

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	31.01.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	6.10.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	30.12.2025
RAPOR NO	ATA-2510071
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	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 Lisansve Mesleki Tecrübe 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-2510071 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 değerleme işleminde görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1910104-REV	ATA-2010030	ATA-2110036
Rapor Tarihi	23.06.2020	30.12.2020	24.12.2021
Rapor Konusu	ATAKULE AVM	ATAKULE AVM	ATAKULE AVM
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	301.012.000	282.869.000	316.102.000

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

Web Tapu Sisteminden müşteri tarafından 18.11.2025 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.İhine 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

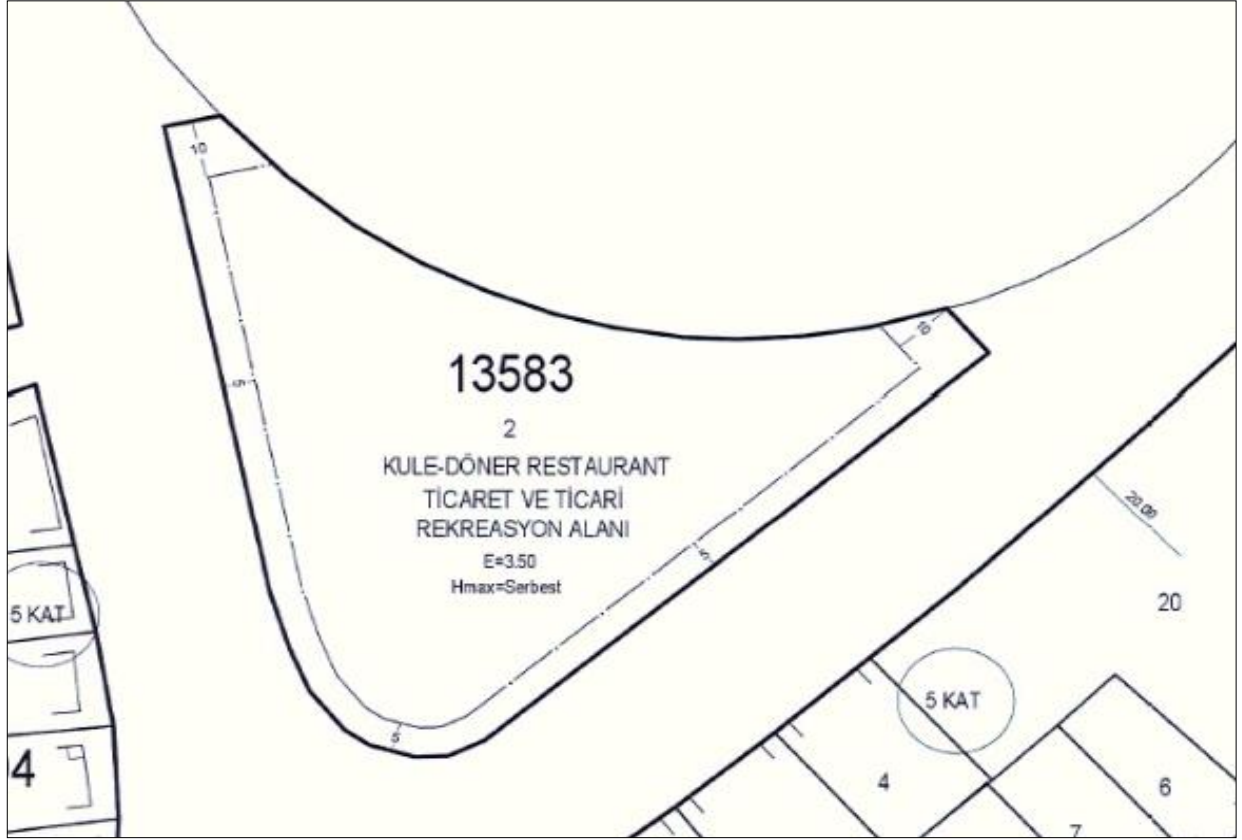
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın niteliği "Kargir Ev ve Bağ" iken 01/12/2015 tarih 75828 yevmiye ile yapıli iken yapısız hale gelme işleminde "arsa" olarak tescil edilmiştir. Yev: 92498 Tarih: 04/12/2018 ile cins değişikliği yapılmış "36 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ VE ARSASI" olarak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

