

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	YGMT-2011009
KULLANIM AMACI	PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	43345 ADA 1 PARSEL VE 43344 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM 'YE AİT YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİ VE OTEL BİNASININ PİYASA DEĞERİ VE KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GAZİ MAHALLESİ MEVLANA BULVARI NO:2 ANKAMALL AVM VE OTEL BİNASI YENİMAHALLE/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Nakit Akış (INA) Tabloları
- Ek 4** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 5** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerindeki AnkaMall AVM'ye ait Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesi ve Otel binasının piyasa değerinin ve kira bedelinin Pazar Değerinin tespit edilmesidir.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerindeki AnkaMall AVM'ye ait Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesi ve Otel binasının piyasa değerinin ve kira bedelinin Pazar Değerinin tespit talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için YGMT-2011009 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerlendirilmiştir.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	YGMT-1510001	YGMT-1611001	YGMT-1910181
Rapor Tarihi	31.12.2015	30.12.2016	31.12.2019
Rapor Konusu	43344 ADA 2 PARSEL VE 43345 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM & CROWNE PLAZA OTEL	43344 ADA 2 PARSEL VE 43345 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM & CROWNE PLAZA OTEL	43344 ADA 2 PARSEL VE 43345 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANKAMALL AVM & OTEL
Raporu Hazırlayanlar	METİN EVLEK EREN KURT	ŞERİFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ EREN KURT	ONUR BÜYÜK ŞERİFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ EREN KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.648.734.450	1.693.537.371	1.897.846.290

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

43344 ADA 2 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	YENİMAHALLE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GAZİ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	43344
Parsel No	:	2
Alanı	:	50.000
Vasfı	:	BETONARME 2 ADET MAĞAZA OTEL VE ALTINDA OTOPARKI BULUNAN ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sayfa No	:	1630
Cilt No	:	17
Yevmiye No	:	49861
Tapu Tarihi	:	03.11.2015

43345 ADA 1 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	YENİMAHALLE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GAZİ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	43345
Parsel No	:	1
Alanı	:	50.725 m ²
Vasfı	:	4 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI (A BLOK) 4 KATLI BETONARME MAĞAZA VE ARSASI (B BLOK)
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(*).
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	
Sahibi	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Sayfa No	:	
Cilt No	:	
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nden 43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel için 17.11.2020 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

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

İrtifak Hakları:

* 01.02.1983 tarih 193 yevmiye ile B.M.:Bu parsel aleyhine 7783 ada 1 nolu parsel lehine 18.00 m²'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı bulunmaktadır.

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

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

43344 ada 2 parsel üzerinde;

Şerh:

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

* 04.02.1961 tarih 1044 yevmiye ile A.M.: 2 metre genişliğinde 10 metre uzunluğunda 13 parsel aleyhine geçme hakkı bulunmaktadır.(İlgili şerhin kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin ve irtifakların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

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

Beyan:

* Yönetim Planı: 10.02.2016 (11.02.2016 tarih 7098 yevmiye)

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde değişiklik olmamıştır. Yapılan incelemelerde 43344 ada 2 parselin mülkiyeti Yeni Gimat İş Yerleri İşletmeleri A.Ş. Adına kayıtlı iken 03.11.2015 tarih 49861 yevmiye ile Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliğinden maliki Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

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

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

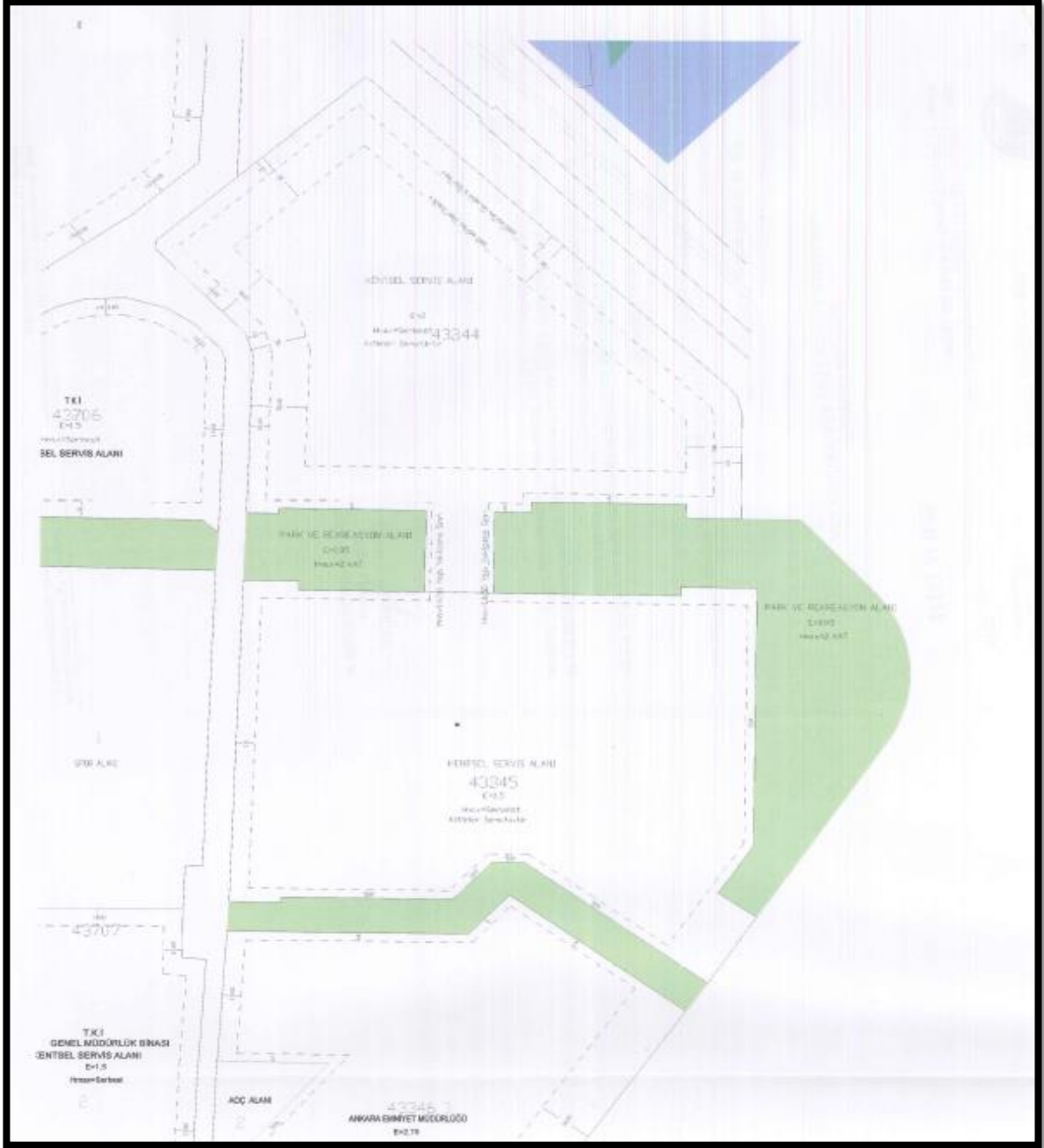
Yenimahalle Belediyesi'nden 18.11.2020 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durumu bilgilerine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

43344 ada 2 parsel ve 43345 ada 1 parsel, 08/02/2005 gün ve 54 sayılı kararıyla uygun görülen imar planı değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/05/2005 gün 106 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli 84147/1 nolu parselasyon planı kapsamında; 43344 ada 2 parsel, Emsal= 2.00, h(max)=serbest, Kentsel Servis Alanları ve 43345 ada 1 parsel Emsal= 1.50, h(max)=serbest, Kentsel Servis Alanları yapılaşma haklarına sahiptir.

"Ancak, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesi İle 8. Maddesine eklenen; "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez. Sanayi Alanları, İbadethane Alanları ve Tarımsal Amaçlı Silo Alanları hariç olmak üzere, mer'i imar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yükseklikler, emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller dikkate alınarak, imar plan değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare Meclis Kararı ile belirlenir." hükmü gereği, idaremizce yapılan imar planı revizyonlarına ilişkin onama sürecinin devam ettiği, hussuları tespit edilmiştir. "

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. "Ancak, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesi İle 8. Maddesine eklenen; "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez. Sanayi Alanları, İbadethane Alanları ve Tarımsal Amaçlı Silo Alanları hariç olmak üzere, mer'i imar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yükseklikler, emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller dikkate alınarak, imar plan değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare Meclis Kararı ile belirlenir." hükmü gereği, idaremizce yapılan imar planı revizyonlarına ilişkin onama sürecinin devam ettiği, hussuları tespit edilmiştir. "



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Yenimahalle Belediyesi'nde yapılan incelemede;

43345 ada 1 parsel için:

- * 14.10.1997 tarih 456 sayılı ve 01.12.1997 tarih 544 sayılı esas ruhsatlar ve 09.04.1999 tarih 110 sayılı ve 03.11.2000 tarih 736 sayılı ek ruhsatlar bulunmaktadır.
- * 27.05.1999 tarih 281 sayılı ve 23.07.2001 tarih 317 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- * A blok için alınmış 26.09.2007 tarih 741/A sayılı tadilat ruhsatı,
- * B blok için alınmış 26.09.2007 tarih 741/B sayılı tadilat ruhsatı,
- * 12.11.2008 tarih 547 sayılı ek yapı kullanma izin belgesi,
- * A blok için alınmış 16.02.2012 tarih 300 sayılı tadilat ruhsatı,
- * A blok için alınmış 05.09.2013 tarih 696 sayılı tadilat ruhsatı,
- * 14.02.2014 tarih 120 sayılı yenileme ruhsatı,
- * 24.06.2014 tarih 571 sayılı isim değişikliği için ruhsat,
- * 05.06.2015 tarih 260 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
- * 22.12.2015 tarih 415 sayılı tadilat yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

43344 ada 2 parsel için:

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

43344 ada 2 parsel için:

- * 06.01.2019 tarih PJNUFH8 belge nolu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. (2 bağımsız bölüm 10.312 m² alan)

43345 ADA 1 PARSEL						
Tarih	Sayı	Belgenin Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
14.10.1997	317	Yeni Yapı Ruhsatı				
01.12.1997	544	Yeni Yapı Ruhsatı				
09.04.1999	110	Ek Ruhsat				
03.11.2000	736	Ek Ruhsat				
23.07.2001	317	Yapı Kullanma İzin Belgesi	IV.B	İşyeri	129	126.610,00 m ²
26.09.2007	741/A	Tadilat Ruhsatı (A blok)	IV.C	Mağaza	51	127.973,00 m ²
26.09.2007	741/B	Tadilat Ruhsatı (B blok)	IV.C	Mağaza	8	703,00 m ²
12.11.2008	547	Yapı Kullanma İzin Belgesi (B Blok)	IV.C	Mağaza	8	703,00 m ²
16.02.2012	300	Tadilat Ruhsatı (A blok)	IV.B	Mağaza	51	127.973,00 m ²
05.09.2013	696	Tadilat Ruhsatı (A blok)	IV.B	Mağaza	41	129.168,00 m ²
14.02.2014	120	Yenileme Ruhsatı	IV.B	Mağaza	41	129.168,00 m ²
24.06.2014	571	İsim Değişikliği Ruhsatı	IV.B	Ofis ve İşyeri	41	129.167,73 m ²
05.06.2015	260	Tadilat Ruhsatı	V.A	Ofis ve İşyeri	41	132.898,58 m ²
22.12.2015	415	Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi	V.A	Ofis ve İşyeri	41	132.898,58 m ²

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

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

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

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

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

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

A blok için 22.12.2015 tarihli ve B blok için 12.11.2008 tarihli yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Parsel üzerinde ruhsat ve projeleri ile uyumlu olarak 49 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Taşınmazın mevcut kullanım şekli ve alanının yasal belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 43345 ada 1 parsel için 27.02.2018 tarihli, 43344 ada 2 parsel için 27.02.2018 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Gazi Mahallesi Mevlana Bulvarı üzerindeki Ankamall AVM ve otel binasıdır. Merkezi bir konumda olmaları nedeniyle ulaşılabilirlikleri iyidir. Etrafında nirengi niteliği taşıyan bazı noktalar şu şekildedir: Atatürk Orman Çiftliği Hayvanat Bahçesi, Ankara Emniyet Müdürlüğü, Atatürk Kültür Merkezi, Gençlik Parkı vb.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

A blok; 05.06.2015 tarihli ruhsata göre 132.898,58 m² alanlı olup bodrum, zemin, 2 normal katlıdır. I.Etapta yer almaktadır.

