

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
13583 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN ATAKULE AVM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2021
RAPOR TARİHİ	24.12.2021
RAPOR NO	ATA-2110036
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ATAKULE AVİM'İN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ATAKULE AVİM ÇANKAYA CADDESİ NO:1 ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Tapu Belgesi
Ek 5 - Yapı Ruhsatı - İskan - Belgeler-İNA Tablosu (kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Ankara ili Çankaya ilçesi Çankaya Mahallesi 13583 ada 2 parselde bulunan Atakule Alışveriş Merkezi'nin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No 1B/68 Çankaya / Ankara

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan Atakule AVM'nin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor ATA-2110036 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak 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 değerlendirilme ilişkili bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1611005	ATA-1910104-REV	ATA-2010030
Rapor Tarihi	29.12.2016	23.06.2020	30.12.2020
Rapor Konusu	ATAKULE AVM PROJESİ	ATAKULE AVM	ATAKULE AVM
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	136.900.000	301.012.000	282.869.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

13583 ADA 2 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : ÇANKAYA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 13583
Parsel No : 2
Alanı : 6.730,00 m²
Hisse oranı : TAM
Vasfı : 36 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ VE ARSASI
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 9186
Cilt No : 3
Sayfa No : 252
Tapu Tarihi : 25.08.2000

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden müşteri tarafından 15.10.2021 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZ ÜZERİNDE;

Serh:

30.12.2016 tarih 100298 yevmiye ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30.12.2016 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle toplam 99 TL bedelle kira şerhi)

(Söz konusu şerh, TEDAŞ Genel Müdürlüğü'nün, parsel üzerinde trafo vb. ünitelerin bulunması durumunda uyguladığı rutin bir şerh niteliğindedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

Beyan:

Diğer (Konusu: Cins tashihi için vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 30/11/2018 Sayı: E.466566 ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (Diğer Beyanların Tesisi Yev: 92498 Tarih: 04/12/2018)

(Söz konusu beyan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

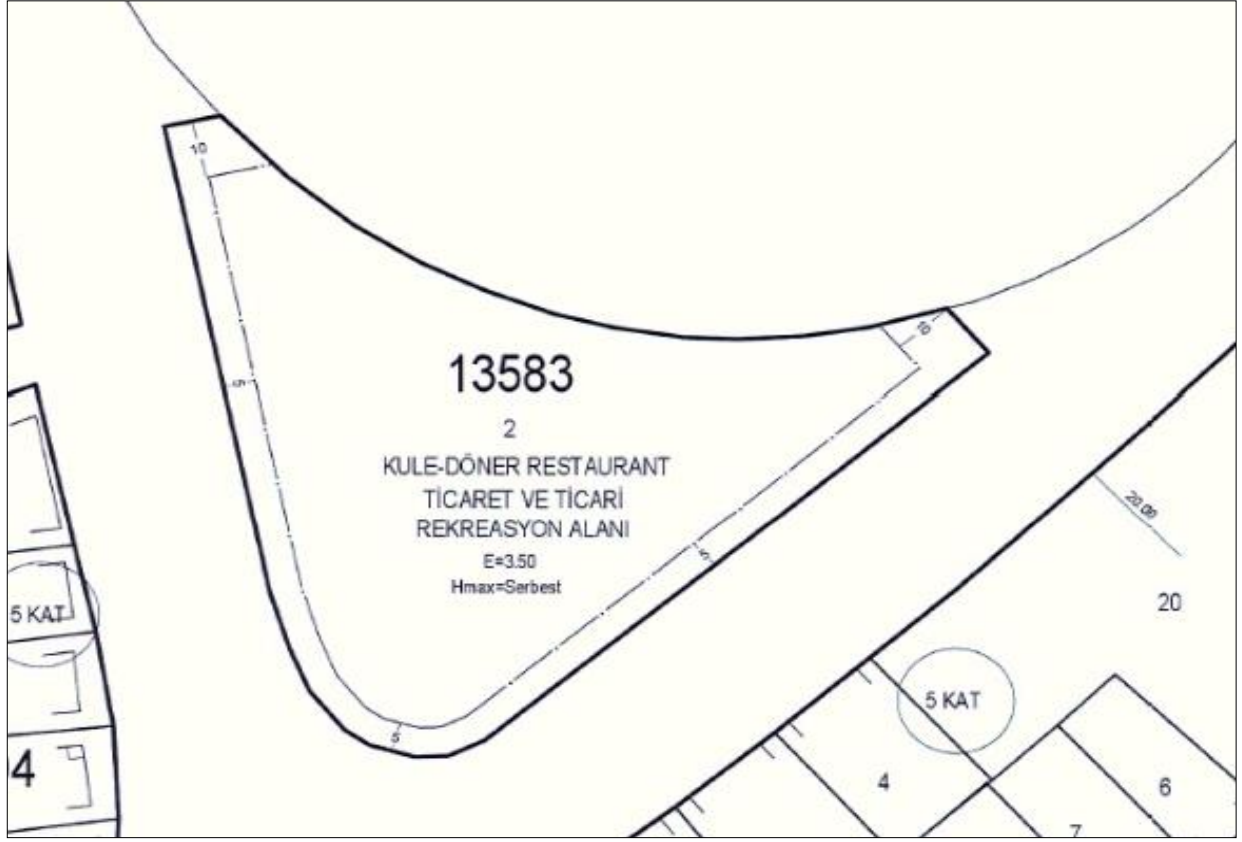
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın niteliği "Kargir Ev ve Bağ" iken 01/12/2015 tarih 75828 yevmiye ile yapıli iken yapısız hale gelme işleminde "arsa" olarak tascil edilmiştir. Yev: 92498 Tarih: 04/12/2018 ile cins değişikliği yapılmış "36 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ VE ARSASI" olarak tahsis edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan 20.11.2020 tarihli imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmaz;

Çankaya Mahallesi'nde yapılan ve Ankara İmar İdare Heyetinin 29.03.1977 tarih ve 326 sayılı kararı ile onaylanan 71530/A no'lu parselasyon planı sonucu oluşan 13583 ada 2 parsel ile ilgili daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.03.2013 tarih 4228 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 imar planı değişikliği yapılmış olup, yapılan değişikliklerle söz konusu parsel Emsal:3.50, H(max): Serbest yapılaşma koşullu Kule-Döner Restaurant Ticaret ve Ticari Rekreasyon Alanı olarak ayrıldığı tespit edilmiştir. Yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerinde gösterildiği, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların plan notlarında tanımlı olduğu hususları belirtilmiştir.



71530 / A (ATAKULE) - 13583 ADA 2 PARSEL PLAN NOTLARI:

1. Kule-Döner Restaurant, Ticaret ve Ticari Rekreasyon Alanında;

* E:=3.50

* Yükseklik: Kule (Atakule) için h(max): serbest, diğer yapılar için h(max): 18.50 m.

* 0.00 kotu parselin cephe aldığı yolların en üst kotundan verilecektir.

* Su basman kotu 1.50 m.'de tesis edilebilir.

* 16.11.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesinde "Kule Kısmı" için belirlenen yükseklik ve yapılaşma hakları müktesep hak olarak kabul edilerek korunacaktır. Yıkılıp yeniden yapılanma halinde mevcut yönetmelik ve plan şartları geçerlidir.

2. Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.06.2012 tarih ve 724 sayılı kararı doğrultusunda, parselde inşaa edilecek yeni yapıya ait mimari proje, Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Tarafından onaylanmadan uygulamaya geçemez.

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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 13583 ada 2 parsel için düzenlenmiş 30.10.1986 tarih 2 no'lu temel ruhsatı ve 14.07.2006 tarih 96 sayılı tadilat ruhsatı ve 23.03.2005 tasdik tarihli projesi görülmüştür.

Atakule Aışveriş Merkezi'nin kule hariç alışveriş merkezi bölümünün, Atakule GYO A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 03.11.2011 tarih ve 703-883 sayılı kararı uyarınca yıkılarak yerine modern bir alışveriş merkezi yapılması doğrultusunda, Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.11.2013 tarih 66770991-1649 sayılı yıkım ruhsatı verilmiştir. 05.12.2013 tarih 2013 / 06 sayı, 2879434 onay kodlu iksa işlerine ilişkin Yapı Ruhsatı verilmiştir.

Dosyasında incelenen yazışmalarda, 13583 ada 2 parselde Atakule Aışveriş Merkezi' nin, kule kısmı yerinde kalmak kaydıyla alçak kütlesinin yıkım talebinin uygun bulunduğu Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kararına ilişkin Ankara 4. İdare Mahkemesi' nin 30.04.2014 gün ve 2013/1714 esas nolu "yürütmenin durdurulması" kararının kaldırılmasını konu alan Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulunun 11.06.2014 gün ve 2014/3950 itiraz nolu kararına uyulmasına ve 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kurul kararının geçerli olduğuna karar verildiği görülmüştür.

Atakule GYO A.Ş.'nin Kamu Aydınlatma Platformu'nda 12.12.2016 tarihinde yaptığı açıklamada 31.04.2014 tarihinde açılan, konusu Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.11.2013 tarih ve 66770991-1649 sayılı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi olan dava ile ilgili olarak Ankara 4. İdare Mahkemesinin 2014/214 Esas sayılı dosyasında verilen ve aleyhine temyiz yoluna başvurulmuş olan karar ile ilgili olarak halen Danıştay 14. Daie Başkanlığının 2016/1564 sayılı dosyasında temyiz sonucu beklenildiği belirtilmiştir.

Ankara 6. İdare Mahkemesi'nin 2016/2881 Esas sayılı dosyasında görülen ve şirketin davalı Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yanında müdahil olarak yer aldığı davada Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13/11/2015 tarih ve 2015/14 sayılı yapı (tadilat) ruhsatı işleminin iptaline dair karar aleyhine gerek şirket, gerekse davalı idare tarafından yürütmenin durdurulması talepli olarak istinaf yoluna başvurulduğu ve Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi'nin 2020/48 E. sayılı ve 15/01/2020 tarihli kararıyla, iptal kararının yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği bildirilmiş olup, istinaf başvurusu kabul edilmiş ve Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi'nin 2020/255 K. sayılı ve 18/03/2020 tarihli kararıyla, iptal kararının kaldırılmasına ve davanın reddine kesin olarak karar verilmiştir.

Atakule Aışveriş Merkezinin kule kısmı yerinde kalmak kaydıyla alçak kütlesinin yıkılıp yeni baştan inşa edilmesi projesine ilişkin yıkım faaliyetleri mahkeme sonuçlanıncaya kadar 30.05.2014 tarihinde durdurulmuştur. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 18.09.2014 tarih 22975 sayılı yıkım ruhsatı verilmiştir. Yıkım çalışmaları yeniden başlamıştır.

13.11.2015 tarih 2015/14 sayılı tadilat ruhsatı, 03.08.2017 tarih ve 2017/04 sayılı ve 14.08.2018 tarih ve 2018/16 sayılı tadilat ruhsatları alınmıştır. İnşa faaliyetler tamamlanmıştır. 23.10.2018 tarih ve 2018/11 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tahsisi yapılmıştır. Yapı kullanma izin belgesi ve son tadilat ruhsatı V.A yapı sınıfında, 52.376,19 m² toplam inşaat alanı için alınmıştır.