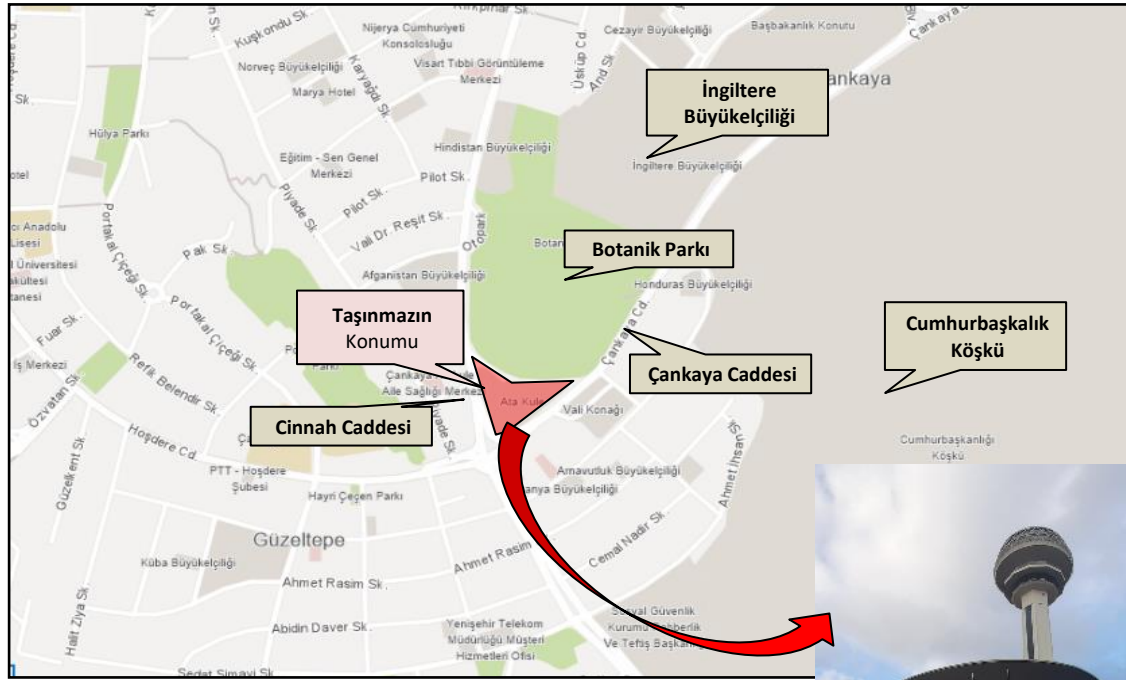
3.1 - Tanımı

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

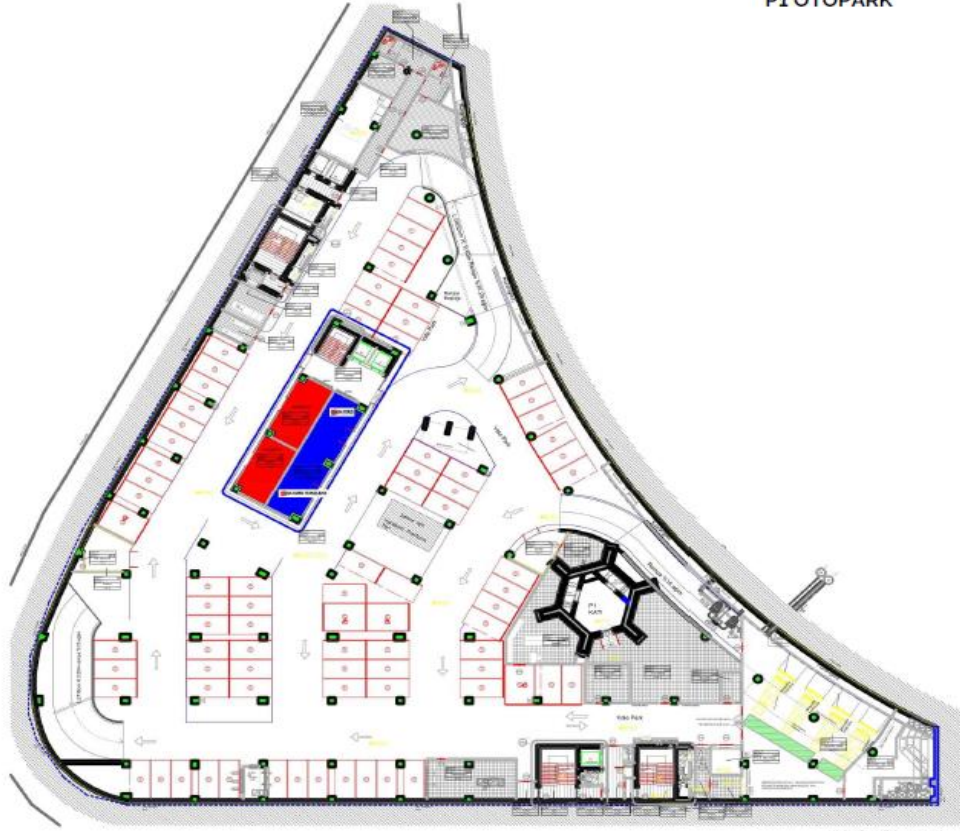
Atakule AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit, duvarlar saten boyalıdır. Kolon yüzeyleri giydirmedir. Tavanlar alçı asma veya taş yünü asma tavandır. Spot aydınlatma mevcuttur. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri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

