b>84.635.612</b>     | <b>95.003.474</b>    |
| <b>Emlak Vergisi Bedeli</b>                                       |             | <b>7.629.161</b>   | <b>8.506.514</b>     | <b>9.304.000</b>     | <b>9.966.910</b>     | <b>10.577.383</b>    | <b>11.225.248</b>    | <b>11.912.794</b>    | <b>12.642.453</b>     | <b>13.416.803</b>    | <b>14.238.582</b>     | <b>15.110.695</b>    |
| <b>Bina Sigorta Bedeli</b>                                        |             | <b>4.347.384</b>   | <b>5.347.283</b>     | <b>6.349.898</b>     | <b>7.254.759</b>     | <b>8.143.467</b>     | <b>9.141.041</b>     | <b>10.260.819</b>    | <b>11.517.769</b>     | <b>12.928.696</b>    | <b>14.512.461</b>     | <b>16.290.238</b>    |
| <b>AVM Toplam Maliyeti</b>                                        | <b>0</b>    | <b>33.135.985</b>  | <b>42.313.243</b>    | <b>50.659.017</b>    | <b>58.790.248</b>    | <b>66.212.951</b>    | <b>73.676.173</b>    | <b>82.013.958</b>    | <b>91.331.009</b>     | <b>101.744.707</b>   | <b>113.386.655</b>    | <b>126.404.407</b>   |
| <b>AVM Net Gelirleri</b>                                          | <b>0</b>    | <b>720.555.364</b> | <b>971.401.620</b>   | <b>1.196.210.265</b> | <b>1.421.867.025</b> | <b>1.625.437.982</b> | <b>1.825.202.000</b> | <b>2.049.476.791</b> | <b>2.301.267.357</b>  | <b>2.583.946.958</b> | <b>2.901.302.240</b>  | <b>3.257.583.877</b> |
| <b>Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı</b>                            | <b>8,0%</b> |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      | <b>40.719.798.466</b> |                      |                       |                      |
| <b>Net Nakit Akışları</b>                                         | <b>0</b>    | <b>720.555.364</b> | <b>971.401.620</b>   | <b>1.196.210.265</b> | <b>1.421.867.025</b> | <b>1.625.437.982</b> | <b>1.825.202.000</b> | <b>2.049.476.791</b> | <b>2.301.267.357</b>  | <b>2.583.946.958</b> | <b>43.621.100.705</b> |                      |

| Toplam Bugünkü Değer                      |                       |                       |                      |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                      | 16,45%                | 16,45%                | 16,45%               |
| Risk Primi                                | 6,55%                 | 7,05%                 | 7,55%                |
| İndirgeme Oranı                           | 23,00%                | 23,50%                | 24,00%               |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          | <b>10.407.647.174</b> | <b>10.097.576.029</b> | <b>9.799.576.090</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> | <b>10.407.645.000</b> | <b>10.097.575.000</b> | <b>9.799.575.000</b> |

| Kira Değerleme Tablosu - Avm              |                    |                    |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                      | 16,45%             | 16,45%             | 16,45%             |
| Risk Primi                                | 6,55%              | 7,05%              | 7,55%              |
| İndirgeme Oranı (%)                       | 23,00%             | 23,50%             | 24,00%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          | <b>667.690.975</b> | <b>664.980.382</b> | <b>662.291.678</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> | <b>667.690.000</b> | <b>664.980.000</b> | <b>662.290.000</b> |

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| 29.12.2023 ve 29.12.2024 Arasındaki Gün Sayısı  | 365                |
| <b>AVM'NİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)</b> | <b>664.980.000</b> |
| <b>AVM'NİN AYLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)</b>  | <b>55.415.000</b>  |

**Otel;**

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

| OTEL ADI      | NİTELİĞİ   | ODA SAYISI | ODA FİYATI (TL) | DOLULUK ORANI (%) |
|---------------|------------|------------|-----------------|-------------------|
| Gaziosmanpaşa | 5 Yıldızlı | 309        | 2.500           | 65-70%            |
| Çukurambar    | 5 Yıldızlı | 140        | 3.250           | 70-75%            |
| Söğütözü      | 5 Yıldızlı | 65         | 2.750           | 65-75%            |
| Söğütözü      | 5 Yıldızlı | 176        | 3.500           | 70-80%            |