14.08.2018 tarihli tadilat ruhsatı 3194 sayılı İmar Kanunu Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 59. Maddesi 5. Fıkrasına istinaden; Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca düzenlenen 16.11.1990 tarih 01 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunan, toplam 28.520,04 m² 'lik Atakule yapısının kule kısmı muhafaza edilerek alçak kütlesinin yıkılması sonrasında, alçak kütlenin bulunduğu alana yapılacak ve parsel üzerinde halen mevcut olan ve 4 adet bağımsız bölümü bulunan kule ile bağlantılı olacak 100 bağımsız bölüm ile çeşitli ortak kullanım alanlarından oluşan yapı inşaatı için düzenlenmiştir. Parselde inşaatı tamamlanan yapının ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı Ankara Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.07.2017 tarih ve E19607 sayılı yazısı ile belirlenmiştir.

14.08.2018 tarihli tadilat ruhsatı 13.05.2015 tarihli mimari projedeki sehven yapılmış olan bağımsız bölüm sayısı ve yapı yüksekliğinin düzeltilmesi için Atakule GYO'nun 26.07.2018 tarih 0534 sayılı yazısına istinaden düzenlenmiştir.

Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede Atakule AVM' nin mimari projelerinin 13.03.2015 tarihinde onaylandığı bilgisi edinilmiştir. Daha sonra Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylı 10.08.2018 tarihli tadilat projesi onaylanmıştır. Projesine göre AVM 7 bodrum, zemin, 2 normal kat, asma kat ve çatı katından oluşmaktadır. Ayrıca Kule Kısmı korunacaktır.

Kule bölümünün seyir terasına ilişkin olarak T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22/10/2021 tarih ve GSM 2021/02 sayılı İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı düzenlenmiştir

14.08.2018 Tarihli Tadilat Ruhsatı Bilgileri		
Nitelik	Bağ.Böl.Sayısı	Alan
Ofis ve İşyeri	100,00	15.158,95 m ²
Ortak Alan		37.219,24 m ²
TOPLAM	100,00	52.378,19 m²

Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri		
Nitelik	Bağ.Böl.Sayısı	Alan
Ofis ve İşyeri	100,00	15.158,95 m ²
Ortak Alan		37.219,24 m ²
TOPLAM	100,00	52.378,19 m²

Atakule GYO' dan edinilen kiralanabilir alan bilgileri ve kat bazında inşaat alanları aşağıdaki gibidir. Kule müktesep hak olarak kullanılacak olup, kule için Atakule GYO' den röleve çalışmaları sonucu alınan inşaat alanı bilgileri kullanılmıştır.

Katı	Kiralanabilir Alan	Toplam İnşaat Brüt Alanı
7.Bodrum	0,00 m ²	3.368,31 m ²
6.Bodrum	0,00 m ²	4.748,81 m ²
5.Bodrum	0,00 m ²	4.051,86 m ²
4.Bodrum	0,00 m ²	4.702,45 m ²
3.Bodrum	154,04 m ²	5.009,66 m ²
2.Bodrum	2.912,96 m ²	4.649,74 m ²
1.Bodrum	2.461,81 m ²	4.920,61 m ²
-3 Kotu		289,86 m ²
Zemin	2.975,47 m ²	4.539,60 m ²
1.Kat	3.106,69 m ²	4.602,40 m ²
2.Kat	2.645,48 m ²	4.934,34 m ²
Yönetim ve Mescid Katı		511,74 m ²
2.Asma Kat		2.297,79 m ²
Çatı Katı		51,00 m ²
ProjeToplam	14.256,45 m²	48.681,00 m²
Müktesep Alan (Kule)	1.258,00 m ²	3.697,19 m ²
Toplam	15.514,45 m²	52.378,19 m²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parsel üzerinde müktesep hak olan kule kısmı yerinde kalmak suretiyle kısa katlı çarşı kütlelerinin inşaatının tamamlandığı görülmüştür. Yapı kullama izin belgesi alınmış ve cins tahsis yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

ADŞ Yapı Denetim Ltd. Şti. - Ata Mah. 3504 Cad. İç Kapı No:8 Yenimahalle/ANKARA

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 19.09.2018 tarihinde alınmış C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

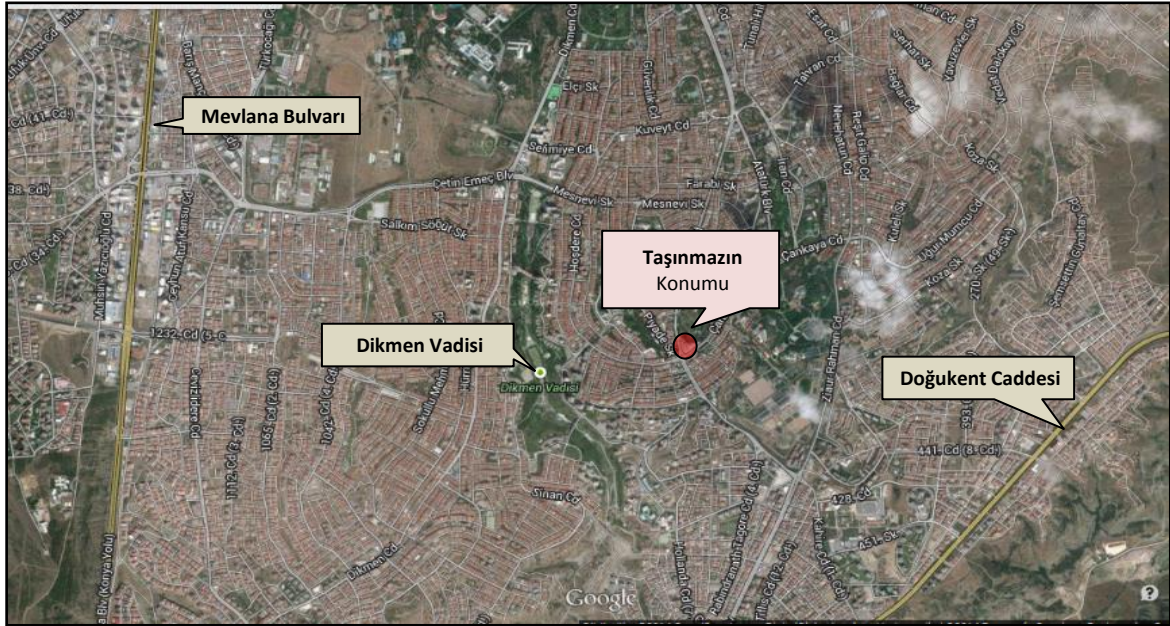
Değerleme konusu taşınmaz; Ankara ili Çankaya ilçesinde yer alan tapu kayıtlarında "36 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ VE ARSASI" olarak kayıtlı 13583 ada 2 parselde yer alan AVM binasıdır. Parsel köşe parsel olup, yaklaşık olarak üçgen formundadır.

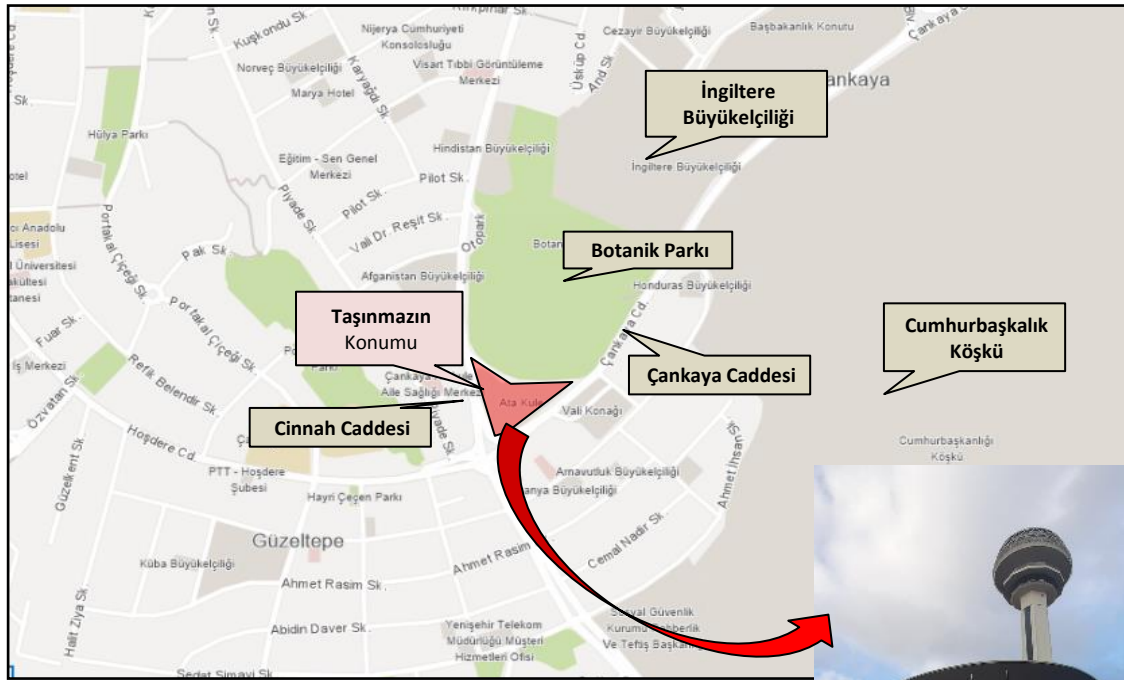
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Çankaya ilçesinde Çankaya Caddesi ile Cinnah Caddesi' nin kesiştiği köşede konumlu olup, yaklaşık olarak üçgen formundadır. Oldukça merkezi bir konumda olup, Ankara'nın ilk AVM' si olarak nirengi niteliği taşımaktadır.

Etrafında eski Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Botanik Parkı, Vali Konağı, İngiltere Büyükelçiliği, Hindistan Büyükelçiliği, Başbakanlık Konutu vb. yapılar bulunmaktadır.

Ulaşılabilirliği iyi bir konumda olup, toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolayca sağlanabilmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir. Esenboğa Havalimanına ~25 km.'dir. Cinnah Caddesi ve Çankaya Caddesi kesişiminde köşe konumudur. Söz konusu gayrimenkul Çetin Emeç Bulvarı'na ~2,00 km., Kızılay'a ~4 km., Ulus'a ~6 km., Seğmenler Parkı'na ~750 m. uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaza özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Atakule AVM onaylı mimari projesine göre ve mahallinde 7 bodrum, -3 kotu, zemin, 2 normal kat, yönetim katı, 2. asma kat, 24. kat, 25. kat, 27. kat, ve 28. kattan oluşmaktadır.

7. bodrum kat; depo, su deposu, teknik alanlar, asansör hacimleri ve oto yıkama hacimlerinden oluşmaktadır.

6. bodrum kat; otopark, sığınak, teknik alanlar, kule su deposu, asansör ve depo hacimlerinden oluşmaktadır.

5. bodrum kat; teknik hacim boşluğu, otopark, soyunma odası hacimlerinden oluşmaktadır.

4. bodrum kat; dükkanlar, otopark, depolar, teknik alanlar, personel yemekhane, temizlik odaları ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

3. bodrum kat; dükkanlar, otopark, depolar, bay-bayan mescit, jeneratör, revir, güvenlik, ofis, otomasyon hacimlerinden oluşmaktadır.

2. bodrum kat; dükkanlar, teknik alanlar, çöp odası, dolaşım alanı, bebek bakım odası, personel odası ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

1. bodrum kat; dükkanlar, teknik alanlar, bay-bayan WC, servis koridoru, kule girişi, bebek bakım odası ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

.-3 kotu; servis girişi, depo, teknik alanlar ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin kat; dükkanlar, restaurant, avm ana giriş, bay-bayan wc, asansör, teknik alanlar, depolar, teras, galeri boşlukları ve dolaşım alanı hacimlerinden oluşmaktadır.

1. normal kat; dükkanlar, restaurant, dolaşım alanı, teras, asansör, merdiven, bay-bayan wc ve bebek bakım odası hacimlerinden oluşmaktadır.