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

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

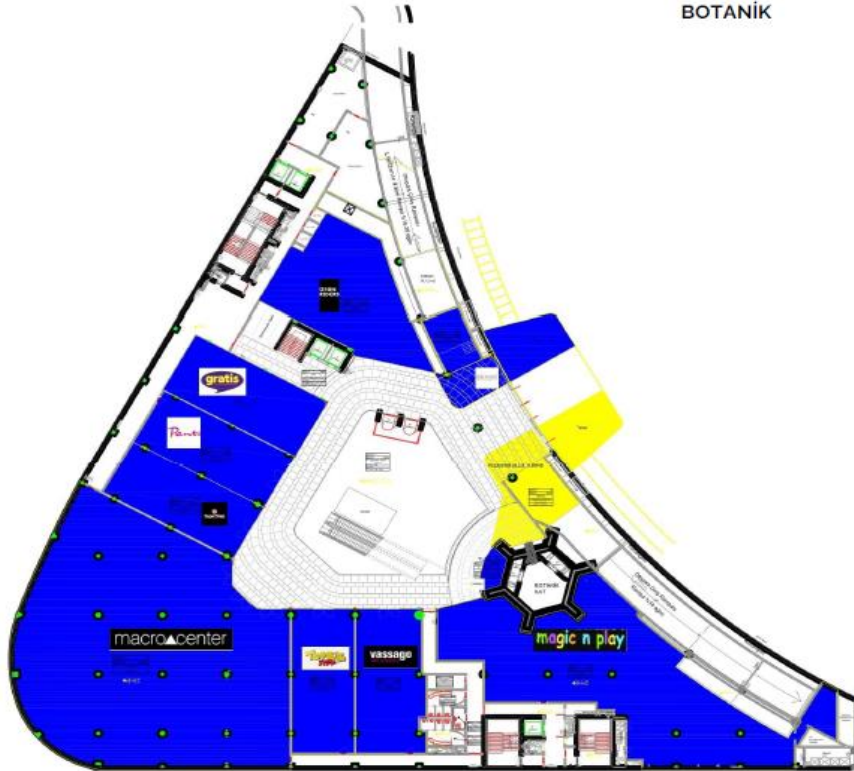
Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