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- Otelin her şey dahil sistemde çalışacağı öngörülmüştür.
- Otelde 263 adet oda bulunduğu varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otelin oda fiyatının ilk yıl için 2.600 TL olacağı ve piyasa katılımcıları anketinde belirtilen oranlarda artacağı varsayılmıştır.
- Otelin oda doluluk oranının ilk yıl %78 ile başlayacağı, ikinci yıl %80 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, banket gelirleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin %20'si olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- Otelin GOP'sinin ilk yıl %40'dan başlayacağı, ikinci yıl %42 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin yıllık gelirleri üzerinden %2,5 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- Otelin emlak vergisinin ilk yılda 1.707.108 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- Otelin bina sigorta bedelinin ilk yılda 330.968 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Otelin mevcut teçhizat, tefrişat ve teknik donanımları göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

| <b>Otel</b>                            |         |
|----------------------------------------|---------|
| <b>Oda Sayısı</b>                      | 263     |
| <b>Yatak Sayısı</b>                    | 528     |
| <b>Açık Olan Gün Sayısı</b>            | 365     |
| <b>Yıllık Oda Kapasitesi</b>           | 95.995  |
| <b>Yıllık Yatak Kapasitesi</b>         | 192.720 |
| <b>Diğer Gelir Oranı</b>               | 20,00%  |
| <b>Yenileme Maliyeti Oranı</b>         | 2,50%   |
| <b>Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı</b> | 8,0%    |

| Fiyat Artış Oranları |        |
|----------------------|--------|
| 1. Yıl               | 34,50% |
| 2. Yıl               | 23,00% |
| 3. Yıl               | 18,75% |
| 4. Yıl               | 14,25% |
| 5. Yıl               | 12,25% |
| 6.Yıl                | 12,25% |
| 7.Yıl                | 12,25% |
| 8.Yıl                | 12,25% |
| 9. Yıl               | 12,25% |
| 10. Yıl              | 12,25% |
| 10. Yıl ve sonrası   | 12,25% |