2. normal kat; dükkanlar, sinema, teknik alanlar, teras, depo, teknik alanlar, bay-bayan wc ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

Yönetim katı (+15,00 kotu); yönetim ofisi, teknik alanlar ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

2. kat asma; teknik hacimlerden oluşmaktadır.

Kule yapısı (müktesep) bilgileri;

24. kat (+83,24 kotu) cafe bar,

25. kat (+87,15 kotu) seyir terası,

27. kat (+94,85 kotu) döner restaurant,

28. kat (+99,10 kotu) balo salonu hacimlerinden oluşmaktadır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik Konstrüksiyon
Yapı Nizamı	:	Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	:	5-A
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	-
Dış Cephe	:	Giydirmе
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzaralı
Cephesi	:	Bulvar Cepheli
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☒ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

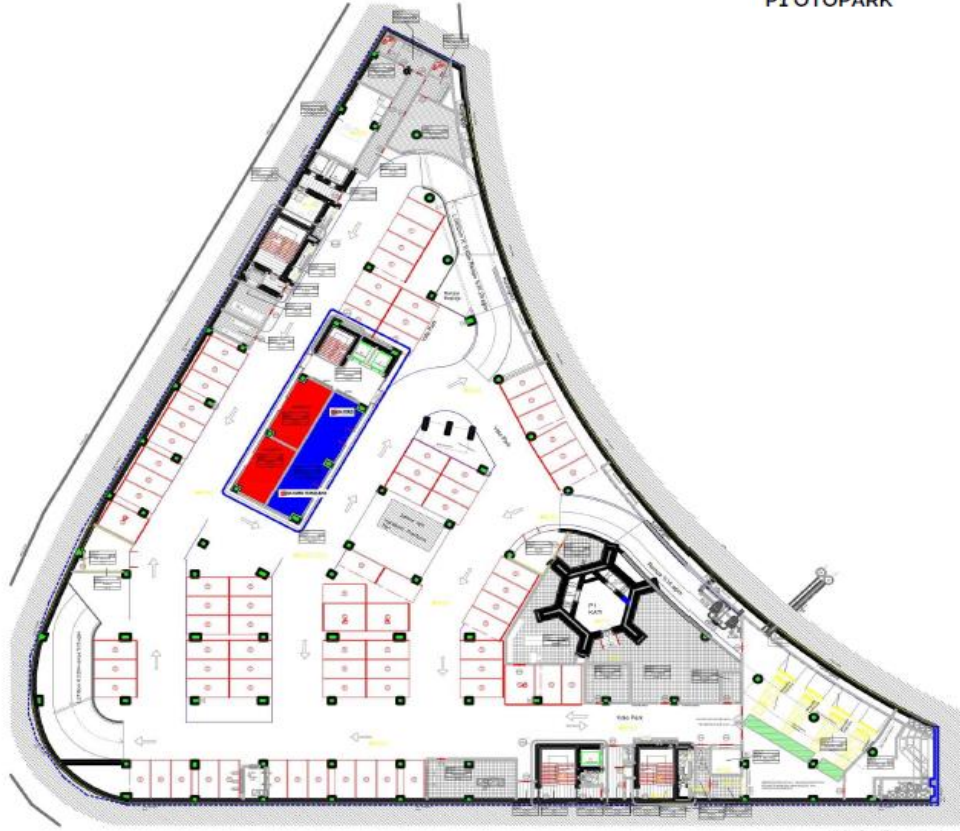
Atakule AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit, duvarlar saten boyalıdır. Kolon yüzeyleri giydirmedir. Tavanlar alçı asma veya taş yünü asma tavandır. Spot aydınlatma mevcuttur. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri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

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

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

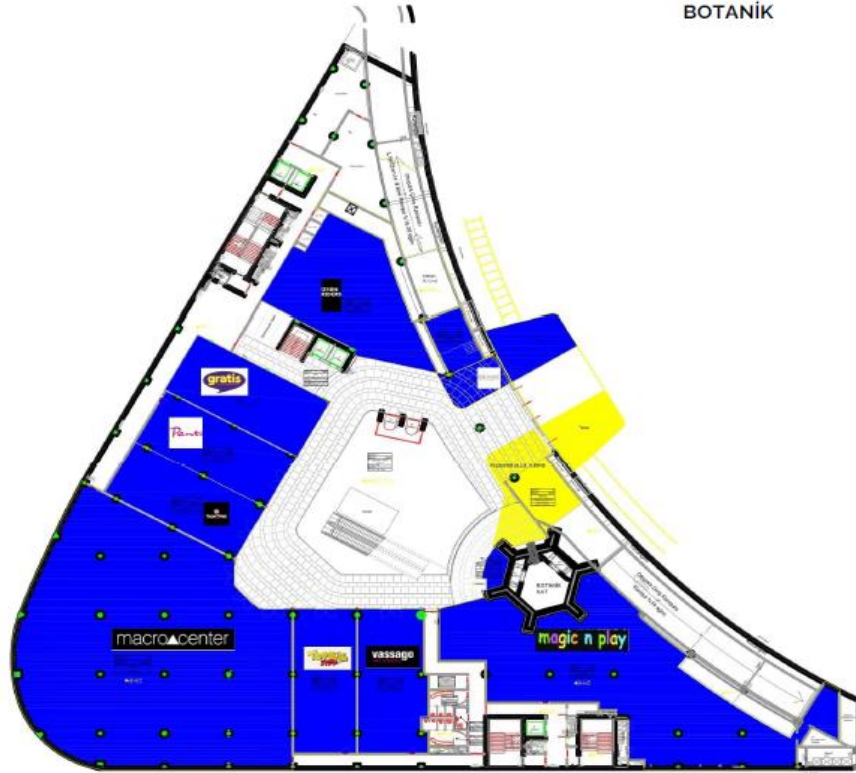
Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

P1 OTOPARK



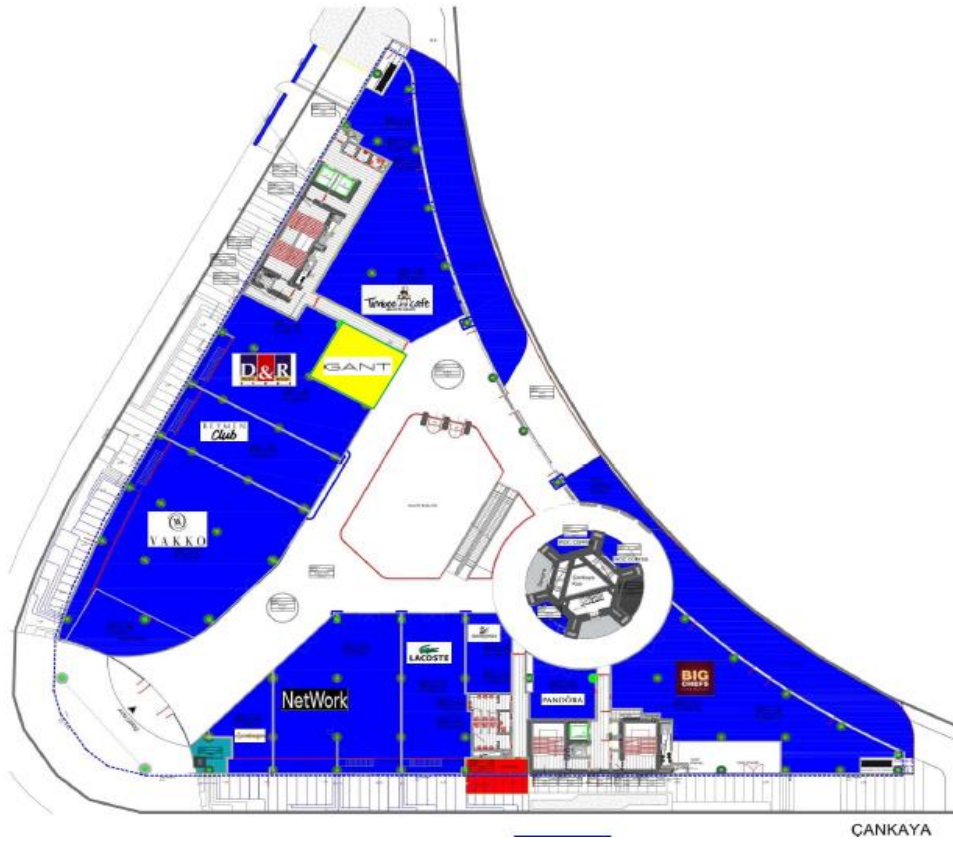
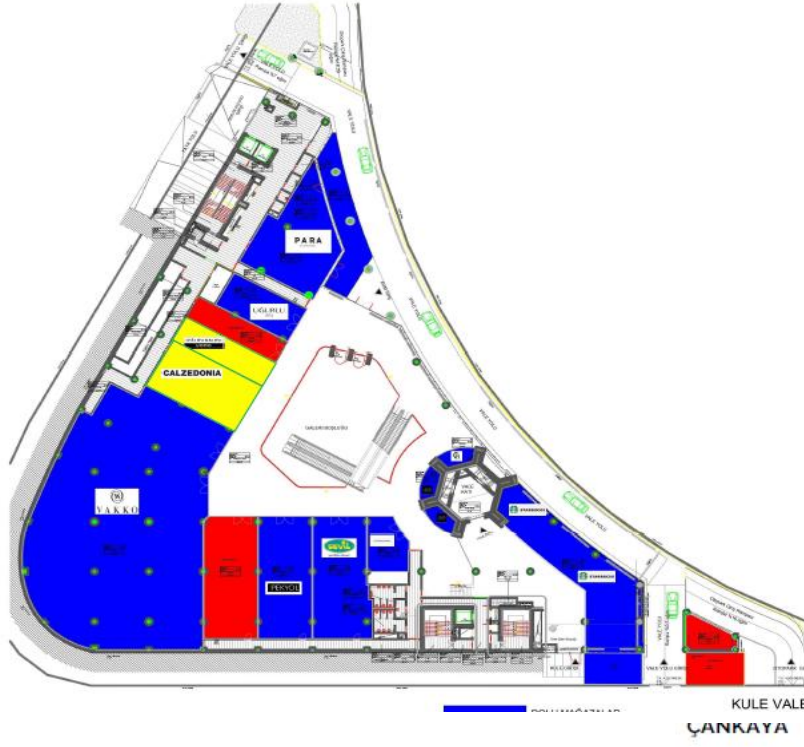
P1 OTOPARK

BOTANİK



BOTANİK

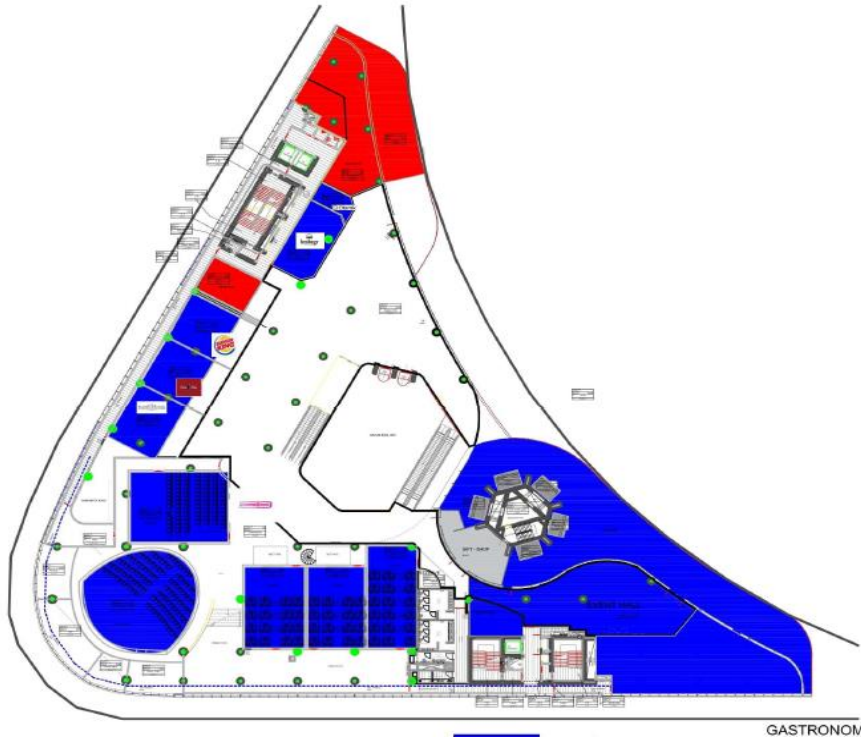
KULE VALE



ANKARA



GASTRONOM



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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