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

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

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

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

Ankamall AVM toplam alanı 275.457,58 m²'dir.

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

Otelde, 177 standart oda, 3 bedensel engelli odası, 20 double queen, 20 junior suite, 42 club odası ve 1 kral dairesi olmak üzere toplam 263 oda bulunmaktadır. CP Ankara Otel ismi ile hizmet vermektedir.

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

Niteliği	İnşaat Alanı	Yeni Gimat GYO A.Ş. İnşaat Alanı
Ankamall AVM	275.457,58 m ²	235.037,45 m ²
Otel Binası	27.650,00 m ²	27.650,00 m ²
TOPLAM	303.107,58 m²	262.687,45 m²

Binanın Genel Özellikleri

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

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

AVM'de 2014-2015 yıllarında kapsamlı tadilat yapılmış olup, fiziki olarak iyi durumdadır.

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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

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

Ankara'nın 2019 yılı itibari ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.639.076'dır. Bu nüfusun 944.609 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %2,45'dir.



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

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

4.1.2 - Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir. Resmi Gazete'nin 295 no'lu yeniden kaza kurulması hakkındaki kanuna göre yayınlanan 27.06.1957 gün ve 7033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 01.09.1957 tarihinden itibaren Yenimahalle ilçe olmuştur. Yenimahalle'nin ilçe olması ile o zaman nahiye olan Kazan-Yenikent - Sincan ve Etimesgut Nahiyeleri Yenimahalle İlçesine bağlanmıştır.

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

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

Yenimahalle'de ikamet edenlerin birçoğu memur, işçi ya da esnaf olarak çalışmakta olup, çiftlik veya hayvancılıkla geçimini sağlayan 1000 kişiye yakın vatandaşımız bulunmaktadır. Bu rakam ilçe nüfusu düşünüldüğünde çok azdır, bu nedenle ilçemizde tarım veya hayvancılıkla geçimini sağlayan vatandaşımız yok denecek kadar azdır.

İlçede 3 büyük sanayi bölgesi bulunmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Türkiye ekonomisi 2019 yılının son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %6 büyüme kaydetmesine karşın, COVID-19 pandemisinin yansımaları olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri Mart 2020'de bir önceki çeyreğe göre belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklanan sert rüzgarlar yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır.

Küresel salgın paralelinde yılın ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırım işlemi kaydedilmezken, yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırma ile kısa ve orta vadede tekrar hız kazanması beklenmektedir.

Türkiye'de yılın ilk çeyreğinin sonlarına doğru etkisini net olarak göstermeye başlayan küresel salgın paralelinde uzaktan çalışma disiplini şirketler tarafından büyük ölçüde test edilirken bu durumun ofis pazarının itici güçleri, iş yeri yoğunluğu ve çalışan sağlığı ve güvenliğine odaklanan esnek ofis alanları olacaktır. Bununla birlikte iş yeri optimizasyonuna yönelik stratejiler, uzun vadede ofis taleplerini şekillendirecektir. Sosyal mesafe uygulamasının giderek yaygınlaşması, akıllı ofis binalarının da son teknoloji ve otomasyon uygulamaları ile tekrar yapılandırılacaktır. Devam eden kiralama işlemlerinin de sonuçlanması ile yılın ilk çeyreğinde belirgin bir yükseliş gösteren kiralama talebinde görülen ivmenin, COVID-19 pandemisinin yanı sıra döviz kurundaki belirgin dalgalanma ile önümüzdeki dönemde yavaşlayacağı öngörülmektedir. Bu bağlamda, mal sahibi üzerindeki baskının artması beklenirken, kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. Bununla birlikte, ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin artan satılık gayrimenkullerin yeniden fiyatlandırmanın beraberinde fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte canlanması beklenmektedir. (GYODER, 1.Çeyrek, 2020)

Haziran ayı başında ise covid salgını devam etmesine karşın konut kredilerindeki düşüş ve büyük inşaat firmalarının yaptığı düşük faizli ve çeşitli ödeme kolaylıkları sunan kampanyalar oldukça rağbet görerek konut piyasasını hareketlendirmiştir. Bahçeli veya bahçe kullanımı imkanı bulunan konutların tercih edilirliğinin yüksek olduğu, genel satış hızlarının yukarı doğru ivme kazandığı yaşanan bir aylık sürecin faiz oranlarının yükselmesi ve kampanyaların sona ermesi ile bu hareketliliği yitireceği düşünülmekte olup, bu durumun ne kadar süreceği henüz bilinmemektedir.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

Ticari gayrimenkulde öne çıkan illerden İstanbul, İzmir, Bursa, Antalya, Ankara, Kocaeli, Adana için ortalama birim fiyatlar GYODER'in 2020 ilk çeyrek raporunda açıklanmış olup, aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.575	6.399	6.376
İzmir	5.154	5.277	5.035
Bursa	3.681	3.767	3.599
Antalya	3.752	3.926	3.163
Ankara	3.654	3.737	3.156
Kocaeli	3.346	3.443	3.386
Adana	3.040	3.599	2.497

Kaynak: Endeksa

4.1. - AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibarıyla AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısında incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; $Ciro / (kira + ortak alan giderleri)$ dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabete dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilemeye sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır. (GYODER 2020, 1.Çeyrek Raporu)

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılanmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı " olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

19 Mart 2020'den beri AVM'ler öncelikli tüketim mağazaları (market, eczane gibi) haricinde faaliyetlerini durdurmuş durumdadır. AVM'lerde yer alan perakendeciler 20 Mart - 30 Nisan tarihleri arasında kira ödemesi yapmadılar, ancak işletme ortak giderlerine katıldılar.

AVM'ler 11 Mayıs 2020'dan başlayarak 1 Haziran 2020'ye kadar kademeli şekilde açılmış olup belli tedbirler kapsamında tam olarak hizmet vermeye başlamışlardır. Colliers International'ın Mayıs 2020 raporuna göre gelecek süreçte; açık ve yarı açık mimariye sahip AVM'ler ve cadde mağazaları bu süreçte kapalı alanlara göre daha avantajlı olacakları düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemde cirolar, kiralar ve kiralama işlemlerinde düşüş; boşluk oranlarında ise artış yaşanacağı, Haziran ayından sonra tüm mağazalarda ciro kirasına dönülmesi, belirli bir tarihe kadar kira ödenmemesi, ortak alan giderlerine katılım oranının düşürülmesi gibi talepler beklenmektedir. E-ticaret hacmindeki artışın COVID-19 sonrasında da devam etmesi bekleniyor. Ancak, orta vadede AVM'erin sosyalleşme ihtiyacını gidermesi ve görerek, dokunarak, deneyerek, hissederek yani geleneksel türde alışverişe verilen önemin devam etmesi fiziksel mağazaların cazibesini bir süre daha korumasına yardımcı olacağı tahmin edilmektedir. Kısıtlanan büyük sosyal ve ticari etkinliklerin salgının kendisi ve sosyal etkileri ortadan kalktığına, artan bir

hızla toparlanması bekleniyor. COVID-19 ve ekonomik/ piyasa etkisi kontrol altına alındığında perakende ticareti güven endeksinde ve sektörde toparlanmanın 2020'nin son çeyreğinde başlayacağını düşündüklerini belirtmişlerdir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Crio Endeksi'nin Eylül ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı.



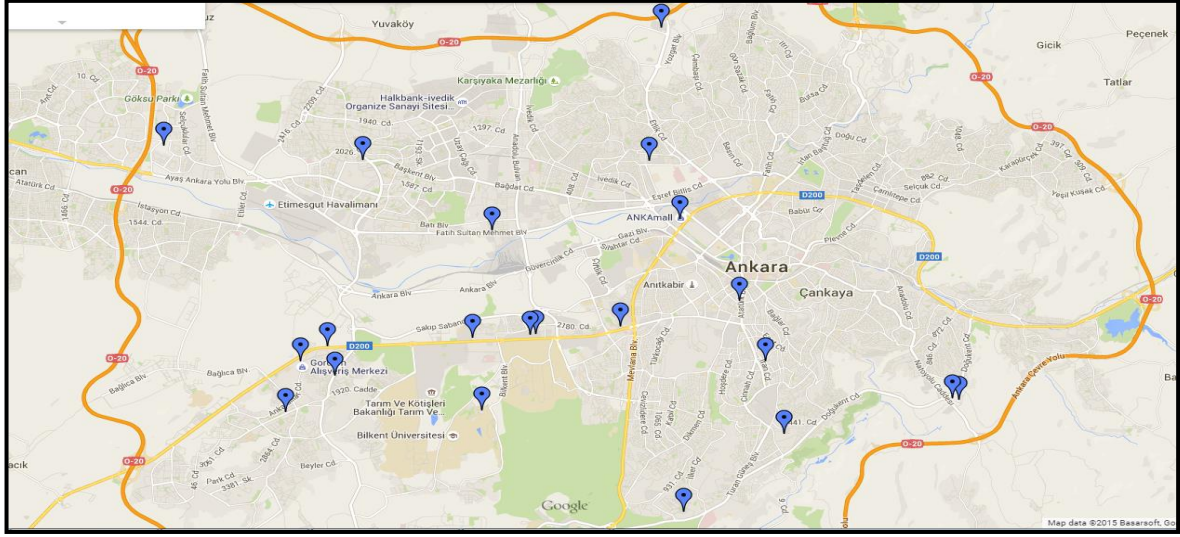
Eylül 2020 döneminde ziyaret sayısı endeksi Ağustos 2020'ye göre yüzde 6,8 oranında düşüşle 55 puan olarak gerçekleşmiştir.



AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Eylül 2020'de İstanbul'da 1387 TL, Anadolu'da 936 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekaare verimliliği ise Eylül 2020'de 1116 TL olarak gerçekleşmiştir.



Ankara'da Başlıca AVM'lerin Konum Haritası



Ankara'daki AVM'lerin yer seçiminde erişilebilirlik/ulaşılabilirlik, görünübilirlik, rekabet ortamı, arsa/arazi durumu, altyapı olanakları, sosyo-ekonomik ve demografik yapı, yakın çevresel etkenler ve gelecekteki gelişmeler faktörünün etkili olmaktadır. AVM'lerin çevresinde bulunan yapılaşmaların hızında ve yoğunluğunda artış görülmekte, bu durum yeni merkezlerin oluşmasına kentsel merkezin önemini yitirmesine yol açmaktadır.

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı' olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

Ankara Türkiye'deki perakende sektörünün önemli bir yoğunluğuna sahiptir. JLL'nin 2017 yılı raporuna göre Ankara'da 39 AVM bulunmakta olup, Ankara'da günlük ortalama 26.000 kişi AVM'leri ziyaret etmektedir. Yine JLL verilerine göre yaklaşık 1.600.000 m² kiralanabilir alanın olduğu Ankara'da yeme içme sektöründe metrekare verimliliği bir yılda yaklaşık %33 oranında artış göstermektedir.

Ankara'da Yer Alan AVM'ler:

365 AVM



Lokasyon	: Çankaya	Rahat dolaşım ve ulaşım için oluşturulan yatay ve düşey giriş-çıkışlar, 365'te alışverişe ayrılan vaktin verimli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktadır. Bu mimari düzen sayesinde mağazalar arası geçişler kolaylaşmakta ve ziyaretçiler sadece ihtiyaçlarına yönelik alışveriş yapılabilme imkanına sahip olmaktadır.
İnşaat Firması	: Tepe Emlak Yatırım A.Ş.	
Açılış Tarihi	: 2008	
Ada / Parsel	: 28451 / 1	
Arsa Alanı	: 25.000 m ²	
Kiralanabilir Alan	:	
Mağaza Sayısı	: 100 üzeri	
Linki	: www.365.com.tr	

Acity Outlet AVM



Lokasyon	: Yenimahalle	Nisan 2008 tarihinde açılan Acity Outlet AVM, 2013 yılına kadar 5 kat üzerinde 140 mağaza ile faaliyetine devam etti; ancak oluşan yoğun talep, artan ziyaretçi sayıları ve ciroları ile büyüme kararı alındı. Alışveriş Merkezinin büyüme süreci, 2014 yılı Mart ayı itibarı ile tamamlanmış olup mevcutta AVM toplam 170'in üzerinde mağaza, teras alanı, çocuk eğlence merkezi ve sinema salonu seçenekleri ile bir Premium Outlet alışveriş merkezi niteliğindedir.
İnşaat Firması	: Ender İnşaat A.Ş. (Tem	
Açılış Tarihi	: 2008	
Ada / Parsel	: 42875 / 6-10	
Arsa Alanı	: 16.651 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 39.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 170 üzeri	
Linki	: http://www.acity.com.tr/	

Anatolium Ankara AVM



Lokasyon : Mamak
İnşaat Yüklenici : Maya Taahhüt Grubu
Açılış Tarihi : 2011
Ada / Parsel : 39658 / 6
Arsa Alanı : 66.500 m²
Kiralalanabilir Alan : 64.000 m²
Mağaza Sayısı : 97

Linki : <http://www.anatolium-ankara.com/>

Alışveriş merkezi, rahat dolaşımı, müşterisini yormayan sirkülasyon alanlarının yanı sıra tüm alternatifleri aynı anda sunan bir 'Alışveriş Vadisi' olarak tanımlanmaktadır.