P1 OTOPARK



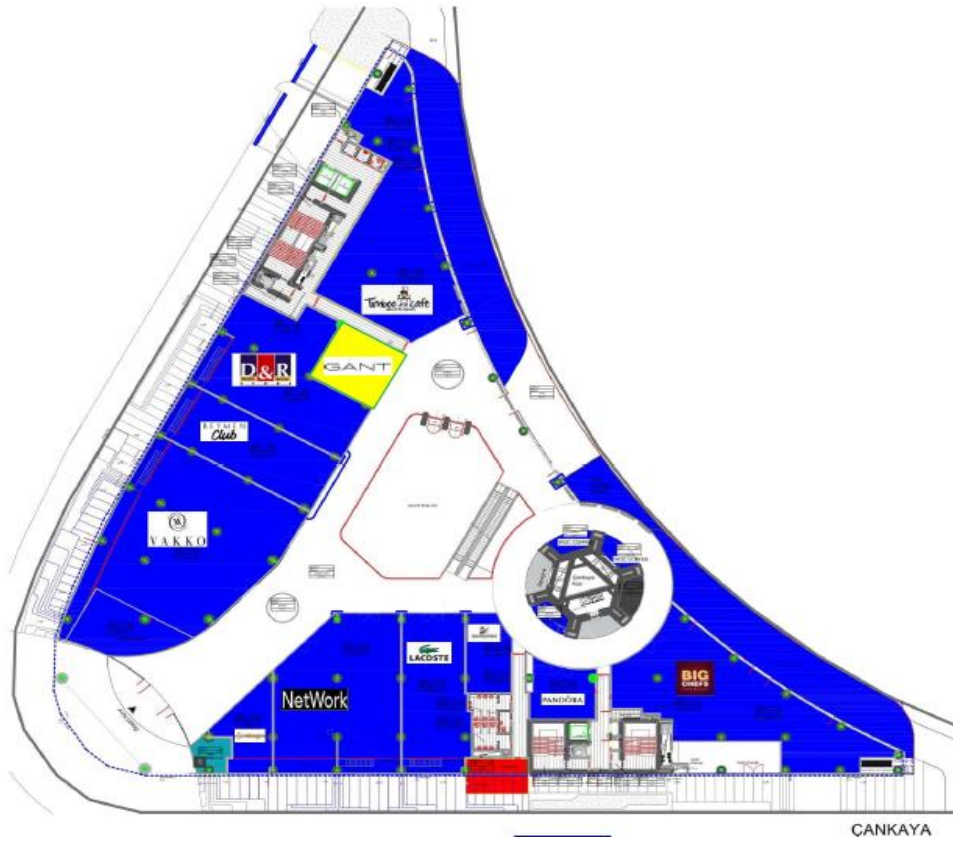
P1 OTOPARK

BOTANİK



BOTANİK

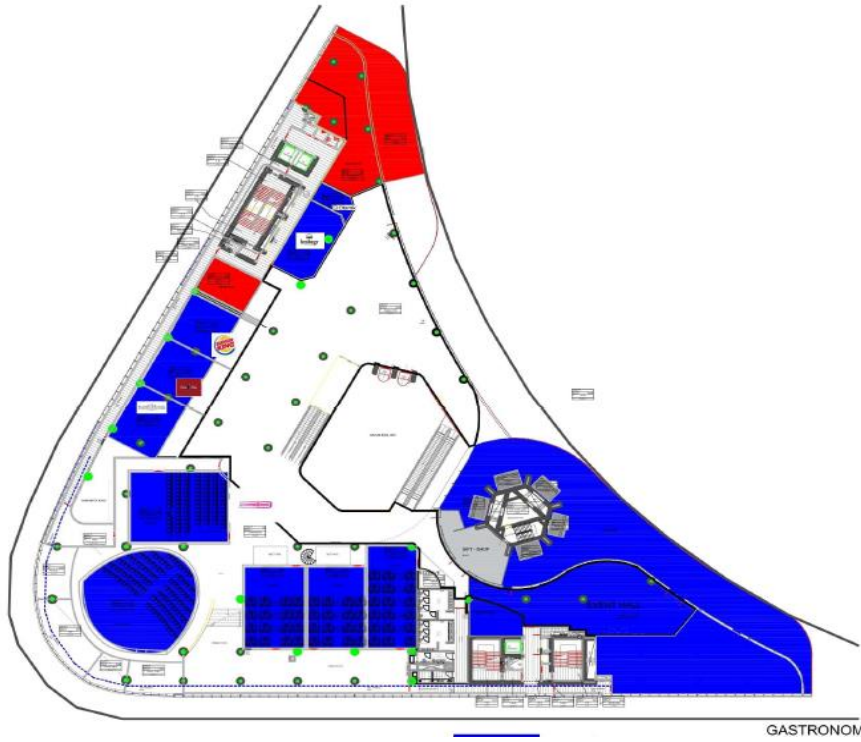
KULE VALE



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 2024 yılına göre 5.864.049'dur. Ankara nüfusu 2024 yılına göre 5.864.049'dir. Bu nüfus, 2.888.062 erkek ve 2.975.987 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır. Bu nüfusun 947.330 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır.



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, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 verilerine göre ilçe nüfusu 947.330 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

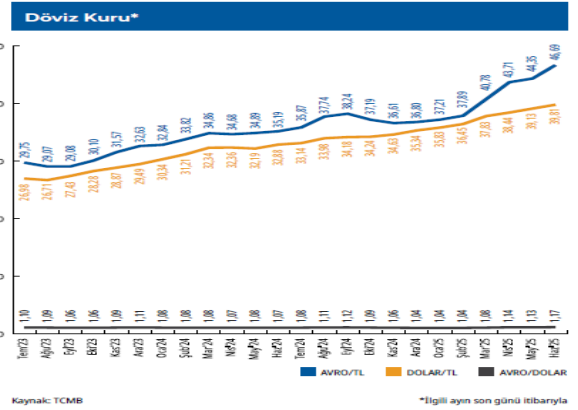
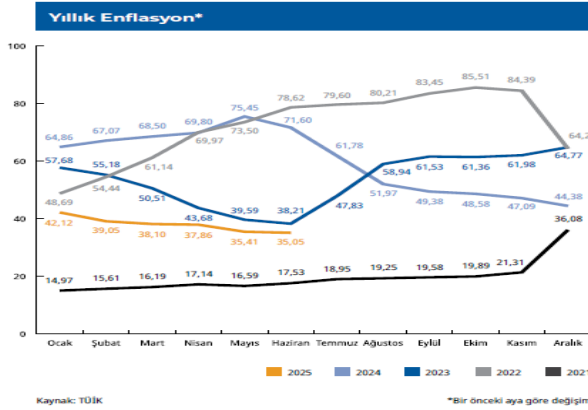
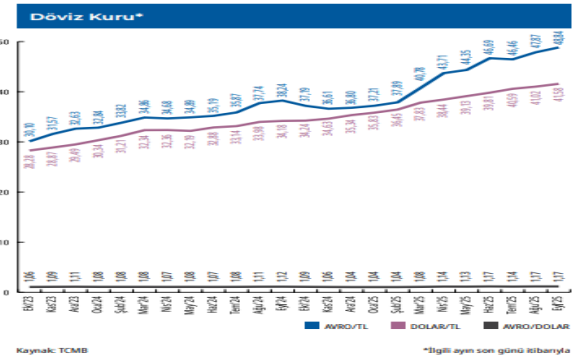
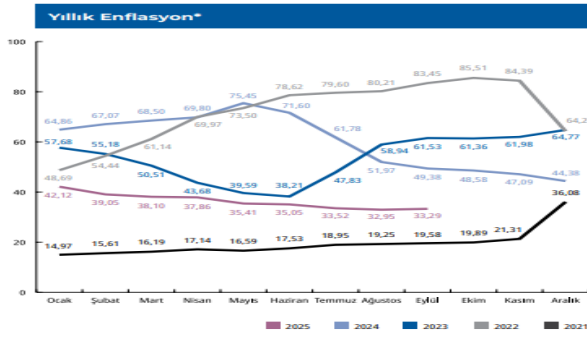
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

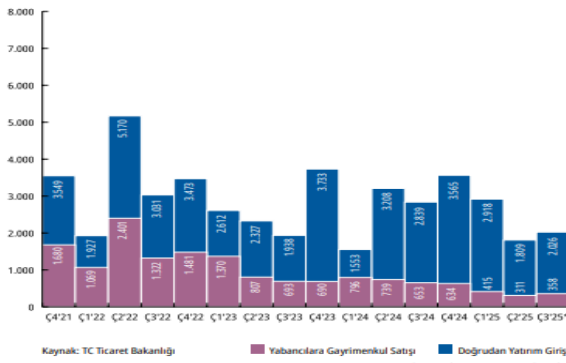
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