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

Ankara nüfusu bir önceki yıla göre 24.246 artmıştır. Ankara nüfusu 2020 yılına göre 5.663.322'dir. Bu nüfus, 2.805.877 erkek ve 2.857.445 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,54 erkek, %50,46 kadındır. Bu nüfusun 925.828 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %0,43'dür.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



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

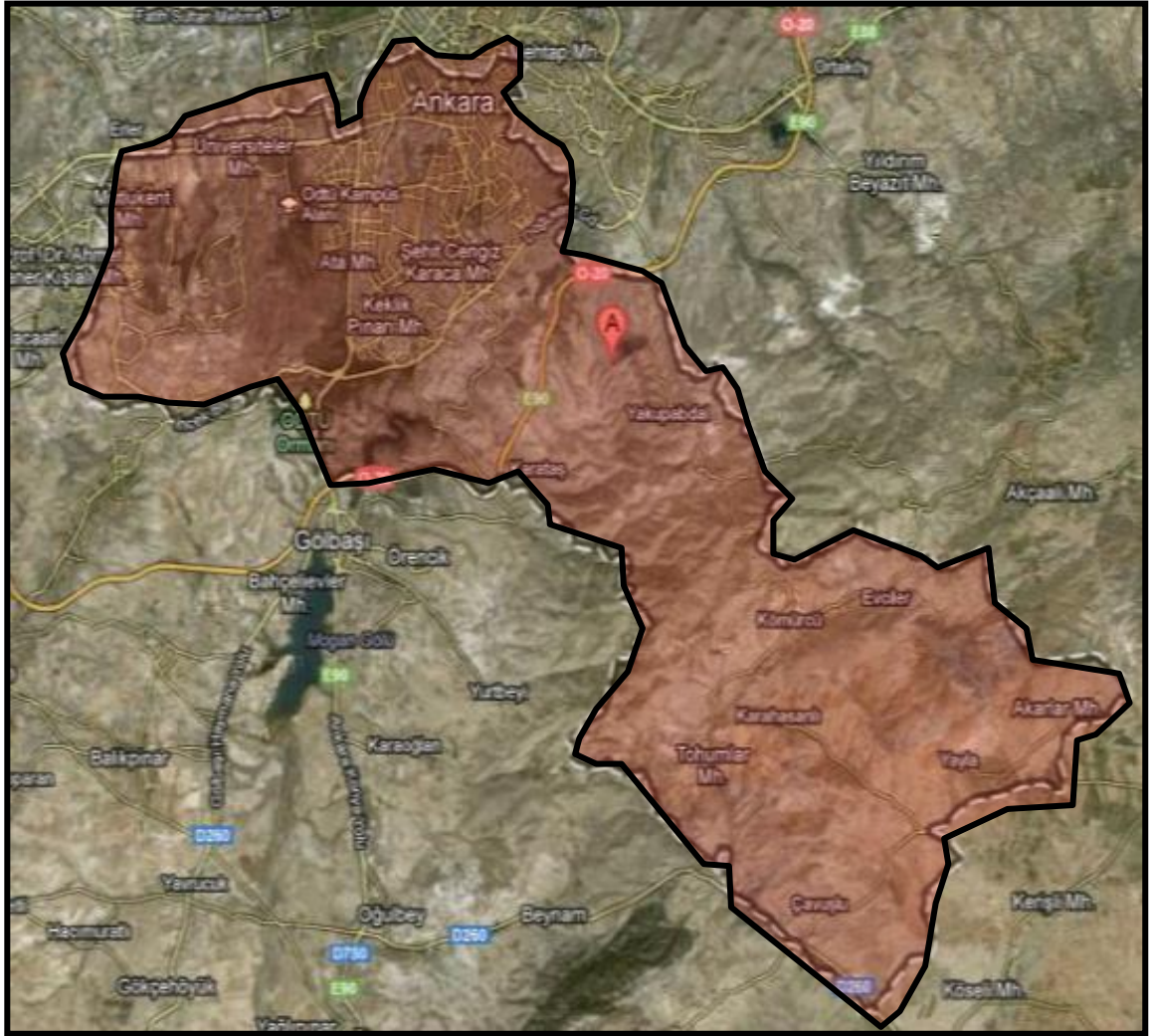
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 verilerine göre ilçe nüfusu 925.828 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

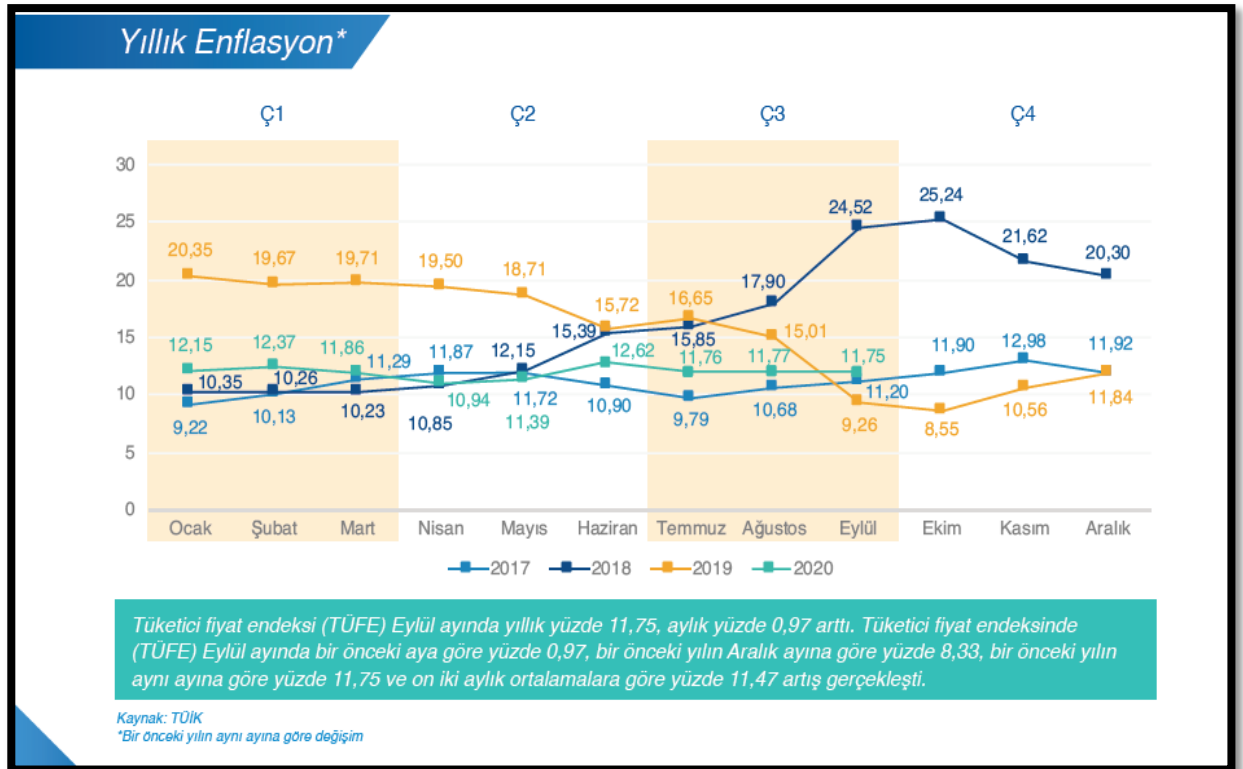
"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genelle yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



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.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019'da 2.yarıda 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. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs 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.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlememizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir yoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenerek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir.

(GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2018 Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde faal 395 adet AVM iken 2019 yılı 3. çeyreği itibarıyla AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 453 bin m²'dir.

Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile 1.000.000 m² 'i aşmış ve 2015 Mayıs ayı itibarıyla 1.292.993 m²'yi bulmuştur. 2018 Şubat ayı verilerine göre ise bu alan 11.905.821 m² olmuştur. JLL'nin 2018 yarı yıl raporu çalışmasına göre Türkiye genelinde şu anda aktif halde olan AVM sayısı 411. İstanbul'daki alışveriş merkezi sayısı 118. Mega şehirde inşaat halinde olan AVM sayısı ise 18 olarak belirlendi.

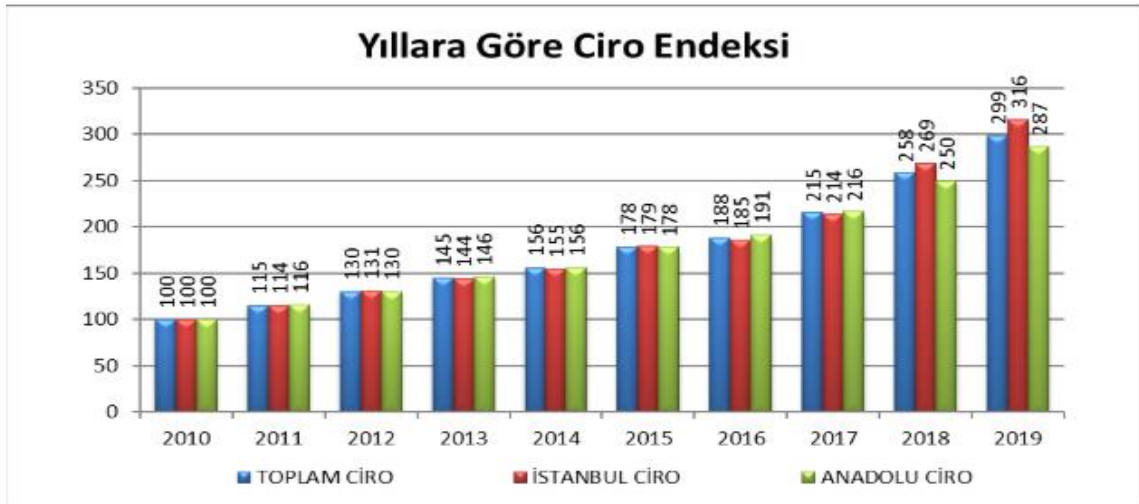
Ulaştığı kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa' daki oranların üzerinde kiralanabilir alana ulaşan Ankara'da tüketicinin nitelikleri diğerlerine göre daha üstün sayılabilecek AVM' lerden yana tercih kullanmaya başladığı ve müşteri potansiyelinin daha fazla marka ürün ve hizmete ulaşabileceği AVM' leri tercih ettiği gözlemlenmektedir.