Ankara Anatolium Alışveriş Merkezi ve Nata Vega Outlet Merkezi birlikte oluşturdukları bir alışveriş parkı ile Ankara'nın en büyük kompleksini oluşturmuşlardır. Bu iki merkez tüm ortak alanlarını, otoparklarını birleştirmiş ve tek bir merkez gibi ticarete devam etmektedir.

Ankuva Alışveriş Merkezi



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Emlak Bankası - Bilkent
Yönetim : Bilkent Holding
Açılış Tarihi : 1995
Ada / Parsel : Bilkent Plaza'nın
Arsa Alanı : taban alanı ~6.500 m²
İnşaat Alanı : 15000

Emlak Bankası ve Bilkent Holding'in malik olduğu Ankuva AVM, 1995 yılında Bilkent Üniversitesi'nde Bilkent Center'ın yanında kurulmuştur. AVM de fasfood bölümü ve mağazalar bulunmaktadır. AVM'nin bulunduğu 26053 ada 6 parsel üzerinde Bilkent Plaza olarak isimlendirilen binalar bulunmaktadır.

Ansera AVM



Lokasyon : Çankaya
Açılış Tarihi : 2002
Ada / Parsel : 29334 / 2
Arsa Alanı : 5.700 m²
Toplam Kullanım : 17.000 m²
Mağaza Sayısı : 150

Linki : <http://www.ansera.com.tr>

Portakal Çiçeği Vadisi ile yeni bir çehre bürünmekte olan Çankaya'da vadi içerisinde yer almaktadır. Tenis, voleybol, mini futbol sahalarının yanı sıra çocuk bahçeleri, seyir terasları, kır kahveleri, yapay gölet ve şelaleler Ansera AVM'de yer alan sosyal olanaklardır. 5700 m2 üzerine 5 kat olarak inşa edilen ANSERA AVM, toplam 17000 m2 kullanım alanına sahiptir. Ansera AVM, alışveriş merkezinden çok iş merkezi niteliğinde olmasına rağmen AVM olarak adlandırılmaktadır.

Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı



Lokasyon : Etlik
İnşaat Yüklenici : Birlik Yapı - Nata inşaat
Açılış Tarihi : 2008
Ada / Parsel : 90057 / 5
Arsa Alanı : 84.469 m²
Kiralanabilir Alan : 83.000 m²
Mağaza Sayısı : 220

Linki : <http://www.antaressavm.com.tr/index.html>

Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı kapsamında, AVM'ye ek olarak altı kuleden oluşan 619 konutluk yaşam alanı da yer almaktadır. Toplam 220 mağazayı ve perakende sektörünün devlerini bünyesinde barındıran alışveriş merkezinin Ankara manzaralı ve birbirinden uzak masalarla donatılmış yüksek tavanlı fast-food katı aynı anda 2.000 kişiye hizmet sunabilmektedir.

Arcadium Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çayyolu	Arcadium AVM, Eskişehir yolunda, Konutkent, Yaşamkent, Mesa gibi çok bilinen yerleşim noktalarının da içinde bulunduğu Ümitköy-Çayyolu merkezinde; yakın çevresinde aktif 150.000 konut, sosyo-ekonomik düzeyi yüksek 350.000 bölge sakini bulunan, faaliyette olan Devlet Tiyatroları Cüneyt Gökçer Sahnesi, Eskişehir yolu üzerinde yer alan Başkent, Bilkent, ODTÜ, kamu kurumları ve orta ölçekli işletmelerle şehrin güney batısının merkezi haline gelmeyi amaçlamaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Taşeli İnşaat	
Açılış Tarihi	: 2003	
Ada / Parsel	: 18094 / 1	
Arsa Alanı	: 11.474 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 14.635 m ²	
Mağaza Sayısı	: 80	
Linki	: http://www.arcadium.com.tr/	

Armada Alışveriş ve İş Merkezi



Lokasyon	: Yenimahalle	Armada Alışveriş ve İş Merkezi, 2003 yılında hizmete girmiş olan 13784 ada 4 parsel üzerinde yer alan bölüm ile 2013 yılında hizmete girmiş olan 13786 ada 3 parsel üzerinde yer alan bölümü olmak üzere toplam iki parselde AVM ve bir parselde (13784/3) otopark alanından oluşmaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Söğütözü İnşaat A.Ş.	
Açılış Tarihi	: 2003 - 2013	
Ada / Parsel	: 13784/4-13786/3-13784/3	
Arsa Alanı	: 34.110 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 53.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 240	
Linki	: http://www.armadasite.com/	

ATG AVM



Lokasyon	: Çankaya	Limal ve Kolin Ortaklığı tarafından yürütülen proje
İnşaat Yüklenici	: Limak ve Kolin Ortaklığı	YİD projesi olup, ortaklık 2013'te 19 yıl 7 ay
Açılış Tarihi	: 2016	işletme süresi teklifi ile ihaleyi almıştır. Ankara
Ada / Parsel	: 29216 / 8	Tren Garı bir gar olmanın çok ötesinde,
Arsa Alanı	: 69.382 m ²	mağazaları, restoranları, ofisleri, toplantı salonları,
Kiralanabilir Alan	: 25.000 m ²	oteli ve otoparkı ile Ankara'nın çekim
Mağaza Sayısı	: 50	merkezlerinden biridir.
		Toplam alanı 175.000 m ² , kiralanabilir alanı
		25.000 m ² olan ATG, ayrıca 4.000 m ² 'lik
		kiralanabilir ofis alanına sahiptir.
Linki	: http://www.ahtgar.com/tr/anasayfa	

Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi



Lokasyon	: Yenimahalle	Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi, 3.000 m ² 'lik
İnşaat Yüklenici	: Gürtaş İnşaat	Ankara'nın en büyük eğlence merkezlerinden biri
Açılış Tarihi	: 2011	olan çocuk ve genç eğlence merkezi Joyland, 10
Ada / Parsel	: 15049 / 6	salonlu Cinemaximum sinemaları, 4.000 m ² 'lik
Arsa Alanı	: 30.812 m ²	bölgenin tek yaşam ve spor merkezi Atlantis
Kiralanabilir Alan	: 50.123 m ²	Sports Center, 17.000 m ² 'lik Botanik Bahçe,
Mağaza Sayısı	: 150	7.500 m ² 'lik su oyun havuzlarıyla bir AVM'nin
		ötesinde eğlence merkezi niteliği de niteliği de
		taşımaktadır.
Linki	: http://www.atlantisavm.com.tr/	

Bilkent Center - Bilkent Station



Lokasyon	: Çankaya	Bilkent Center Alışveriş Merkezi; Tepe Emlak ve Metro AG işbirliği ile 1998 yılında Ankara'da açılmıştır.
İnşaat Yüklenici	: Bilkent Holding - Tepe	2015 yılında Bilkent Station'ın, Bilkent Center bünyesine katılmasıyla birlikte AVM'nin önemini arttırmıştır. Bilkent Center içindeki özel bir bölümün yenilenme projesi olarak ele alınan Bilkent Station, cafe, restoran ve eğlence merkezlerinin yer aldığı buluşma noktası vizyonuna sahiptir. Bilkent Center ve Bilkent Station, Ankara'ya farklı bir mekan kazandırarak kapalı sokak konseptini kentle buluşturmuştur.
Açılış Tarihi	: 1998	
Ada / Parsel	: 26053 / 7	
Arsa Alanı	: 74.822 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 47.468 m ²	
Mağaza Sayısı	: 31	
Linki	: http://www.bilkentcenter.com.tr/ http://www.bilkentstation.com.tr/	

CEPA Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çankaya	CEPA AVM, Ankara'nın batı aksında Eskişehir Yolu üzerinde ODTÜ yerleşkesi karşısında yer almaktadır. Gün ışığı alan ön ve arka atriumları, geniş ve ferah dolaşım alanlarıyla, sıcak iç mimarisiyle keyifli bir alışveriş konseptine sahiptir.
İnşaat Yüklenici	: Üstünçelik A.Ş. -	
Açılış Tarihi	: 2007	
Ada / Parsel	: 28162 / 1	
Arsa Alanı	: 53.191 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 73.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 210	
Linki	: http://www.cepaavm.com	

Dolphin Center AVM



Lokasyon : Etimesgut
Açılış Tarihi : 2005
Ada / Parsel : 46543 / 6
Arsa Alanı : 6.178 m²
Kiralanabilir Alan : 6.337 m²
Mağaza Sayısı : 40
Linki : <http://www.dolphinavm.n>

DOLPHİN İş Merkezi bünyesinde bulundurduğu işyeri, Banka Banka ATM Cihazı, PTT, Sinema, Süpermarket, Dersane, Spor Merkezi, Kreş, Tıp Merkezi ve Eczane gibi işletmelerle ilgi odağı olmuş ve daha uzaklardan müşteri çekerek cazibe merkezi haline gelmiştir.

Forum Ankara Outlet AVM



Lokasyon : Keçiören
İnşaat Yüklenici : Multi Development
Açılış Tarihi : 2008
Ada / Parsel : 90222 / 1-2-5
Arsa Alanı : 164.101 m²
Kiralanabilir Alan : 86.300 m²
Mağaza Sayısı : 116
Linki : <http://www.forum->

Ankara'nın en büyük outleti olan Forum Ankara Outlet, Tesco Kipa hipermarketi, Bauhaus Yapı Marketi gibi büyük ölçekli marketlerin yanı sıra 11.000 m²lik bir alana yayılmış olan teknoloji markalarına sahiptir.

FTZ AVM



Lokasyon	: Keçiören	FTZ AVM, "300 metrekarelik oyun alanı ile çocuklar için vazgeçilmez bir oyun-eğlence dünyası, cafe ve restoranları ile sizler sıcacık bir muhabbet ortamı, 1500 metrekarelik food court alanı ile ağızının tadını bilenlerin lezzet mekanı, 5 sinema salonu ve etkinlik alanları ile sanat severlerin buluşma noktası, 1200 metrelik süper marketi ile evinizin ve mutfağınızın olmazsa olmazı... " konseptine sahiptir.
İnşaat Yüklenici	: FTZ Grup	
Açılış Tarihi	: 2003	
Ada / Parsel	: 33841 / 1	
Arsa Alanı	: 5.559 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 7.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 41	
Linki	: http://www.ftzavm.com/tr	

Galleria Ankara AVM



Lokasyon	: Çankaya	1995 yılında yapılan Galleria AVM yeniden inşa edilmekte olup, 2015 tarihinde projelendirilmiştir. Sokak konseptiyle tekrar hayata geçirilmesi amaçlanan Galleria AVM'nin 29 adet ofis ve 96 adet dükkan olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşması amaçlanmaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Besa Grup - Bezci İnşaat	
Açılış Tarihi	: 2018	
Ada / Parsel	: 13944 / 17	
Arsa Alanı	: 6.978 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 7.771 m ²	
Mağaza Sayısı	: 96	
Linki	: http://www.galleriaankar	

Gordion AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Gordion Grup
Açılış Tarihi : 2009
Ada / Parsel : 61081 / 1-2
Arsa Alanı : 30.042 m²
Kiralanabilir Alan : 50.000 m²
Mağaza Sayısı : 150 üzeri

Gordion Alışveriş Merkezi, toplam 50.000 metre karelik kiralanabilir alanında 150'den fazla mağazası ile ziyaretçilerine alışveriş, yemek ve eğlence olanakları sunmaktadır. Gordion Alışveriş Merkezi Türkiye'nin BREEAM Sertifikası'na sahip en büyük binası ve Ankara'nın ilk yeşil alışveriş merkezi olma özelliğine sahiptir.