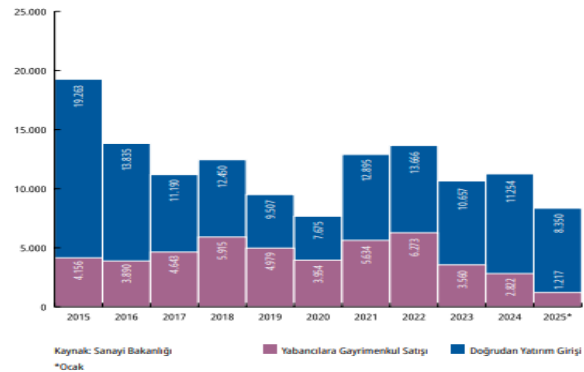
Kaynak: TÜİK



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

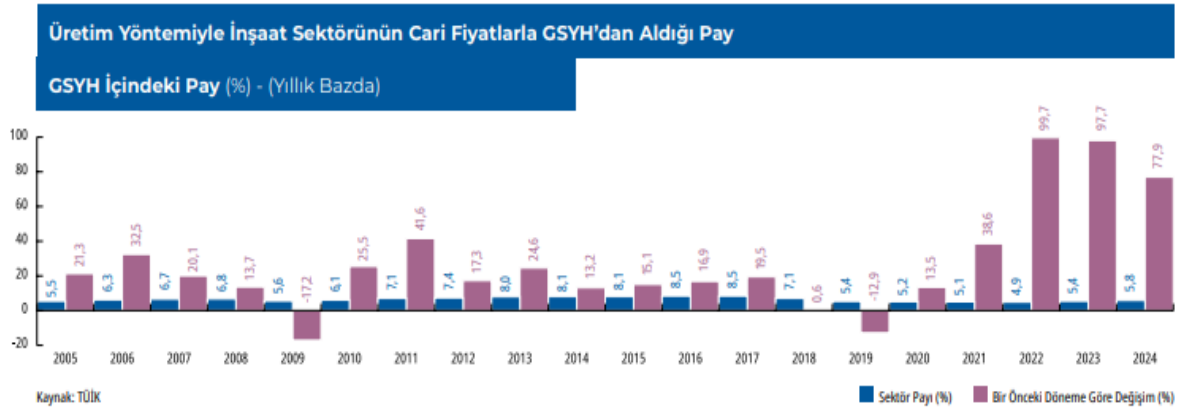
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

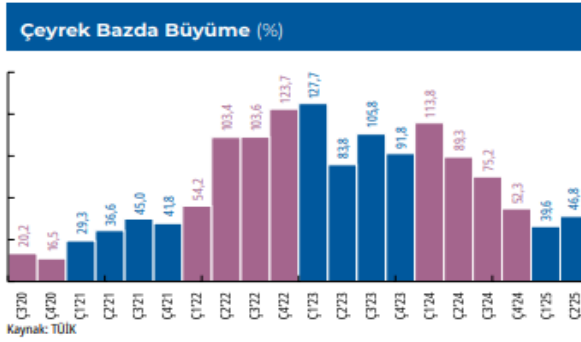
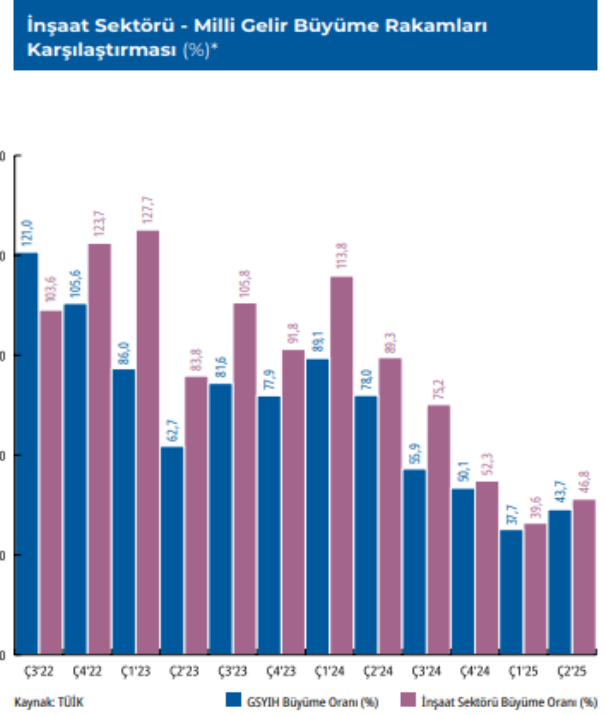
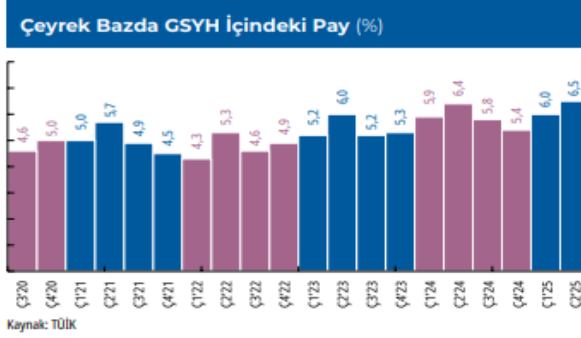
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