| <b>Otel Nakit Akışı (TL)</b>      |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                      |                      |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Yıllar</b>                     | <b>29.12.2023</b> | <b>29.12.2024</b>  | <b>29.12.2025</b>  | <b>29.12.2026</b>  | <b>29.12.2027</b>  | <b>29.12.2028</b>  | <b>29.12.2029</b>  | <b>29.12.2030</b>  | <b>29.12.2031</b>  | <b>29.12.2032</b>  | <b>29.12.2033</b>    | <b>29.12.2034</b>    |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>            |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                      |                      |
| Doluluk Oranı (%)                 |                   | 78%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                  | 80%                  |
| Toplam Oda Kapasitesi             |                   | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995               | 95.995               |
| Yıllık Satılan Oda Sayısı         |                   | 74.876,10          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00            | 76.796,00            |
| Oda Satış Fiyatı (TL/oda)         |                   | 2.600,00           | 3.497,00           | 4.301,31           | 5.107,81           | 5.835,67           | 6.550,54           | 7.352,98           | 8.253,72           | 9.264,80           | 10.399,74            | 11.673,70            |
| <b>Konaklama Gelirleri</b>        |                   | <b>194.677.860</b> | <b>268.555.612</b> | <b>330.323.403</b> | <b>392.259.041</b> | <b>448.155.954</b> | <b>503.055.058</b> | <b>564.679.303</b> | <b>633.852.518</b> | <b>711.499.451</b> | <b>798.658.134</b>   | <b>896.493.755</b>   |
| Diğer Gelir Oranı (%)             |                   | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                  | 20%                  |
| Diğer Gelirler (TL)               |                   | 38.935.572         | 53.711.122         | 66.064.681         | 78.451.808         | 89.631.191         | 100.611.012        | 112.935.861        | 126.770.504        | 142.299.890        | 159.731.627          | 179.298.751          |
| <b>Toplam Otel Gelirleri (TL)</b> |                   | <b>233.613.432</b> | <b>322.266.734</b> | <b>396.388.083</b> | <b>470.710.849</b> | <b>537.787.145</b> | <b>603.666.070</b> | <b>677.615.164</b> | <b>760.623.021</b> | <b>853.799.341</b> | <b>958.389.761</b>   | <b>1.075.792.506</b> |
| GOP (%)                           |                   | 40%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                  | 42%                  |
| GOP (TL)                          |                   | 93.445.373         | 135.352.028        | 166.482.995        | 197.698.557        | 225.870.601        | 253.539.749        | 284.598.369        | 319.461.669        | 358.595.723        | 402.523.700          | 451.832.853          |
| <b>Proje İşletme Giderleri</b>    |                   | <b>140.168.059</b> | <b>186.914.706</b> | <b>229.905.088</b> | <b>273.012.292</b> | <b>311.916.544</b> | <b>350.126.321</b> | <b>393.016.795</b> | <b>441.161.352</b> | <b>495.203.618</b> | <b>555.866.061</b>   | <b>623.959.654</b>   |
| <b>Yenileme Maliyeti</b>          |                   | <b>5.840.336</b>   | <b>8.056.668</b>   | <b>9.909.702</b>   | <b>11.767.771</b>  | <b>13.444.679</b>  | <b>15.091.652</b>  | <b>16.940.379</b>  | <b>19.015.576</b>  | <b>21.344.984</b>  | <b>23.959.744</b>    | <b>26.894.813</b>    |
| <b>Emlak Vergisi Bedeli</b>       |                   | <b>1.707.108</b>   | <b>2.001.585</b>   | <b>2.231.767</b>   | <b>2.440.995</b>   | <b>2.614.916</b>   | <b>2.775.080</b>   | <b>2.945.053</b>   | <b>3.125.438</b>   | <b>3.316.871</b>   | <b>3.520.029</b>     | <b>3.735.631</b>     |
| <b>Bina Sigorta Bedeli</b>        |                   | <b>330.968</b>     | <b>445.152</b>     | <b>547.537</b>     | <b>650.200</b>     | <b>742.854</b>     | <b>833.854</b>     | <b>936.001</b>     | <b>1.050.661</b>   | <b>1.179.367</b>   | <b>1.323.839</b>     | <b>1.486.010</b>     |
| <b>Otel Toplam Maliyeti</b>       |                   | <b>148.046.472</b> | <b>197.418.111</b> | <b>242.594.095</b> | <b>287.871.259</b> | <b>328.718.993</b> | <b>368.826.906</b> | <b>413.838.228</b> | <b>464.353.026</b> | <b>521.044.839</b> | <b>584.669.674</b>   | <b>656.076.107</b>   |
| <b>Otel Net Gelirleri</b>         |                   | <b>85.566.960</b>  | <b>124.848.623</b> | <b>153.793.989</b> | <b>182.839.590</b> | <b>209.068.152</b> | <b>234.839.165</b> | <b>263.776.936</b> | <b>296.269.995</b> | <b>332.754.502</b> | <b>373.720.087</b>   | <b>419.716.400</b>   |
| <b>Dönem Sonu Değer</b>           | <b>8,0%</b>       |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | <b>5.246.454.996</b> |                      |
| <b>Net Nakit Akışları</b>         | <b>0</b>          | <b>85.566.960</b>  | <b>124.848.623</b> | <b>153.793.989</b> | <b>182.839.590</b> | <b>209.068.152</b> | <b>234.839.165</b> | <b>263.776.936</b> | <b>296.269.995</b> | <b>332.754.502</b> | <b>5.620.175.084</b> |                      |

| <b>Toplam Bugünkü Değer</b>               |                      |                      |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                      | 16,45%               | 16,45%               | 16,45%               |
| Risk Primi                                | 6,55%                | 7,05%                | 7,55%                |
| İndirgeme Oranı                           | 23,00%               | 23,50%               | 24,00%               |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          | <b>1.334.135.907</b> | <b>1.294.225.237</b> | <b>1.255.869.265</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> | <b>1.334.135.000</b> | <b>1.294.225.000</b> | <b>1.255.870.000</b> |