Linki : <http://www.gordion-avm.com/>

Karum İş ve Alışveriş Merkezi



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Nurol GYO
Açılış Tarihi : 1991
Ada / Parsel : 2944 / 21
Arsa Alanı : 17.990 m²
Kiralanabilir Alan : 27.000 m²
Mağaza Sayısı : 382

Karum, 1991 yılında 'Ankara'da Yeni Bir Merkez' sloganı ile kapılarını açarken, içinde modernizm ve zerafeti bir araya getirmeyi hedefleyerek hizmetine başlamıştır. Çok kısa bir süre içerisinde şehrin cazibe merkezi haline gelen yapı; Türkiye'nin ilk iş ve alışveriş merkezlerinden biri olması ile tanınmıştır. Özellikle mimari yapısı ve peyzajı ile beğeni toplayan Karum, şehrin en zarif semti olan Kavaklıdere'de yer alır.

Linki : <http://avmkarum.com/>

Kentpark Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çankaya	Kentpark AVM, bir AVM olmaktan öte projede yer alan 6.000 metrekarelik fitness salonu, 1.500 metrekarelik çocuk oyun alanı, Prestige Cinema, 2.000 metrekarelik gölet, Tab Sanat Akademi Dans Okulu, 3.000 metrekarelik Rolling Ball Bowling, 7.000 metrekare Pazar alanı ve 28.000 metrekarelik peyzaj alanı ile yaşam alanı yaratmayı amaçlamaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Megatürk - Bayraktar İnş.	
Açılış Tarihi	: 2009	
Ada / Parsel	: 9014 / 3	
Arsa Alanı	: 42.321 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 80.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 191	

Linki : <http://kentpark.com.tr/>

Mesa Plaza AVM



Lokasyon	: Yenimahalle	MESA Plaza Alışveriş Merkezi, Ankara'nın en seçkin banliyösü Çayyolu sınırları içerisinde ve aynı zamanda ODTÜ; BİLKENT ;Hacettepe ve Başkent Üniversite kampüslerinin, kamu kurum ve kuruluşlarının yer aldığı Eskişehir yolu, Koru yerleşkesi kavşağında, 1996 yılından beri hizmet vermektedir.
İnşaat Yüklenici	: GYV Gayrimenkul İnş.	
Açılış Tarihi	: 1996	
Ada / Parsel	: 17041 / 3	
Arsa Alanı	: 21.752 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 12.300 m ²	
Mağaza Sayısı	: 37	
Linki	: http://www.mesaplaza.c	

Mahall Ankara



Lokasyon	: Çankaya	Mahall Ankara projesi ofis, otel, konut, yaşam ve AVM alanlarından ve toplam 9 adet bloktan oluşan karma bir projedir.
İnşaat Yüklenici	: Türkerler İnşaat	
Açılış Tarihi	: 2016	
Ada / Parsel	: 29369 / 3	Alışverişin ve lezzetin yeni merkezi Mahall Meydan 64 mağaza, cafe ve restorandan oluşmaktadır.
Arsa Alanı	: 40.628 m ²	
Mağaza Sayısı	: 64	
Linki	: http://www.mahallankara	

Nata Vega Outlet



Lokasyon	: Mamak	Türkiye'nin en uzun tüneline sahip akvaryumu, eğlence alanı, dünya lezzetlerini sunan fast-food zincirleri ve tanınmış markaları içeren shop-mix'i ile Nata Vega Outlet Ankara'da sıradışı bir outlet olmayı amaçlamaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Nata İnşaat	
Açılış Tarihi	: 2011	
Ada / Parsel	: 39658 / 5	
Arsa Alanı	: 50.291 m ²	
Kiralabilir Alan	: 80.000 m ²	Ankara Anatolium Alışveriş Merkezi ve Nata Vega Outlet Merkezi birlikte oluşturdukları bir alışveriş parkı ile Ankara'nın en büyük kompleksini oluşturmuşlardır. Bu iki merkez tüm ortak alanlarını, otoparklarını birleştirmiş ve tek bir merkez gibi ticarete devam etmektedir.
Linki	: http://www.natavega.com.tr/	

Next Level AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Pasifik İnşaat
Açılış Tarihi : 2013
Ada / Parsel : 27457 / 4
Arsa Alanı : 19.590 m²
Kiralanabilir Alan : 42.000 m²
Mağaza Sayısı : 120

Linki : <http://www.nextlevelavm.com.tr/tr>

Prestijli konumu ve ödüllü mimarisi ile Ankara'nın ilk karma yaşam projesi Next Level; ofis, rezidans ve alışveriş merkezi ile şehrin en gelişmiş lokasyonu Söğütözü'nde, Eskişehir ve Konya yollarının kesişme noktasında yer almaktadır. Next Level Alışveriş Merkezi, lüks oteller, kongre ve fuar merkezi, akademik yerleşkeler, iş ve finans dünyasının genel merkezleri arasındaki konumuyla öne çıkmaktadır. Projede avm'ye ek olarak bir adet ofis ve işyeri, bir adet mesken bloğu bulunmaktadır.

Optimum Outlet



Lokasyon : Etimesgut
İnşaat Yüklenici : Rönesans Gayrimenkul
Açılış Tarihi : 2004
Ada / Parsel : 46397 / 4
Arsa Alanı : 30.976 m²
Kiralanabilir Alan : 40.000 m²
Mağaza Sayısı : 167

Linki : <http://www.optimumoutlet.com.tr/ankara>

29 Ekim 2004'te Ankara'nın ilk outlet alışveriş merkezi ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. bünyesindeki Alışveriş Merkezlerinin ilki olarak hizmete açılan Optimum Outlet; 18 Kasım 2006'da ek binanın yapılmasıyla, Türkiye'nin en büyük outlet alışveriş merkezlerinden biri olmuştur. 2012 yılının ilk çeyreğinde ise, büyüme projesi ile bünyesine ulusal ve uluslararası birçok markayı daha ekleyerek hizmet vermeye devam etmektedir.

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi



Lokasyon	: Çankaya	Panora AVM'yi diğer AVM'lerden ayıran özelliği mimari detayıdır. Gök kubesi sayesinde yağmur, güneş, kar gibi hava olayları AVM içinden rahatlıkla izlenebilmektedir. 75 ton su kapasiteli iki dev akvaryumu da ilgi çekici diğer bir özelliğidir.
İnşaat Yüklenici	: Panora GYO	
Açılış Tarihi	: 2007	
Ada / Parsel	: 29087 / 1	
Arsa Alanı	: 30.707 m ²	
Kiralananabilir Alan	: 86.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 191	
Linki	: https://www.panora.com	

Podium AVM



Lokasyon	: Yenimahalle	Podium Ankara, güçlü marka karması, ana yolların kesiştiği merkezi konumu, modern mimarisi, açık ve kapalı sosyal yaşam alanları ile öne çıkmaktadır. Podium Ankara projesinde kiralananabilir alanlar dışında 11 bin metrekare alana sahip 140 odalı bir şehir oteli de yer almaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Sönmez Group	
Açılış Tarihi	: 2014	
Ada / Parsel	: 43574 / 3	
Arsa Alanı	: 58.598 m ²	
Kiralananabilir Alan	: 70.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 180	
Linki	: http://ankarapodium.com	

Taurus AVM



Lokasyon	: Çankaya	Ensari Ailesi ve Amerika merkezli Taurus
İnşaat Yüklenici	: Ensari Ailesi - Taurus	Investment Holdings ortaklığı ile 2008 yılında
Açılış Tarihi	: 2013	kurulan Taurus Balgat Alışveriş Merkezi Yatırım
Ada / Parsel	: 27354 / 1	A.Ş. 26.000 m ² arsa üzerinde yer almaktadır.
Arsa Alanı	: 25.937 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 50.000 m ²	
Mağaza Sayısı	: 148	
Linki	: http://www.taurusavm.com.tr/	

Tepe Prime Avenue



Lokasyon	: Çankaya	Başkent Ankara'nın sosyal yaşamına olumlu katkı
İnşaat Yüklenici	: Tepe İnşaat	sağlamak, kente yeni bir buluşma noktası
Açılış Tarihi	: 2011	kazandırmak için yola çıkan Tepe Prime Avenue,
Ada / Parsel	: 28294 / 1	farklı damak zevklerine hitap eden kafe, restoran
Arsa Alanı	: 28.277 m ²	ve eğlence mekânlarından oluşmaktadır.
Kiralanabilir Alan	: 6.000 m ²	Tepe Prime Avenu'da toplam 3 blok, 218 adet
Mağaza Sayısı	: 28	ofis, 100 adet stüdyo daire ve 37 adet mağaza yer
Linki	: http://www.tepeprime.com.tr/	almaktadır.

2019 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme raporlarından ve piyasalardan derlenen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

2019 YIL SONU DEĞERLERİ										
AVM ADI	KONUM	TOPLAM ALAN	KİRALANABİLİR ALAN	DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR YÖNTEMİ	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	2019 YIL SONU DEĞERLERİ	TARİH	BİRİM MF DEĞERİ (TL/MF)
ATAKULE AVM (Kule Dahil)	Çankaya	52.376,19 m ²	15.514,45 m ²		268.650.000 TL	301.012.000 TL		301.012.000 TL	30.12.2019	19.402 TL/m ²
GÖKSU AVM (M Blok'ta yer alan 42 adet dükkan)	Etimesgut	39.455,90 m ²	10.030,36 m ²	50.823.061 TL			52.204.805 TL	52.204.805 TL	24.12.2019	5.205 TL/m ²
METROKENT ÇARŞI (C Blok'ta yer alan 24 adet dükkan)	Etimesgut		4.772,67 m ²			21.660.000 TL	22.245.000 TL	22.245.000 TL	2.12.2019	4.661 TL/m ²
MERKEZ ANKARA PROJESİ - 2	Yenimahalle	35.519,83 m ²	*İnşai faaliyetler devam etmekte		*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiş	*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiş		*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiş	31.12.2019	
PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	Çankaya	179.565,00 m ²	84.257,00 m ²		632.000 TL	1.178.950.000 TL		1.178.950.000 TL	27.12.2019	13.992 TL/m ²
ALTINORAN STARİUM AVM	Çankaya	26.701,49 m ²	12.097,31 m ²	89.919.260 TL		90.196.997 TL	87.573.100 TL	87.573.100 TL	30.12.2019	7.239 TL/m ²
ANKAMALL AVM	Yenimahalle	275.457,58 m ²	95.146,00 m ²		1.275.148.657 TL	1.748.904.562 TL		1.748.904.562 TL	31.12.2019	18.381 TL/m ²

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

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

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ulaşım arteri üzerindedirler.
- * Tercih edilebilirlikleri yüksektir.
- * Yapılara ait iskan belgeleri bulunmaktadır.
- * AnkaMall AVM kapsamlı tadilat görerak yenilenmiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Ankara genelinde çok sayıda AVM bulunmaktadır.
- * Niteliği ve alanları nedeni ile alıcı kitlesi kısıtlıdır.
- * Pandemi nedeni ile avmler bir süre kapalı kalmış olup kira indirimleri yapılmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi ve
- Arsanın değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve taşınmazların toplam değeri Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

USTA EMLAK

TEL 1 ; 0 542 541 94 75

ALINAN BİLGİ

Emniyet Mahallesi, Silahtar Caddesi üzerinde olduğu beyan edilen 508 m² alanlı arsadır. 3 kat ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa için 4.100.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 508 .-M² 4.100.000 .-TL 8.071 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

REMAX OKSİJEN

TEL 1 ; 0 530 158 04 28

ALINAN BİLGİ

Çankaya Söğütözü Mahallesi, ticari binalara yakın konumda olduğu beyan edilen Emsal=1.50, Hmax Serbest ticaret imarlı olarak pazarlanan 6.849 m² arsa için 49.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 6849 .-M² 49.000.000 .-TL 7.154 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

UFUK MÜLK A.Ş.