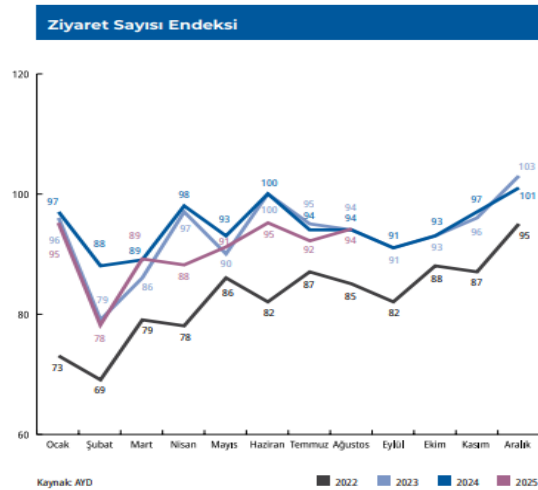
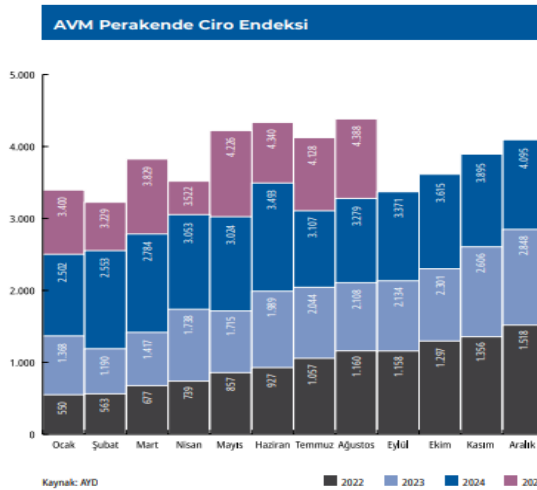




(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Avm Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 441 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,7 milyon m² seviyesindedir. 2026 yılı sonuna kadar 205 bin m² kiralanabilir alana sahip 6 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 281 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)																
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m ²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

Kaynak: AYD

2025 yaz sezonu, özellikle İstanbul gibi turizme dayalı lokasyonlar açısından beklenen performansı gösterememiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2025'in Temmuz ve Ağustos aylarında sırasıyla %2,97 ve %2,05 oranında azalmıştır. Bu durum, yaz sezonunda turistik harcamalara dayalı caddelerde –özellikle İstiklal, Abdi İpekçi ve Nişantaşı gibi yüksek gelirli alışveriş akslarında– yaya trafiği ve satış hacminde düşüşe neden olmuştur. Buna karşın, turist yoğunluğu daha sınırlı olan Bağdat Caddesi gibi lokasyonlar görece daha dirençli kalmıştır. Ancak bu bölgelerde de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yeniden hız kazanması, mevcut kiracıları taşınma veya alternatif alan arayışına yöneltmiştir. Sonuç olarak, 2025'in üçüncü çeyreğinde turizme bağlı cadde perakendesinde durgunluk sürerken, yerel müşteri tabanına sahip bölgelerde hareketlilik nispeten korunmuştur.