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

- Değerleme çalışmasında otelin oda sayısı turizm işletme belgesi ve onaylı mimari projesindeki oda sayısı baz alınarak 263 oda olarak alınmıştır.
- Otelin müşteriden alınan bilgiler ve yapılan sektörel araştırmalar sonucunda 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır. Otel şehir oteli olarak hizmet vermektedir.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve müşteriden edinilen veriler dikkate alınarak, otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının %78 ile başlayıp %80’e ulaşıp sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve müşteriden edinilen veriler doğrultusunda oda fiyatı ilk yıl için 2.600 TL/gece kabul edilmiştir.
- Otelin diğer gelir oranı konaklama gelirlerinin ilk yıl için %20’si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve müşteriden edinilen veriler doğrultusunda otelin GOP (Gross Operating Profit) oranının ilk yıl %40 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak %42 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyeti olarak otel cironun %2,5’u oranında yenileme maliyeti giderinin olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %23,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Otelin emlak vergisinin ilk yılda 1.707.108 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- Otelin bina sigorta bedelinin ilk yılda 330.968 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Tüm bu varsayımlar bölgede yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Otelin mevcut teçhizat, tefrişat ve teknik donanımları göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.
- Otelin yıllık gelir ve giderleri dikkate alınarak yıllık kirası cironun %20’si olarak dikkate alınmıştır.
- Artış oranlarında aşağıdaki oranlar dikkate alınmıştır.

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

| Fiyat Artış Oranları |        |
|----------------------|--------|
| 1. Yıl               | 34,50% |
| 2. Yıl               | 23,00% |
| 3. Yıl               | 18,75% |
| 4. Yıl               | 14,25% |
| 5. Yıl               | 12,25% |
| 6.Yıl                | 12,25% |
| 7.Yıl                | 12,25% |
| 8.Yıl                | 12,25% |
| 9. Yıl               | 12,25% |
| 10. Yıl              | 12,25% |
| 10. Yıl ve sonrası   | 12,25% |