TEL 1 ; 0 532 208 81 81

ALINAN BİLGİ

Çankaya Çukurambar Mahallesi, ticari binalara yakın konumda olduğu beyan edilen Emsal=2.00, Hmax Serbest ticaret imarlı olarak pazarlanan 6.500 m² arsa için 45.500.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK 6500 .-M² 45.500.000 .-TL 7.000 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

VİP Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 533 335 54 03

ALINAN BİLGİ

Çankaya Kızılırmak Mahallesi, ticari binalara yakın konumda olduğu beyan edilen Emsal=2.30, Hmax Serbest ticaret imarlı olarak pazarlanan 7.000 m² arsa için 39.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK 7000 .-M² 39.000.000 .-TL 5.571 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

SAHİBİ

TEL 1 ; 0

ALINAN BİLGİ

Emniyet Mahallesi, Devlet Hastanesine yakın konumda, 3 kat konut alanı imarlı olduğu beyan edilen 512 m² alanlı arsadır. Arsa için 4.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 521 .-M² 4.000.000 .-TL 7.678 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

NO 10 GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 530 973 40 85

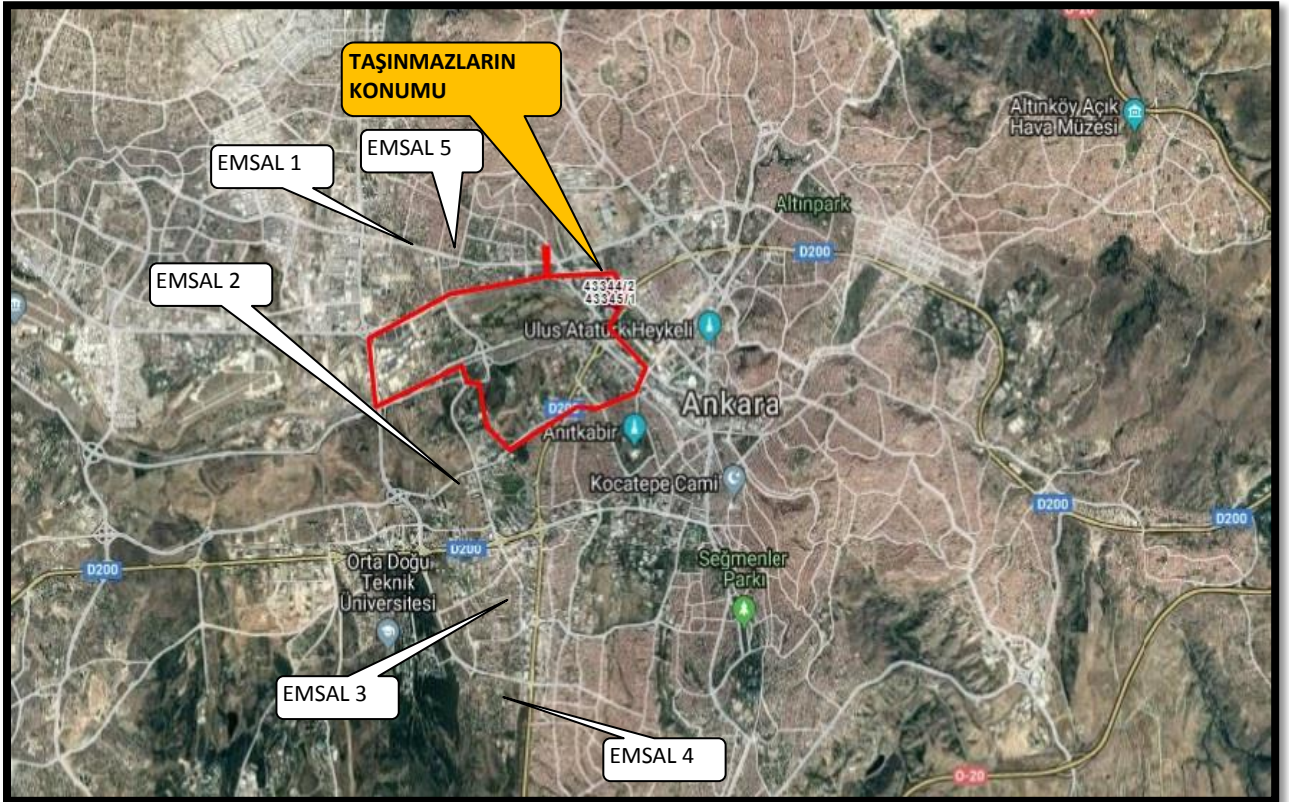
TEL 2 ;

ALINAN BİLGİ

Çankaya Ehlîbeyt Mahallesi'nde, Konya yoluna cephesli konumda olduğu beyan edilen Emsal= 2.00, Hmax Serbest ticaret imarlı olarak pazarlanan 5.400 m² arsa için 60.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK 5400 .-M² 60.000.000 .-TL 11.111 .-TL/M²

EMSAL KROKİSİ (Arsa)



Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Ufuk Ticari Mülk A.Ş.

TEL 1 ; 0 532 268 26 26

Bahçelievlerde yaklaşık 10 yıllık 5 katlı olduğu beyan edilen 2.400 m² alanlı bina 15.000.000 TL bedelle satılıktır. Toplam kira getirisinin aylık 115.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK 2400 .-M² 15.000.000 .-TL 6.250 .-TL/M²
KİRALIK 2400 .-M² 115.000 .-TL 48 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Mülkkaynak Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 505 990 38 70

Çukurambar da ana cadde üzerinde yaklaşık 10 yıllık 8 katlı olduğu beyan edilen 6.000 m² alanlı bina 38.000.000 TL bedelle satılıktır. Mevcut kiracının aylık 174.800 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK 6000 .-M² 38.000.000 .-TL 6.333 .-TL/M²
KİRALIK 6000 .-M² 174.800 .-TL 29 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Erdoğan Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 553 630 70 09

Çukurambar da ana cadde üzerinde yeni inşa edilmiş 7 katlı olduğu beyan edilen 4.000 m² alanlı bina 26.500.000 TL bedelle satılıktır. Mevcut kiracının aylık 126.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	4000 .-M ²	26.500.000 .-TL	6.625 .-TL/M ²
KİRALIK	4000 .-M ²	126.000 .-TL	32 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibi

Varlık Mahallesi, Cadde üzerinde konumlu, 6 katlı yeni inşa edilmiş bina 4.000 m² alanlı olarak ve 20.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	4000 .-M ²	20.000.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Erdoğan Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 553 630 70 09

Balgat'da cadde üzerinde yeni inşa edilmiş 5 katlı olduğu beyan edilen 2.250 m² alanlı bina 13.150.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2250 .-M ²	13.150.000 .-TL	5.844 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

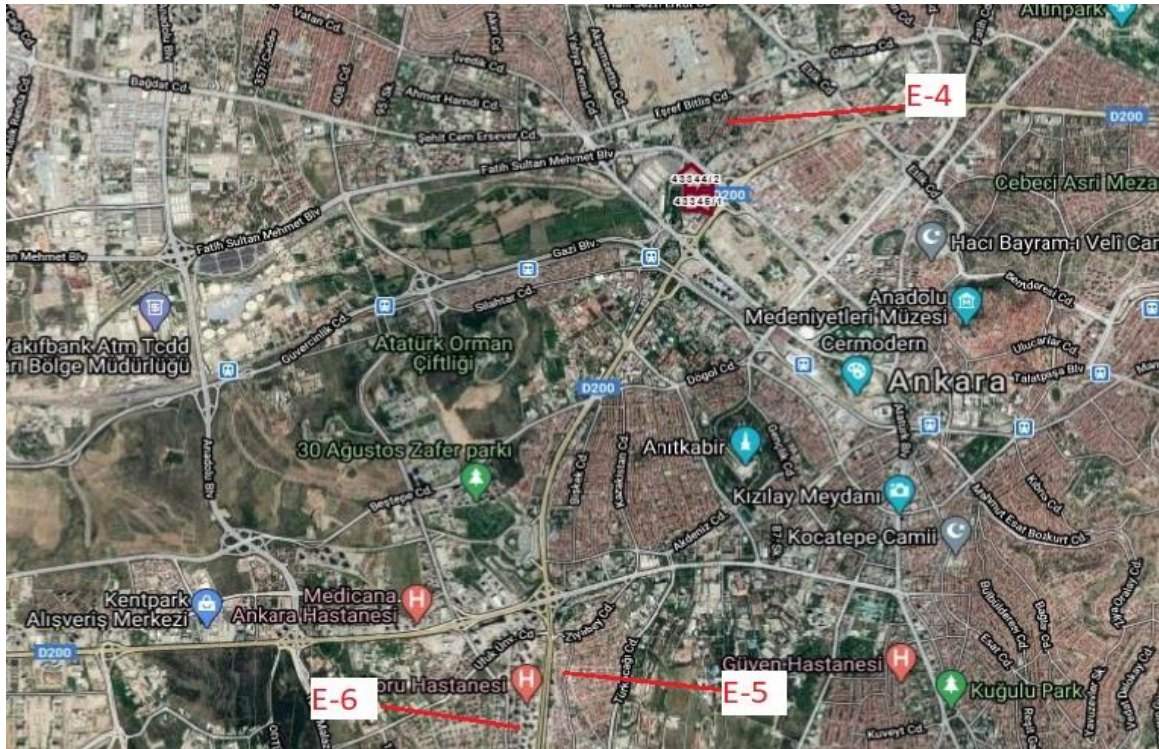
Ada Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 546 857 77 75

Çukurambar da cadde üzerinde yeni inşa edilmiş 22 katlı olduğu beyan edilen 31.000 m² alanlı bina 105.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	31000 .-M ²	105.000.000 .-TL	3.387 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

EMSAL KROKİSİ (Bina)



Kiralık Dükkan Emsalleri

1- Sağlam İnşaat

Tel 0 533 945 22 49

Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerinde yer alan 150 m² dükkan için 16.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	150 .-M ²	16.000 .-TL	107 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

2- Özdoğan Ticari Mülk Gayrimenkul

Tel 0 531 288 30 46

Gazi Mahallesi, cadde üzerinde yer alan depolu 300 m² dükkan için 12.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	300 .-M ²	12.000 .-TL	40 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3- Valda Gayrimenkul

Tel 0 530 776 91 22

Bahçelievler Mahallesi, Gazi Tıp Fak. Karşısında yer alan depolu 300 m² dükkan için 14.500.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	300 .-M ²	14.500 .-TL	48 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

4- Remax Tower

Tel 0 543 960 81 63

Beştepe Mahallesi, Konya Yolu üzerinde yer alan 200 m² dükkan için 7.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	200 .-M ²	7.000 .-TL	35 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

5- Coldwell Banker Elit

Tel 0 553 248 44 11

Bahçelievler Mahallesi, 3. Cadde üzerinde yer alan 98 m² dükkan için 15.500.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	98 .-M ²	15.500 .-TL	158 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (43345 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		49.000.000	45.500.000	60.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	50.725,00m ²	6.849	6.500	5.400
BİRİM M ² DEĞERİ		7.154	7.000	11.111
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI		E: 1,50	E: 2,00	E:2,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1,50	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON		Ticari	Ticari	Ticari
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Kentsel Servis Alanı	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Cins Tahsisli Yapı Mevcut	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		-11%	-15%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.450	6.403	5.950	10.000

Değerleme konusu taşınmazlardan 43345 ada 1 parsel için emsal karşılaştırma tablosu yapılmış, 43344 ada 2 parsel için değer takdir edilirken de imar hakkı da gözönüne alınarak bu değer nirengi olarak kullanılmıştır. Bu kapsamda 43344 ada 2 parselin imar hakkının Emsal 2 olması (43345 ada 1 parselin Emsal= 1,5), yola cephesinin daha uzun olması, konumunun daha iyi olması durumları dikkate alınarak şerefiyesinin daha yüksek olacağı kanaati ile birim m² değeri 10.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Piyasadan ve bölgeden elde edilen emsallerden taşınmaza konum, alan ve yapılaşma koşulları olarak en benzer arsalar karşılaştırma tablosunda yer almaktadır. Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmaza en benzer olduğu düşünülen emsaller seçilmiştir. Farklı yönleri (+) / (-) yönde değerlendirilerek ortalama birim değere ulaşılmıştır.

Diğer emsaller de değerlendirilmiş olup, karşılaştırma tablosunda yer verilmemiştir.