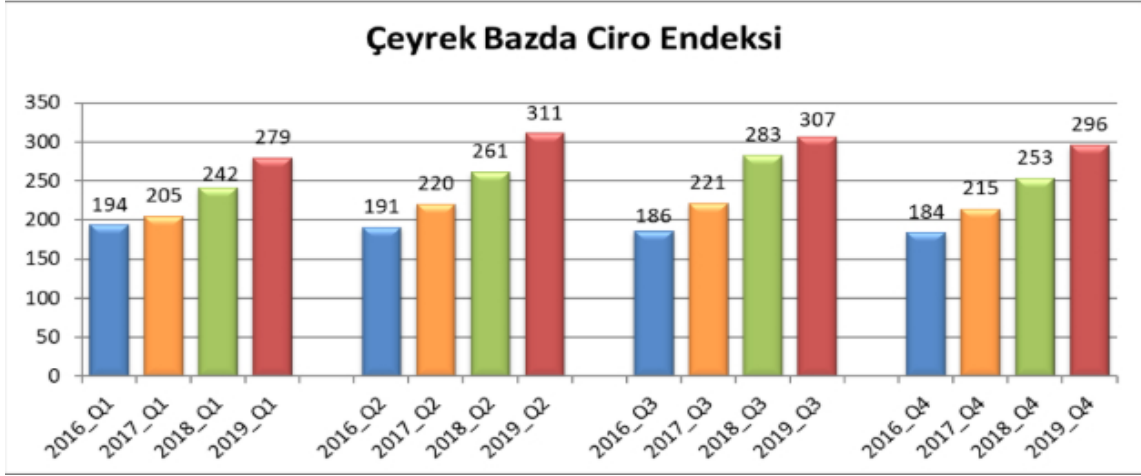
AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM 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.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2019 yılsonu rakamları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Aralık 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 17,2 oranında artış kaydederek 375 puana oldu. Endeks verileri yıllık bazda 2018 yılı ile karşılaştırıldığında yüzde 15,9 artış göstererek 2019 yılında 299 puana ulaştı.

AVM Perakende Ciro Endeksi dördüncü çeyrekte ise geçtiğimiz yılın dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 17 artış gösterdi ve 2019 dördüncü çeyrek döneminde 296 puana ulaştı.





Temmuz ayı perakende ciro endeksi ile ilgili olarak AYD tarafından yapılan açıklamada şu bilgiler yer aldı: "Bilindiği üzere COVID-19 salgını sonrası normalleşme adımları çerçevesinde 11 Mayıs itibariyle AVM'ler kademeli olarak açılmaya başlamıştı. Haziran ayındaki tümüyle açılış sonrası Temmuz ayında AVM perakende ciro endeksinin pandemi gibi olağanüstü koşulları kapsayan bir dönemde daha sadece en yakın ciro analizi ile kıyaslanabileceği göz önünde bulundurulsa da bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 2,6 oranında düştüğü görülmüştür. Kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi incelendiğinde, tüm kategorilerde gerileme yaşanırken teknoloji kategorisinde yüzde 41,9'luk artış görülmüş ve en yüksek gerileme yüzde 39,3 ile yiyecek-içecek kategorisinde yaşanmıştır. Ziyaret sayısı endeksinde yüzde 39,8'lik düşüş yaşanırken, metrekare verimliliği endeksinde yaşanan düşüş yüzde 2,6 olarak kaydedilmiştir. Temmuz 2020 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde ise yüzde 33,5'lik artış göstererek 303 puana yükselmiştir. Ziyaret sayılarının düşük seyretmesine rağmen cirolardaki artış normalleşme döneminde ziyaretçilerin alışveriş aklı hareket ettiğini gösteriyor. Teknoloji kategorisi dışında kategoriler bazında düşüşler yaşandığını görüyoruz. AVM yatırımcısı da ciro düşüşlerinin yaşandığı, zor durumdaki perakendecisine Haziran ayında olduğu gibi Temmuz ayında da imkanları ölçüsünde destek vermeyi sürdürmüştür. Bu zor dönemi perakendecisi, çalışanları, ziyaretçileri ve tüm hizmet sağlayıcıları ile birlikte atlatacağının bilinciyle AVM yatırımcısı gerekli tüm sağlık ve hijyen tedbirlerini de en üst düzeyde almaya ve güvenli alışveriş mekanları olmaya devam edecektir".

Ayrıca AYD tarafından her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ise ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı. Ekim 2020 bir önceki ay olan Eylül 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde de yüzde 19,1 oranında artışla 349 puana ulaşmıştır.

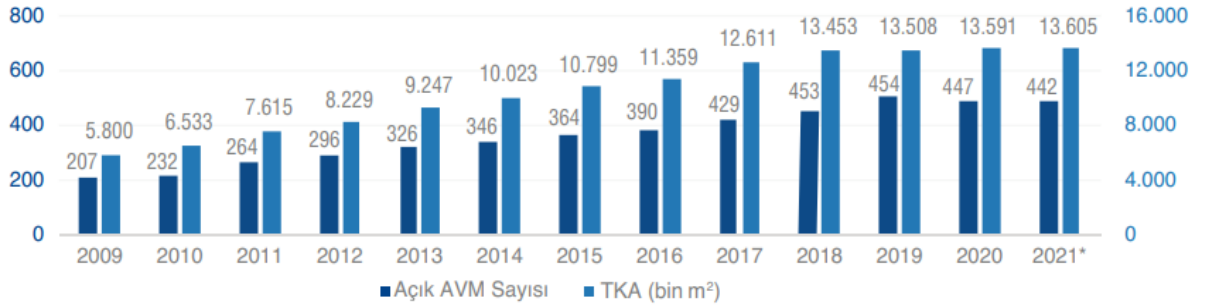
Bütün dünyayı etkileyen COVID-19'un, mart ayının başından itibaren Türkiye'de patlak vermesinin ardından, tüm diğer sektörler gibi perakende sektörü de yoğun olarak etkilendi. Virüsün 2020 yılının mart ayı içerisinde etkisini gittikçe artırması, alınan önlemler kapsamında Türkiye genelinde birçok AVM'nin geçici süreyle faaliyetlerine ara vermesine sebep oldu. Mart ayının 2'inci yarısından itibaren faaliyetlerini geçici olarak durduran alışveriş merkezleri, mayıs ayıyla birlikte COVID-19 ile mücadeleye uyumlu hale getirilerek çeşitli bölgelerde tekrar faaliyete başladı. 1 Haziran normalleşme sürecinin başlaması ile birlikte, tamamı açılan alışveriş merkezlerinin bazılarında ise mağazalar münferit olarak kapalı.

AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

2021 Yılı İkinci Çeyreği itibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 442 Adet Alışveriş Merkezinde 13,6 Milyon m² Olarak Kayıt Altına Alınmıştır. Toplam kiralanabilir alan 2019 yılının ilk yarısına göre %3 oranında artış gösterdi. 2020 yılının ilk yarısında 6 adet alışveriş merkezi açıldı. Önümüzdeki dört yıl içinde 49 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 15.578.810m²'ye ulaşması bekleniyor. Ancak, planlanan ve yapımı devam eden alışveriş merkezlerinde pandemiden dolayı gecikmeler veya iptaller olacağını düşünüyoruz. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2020 yılının birinci yarısı itibarıyla Türkiye geneli için ortalama 159m² düzeyine ulaştı. İstanbul'da toplam 122 adet AVM bulunurken 2023 yılına kadar bu stoka eklenmesi planlanan 9 yeni AVM daha bulunuyor. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

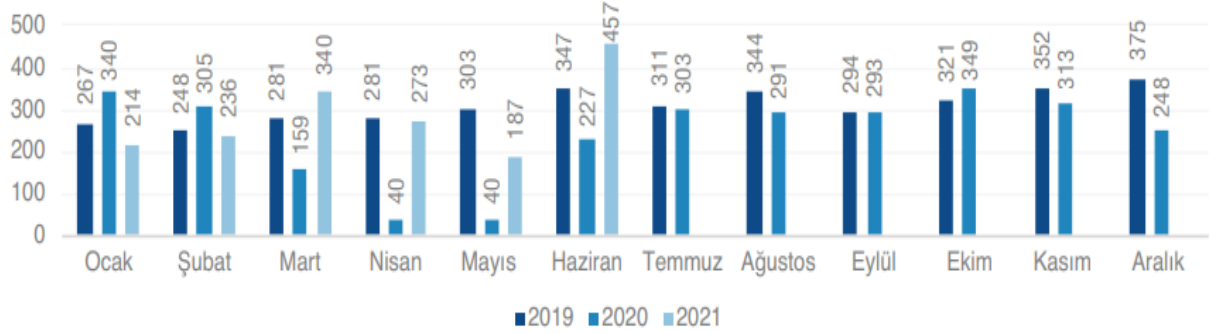
2020 yıl sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 958 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 328 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



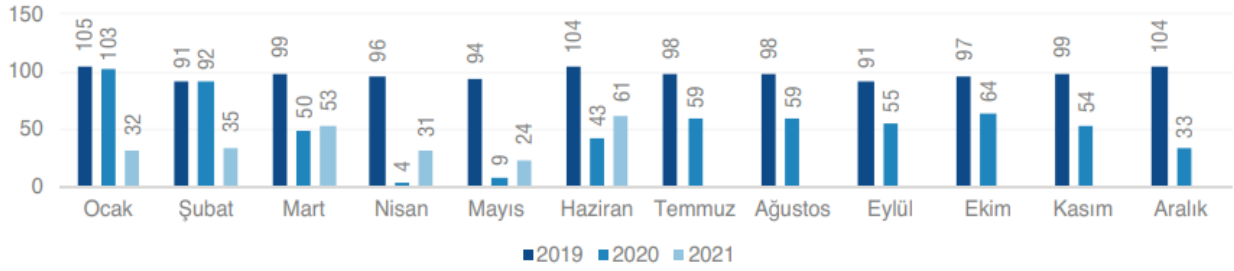
2021 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 442, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 605 bin m² 'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m² 'dir. 2.çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 107,3'lük bir artış yaşanmıştır.(Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Perakende Ciro Endeksi



2.çeyrekte geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 95,5'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Kaynak:AYD)

Ziyaret Sayısı Endeksi



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 rekabet 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 dövizde endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime 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 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.

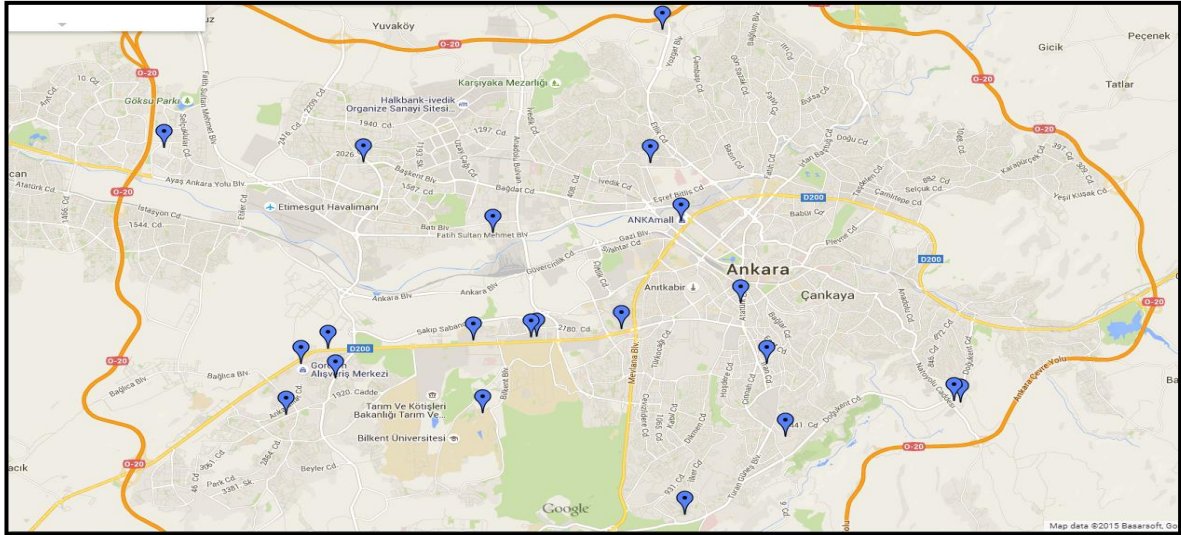
19 Mart 2020'den beri AVM'ler öncelikli tüketim mağazaları (market, eczane gibi) haricinde faaliyetlerini durdurmuş durumdadır. AVM'lerde yer alan perakendeciler 20 Mart - 30 Nisan tarihleri arasında kira ödemesi yapmadılar, ancak işletme ortak giderlerine katıldılar.