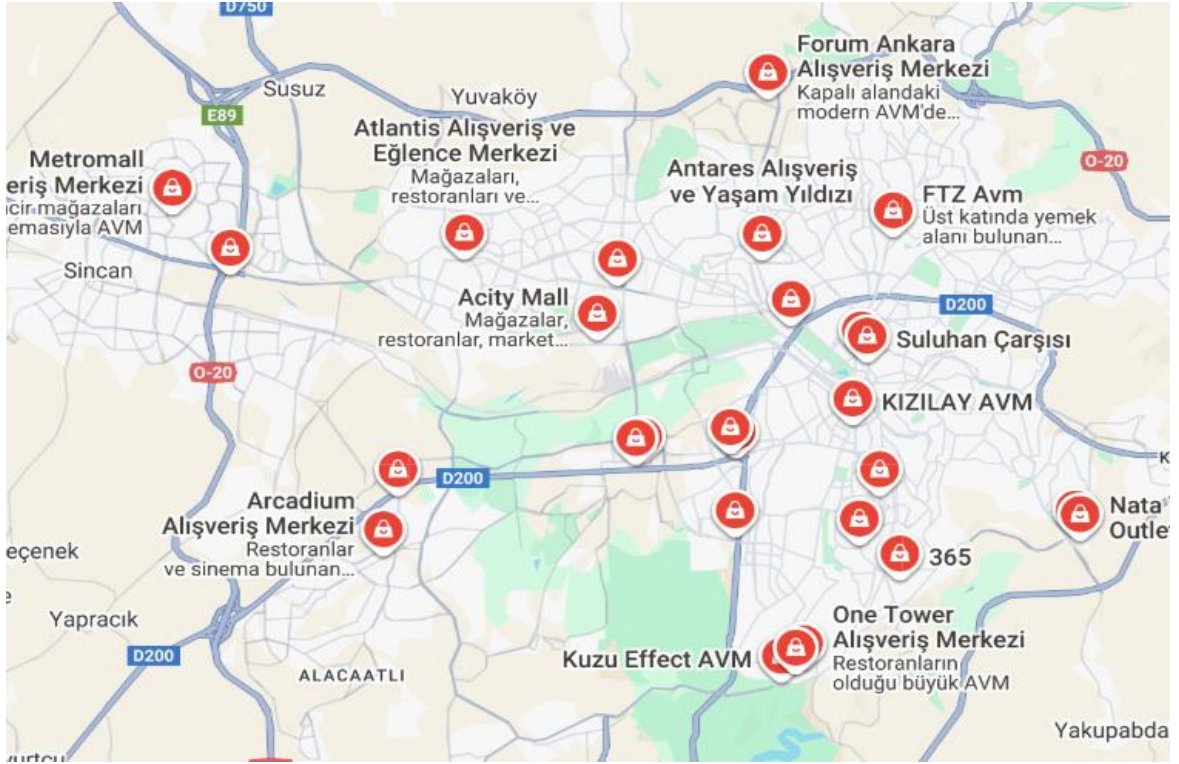
2025'in üçüncü çeyreğinde özellikle tekstil ve ev perakendesi segmentlerinde finansal baskılar belirginleşmiştir. Artan kiralara, yüksek operasyonel maliyetler ve sınırlı arz nedeniyle birçok marka yeni mağaza açmak yerine mevcut lokasyonlarını koruma eğilimindedir. Bu durum, ölçek ekonomisi oluşturmamayan orta ve alt segment markalarda maliyetleri aşağı çekmeyi zorlaştırmakta; fiyat artışlarının sınırlı kalması ise kâr marjlarını daraltmaktadır. Tedarik zincirinde de benzer baskılar gözlemlenmekte olup, bazı markalar üretim maliyetlerini düşürmek amacıyla üretimlerini Mısır gibi ülkelere kaydırmaktadır. Genel olarak, sektör büyüme ivmesini kaybetmiş, markalar artan maliyetleri yönetebilmek için temkinli bir strateji benimsemiştir.

Türk markaları ise küresel ölçekte yeni pazarlara açılım ve mevcut pazarlardaki varlıklarını güçlendirme stratejilerini sürdürmüştür. Perakende sektöründeki hareketlilik, özellikle Orta Doğu, Avrupa ve Asya pazarlarında yoğunlaşmıştır. Bu dönemde, Koton, Abu Dabi Reem Mall mağazasının açılışını gerçekleştirerek Körfez bölgesindeki varlığını güçlendirmiş; ayrıca Umman'daki Muscat City Center mağazasıyla bölgede en büyük satış noktasına ulaşmıştır. DeFacto, uluslararası büyüme stratejisini sürdürerek Romanya ve Mısır'da iki yeni mağaza açmıştır. Kahire'de hizmete giren mağaza, markanın ülkedeki 30. satış noktası olmuştur. Karaca, Avrupa'daki genişlemesine Almanya Mall of Berlin mağazasıyla devam ederken; Zen, Asya Pasifik pazarındaki varlığını güçlendirerek Filipinler'deki Mall of Asia mağazasını hizmete açmıştır. Önümüzdeki dönemde özellikle Avrupa, Körfez ve Asya pazarlarında benzer yatırımların artarak devam etmesi beklenmektedir. (Kaynak: TR International, Cushman & Wakefield)

YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI



Ankara'da Başlıca AVM'lerin Konum Haritası



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

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

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

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

FTZ AVM



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

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, Koru yerleşkesi kavşağında, 1996 yılından beri hizmet vermektedir.
İnşaat Yüklenici	: GYV Gayrimenkul İnş.	
Açılış Tarihi	: 1996	
Ada / Parsel	: 17041 / 3	
Arsa Alanı	: 21.752 m ²	
Kiralanabilir Alan	: 12.300 m ²	
Mağaza Sayısı	: 37	
Linki	: http://www.mesaplaza.c	

Mahall Ankara



Lokasyon	: Çankaya	Mahall Ankara projesi ofis, otel, konut, yaşam ve AVM alanlarından ve toplam 9 adet bloktan oluşan karma bir projedir.
İnşaat Yüklenici	: Türkerler İnşaat	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
İnşaat Yüklenici : Tepe İnşaat
Açılış Tarihi : 2011
Ada / Parsel : 28294 / 1
Arsa Alanı : 28.277 m²
Kiralanabilir Alan : 6.000 m²
Mağaza Sayısı : 28

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

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.