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ (43345 ADA 1 PARSEL)		
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)
50725,00 m ²	7.450 TL/m ²	377.901.000 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (35375615/50725000)		263.548.000 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (43344 ADA 2 PARSEL)		
50000,00 m ²	10.000 TL/m ²	500.000.000 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (1/1)		500.000.000 TL
YENİ GİMAT GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN 2 ADET PARSELDEKİ TOPLAM ARSA DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ)		763.548.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerinde 1 adet AVM (Ankamall AVM) ve 1 adet otel binası bulunmaktadır. AVM iki adet parsel üzerine bölünmüş olup, bunlardan 43345 ada 1 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

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 şeklinde 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.

İlgili maddeye istinaden Ankamall AVM ve Otel Binası için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 2.400.- TL/m²'dir.

2020 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin ortalama birim m² değeri 2.054,34.-TL/m²'dir.

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

Yerinde yapılan incelemelerde yapıların nitelikleri göz önünde bulundurularak inşa birim maliyeti AVM için 2.750.-TL/m², Otel binası için 2.800.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Taşınmazın diğer maliyet kalemlerinin (proje, mühendislik, yönetim giderleri, peyzaj, girişimci karı) inşaat maliyetlerinin % 10 nu kadar olacağı öngörülmüştür.

Ankamall AVM:

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

43345 ada 1 parsel üzerindeki yapıda Yeni Gimat GYO A.Ş. yanısıra farklı hissedar da (Migros A.Ş.) bulunmaktadır. Bu parsel üzerindeki toplam inşaat alanı 132.898,58 m²'dir. Yeni Gimat A.Ş.'nin toplam inşaat alanı ~92.478,45 m²'dir. 43344 ada 2 parsel üzerinde AVM'ne ait olan bloklar D ve E bloklardır. Yapı kullanma izin belgesinde iki bloğun toplam alanı 141.856 m²'dir. Bu veriler ışığında Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin AVM yapısına ait toplam inşaat alanı 235.037,45 m² olarak belirlenmiştir. 1997 yılında ilk ruhsat alınmış olup, yapı kullanma izin belgesi tarihleri 2007'dir. Aşınma payları %13 olarak kabul edilmiştir. Ancak AVM bloğu kapsamlı tadilat görmüş ve 2014-2015 yıllarında fiziki olarak yenilenmiştir. Bu nedenle %5 amortisman düşülmüştür.

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

Fonksiyon	İnşaat Alanı (M2)	Toplam İnşaat Alanı İçerisindeki Payı	Paylarına Düşen Arsa Değeri (TL)
Ankamall AVM (D-E Blok)	141.856,00	83,69%	418.439.465
Otel Binası (F Blok)	27.650,00 m ²	16,31%	81.560.535
TOPLAM	169.506,00 m²		500.000.000

Blok	Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin Arsa Payı Oranında Hissesine Düşen Alan(M2)		Birim Değer (TL/M2)	Aşınma Payı	Toplam Değer (TL)
A blok	92.478,45	X	2750	5% =	241.599.943 TL
B blok	703,00	X	2750	13% =	1.681.928 TL
D ve E blok	141.856,00	X	2750	13% =	339.390.480 TL
TOPLAM BINA DEĞERİ					= 582.672.350 TL
PROJE GELİŞTİRME, MİM., MÜH. VE YÖNETİM-PEYZAJ-SAHA BETONU-GİRİŞİMCİ KARI VB. MALİYETLERİ (%15)					87.400.853 TL
ANKAMALL AVM TOPLAM ARSA DEĞERİ					= 681.987.465 TL
TOPLAM DEĞER					= 1.352.060.668 TL

Otel Binası:

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

Blok	Otel Alanı		Birim Değer	Aşınma Payı	Toplam Değer
F blok	27.650,00	X	2800	13% =	67.355.400 TL
TOPLAM BINA DEĞERİ					= 67.355.400 TL
PROJE GELİŞTİRME, MİM., MÜH. VE YÖNETİM-PEYZAJ-SAHA BETONU-GİRİŞİMCİ KARI VB. MALİYETLERİ (%10)					6.735.540 TL
OTEL ARSA DEĞERİ					= 81.560.535 TL
TOPLAM DEĞER					= 155.651.475 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca rapor içeriğinde kira gelirlerinin Türk Lirası olarak dikkate alınmıştır.

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğine (Tebliğ No: 2018-32/51) göre; "Döviz Cinsinden ve Dövizde Endeksli Sözleşmeler" başlığında belirtildiği üzere;

"MADDE 8 – (1) Türkiye'de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar."

(3) Türkiye'de yerleşik kişiler; yurt dışında ifa edilecekler dışında kalan, kendi aralarında akdedecekleri, iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(24) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.

(25) Bu maddede, istisna tanınan tarafların mutabakatıyla yeni yapılacak sözleşmelerin Türk parası cinsinden yapılmasını veya mevcut döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi uyarınca Türk parası olarak yeniden kararlaştırılmasını talep etmesi durumunda sözleşmelerde yer alan bedeller Türk parası cinsinden kararlaştırılır."

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

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

Gayrimenkul alışveriş merkezi ve otel gibi iki farklı yapıyı bünyesinde barındırmaktadır. Ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir karma kullanımlı projeye yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, Ankara'da bu türde başka satılık bir proje yoktur. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için %5, otel için %3,5 olarak belirlenmiştir.

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

Otel	AVM
% 13,50	% 13,50 Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)
+ % 3,50	% 5,00 Risk Primi
= %17,00	%18,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %18,50, otel için %17,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Ankamall Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Alışveriş Merkezi projesi için tarafımıza müşteri tarafından sağlanan bilgilere göre toplam kiralanabilir brüt alan 93.714 m² olarak kabul edilmiştir. Kiralanabilir alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

* Müşteri tarafından sağlanan kiralama bilgilerine göre mevcut kiralanmış alan 86.234 m²'dir.

* Doluluk oranının ilk projeksiyon yılında %95 olacağı ilerleyen yıllarda artarak % 95 olacağı sabit devam edeceği 10 yılda % 98 seviyesine ulaşacağı öngörülmüştür.

Tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de etkisi altına alan Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını kapsamında, Yeni Gimat GYO A.Ş. Kamu Aydınlatma Platformunda 20.03.2020 tarihinde özel durum açıklaması yaparak;

AVM Yapısı için; *"Koronavirüs salgını nedeniyle sahibi olduğumuz Ankamall AVM'de çalışanlarımızın ve ziyaretçilerimizin sağlığını korumak için alışveriş merkezimizin 20.03.2020 Cuma gününden itibaren yeni bir duyuruya kadar kapatılmasına karar verilmiştir. Ankamall AVM'de sadece Eczane 08:30 – 19:00 saatleri arasında Market ise 12.00 – 20.00 saatleri arasında hizmet vermeye devam edecektir."* şeklinde,

Otel Binası için;

"Koronavirüs salgını nedeniyle sahibi olduğumuz ve bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A. Ş. tarafından işletilen CP Ankara Otelinin çalışanlarımızın ve misafirlerimizin sağlığını korumak amacıyla 23.03.2020 Pazartesi gününden itibaren 6 hafta süreyle kapatılmasına karar verilmiştir." şeklinde açıklama yapılmıştır.

30.03.2020 tarihli kap bildiriminde *"Koronavirüs salgını nedeniyle sahibi olduğumuz Ankamall AVM 20.03.2020 Cuma gününden itibaren market ve eczane hariç kapatılmıştır. Bu dönemde kiracılarımıza destek olmak amacıyla Mart 2020 için faturalanan kira bedellerinden %50 indirim yapılmasına karar verilmiştir."* şeklinde açıklama yapılmıştır.

Devam eden sürece istinaden;

07.04.2020 tarihli kap bildirimine göre;

"Koronavirüs salgını nedeniyle sahibi olduğumuz Ankamall AVM'de 19.03.2020 perşembe günü kiracılarımızın çoğunluğunun kendi iradeleri ile bazılarının da kamu otoritesi vasıtasıyla mağazalarını kapatmış olması nedeniyle alışveriş merkezimiz 20.03.2020 tarihi itibarıyla market ve eczane hariç kapatılmıştır. Bu zor dönemde kiracılarımızın nakit akışlarını yönetebilmeleri, planlama yapabilmeleri ve istihdama destek verebilmeleri amaçlarıyla ve millî dayanışma ruhuna katkıda bulunmak adına Nisan 2020 dönemiyle sınırlı olmak üzere Ankamall AVM kira bedellerinde %100 indirim yapılmasına karar verilmiştir." şeklindedir.

Kademeli normalleşmeye geçilmesi üzerine de 05.05.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"20.03.2020 tarihinde sahibi olduğumuz Ankamall AVM'nin Coronavirüs salgını nedeniyle market ve eczane hariç kapatıldığı duyurulmuştur. Cumhurbaşkanımızın 04.05.2020 tarihinde Alışveriş Merkezlerinin faaliyete geçmeleri hakkında yaptığı açıklamaya istinaden Ankamall AVM'nin 11.05.2020 tarihinde açılmasına karar verilmiştir. Kiracılarımız Mayıs ayında mağazalarını açıp açmama konusunda serbesttir. Mayıs ayında ister açık olsun ister kapalı olsun kiracılarımızdan kira bedeli talep edilmeyecektir.

Kamu tarafından aksi bir karar alınmaması koşulu ile 01.06.2020 tarihinden itibaren ise tüm kiracılarımız (İçişleri Bakanlığı kararı ile kapatılanlar hariç) mağazalarını açmak mecburiyetinde olacaktır. Şirketimize muaccel borcu olmaması ve Şirketimizle herhangi bir hukuki ihtilafı bulunmaması şartıyla kiracılarımıza Haziran ayı kira bedeli olarak, uygulanan sabit kira bedelinin %50'si fatura edilecektir. Ciro kirası %50 indirimli olarak düzenlenen kira faturasının üzerinde olması halinde aradaki fark ilave kira bedeli olarak talep edilecektir."

Otel binası için;

"23.03.2020 tarihinde sahibi olduğumuz ve bağlı ortaklığımız Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. tarafından işletilen CP Ankara Otelinin Coronavirüs salgını nedeniyle 6 hafta süreyle kapatıldığı duyurulmuştur. İlgili sürenin bitmesi nedeniyle otelin koşullar düzelene kadar kapalı kalmasına karar verilmiştir."

Şirket yetkilileri ile yapılan görüşmelerde Ankamall AVM'de KAP'ta yayınlanan özel durum açıklamaları dışında sözleşmelerde herhangi bir kira indirimine gidilmediği ya da ek protokoller ile aylık kira değerlerinin veya kira artış oranlarının değiştirilmediği bilgisi alınmıştır. 2020 yılı ilk 10 ayı için tarafımıza iletilen toplam kira gelirlerinin yukarıdaki özel durum açıklamalarında yer alan sebeplerden dolayı geçmiş dönemlere oranla düşük olduğu anlaşılmış ve nakit akışı tablosunda 1. dönem, 2. dönem, 3. dönemlerde COVID-19 Küresel Salgının etkilerinin ciddi şekilde devam edeceği ve kira kayıplarının oluşacağı ilerleyen yıllarda etkisinin azalarak devam edeceği öngörülmüştür. Bu kapsamda yapılan hesaplamalarda AVM nin potansiyel kira gelirleri bulunmuş yıllık artış oranları dikkate alınarak hesaplamalar yapılmış, daha sonra kira kayıpları potansiyel kira gelirlerinden düşülmüş, net nakit akışlarında ise kira kayıpları düşülmüş gelirlerden AVM nin olağan ve sabit giderleri düşülmek sureti ile nihai hesaplar yapılmıştır.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık potansiyel kira birim m2 değerinin 2019-2020 dönemi için 145.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak parsellerdeki Yeni Gimat GYO A.Ş.'ye ait bölümlerin değerine ulaşılmıştır.

	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Potansiyel Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
	ANKAMALL AVM	93.714,00	13.588.530,00	145,00
	TOPLAM	93.714,00	13.588.530,00	145,00

** Tabloda mağaza kısımlarının alan ve toplam kira bedelleri belirtilmiştir. Bunların haricinde AVM'nin; depolar, ATM'ler, tabelalar, taksi durağı, antenler-baz istasyonu vb. kira gelirleri bulunmaktadır. Bu alanlar diğer gelirler başlığı altında gösterilmiş olup, projeksiyon yıllarında toplam potansiyel kira gelirinin %2 si oranında olacağı öngörülmüştür.