| Otel Nakit Akışı (TL)             |             |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                      |                      |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Yıllar                            | 29.12.2023  | 29.12.2024         | 29.12.2025         | 29.12.2026         | 29.12.2027         | 29.12.2028         | 29.12.2029         | 29.12.2030         | 29.12.2031         | 29.12.2032         | 29.12.2033           | 29.12.2034           |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>            |             |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                      |                      |
| Doluluk Oranı (%)                 |             | 78%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                | 80%                  | 80%                  |
| Toplam Oda Kapasitesi             |             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995             | 95.995               | 95.995               |
| Yıllık Satılan Oda Sayısı         |             | 74.876,10          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00          | 76.796,00            | 76.796,00            |
| Oda Satış Fiyatı (TL/oda)         |             | 2.600,00           | 3.497,00           | 4.301,31           | 5.107,81           | 5.835,67           | 6.550,54           | 7.352,98           | 8.253,72           | 9.264,80           | 10.399,74            | 11.673,70            |
| <b>Konaklama Gelirleri</b>        |             | <b>194.677.860</b> | <b>268.555.612</b> | <b>330.323.403</b> | <b>392.259.041</b> | <b>448.155.954</b> | <b>503.055.058</b> | <b>564.679.303</b> | <b>633.852.518</b> | <b>711.499.451</b> | <b>798.658.134</b>   | <b>896.493.755</b>   |
| Diğer Gelir Oranı (%)             |             | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                | 20%                  | 20%                  |
| Diğer Gelirler (TL)               |             | 38.935.572         | 53.711.122         | 66.064.681         | 78.451.808         | 89.631.191         | 100.611.012        | 112.935.861        | 126.770.504        | 142.299.890        | 159.731.627          | 179.298.751          |
| <b>Toplam Otel Gelirleri (TL)</b> |             | <b>233.613.432</b> | <b>322.266.734</b> | <b>396.388.083</b> | <b>470.710.849</b> | <b>537.787.145</b> | <b>603.666.070</b> | <b>677.615.164</b> | <b>760.623.021</b> | <b>853.799.341</b> | <b>958.389.761</b>   | <b>1.075.792.506</b> |
| GOP (%)                           |             | 40%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                | 42%                  | 42%                  |
| GOP (TL)                          |             | 93.445.373         | 135.352.028        | 166.482.995        | 197.698.557        | 225.870.601        | 253.539.749        | 284.598.369        | 319.461.669        | 358.595.723        | 402.523.700          | 451.832.853          |
| <b>Proje İşletme Giderleri</b>    |             | <b>140.168.059</b> | <b>186.914.706</b> | <b>229.905.088</b> | <b>273.012.292</b> | <b>311.916.544</b> | <b>350.126.321</b> | <b>393.016.795</b> | <b>441.161.352</b> | <b>495.203.618</b> | <b>555.866.061</b>   | <b>623.959.654</b>   |
| <b>Yenileme Maliyeti</b>          |             | <b>5.840.336</b>   | <b>8.056.668</b>   | <b>9.909.702</b>   | <b>11.767.771</b>  | <b>13.444.679</b>  | <b>15.091.652</b>  | <b>16.940.379</b>  | <b>19.015.576</b>  | <b>21.344.984</b>  | <b>23.959.744</b>    | <b>26.894.813</b>    |
| <b>Emlak Vergisi Bedeli</b>       |             | <b>1.707.108</b>   | <b>2.001.585</b>   | <b>2.231.767</b>   | <b>2.440.995</b>   | <b>2.614.916</b>   | <b>2.775.080</b>   | <b>2.945.053</b>   | <b>3.125.438</b>   | <b>3.316.871</b>   | <b>3.520.029</b>     | <b>3.735.631</b>     |
| <b>Bina Sigorta Bedeli</b>        |             | <b>330.968</b>     | <b>445.152</b>     | <b>547.537</b>     | <b>650.200</b>     | <b>742.854</b>     | <b>833.854</b>     | <b>936.001</b>     | <b>1.050.661</b>   | <b>1.179.367</b>   | <b>1.323.839</b>     | <b>1.486.010</b>     |
| <b>Otel Toplam Maliyeti</b>       |             | <b>148.046.472</b> | <b>197.418.111</b> | <b>242.594.095</b> | <b>287.871.259</b> | <b>328.718.993</b> | <b>368.826.906</b> | <b>413.838.228</b> | <b>464.353.026</b> | <b>521.044.839</b> | <b>584.669.674</b>   | <b>656.076.107</b>   |
| <b>Otel Net Gelirleri</b>         |             | <b>85.566.960</b>  | <b>124.848.623</b> | <b>153.793.989</b> | <b>182.839.590</b> | <b>209.068.152</b> | <b>234.839.165</b> | <b>263.776.936</b> | <b>296.269.995</b> | <b>332.754.502</b> | <b>373.720.087</b>   | <b>419.716.400</b>   |
| <b>Dönem Sonu Değer</b>           | <b>8,0%</b> |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | <b>5.246.454.996</b> |                      |
| <b>Net Nakit Akışları</b>         | <b>0</b>    | <b>85.566.960</b>  | <b>124.848.623</b> | <b>153.793.989</b> | <b>182.839.590</b> | <b>209.068.152</b> | <b>234.839.165</b> | <b>263.776.936</b> | <b>296.269.995</b> | <b>332.754.502</b> | <b>5.620.175.084</b> |                      |

|                                 |           |          |          |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                      |                    |
|---------------------------------|-----------|----------|----------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Otel Net Nakit Akışları</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>85.566.960</b> | <b>124.848.623</b> | <b>153.793.989</b> | <b>182.839.590</b> | <b>209.068.152</b> | <b>234.839.165</b> | <b>263.776.936</b> | <b>296.269.995</b> | <b>332.754.502</b> | <b>5.620.175.084</b> | <b>0</b>           |
| <b>Otel Yıllık Kirası (%20)</b> | <b>0%</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>46.722.686</b> | <b>64.453.347</b>  | <b>79.277.617</b>  | <b>94.142.170</b>  | <b>107.557.429</b> | <b>120.733.214</b> | <b>135.523.033</b> | <b>152.124.604</b> | <b>170.759.868</b> | <b>3.777.652.974</b> | <b>215.158.501</b> |

| İşletici Kirasına Göre Toplam Bugünkü Değer |                    |                    |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                        | 16,45%             | 16,45%             | 16,45%             |
| Risk Primi                                  | 4,55%              | 5,05%              | 5,55%              |
| İndirgeme Oranı                             | 21,00%             | 21,50%             | 22,00%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>911.100.865</b> | <b>881.649.652</b> | <b>853.396.262</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>   | <b>911.100.000</b> | <b>881.650.000</b> | <b>853.395.000</b> |

|                                                 | TL            |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Yeni Gimat GYO tarafından İşletilmesi Durumunda | 1.294.225.237 |
| Yeni Gimat GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre       | 881.649.652   |
| Ortalama                                        | 1.087.937.445 |
| Yaklaşık Ortalama                               | 1.087.935.000 |