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, kiralalar 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.

2021 yılı içerisinde COVID-19 salgını ülkemizde yeniden pik yapması sonrası yeniden tam kapanma ve kısmi kapanma gibi kısıtlamalara gidilmiş ve AVM'ler de bu durumdan etkilenmiştir. Haziran ayı itibarıyla yeniden kademeli açılma başlamış olup, aşılamanın hızlanması ile salgının kontrol altına alınabileceği görüşleri kuvvetlenmiştir. Ancak aşılama oranının hali hazırda düşük olması, mutasyonlu virüslerin çoğalması gibi etkenler nedeni ile COVID-19'un piyasalar üzerindeki etkisinin ne kadar süreceği bilinmemektedir.

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.

2021 ikinci çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı değişmeyerek 13,39 milyon m² olarak kaydedildi. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 160,10 m²/1000 kişi olarak hesaplanmıştır. İstanbul 337,03 m²/1000 kişi ile en büyük piyasa olurken, onu **305,89 m²/1000 kişi ile Ankara** ve 278,49 m²/1000 kişi ile Bolu izledi.

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 cirolar 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
Kiralanabilir 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.

ANKAmall Alışveriş Merkezi



Lokasyon : Yenimahalle
İnşaat Yüklenici : Yeni Gimat GYO
Açılış Tarihi : 2006
Ada / Parsel : 43345 / 1 - 43344 / 2
Arsa Alanı : 100.725 m²
Kiralanabilir Alan : 107.000 m²
Mağaza Sayısı : 298

Linki : <https://www.ankamall.com.tr/>

Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan ANKAmall AVM iki etaptan oluşmaktadır. Migros Türk T.A.Ş. ile Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde 43345 ada 1 parsel üzerinde %30,26'sı Migros Türk T.A.Ş.'ye, %69,74'ü Şirketimize ait olmak üzere Alışveriş Merkezi inşaatı 1999 yılında tamamlanmıştır. 43344 ada 2 nolu parsel üzerinde II. Etap'ın inşaatı Yeni Gimat GYO tarafından 2006 yılında tamamlanarak hizmete açılmıştır.

Ankuva Alışveriş Merkezi



Lokasyon	: Çankaya	Emlak Bankası ve Bilkent Holding'in malik olduğu
İnşaat Yüklenici	: Emlak Bankası - Bilkent	Ankuva AVM, 1995 yılında Bilkent Üniversitesi'nde
Yönetim	: Bilkent Holding	Bilkent Center'ın yanında kurulmuştur. AVM de
Açılış Tarihi	: 1995	fasfood bölümü ve mağazalar bulunmaktadır.
Ada / Parsel	: Bilkent Plaza'nın	AVM'nin bulunduğu 26053 ada 6 parsel üzerinde
Arsa Alanı	: taban alanı ~6.500 m ²	Bilkent Plaza olarak isimlendirilen binalar
İnşaat Alanı	: 15000	bulunmaktadır.

Ansera AVM



Lokasyon	: Çankaya	Portakal Çiçeği Vadisi ile yeni bir çehre
Açılış Tarihi	: 2002	bürünmekte olan Çankaya'da vadi içerisinde yer
Ada / Parsel	: 29334 / 2	almaktadır. Tenis, voleybol, mini futbol sahalarının
Arsa Alanı	: 5.700 m ²	yanı sıra çocuk bahçeleri, seyir terasları, kır
Toplam Kullanım	: 17.000 m ²	kahveleri, yapay gölet ve şelaleler Ansera AVM'de
Mağaza Sayısı	: 150	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
Linki	: http://www.ansera.com.tr	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.antaresavm.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
İnşaat Yüklenici : Taşeli İnşaat
Açılış Tarihi : 2003
Ada / Parsel : 18094 / 1
Arsa Alanı : 11.474 m²
Kiralanabilir Alan : 14.635 m²
Mağaza Sayısı : 80
Linki : <http://www.arcadium.com.tr/>

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.

Armada Alışveriş ve İş Merkezi



Lokasyon : Yenimahalle
İnşaat Yüklenici : Söğütözü İnşaat A.Ş.
Açılış Tarihi : 2003 - 2013
Ada / Parsel : 13784/4-13786/3-13784/3
Arsa Alanı : 34.110 m²
Kiralanabilir Alan : 53.000 m²
Mağaza Sayısı : 240
Linki : <http://www.armadasite.com/>

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.

ATG AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Limak ve Kolin Ortaklığı
Açılış Tarihi : 2016
Ada / Parsel : 29216 / 8
Arsa Alanı : 69.382 m²
Kiralanabilir Alan : 25.000 m²
Mağaza Sayısı : 50
Linki : <http://www.ahtgar.com/tr/anasayfa>

Limal ve Kolin Ortaklığı tarafından yürütülen proje YİD projesi olup, ortaklık 2013'te 19 yıl 7 ay işletme süresi teklifi ile ihaleyi almıştır. Ankara Tren Garı bir gar olmanın çok ötesinde, mağazaları, restoranları, ofisleri, toplantı salonları, oteli ve otoparkı ile Ankara'nın çekim merkezlerinden biridir. Toplam alanı 175.000 m², kiralanabilir alanı 25.000 m² olan ATG, ayrıca 4.000 m² 'lik kiralanabilir ofis alanına sahiptir.

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, 7.500
Mağaza Sayısı	: 150	m ² 'lik su oyun havuzlarıyla bir AVM'nin ötesinde
Linki	: http://www.atlantisavm.com.tr/	eğlence merkezi niteliği de niteliği de taşımaktadır.

Bilkent Center - Bilkent Station



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

CEPA Alışveriş Merkezi



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Üstünçelik A.Ş. -
Açılış Tarihi : 2007
Ada / Parsel : 28162 / 1
Arsa Alanı : 53.191 m²
Kiralanabilir Alan : 73.000 m²
Mağaza Sayısı : 210

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.

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 İşyeri, 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	Ankara'nın en büyük outleti olan Forum Ankara Outlet, Tesco Kipa hipermarketi, Bauhaus Yapı Marketi gibi büyük ölçekli marketlerin yanı sıra 11.000 m ² 'lik bir alana yayılmış olan teknoloji markalarına sahiptir.
İnşaat Yüklenici	: Multi Development	
Açılış Tarihi	: 2008	
Ada / Parsel	: 90222 / 1-2-5	
Arsa Alanı	: 164.101 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 86.300 m ²	
Mağaza Sayısı	: 116	
Linki	: http://www.forum-	

FTZ AVM



Lokasyon	: Keçiören	FTZ AVM, "300 metrekairelik oyun alanı ile çocuklar için vazgeçilmez bir oyun-eğlence dünyası, cafe ve restoranları ile sizler sıcacık bir muhabbet ortamı, 1500 metrekairelik food court alanı ile ağzının tadını bilenlerin lezzet mekanı, 5 sinema salonu ve etkinlik alanları ile sanat severlerin buluşma noktası, 1200 metrekairelik 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
İnşaat Yüklenici	: Besa Grup - Bezci İnşaat	edilmekte olup, 2015 tarihinde projelendirilmiştir.
Açılış Tarihi	: 2018	Sokak konseptiyle tekrar hayata geçirilmesi
Ada / Parsel	: 13944 / 17	amaçlanan Galleria AVM'nin 29 adet ofis ve 96
Arsa Alanı	: 6.978 m ²	adet dükkan olmak üzere toplam 125 adet
Kiralanabilir Alan	: 7.771 m ²	bağımsız bölümden oluşması amaçlanmaktadır.
Mağaza Sayısı	: 96	
Linki	: http://www.galleriaankar	

Gordion AVM



Lokasyon	: Çankaya	Gordion Alışveriş Merkezi, toplam 50,000 metre
İnşaat Yüklenici	: Gordion Grup	karelik kiralanabilir alanında 150'den fazla
Açılış Tarihi	: 2009	mağazası ile ziyaretçilerine alışveriş, yemek ve
Ada / Parsel	: 61081 / 1-2	eğlence olanakları sunmaktadır. Gordion Alışveriş
Arsa Alanı	: 30.042 m ²	Merkezi Türkiye'nin BREEAM Sertifikası'na sahip
Kiralanabilir Alan	: 50.000 m ²	en büyük binası ve Ankara'nın ilk yeşil alışveriş
Mağaza Sayısı	: 150 üzeri	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
İnşaat Yüklenici : Megatürk - Bayraktar İnş.
Açılış Tarihi : 2009
Ada / Parsel : 9014 / 3
Arsa Alanı : 42.321 m²
Kiralanabilir Alan : 80.000 m²
Mağaza Sayısı : 191

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.

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, Kuru 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	Alışverişin ve lezzetin yeni merkezi Mahall Meydan 64 mağaza, cafe ve restorandan oluşmaktadır.
Açılış Tarihi	: 2016	
Ada / Parsel	: 29369 / 3	
Arsa Alanı	: 40.628 m ²	
Mağaza Sayısı	: 64	
Linki	: http://www.mahallankara	

Nata Vega Outlet



Lokasyon : Mamak
İnşaat Yüklenici : Nata İnşaat
Açılış Tarihi : 2011
Ada / Parsel : 39658 / 5
Arsa Alanı : 50.291 m²
Kiralanabilir Alan : 80.000 m²

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

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. 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.

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
İnşaat Yüklenici : Panora GYO
Açılış Tarihi : 2007
Ada / Parsel : 29087 / 1
Arsa Alanı : 30.707 m²
Kiralanabilir Alan : 86.000 m²
Mağaza Sayısı : 191
Linki : <https://www.panora.com>

Panora AVM'yi diğer AVM'lerden ayıran özelliği mimari detaydır. 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.

Podium AVM



Lokasyon : Yenimahalle
İnşaat Yüklenici : Sönmez Group
Açılış Tarihi : 2014
Ada / Parsel : 43574 / 3
Arsa Alanı : 58.598 m²
Kiralanabilir Alan : 70.000 m²
Mağaza Sayısı : 180

Podium Ankara, güçlü marka karması, ana yolların kesiştiği merkezi konumu, modern mimarisi, açık ve kapalı sosyal yaşam alanları ile öne çıkmaktadır. Podium Ankara projesinde kiralanabilir alanlar dışında 11 bin metrekare alana sahip 140 odalı bir şehir oteli de yer almaktadır.

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

Taurus AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Ensari Ailesi - Taurus
Açılış Tarihi : 2013
Ada / Parsel : 27354 / 1
Arsa Alanı : 25.937 m²
Kiralanabilir Alan : 50.000 m²
Mağaza Sayısı : 148
Linki : <http://www.taurusavm.co>

Ensari Ailesi ve Amerika merkezli Taurus Investment Holdings ortaklığı ile 2008 yılında kurulan Taurus Balgat Alışveriş Merkezi Yatırım A.Ş. 26.000 m² arsa üzerinde yer almaktadır.