* 2018 yılı toplam ciro gelirleri, 2019 yılın toplam ciro gelirleri ve 2020 yılının ilk 9 ayındaki toplam ciro gelirlerinin asgari kira gelir içerisindeki oranları incelenmiştir. Pandemi döneminde ciro gelirleri payının arttığı görülmüştür. Gelecek dönemler için ciro gelirlerinin asgari potansiyel kira gelirlerinin ortalama %3' ü kadar olacağı öngörülmüştür.

* * Yıllık kira artışı oranı; ilgili sözleşmeler, geçmiş dönem performansları, kira indirimleri , Enflasyon oranı dikkate alınarak %8,50 kabul edilmiştir. .

* Yeni Gimat GYO A.Ş. tarafından KAP ta yayınlanan özel durum açıklamaları kapsamında yapılan belirli dönemleri kapsayan kira indirimleri ve kira alınmaması durumu INA Tablosunda "Pandemi Dönemi ve Sonrası Kira Kayıpları" başlığında yansıtılmış olup, geçmiş dönemde toplam geliri %24,05 oranında etkilediği görülmüştür. Bu kapsamda ileriki yıllarda özellikle aşılmalara da başlayacağı dikkate alınarak 2.yılında %17,00 etkileyeceği, 3. yılda bu oranın %10,00 olacağı öngörülmüştür. Daha ileriki dönemlerde pandeminin AVM gelirleri üzerindeki etkisinin gelecek yıllarda da azalarak devam edeceği, bir süre sonra etkisinin ortadan kalkacağı varsayılmıştır.

* * Doluluk oranının ilk projeksiyon yılında %95 olacağı ilerleyen yıllarda sabit kalacağı 10. yılda ise % 98 olacağı öngörülmüştür.

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %8 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Taşınmazın konumu, tercih edilirliliği, emsallerde bahsedilen AVM ' lere göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 10-15 yıllık bir sürede amorti edeceği görülmüş ve buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi de dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.

* Müşteri tarafından iletilen 2020 yılı emlak vergisi 2.691.763.-TL, toplam sigorta gideri ise ~294.039.-TL olarak alınmış, gelecek dönemlerde %10 oranında artacağı kabul edilmiştir. *

*Yönetim ve işletme giderlerinin ilk dönem için toplam gelirin ~%6,5'i oranında olduğu öngörülmüştür.

*Yenilme gideri 2018-2019-2020 yılı ilk 9 aylık zaman dilimleri için müşteri tarafından beyan edilmiş olup gelecek yıllarda %2 artacağı kabul edilmiştir.

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

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

AVM birim işletme giderleri aylık 40.-TL olarak alınmıştır. Her yıl %5 oranında artacağı kabul edilmiştir. Toplam işletme giderinin % 80 inin kiralarcadan karşılandığı % 20 lik kısmının vm yönetimince karşılandığı ve yıllık artış oranının % 8,5 olduğu öngörülmüştür.

*Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

* İndirgeme oranı %18,50 olarak kabul edilmiştir.

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

ANKAMALL AVM NAKİT AKIŞLARI

	GEÇMİŞ DÖNEM PERFORMANS ANALİZİ										
	2018	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2028-2029	2029-2030	PROJEKSİYON YILLAR				
		0	1	2	9	10	TOPLAM				
İLİK YILCI AYLUK POTANSİYEL BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL AY)	145										
İLİK YILCI AYLUK POTANSİYEL BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL AY)	1.800										
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (MAĞAZA)	8,5%										
TOPLAM KİRALANABİLİR MAĞAZALANI (m ²)	93.714										
Kap. Oranı	8,00%										
NAKİT GİRİŞLERİ (AVM)											
Doluluk Oranı		95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Kiralanın Brüt Alan (M2)		89.028	89.028	89.028	89.028	89.028	89.028	89.028	89.028	89.028	89.028
Yıllık Birim Kıra Fiyatı (Ortalama)		1.740	1.888	2.048	3.624	3.932	3.624	3.932	3.624	3.932	3.624
Potansiyel Kiralama Gelirleri	188.898.220 TL	160.250.940 TL	168.065.684 TL	182.338.502 TL	322.621.119 TL	361.074.636 TL	322.621.119 TL	361.074.636 TL	322.621.119 TL	361.074.636 TL	322.621.119 TL
Diğer Gelirler											
Potansiyel Ciro Gelirleri		4.807.528 TL	5.041.971 TL	5.470.185 TL	9.678.634 TL	10.832.239 TL	9.678.634 TL	10.832.239 TL	9.678.634 TL	10.832.239 TL	9.678.634 TL
Potansiyel Diğer Gelirleri (ATM, Ariten, Pano, Reklam vb.)		3.205.019 TL	3.361.314 TL	3.646.790 TL	6.452.422 TL	7.221.493 TL	6.452.422 TL	7.221.493 TL	6.452.422 TL	7.221.493 TL	6.452.422 TL
Potansiyel İşletme Gelirleri			8.403.284 TL	9.116.975 TL	16.131.056 TL	18.063.732 TL	16.131.056 TL	18.063.732 TL	16.131.056 TL	18.063.732 TL	16.131.056 TL
POTANSİYEL TOPLAM AVM GELİRLERİ	199.566.455 TL	168.263.487 TL	176.468.968 TL	191.456.478 TL	338.752.175 TL	379.128.368 TL	338.752.175 TL	379.128.368 TL	338.752.175 TL	379.128.368 TL	338.752.175 TL
Kıra Kayıpları (Pandemi Süreci Ve Sonrası)		24,05%	17,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		40.466.975 TL	29.999.725 TL	19.145.648 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
KİRA KAYIPLARI SONRASI AVM GELİRLERİ		127.796.512 TL	146.469.244 TL	172.310.830 TL	338.752.175 TL	379.128.368 TL	338.752.175 TL	379.128.368 TL	338.752.175 TL	379.128.368 TL	338.752.175 TL
Dönem Sonu Artık Değer											
NAKİT ÇIKIŞLARI											
Yıllık Artış Oranı (GİDER ORANI)											
Avım Birim İşletme Giderleri (T/AY)	8,50%		44.982.720 TL	48.806.251 TL	86.394.007 TL	93.737.498 TL	86.394.007 TL	93.737.498 TL	86.394.007 TL	93.737.498 TL	86.394.007 TL
Kiraclardan Karşılanan Operasyonel ve Genel Giderler	80,00%		35.986.176 TL	39.045.001 TL	69.115.206 TL	74.989.998 TL	69.115.206 TL	74.989.998 TL	69.115.206 TL	74.989.998 TL	69.115.206 TL
İşletme Tarafından Karşılanan Operasyonel ve Genel Giderler	20,00%		8.996.544 TL	9.761.250 TL	17.278.801 TL	18.747.500 TL	17.278.801 TL	18.747.500 TL	17.278.801 TL	18.747.500 TL	17.278.801 TL
Emlak Vergisi	10,00%	2.162.060,00	2.960.939 TL	3.257.033 TL	6.347.036 TL	6.981.740 TL	6.347.036 TL	6.981.740 TL	6.347.036 TL	6.981.740 TL	6.347.036 TL
Stigma Giderleri	10,00%	335.690,32	323.442 TL	355.787 TL	693.327 TL	762.660 TL	693.327 TL	762.660 TL	693.327 TL	762.660 TL	693.327 TL
Genel Yönetim Giderleri	6,00%	11.973.987,32	10.588.138 TL	11.487.389 TL	20.325.131 TL	22.747.702 TL	20.325.131 TL	22.747.702 TL	20.325.131 TL	22.747.702 TL	20.325.131 TL
Yenileme Giderleri	2,00%	2.237.690,21	3.529.379 TL	3.829.130 TL	6.775.044 TL	7.582.567 TL	6.775.044 TL	7.582.567 TL	6.775.044 TL	7.582.567 TL	6.775.044 TL
TOPLAM AVM GİDERİ			26.988.443 TL	28.690.588 TL	51.419.339 TL	56.822.169 TL	51.419.339 TL	56.822.169 TL	51.419.339 TL	56.822.169 TL	51.419.339 TL
NET NAKİT AKOM			120.070.800 TL	143.620.242 TL	287.332.836 TL	4.351.133.682 TL	287.332.836 TL	4.351.133.682 TL	287.332.836 TL	4.351.133.682 TL	287.332.836 TL
		0,50	1,50	1,50	8,50	9,50	1,50	8,50	1,50	9,50	1,50
		110.769.061 TL	112.760.983 TL	112.760.983 TL	72.956.400 TL	940.248.596 TL	72.956.400 TL	940.248.596 TL	72.956.400 TL	940.248.596 TL	72.956.400 TL
		110.300.690,36	111.336.644,26	111.336.644,26	67.885.853,31	867.517.208,16	67.885.853,31	867.517.208,16	67.885.853,31	867.517.208,16	67.885.853,31
		109.838.211,63	109.942.040,96	109.942.040,96	63.205.964,71	800.953.542,14	63.205.964,71	800.953.542,14	63.205.964,71	800.953.542,14	63.205.964,71
Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)		1.807.454.184 TL	1.705.068.111 TL	1.705.068.111 TL	1.807.454.184 TL	1.807.454.184 TL	1.807.454.184 TL	1.807.454.184 TL	1.807.454.184 TL	1.807.454.184 TL	1.807.454.184 TL
İNDİRGE ME ORANI		17,50%	16,50%	16,50%	17,50%	16,50%	17,50%	16,50%	17,50%	16,50%	17,50%
Teslimatın Değeri		1.705.068.111 TL	1.705.068.111 TL	1.705.068.111 TL	1.705.068.111 TL	1.705.068.111 TL	1.705.068.111 TL	1.705.068.111 TL	1.705.068.111 TL	1.705.068.111 TL	1.705.068.111 TL
İNDİRGE ME ORANI HESABI											
Risksiz Getiri Oranı		13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%
Risk Primi		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
İndirgeme Oranı		17,50%	16,50%	16,50%	17,50%	16,50%	17,50%	16,50%	17,50%	16,50%	17,50%

Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	1.807.454.184 TL	1.705.068.111 TL
İNDİRGE ME ORANI	17,50%	16,50%
Teslimatın Değeri	1.705.068.111 TL	1.705.068.111 TL
İNDİRGE ME ORANI HESABI		
Risksiz Getiri Oranı	13,50%	13,50%
Risk Primi	4,00%	4,00%
İndirgeme Oranı	17,50%	16,50%

Otel Binasına İlişkin Bilgiler ve Nakit Akışı Kabulleri

Otel binasına ait 21.06.2019 tarihli Kira Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre;

Kiracı: Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.

Kiralayan: Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sözleşmenin Süresi: Sözleşme 1 yıl için akdedilmiş olup, yürürlük süresi 24.06.2019-23.06.2020 olarak belirlenmiştir. Taraflarca 1 yılın bitiminden asgari 5 gün öncesinde yazılı bildirimle fesih edilmemiş olması kaydı ile sözleşmede yer alan tüm şartlar aynen geçerli olmak üzere sözleşme 1 yıl süre ile kendiliğinden uzayacaktır. Uzamış birer yıllık süreler bakımından da bir yıllık sürenin bitiminden en az 5 gün öncesinden bildirim ile sözleşme taraflarca haklı bir neden olup olmadığına bakılmaksızın tek taraflı olarak fesih edilebilir.

Kira Bedelinin Tespiti ve Ödenmesi: Asgari kira bedeli, yürürlük süresi kapsamı dahilinde ilk yıl için yıllık kira bedeli net 7.500.000.-TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı; kira dönemi sonundan geriye doğru 12 aylık dönem için TÜİK tarafından açıklanan ((TÜFE+ÜFE)/2)puan olarak uygulanacaktır.

Ciro kirası; kiracının elde ettiği yıllık cironun %25'i kadardır.