2023 yılı beklenen kira geliri 46.722.686 TL olup bugüne indirgemiş değeri ise 37.810.000 TL olarak hesaplanmıştır.

| YILLAR                                 | 29.12.2023 | 29.12.2024 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Yeni Gimat GYO Toplam Kira Değeri (TL) | 0          | 46.722.686 |

| Kira Değerleme Tablosu - Otel             |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                      | 16,45%            | 16,45%            | 16,45%            |
| Risk Primi                                | 6,55%             | 7,05%             | 7,55%             |
| İndirgeme Oranı (%)                       | 23,00%            | 23,50%            | 24,00%            |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          | <b>37.964.386</b> | <b>37.810.264</b> | <b>37.657.386</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> | <b>37.965.000</b> | <b>37.810.000</b> | <b>37.655.000</b> |

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| 29.12.2023 ve 29.12.2024 Arasındaki Gün Sayısı | 365               |
| <b>OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)</b> | <b>37.810.000</b> |
| <b>OTELİN AYLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)</b>  | <b>3.150.000</b>  |

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

#### 7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

tamamının kat irtifakına konu olmaması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir. İki adet parsel üzerine konumlanmış olan AVM'nin Yenigimat GYO A.Ş. hissesi için tek değer takdir edilmiştir.

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

## 7.6 KDV Konusu

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

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

| KDV ORANLARI                                                                                       |                       |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde                                                                              |                       | 20% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde                                                                           |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                    |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                   |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin                                           |                       | 20% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *                                          |                       | 10% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *                                                |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                     |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                   |                       | 20% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**                                             |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                           |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
|                                                                                                    | 500 - 999 TL ise      | 10% |
|                                                                                                    | 1.000 TL ve üzeri     | 20% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri                                      |                       |     |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte       | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
|                                                                                                    | 1.000-2.000 TL ise    | 10% |
|                                                                                                    | 2.000 TL üzeri        | 20% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri                                      |                       |     |

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

\*\* Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

## BÖLÜM 8

### GAYRİMENKULLERİN YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

## Bölüm 8

### Gayrimenkullerin Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BÖLÜM 9

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

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

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında "B:M: Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18.00 m<sup>2</sup>'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı beyanı bulunmakta olup devredilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

| Yaklaşım                              | TL                |
|---------------------------------------|-------------------|
| Maliyet Yaklaşımı (AVM+Otel)          | 10.553.450.000 TL |
| Gelir Yaklaşımı (AVM)                 | 10.097.575.000 TL |
| Gelir Yaklaşımı (Otel)                | 1.087.935.000 TL  |
| Gelir Yaklaşımı (Pazar Kirası) (AVM)  | 55.415.000 TL/ay  |
| Gelir Yaklaşımı (Pazar Kirası) (Otel) | 3.150.000 TL/ay   |

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

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

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak konu taşınmazın gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri ve pazar kirası takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

#### 9.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZLARIN “YENİ GİMAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI A.Ş.” HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ |                    |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| Değer Tarihi                                                                                     | 29.12.2023         |                                                     |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)                                                                         | 11.185.510.000.-TL | Onbirmilyaryüzseksenbeşmilyonbeşyüzonbin.-TL        |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)                                                                         | 13.422.612.000.-TL | Onüçmilyardörtüyüzyirmiikimilyonaltıyüzonikibin.-TL |
| Pazar Kirası (KDV Hariç)                                                                         | 58.565.000.-TL/ay  | Ellisekizmilyonbeşyüzaltışbeşbin.-TL/ay             |
| Pazar Kirası (KDV Dahil)                                                                         | 70.278.000.-TL/ay  | Yetmişmilyonikiyüzyetmişsekizbin.-TL/ay             |

|                                                      |                                                                   |                                                                        |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Büşra GÜNEŞ<br>Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 920973 | Bilge SEVİLENGÜL<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 402484 | Ozan KOLCUOĞLU, MRICS<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 402293 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|

## BÖLÜM 10

### EKLER

## Bölüm 10

### Ekler

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