Tepe Prime Avenue



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

2020 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme raporlarından ve piyasalardan değerlendirilen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

2020 YIL SONU DEĞERLERİ										
AVM ADI	KONUM	TOPLAM ALAN	KİRALANABİLİR ALAN	DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMLİ	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR YÖNTEMLİ	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMLİ	2020 YIL SONU DEĞERLERİ	TARİH	BİRİMİNE DEĞERİ (TL/MP)
ATAKULE AVM (Kule Dahil)	Çankaya	52.376,19 m²	15.514,45 m²		274.663.000 TL	282.869.000 TL		282.869.000 TL	30.12.2020	18.233 TL/m²
GÖKSU AVM (M Blok'ta yer alan 42 adet dükkan)	Etimesgut	39.455,90 m²	10.030,36 m²	47.070.000 TL			47.625.000 TL	47.070.000 TL	24.12.2020	4.693 TL/m²
METROKENT ÇARŞI (C Blok'ta yer alan 24 adet dükkan)	Etimesgut		4.772,67 m²			21.800.000 TL	23.300.000 TL	21.800.000 TL	24.12.2020	4.568 TL/m²
MERKEZ ANKARA PROJESİ - 2	Yenimahalle	35.519,83 m²	*inşaat faaliyetleri devam etmekte		*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiştir	*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiştir		*AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değeri takdir edilmiştir	31.12.2020	
PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	Çankaya	179.565,00 m²	84.257,00 m²		669.921.873 TL	912.792.000 TL		912.792.000 TL	25.12.2020	10.833 TL/m²
ALTINORAN STARUM AVM	Çankaya	26.701,49 m²	12.097,31 m²	98.918.300 TL			99.505.000 TL	87.573.100 TL	6.01.2021	7.239 TL/m²
ANKAMALL AVM	Yenimahalle	275.457,58 m²	95.146,00 m²		1.352.060.668 TL	1.705.068.111 TL		1.705.068.111 TL	31.12.2020	17.921 TL/m²

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü, Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Atakule 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

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkanları rahattır.
- * Ankara'nın ilk AVM olması ve konumu nedeniyle tercih edilirliğinin yüksek olacağı düşünülmektedir.
- * Anıtsal yapı niteliğindedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşım Yöntemi

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.

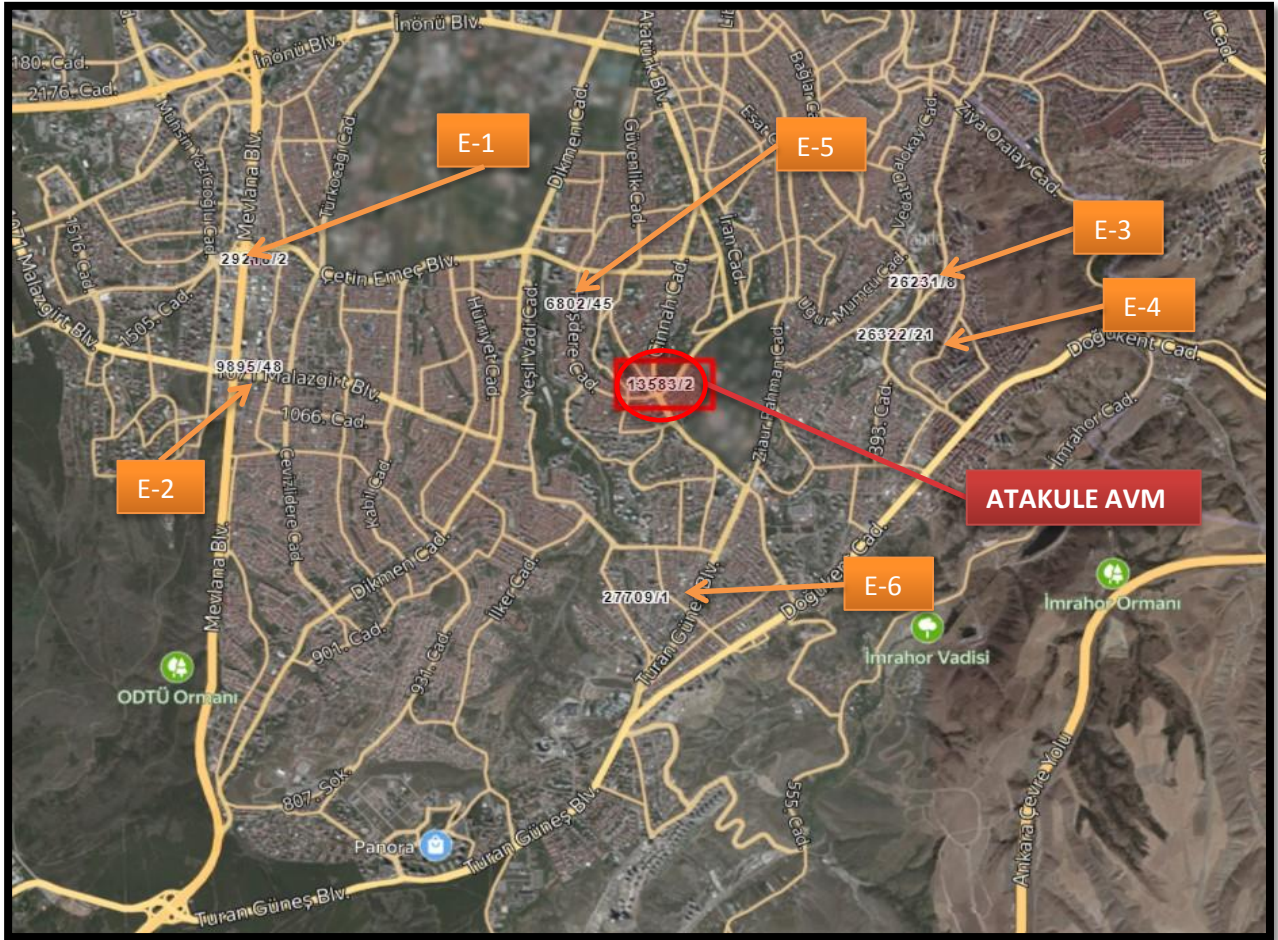
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- AVM'nin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi,
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi; arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² kira değerlerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri



1 VİP Gayrimenkul

Tel 0 312 397 17 27

Yakın konumda Konya Bulvarı üzerinde yer alan, 29218 ada 2 parsel, 7.000 m² alanlı ve E=1.60, hmax: 18 kat kentsel servis alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	7000 .-M ²	69.000.000 .-TL	9.857 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Bilgi Gayrimenkul

Tel 0 505 846 94 56

Yakın konumda Konya Bulvarı üzerinde, Tarsus AVM karşısında yer alan, 9895 ada 48 parsel, 10.559 m² alanlı ve E=2.00, ticaret alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	10559 .-M ²	104.900.000 .-TL	9.935 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

3 Sahibi

Tel 0 535 694 64 12

Taşınmaza yakın, Vadi içerisinde yer almakta olan 26231 ada 8 parsel, 5.280 m² alanlı ve emsal: 2,00 hmax: serbest konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	5280 .-M ²	70.000.000 .-TL	13.258 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 GNG İnşaat

Tel 0 533 591 56 54

Taşınmaza yakın, Vadi içerisinde yer almakta olan 26322 ada 21 parsel, 4.556 m² alanlı ve emsal: 2,00 hmax: serbest konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	4556 .-M ²	26.500.000 .-TL	5.817 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 Sahibi

Tel 0 533 726 86 33

Yakın konumda Aziziye Mahallesi Hoşdere Caddesi üzerinde yer alan, 6802 ada 45 parsel, 2.686 m² alanlı ve E=2.30, konut altı ticaret alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	2686 .-M ²	36.500.000 .-TL	13.589 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 SRL İnşaat

Tel 0 533 652 54 93

Yakın konumda Hilal Mahallesi 27709 ada 1 parsel, 833 m² alanlı ve E=1.20, konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	833 .-M ²	6.000.000 .-TL	7.203 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker VİA

TEL 1 ; 0 553 614-0403

Konu taşınmaza yakın konumlu, 7 katlı yaklaşık 30 yıllık olduğu beyan edilen 3.500 m² alanlı bina 18.750.000 TL bedelle satılıktır. Mevcutta binanın kurumsal kiracısının bulunduğu ve aylık 100.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	3500 .-M ²	18.750.000 .-TL	5.357 .-TL/M ²
KİRALIK	3500 .-M ²	100.000 .-TL	29 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Mülk Kaynak Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 328-2803

Konu taşınmaza yakın konumlu, 7 katlı, yeni inşa edildiği beyan edilen 2.000 m² alanlı bina 12.680.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aynı zamanda 120.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2000 .-M ²	12.680.000 .-TL	6.340 .-TL/M ²
KİRALIK	2000 .-M ²	120.000 .-TL	60 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Erdem Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 372-7552

Konu taşınmaza yakın konumlu, 5 katlı yaklaşık 15 yıllık olduğu beyan edilen 3.000 m² alanlı bina 19.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aynı zamanda 70.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	3000 .-M ²	19.000.000 .-TL	6.333 .-TL/M ²
KİRALIK	3000 .-M ²	70.000 .-TL	23 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Koçak Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 425-3125

Konu taşınmaza yakın konumlu, Turan Güneş Bulvarı üzerinde, 5 katlı yaklaşık 2 yıllık olduğu beyan edilen 3000 m² alanlı bina 15.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aynı zamanda 40.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	3000 .-M ²	15.500.000 .-TL	5.167 .-TL/M ²
KİRALIK	3000 .-M ²	40.000 .-TL	13 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Mülk Kaynak Emlak

TEL 1 ; 0 312 514-0636

Konu taşınmaza yakın konumlu, Turan Güneş Bulvarı üzerinde, 7 katlı yaklaşık 15 yıllık olduğu beyan edilen 6000 m² alanlı bina 27.200.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aynı zamanda 220.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	6000 .-M ²	27.200.000 .-TL	4.533 .-TL/M ²
KİRALIK	6000 .-M ²	220.000 .-TL	37 .-TL/M ²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker Başkent

TEL 1 ; 0 532 294-0364

Taşınmaza yakın Nene Hatun Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş 5 katlı ticari bina 3000 m² ve 39.900.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	3000 .-M ²	39.900.000 .-TL	13.300 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri

1- Epa Emlak

Tel 0 312 428 55 81

Çankaya Caddesi üzerinde yer alan düz girişe sahip 550 m² depolu dükkan için 40.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	550 .-M ²	40.000 .-TL	73 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

2- Remax Borsa-2

Tel 0 533 355 12 14

Taşınmaza yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde yer almakta olan 480 m² depolu dükkan için 15.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	480 .-M ²	15.000 .-TL	31 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3- Era ATC Gayrimenkul

Tel 0 532 260 44 22

Taşınmaza yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde yer almakta olan 500 m² depolu dükkan için 30.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	500 .-M ²	30.000 .-TL	60 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

4- Prestij Emlak

Tel 0 535 786 40 40

Cinnah Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 350 m² dükkan için 20.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	350 .-M ²	20.000 .-TL	57 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

5- Karan Gayrimenkul

Tel 0 312 446 24 00

Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunmakta olan bodrum, zemin ve 1 normal katta olan 750 m² dükkan için 30.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	750 .-M ²	30.000 .-TL	40 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6.1.2 - Arsa Emsallerin Değerlendirilmesi ve Parselin Değeri

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		69.000.000	104.900.000	36.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN*	6.730,00m ²	7.000	10.559	2.686
BİRİM M ² DEĞERİ		9.857	9.935	13.589
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK
		0%	10%	-10%
İMAR KOŞULLARI		E: 1,60	E: 2,00	E: 2,30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:3.50	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		35%	30%	25%
FONKSİYON	Kule-Döner Restaurant Ticaret ve Ticari Rekrasyon Alanı	Kentsel Servis	Ticaret	Konut Altı Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
		10%	0%	10%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER		proje-ruhsat yok	proje-ruhsat yok	proje-ruhsat yok
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ruhsatlandırılmış parsel olması	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		15%	15%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		80%	75%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	18.960	17.743	17.386	21.742

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsa alanına en yakın olan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen parsellerin alınan şifahi bilgilere göre imar koşulları ve alan bilgileri belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz oldukça merkezi bir konumda olup, ayrıca önemli bir nirengi noktasıdır. Anıtsal bir yapı niteliğinde olan kule kısmı arsa üzerinde korunmaktadır. İki caddenin kesişiminde olması, yapılaşma koşulları incelendiğinde arsanın birim m² değerinin 16.120.- TL/m² olacağı öngörülmüştür.