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

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

Otele İlişkin Kabuller

Otel için öngörüler aşağıdaki gibidir:

* Otel için kira sözleşmesi bulunmakta olup sözleşme koşullarına göre 2019 yılı için kira bedeli yıllık 7.500.000.-TL+ KDV+%25 ciro'dur. Her yıl TÜİK verileri kabul edilerek ((TÜFE+ÜFE)/2) oranında artış yapılacaktır. TÜİK verilerine göre 2020 yılında 11 ayın ortalama yıllık TÜFE oranı ~14,03 olarak hesaplanmıştır. 11 aylık ÜFE oranı ise ~23,11'dir. Kira artış oranı sözleşme koşullarına göre %18,57 olarak hesaplanmıştır. (2020 TÜFE oranı %14,03, ÜFE oranı %23,11'dir. ((14,03+23,11)/2)=%18,57). Ancak piyasa koşullarında bu artış oranının gerçekleşebilir olmadığı öngörülmüş olup, geçmiş dönemlerden itibaren yıllık kira artış oranı %13 olarak kabul edilmiştir. 2019 yılı için yıllık kira değeri Yeni Gimat GYO' dan alınan bilgiye göre yapılan indirimlerle birlikte toplam 6.000.000.-TL 'dir.

2020 yılı için ise pandemi dönemi nedeniyle otel kirasının %25 Ciro + KDV olarak değiştirildiği öğrenilmiştir. Yıl içerisinde Mart ile Haziran ayları arasında otelin kapalı olduğu, ortalama cironun 1.500.000.-TL olduğu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir. Tüm dünya ile birlikte ülkemizde de yaşanan Covid-19 salgını nedeni ile yıl içinde şehirler arası seyahat kısıtlamaları getirilmiş, uçuşlar durdurulmuş ve sokağa çıkma yasağı kararları alınmıştır. Bunlarla birlikte bireysel olarak alınan tedbirler nedeni ile otel piyasasında doluluk oranları ve buna bağlı olarak gelir düşmüştür.

Değerleme konusu otel için potansiyel kira 6.500.000.-TL olarak öngörülmüş olup, ilk dönem pandemi nedeni ile kira kayıpları hesaplanmış ve gelecek yıllarda belirli oranlarda pandemi etkisinin devam edeceği öngörülmüştür.

Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır

2020 yılı yukarıdaki özel durum açıklamalarında yer alan sebeplerden dolayı geçmiş dönemlere oranla kira gelirlerinin düşük olduğu anlaşılmış ve nakit akışı tablosunda 1. dönem, 2. dönem, 3. dönemlerde COVID-19 Küresel Salgının etkilerinin ciddi şekilde devam edeceği ve kira kayıplarının oluşacağı ilerleyen yıllarda etkisinin azalarak devam edeceği öngörülmüştür. Bu kapsamda yapılan hesaplamalarda Otel'in ortalama yıllık kira geliri bulunmuş yıllık artış oranları dikkate alınarak hesaplamalar yapılmış, daha sonra kira kayıpları ortalama yıllık kira gelirinden düşülmüş, net nakit akışlarında ise kira kayıpları düşülmüş gelirlerden otel'in olağan ve sabit giderleri düşülmek sureti ile nihai hesaplar yapılmıştır.

* Otel için gider bilgileri Yeni Gimat GYO A.Ş.'den edinilmiştir. 2020 yılı için Emlak Vergisi 296.093.-TL, sigorta giderleri 25.924.-TL'dir. Gelecek dönemler için gider kalemlerinin artış oranı %3 olarak öngörülmüştür. Geçmiş dönemlere ait giderler için ise yine 2016 yılından bugüne %3 artış oranı ile geldiği varsıyalarak geriye dönük hesaplama yapılmıştır.

* Sözleşme süresi 1 yıl olup, 2020 yılından sonra sözleşmenin aynı koşullarda devam edeceği var sayılarak 10 yıllık nakit akışı hazırlanmıştır. Kapitalizasyon oranı %5,50 olarak kabul edilmiştir.

*İndirgeme oranı %17,00 olarak alınmıştır.

CP ANKARA OTEL Nakit Akışları

Yıllık Artış Oranı
Kap. Oranı

13,00%
5,00%

	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ(OTEL)												
Kiralama Gelirleri	6.000.000 TL	6.250.000 TL	7.062.500 TL	7.980.625 TL	9.018.106 TL	10.190.460 TL	11.516.220 TL	13.012.198 TL	14.703.784 TL	16.616.276 TL	18.776.262 TL	115.123.432 TL
Ciro Gelirleri		625.000 TL	706.250 TL	798.063 TL	901.811 TL	1.019.046 TL	1.154.522 TL	1.307.220 TL	1.470.378 TL	1.661.528 TL	1.877.526 TL	11.512.343 TL
Diğer Gelirler												
TOPLAM OTEL GELİRİ		6.875.000 TL	7.768.750 TL	8.778.688 TL	9.919.917 TL	11.209.506 TL	12.666.742 TL	14.313.418 TL	16.174.163 TL	18.276.804 TL	20.652.788 TL	
Kira Kayıpları (Pandemi Süreci Ve Sonrası)		35%	15%	10%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	
		2.375.000 TL	1.165.313 TL	877.688 TL	297.598 TL	336.285 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	
		4.500.000 TL	6.603.438 TL	7.900.819 TL	9.622.319 TL	10.873.221 TL	12.666.742 TL	14.313.418 TL	16.174.163 TL	18.276.804 TL	20.652.788 TL	457.256.889 TL
KİRA KAYIPLARI SONRASI OTEL GELİRLERİ												
NAKİT ÇIKIŞLARI												
Sigorta Giderleri	51.502	25.942	26.720	27.522	28.348	29.198	30.074	30.976	31.905	32.863	33.848	297.396 TL
Emlak Vergi Giderleri	426.903	296.093	304.976	314.125	323.349	333.255	343.253	353.551	364.157	375.082	386.334	3.394.374 TL
TOPLAM		322.035 TL	331.695 TL	341.647 TL	351.896 TL	362.453 TL	373.327 TL	384.527 TL	396.062 TL	407.944 TL	420.183 TL	3.691.770 TL
Net Nakit Akım		4.177.965 TL	6.271.741 TL	7.559.172 TL	9.270.423 TL	10.510.768 TL	12.293.415 TL	13.928.892 TL	15.778.100 TL	17.868.860 TL	19.776.604 TL	97.659.335 TL
YIL ORTASI FAKTÖRÜ		0	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	
İNDİRGE ME ORANI	16,50	İndirgenmiş Net Nakit	3.870.810 TL	4.987.688 TL	5.160.115 TL	5.431.988 TL	5.286.494 TL	5.307.377 TL	5.161.763 TL	5.018.920 TL	4.878.951 TL	111.909.648 TL
İNDİRGE ME ORANI	17,00	İndirgenmiş Net Nakit	3.862.530 TL	4.955.749 TL	5.105.167 TL	5.351.173 TL	5.185.585 TL	5.020.054 TL	4.860.273 TL	4.704.538 TL	4.537.064 TL	107.447.950 TL
İNDİRGE ME ORANI	17,50	İndirgenmiş Net Nakit	3.854.303 TL	4.924.150 TL	5.051.025 TL	5.271.898 TL	5.063.656 TL	4.882.816 TL	4.707.287 TL	4.537.064 TL	4.364.182 TL	103.182.034 TL
Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)		157.013.755 TL	151.676.846 TL	146.561.265 TL								146.561.264,99
İNDİRGE ME ORANI		16,50%	17,00%	17,50%								

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE 2 ADET TAŞINMAZIN YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	
ANKAMALL AVM	1.705.068.111 TL
OTEL BİNASI	151.676.846 TL
TOPLAM	1.856.744.957 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	1.352.060.668 TL
OTEL BİNASININ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	155.651.475 TL
İKİ ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.507.712.143 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
ANKAMALL AVM YENİ GİMAT GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	1.705.068.111 TL
OTEL BİNASININ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	151.676.846 TL
İKİ ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.856.744.960 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerler yaklaşımından/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

43345 ada 1 parselde A ve B blok olarak tanımlanmış 49 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. 43344 ada 2 parsel üzerinde ise kat irtifakı kurulmamış olup, ana gayrimenkul niteliğindedir. Ankamallı AVM I. ve II. Etap olarak anılan 2 etapta oluşmakta olmasına karşın bir bütün niteliğindedir.

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 şeklinde 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.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. 43345 ada 1 parsel üzerindeki yapılar için yapı kullanım izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti kurulmuş ve cins tashihi yapılar yasal süreç tamamlanmıştır. 43344 ada 2 parsel üzerindeki yapılar için yapı kullanım izin belgelerinin, yapı kayıt belgesinin alındığı cins tashihi yapılar yasal süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "b" bendine göre "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılarla ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Bu bende göre inceleme yapıldığında taşınmaz " Betonarme 2 Adet Mağaza Otel Ve Altında Otoparkı Bulunan Arsa " nitelikli olup , mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliğine uygundur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 bendelerine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak 2020 yılı içerisinde dünyada ve ülkemizde yaşanan Covid-10 salgını nedeni ile alınan önlemler ve yapılan kısıtlamalar kapsamında AVM lerde yer alan dükkanların kira politikalarında değişiklikler yapılmıştır. AVM'lerin kapalı olduğu dönemlerde kira kayıpları olduğu gibi, sonrası içinde her AVM yönetimi kendi içinde kira indirimi, ciroya dönme vb. uygulamalar yapma kararı almıştır. Bu nedenle 2020 yılı içerisinde piyasadaki sağlıklı kira verileri edinilememiştir. Değerleme konusu AVM 'nin potansiyel kira birim değeri piyasadaki pandemi etkisi gözlemlenmeden öngörülmüş, nakit akışı tablosunda pandemi etkisi ayrıca belirtilmiştir.

Niteliği	Kiralanabilir Alan	Potansiyel Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
ANKAMALL AVM	93.714,00	13.588.530,00	145,00
TOPLAM	93.714,00	13.588.530,00	145,00

Niteliği	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
Ankamall AVM (Yeni Gimat GYO A.Ş. Payı*)	235.037,45	13.588.530	57,81	163.062.360

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda emsal taşınmazlar ve otele ait kira sözleşmesi incelenmiştir. Yıllık kira değeri Yeni Gimat GYO' dan alınan bilgiye göre pandemi dönemi nedeniyle bu yıl için otel kirasının %25 ciro + KDV olarak değiştirildiği öğrenilmiştir. Yıl içerisinde Mart ile Haziran ayları arasında otelin kapalı olduğu, ortalama cironun 1.500.000.-TL olduğu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir. Piyasadan elde edilen veriler incelendiğinde Şirketin belirttiği gerçekleşen kiranın sözleşmedeki kiraya oranla sektör verilerine daha yakın olduğu ve piyasa koşullarına göre daha kabul edilebilir olduğu kanaatine varılmıştır. Pandemi nedeniyle oluşan kira kayıpları göz ardı edilerek taşınmazın potansiyel yıllık kira değeri 6.250.000.-TL olarak öngörülmüştür.

OTEL	Toplam İnşaat Alanı m2	Toplam Aylık Kira Değeri TL	Toplam Potansiyel Aylık Kira Birim Değeri TL	Toplam Potansiyel Yıllık Kira Değeri TL
TOPLAM (TL)	27.650,00	520.833 TL	18,84	6.250.000

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerindeki yapılar için yapı kullanım izin belgesi ve yapı kayıt belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuş ve cins tashihi yapılar yasal süreç tamamlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "b" bendine göre "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Bu bende göre inceleme yapıldığında taşınmazlardan 43344 ada 2 parsel " Betonarme 2 Adet Mağaza Otel Ve Altında Otoparkı Bulunan Arsa " ve 43345 ada 1 parsel "4 katlı betonarme ofis, işyeri ve arsası (A blok), 4 katlı betonarme mağaza ve arsası (B blok)" nitelikli olup , mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliğine uygundur.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 bendelerine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu Ankamall AVM ve otel binası için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 43345 ada 1 parsel ve 43344 ada 2 parsel üzerindeki AnkaMall , AVM'ye ait Yeni Gimat GYO A.Ş. Hissesi ve Otel binasının;

31.12.2020 Tarihli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisselerinin toplam değeri için :

1.856.744.960 .-TL

(Bir Milyar Sekiz Yüz Elli Altı Milyon Yedi Yüz Kırk Dört Bin Dokuz Yüz Altmış TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.190.959.053 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

ANKAMALL AVM - YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
1.705.068.111	2.011.980.371
OTEL BİNASI - TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
151.676.846	178.978.678
ANKAMALL AVM - YENİ GİMAT GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM POTANSİYEL AYLIK KİRA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
13.588.530	16.034.465
OTEL - TOPLAM POTANSİYEL AYLIK KİRA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
520.833	614.583

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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

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