PARSELİN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
13583	2	6.730,00	18.960	127.600.800,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			127.601.000 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 18.960.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

13583 ada 2 parsel için 23.10.2018 tarihinde alınan yapı kullanma izin belgesine göre parsel üzerinde toplam 52.378,19 m² inşaat alanlı AVM bulunmaktadır. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VA' dır.

2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 2.970.-TL/m²'dir.

2021 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin ortalama birim m² değeri 2.295,93.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. 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. Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler 2.900.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje danışmanlık ve yasal izin harçlar maliyeti toplam inşaat maliyetinin %5'i olacağı varsayılmıştır.

Proje, ruhsat, mimari ve mühendislik bedeli toplam inşaat maliyetinin %3'ü oranında olacağı varsayılmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin, bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, toplam inşaat maliyetininin %15 oranında olacağı kabul edilmiştir.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin öngörülen toplam maliyeti ve geliştirme maliyeti de ilave edilerek, projenin toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet			
Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m²)	Öngörülen Maliyet (TL)
2.900,00	x	52.378,19	= 151.896.751
İnşaat Maliyeti			= 151.896.751
Çevre düzeni, peyzaj (%2)			= 3.037.935
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)			= 154.934.686
Proje Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)			= 7.746.734
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)			= 4.648.041
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)			= 167.329.461

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Atakule AVM'nin Toplam Değeri	
ATAKULE AVM ARSA DEĞERİ	127.601.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	167.329.461 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	25.099.419 TL
ATAKULE AVM MEVCUT DURUM DEĞERİ	320.029.880 TL
ATAKULE AVM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	320.030.000 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.

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 oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 1 yıllık ortalaması yaklaşık %17,00 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.

AVM'nin konumu, niteliği vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %2,00 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %19,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Atakule Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Atakule Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2020 yılı, 2021 yılı Eylül Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. 2020 yılı geneline bakıldığında her ayki toplam kira bedellerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

Atakule GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 15.514,45 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %80,53 olarak belirtilmiştir.

Tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de etkisi altına alan Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını kapsamında, Atakule GYO A.Ş. Kamu Aydınlatma Platformunda 19.03.2020 tarihinde özel durum açıklaması yaparak;

"Gerek dünya genelini gerekse ülkemizi etkisi altına alan ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından "Pandemi" olarak nitelendirilen Koronavirüs (Covid-19) salgınının yarattığı olumsuz koşullar ve idari mercilerin bu husustaki tedbir ve kararları Şirketimiz tarafından yakından takip edilmekte olup, Sayın Cumhurbaşkanımızın 18/03/2020 tarihli açıklamaları, T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan 16/03/2020 tarihli Genelge ve T.C. Sağlık Bakanlığı'nın talimat ve direktifleri, Şirketimiz tarafından ayrıntılı biçimde incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede öncelikle misafirlerimizin, çalışanlarımızın, kiracılarımızın ve genel kamu sağlığının korunması amacıyla, sinema ve toplu etkinliklerin kamu yararına kapatılmasının zorunlu olması itibarıyla ve Şirketimize ait Atakule Alışveriş Merkezi'nde bulunan kiracıların %85 (Yüzde Seksen Beş)'inin belirtilen nedenlerle faaliyetlerini geçici olarak durdurduklarını Şirketimize bildirmiş olmaları karşısında Şirketimizin hak ve menfaatleri de göz önünde bulundurularak;

Atakule Alışveriş Merkezi'nin faaliyetine, 19/03/2020 Perşembe günü saat 22.00 itibarıyla ve Şirketimiz tarafından aksi yönde bir karar alınana dek geçici olarak ara verilmesine, bu kapsamda kamunun gıda vb. ihtiyaçlarına cevap verebilmek amacıyla şimdilik yalnızca Atakule Alışveriş Merkezi'nde mevcut süpermarketin faaliyetinin her gün 12.00 – 20.00 saatleri arasında devam etmesine karar verilmiştir." şeklinde açıklama yapmıştır.

Ayrıca kademeli olarak faaliyete geçilen dönem için aşağıdaki açıklama yapılmıştır.

"19/03/2020 tarihinden itibaren faaliyetini durdurmuş olan tüm kiracılarımıza, 19/03/2020 - 30/04/2020 tarihleri arası dönemin yanı sıra, 30/04/2020 – 31/05/2020 tarihleri arası için de kirasız dönem tanınmasına ve bu kiracılarımızdan 19/03/2020 - 31/05/2020 tarihleri arası dönem için ortak gider alınmamasına;

19/03/2020 tarihinden önceki döneme ait ödenmemiş borcu bulunmayan tüm kiracılarımıza, sözleşme ve ek protokoller ile belirlenmiş aylık asgari kira bedelleri üzerinden 2020 yılı Haziran ayında %45 (Yüzde Kırk Beş), 2020 yılı Temmuz ayında ise %40 (Yüzde Kırk) oranında indirim uygulanmasına;

19/03/2020 tarihinden önceki döneme ait ödenmemiş borçları bulunan kiracılarımızın, söz konusu borçlarını en geç 15/06/2020 tarihine kadar ödemeleri koşuluyla aylık asgari kira bedeli indiriminden faydalandırılmalarına;

19/03/2020 tarihinden önceki döneme ait ödenmemiş borcu bulunan kiracılarımızın asgari kira bedeli faturalarının 01/06/2020 tarihi itibarıyla indirimli olarak düzenlenmesine, geçmiş döneme ait borçların 15/06/2020 tarihine kadar ödenmemesi halinde, uygulanan indirim tutarının ayrıca fatura edilmesine;

Kiracılarımızın kira sözleşmeleri ve ek protokoller ile belirlenmiş olan sair tüm yükümlülüklerinin 01/06/2020 tarihinden itibaren sözleşme ve ek protokol hükümleri uyarınca tahakkuk ettirilmesine karar verilmiştir."

Şirket yetkilileri ile yapılan görüşmelerde Atakule AVM'de KAP'ta yayınlanan özel durum açıklamaları dışında sözleşmelerde kiracı bazlı uygulamalar olduğunu, kira indirimleri yapılabildiğini belirtmiştir. 2020 yılında ve 2021 yılı ilk 9 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 için COVID-19 Küresel Salgının etkilerinin devam edeceği öngörülmüştür. Gelecek dönemler için ise iyimser bir tablo öngörülerek 2021 yılı içerisinde mücbir sebeple yaşanan kira kayıplarının gelecek yıllarda azalacağı kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu potansiyel aylık kira birim m² değerinin 1. dönem için 124.-TL/m² olacağı öngörülmüş yukarıda da belirtildiği üzere ilk 3 dönem için kira indirimi/kayıbı olarak giderler kaleminde COVID 19 etkisi yansıtılmıştır. Atakule 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, 1. dönem gelirlerini %5 oranında etkileyeceği, 2. yılda kiracı bazında yapılabilecek anlaşamalarla %5 etkileyeceği, 3. yılda bu oranın % 2 ye kadar gerileyeceği öngörülmüştür. Daha sonraki dönemlerde pandemi dönemi etkilerinin azalarak ortadan kalkacağı varsayılmıştır.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

13583 ada 2 parsel üzerinde AVM binası bulunmaktadır.

Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri Atakule GYO tarafından ibraz edilmiştir. Ayrıca kira sözleşmeleri ve gerçekleşen kiralama bilgileri de müşteriden temin edilerek incelenmiştir. Piyasada belirtilen kira birim m² değerleri ciro dahil toplam geliri yansıtmakta olup, müşteriden edinilen sözleşme örnekleri ve kira gelir tabloları incelendiğinde ciro gelirinin toplam kira bedeli içerisindeki payının %20-27 civarında olduğu görülmüştür. 2021 yılının ilk 9 ayında gerçekleşen kira gelirleri incelenmiş olup, ortalama aylık kira değeri de incelenmiş ve 2021 yılı için potansiyel aylık kira birim değeri 130 TL olarak öngörülmüştür. 2020-2021 dönemi mevcut analizleri içermekte olup, projeksiyon dönemleri için gelecek 10 yıl kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "*diğer gelirler*" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %3ü oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

Değerlemeye konu parsel üzerindeki AVM için kiralanabilir alanı 14.256,45 m² AVM + 1.258 m² kule olmak üzere toplam 15.514,45 m²'dir.

İncelenen kira sözleşme örneklerine göre yıllık kira artışları euro bandında %3 dolaylarında iken TL bazlı sözleşme tadilatlarında TÜFE oranında artış öngörülmüştür. Ekim 2021 yıllık enflasyon oranı 16,42 açıklanmış olup gelir artışları enflasyon oranı ve incelenen kira sözleşmeleri dikkate alınarak %13 alınmıştır.

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 %7 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Genel giderlere ilişkin olarak 2021 yılı Sigorta Giderleri 111.327.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Emlak Vergisi 2021 yılında 445.161.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Genel giderler her dönem için hasılatın %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

Yenileme fonu Hasılatın %2,5'i oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. 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.

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

[illegible]

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
ATAKULE AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	316.102.337 TL
ATAKULE AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	316.102.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
ATAKULE AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	320.030.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
ATAKULE AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	316.102.000 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, değer yaklaşımından/yöntemlerden 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 taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. 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 gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi sonuç değerinde kullanılmıştır.

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 değerlendirme konusu Atakule AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak 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 ibraz 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, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin 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 gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir. Genel olarak yapılan incelemelerde benzer nitelikli AVM'lerde ortalama kira değerlerinin 80- 130 TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

AVM yönetimlerinin dolar kuru sabitleme yöntemine ya da TL cinsinden kiralamaya dönmeye başladıkları bilinmektedir. Bu nedenle kira birim değerleri farklılık gösterebilmektedir. Ayrıca dünyada ve ülkemizde yaşanan Covid-19 salgını nedeni ile 2020 yılı içerisinde tüm AVM'lerde alınan tedbir kararlarına da bağlı olarak kira kayıpları oluşmuş ve her AVM yönetimi kendi içerisinde farklı uygulamalara gitmiştir.

Atakule GYO' da incelenen projedeki katlardaki dükkan dağılımları incelenerek projede belirtilen kiralanabilir alanlar esas alınmış ve proje bütünü için potansiyel ortalama birim m² kira değeri öngörülmüştür.

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
15.514,45 m ²	130,0 TL/m ²	2.016.879 TL	24.202.542 TL

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

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisi yapılmış bina niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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 Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "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 fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

24.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

ATAKULE AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ

316.102.000 .-TL

(Üç Yüz On Altı Milyon Yüz İki Bin TürkLirası)

Sigortaya Esas Değeri İçin

155.563.224 .-TL

Aylık toplam kira değeri için;

2.016.879 .-TL

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

373.000.360 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- 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.