2024 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme raporlarından ve piyasalardan değerlendirilen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

AVM ADI/KONUM	KİRALANABİLİR ALAN	ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞERİ	ORTALAMA AYLIK KİRA GELİRİ	2024 YIL SONU DEĞERİ	BİRİM DEĞER (TL/KİRALANABİLİR ALAN)
PANORA AVM/ÇANKAYA	84.257,00 m ²	280 TL/m ²	63.458.101 TL	10.080.000.000 TL	119.634 TL/m ²
OPTIMUM ANKARA/ ETİMESGUT	37.939,67 m ²	1.475 TL/m ²	60.387.529 TL	8.750.675.000 TL	230.647 TL/m ²
ANKAMALL AVM/ANKARA	92.225,12 m ²	1.250 TL/m ²	117.552.444 TL	13.352.110.000 TL	144.777 TL/m ²

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 eksiltir/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 Coldwell Banker Başkent

Tel 0 (532) 294 03 64

Gaziosmanpaşa Mahallesi, Kırlangıç Sokak üzerinde yer alan, 5450 ada 20 parsel, 670 m² alanlı, 4 kat konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa 84.900.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	670 .-M ²	84.900.000 .-TL	126.716 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Yaşar Gayrimenkul

Tel 0 (538) 045 36 34

Barbaros Mahallesi, Abay Kunanbey Caddesi üzerinde yer almakta olan 2530 ada 27 parsel, 547 m² alanlı ve E=1.20, ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	547 .-M ²	91.000.000 .-TL	166.362 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Coldwell Banker Network

Tel 0 (533) 451 06 55

Balgat Oğuzlar Mahallesinde, Barış Manço Caddesi ile Ceyhun Atuf Kansu Caddesi arasında yer almakta olan 6928 ada 2 parsel, 1.018 m² alanlı ve 3 Kat Ticaret + Konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	1018 .-M ²	135.000.000 .-TL	132.613 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

4 Borsem City Emlak

Tel 0 (532) 778 50 87

Kırkkonaklar Mahallesinde, Vadi içerisinde yer almakta olan 26566 ada 7 parsel, 5.081 m² alana sahip, emsal: 2,00 hmax: 33 Kat konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsanın 700 m²'lik hissesi 35.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	700 .-M ²	35.000.000 .-TL	50.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Coldwell Banker Başkent

Tel 0 (532) 294 03 64

Yakın konumda Cinnah Caddesi üzerinde yer alan, 5206 ada 19 parsel, 840 m² alanlı, 5 kat ticaret + konut alanı imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır.

SATILIK	840 .-M ²	169.000.000 .-TL	201.190 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

6 Empa Hoşdere Emlak

Tel 0 (533) 024 39 77

Uğur Mumcu Caddesine cepheli konumda yer almakta olan 5515 ada 25 parsel 2.338 m² yüzölçüme sahip arsa 172.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Emsal: 0,75 yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2338 .-M ²	172.000.000 .-TL	73.567 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 13583 ADA 2 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		84.900.000 SATILIK 0%	91.000.000 SATILIK 0%	135.000.000 SATILIK 0%	169.000.000 SATILIK 0%	172.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	6.730,00	670 126.716 KÜÇÜK -15%	547 166.362 KÜÇÜK -15%	1.018 132.613 KÜÇÜK -15%	840 201.190 KÜÇÜK -15%	2.338 73.567 ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR İMAR İLİŞKİN DÜZELTME	Kule Döner Restaurant Ticaret ve Ticari	KONUT ÇOK KÖTÜ 30%	TİCARET + KONUT ORTA KÖTÜ 10%	TİCARET + KONUT ORTA KÖTÜ 10%	TİCARET + KONUT ORTA KÖTÜ 10%	TİCARET + KONUT ORTA KÖTÜ 10%
YAPILAŞMA DURUMU İMAR DÜKÜMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KAKS:3,50	4 KAT KÖTÜ 20%	E=1.20 KÖTÜ 20%	3 KAT ÇOK KÖTÜ 30%	5 KAT KÖTÜ 20%	E=0.75 KÖTÜ 20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 5%	ÇOK KÖTÜ 30%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE GELİŞTİRME YE UYGUNLUK	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-20%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		50%	30%	40%	15%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	187.000	190.075	216.271	185.658	231.369	110.351

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsa alanına en yakın olan 5 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 187.000.- 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	187.000	1.258.510.000,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			1.258.500.000 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 187.000.-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.

2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 34.400.-TL/m²'dir.

2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin ortalama birim m² değeri 10.795,34.-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 ortak alanların büyüklüğü ve niteliği göz önünde bulundurularak maliyetler 30.000.-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, arsa+bina maliyetininin %5 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)
30.000,00	x	52.378,19	= 1.571.345.700
İnşaat Maliyeti			= 1.571.345.700
Çevre düzeni, peyzaj (%2)			= 31.426.914
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)			= 1.602.772.614
Proje Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)			= 80.138.631
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)			= 48.083.178
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)			= 1.730.994.423

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Atakule AVM'nin Toplam Değeri	
ATAKULE AVM ARSA DEĞERİ	1.258.500.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	1.730.994.423 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	149.474.721 TL
ATAKULE AVM MEVCUT DURUM DEĞERİ	3.138.969.144 TL
ATAKULE AVM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	3.139.000.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 3 yıllık ortalaması yaklaşık %23,00 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 %3,00 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %26,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Atakule Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Atakule Alışveriş Merkezi yönetiminden alınan 2023, 2024 yılı ve 2025 yılı Ekim Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. 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 14.256,45 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %87 olarak belirtilmiştir. Kule kısmı 1.258m² olup doluluk oranı %100 kabul edilmiştir.

Piyasada belirtilen kira birim m² değerleri ciro hariç geliri yansıtmakta olup, müşteriden edinilen kira gelir tabloları ciro dahil olarak dikkate alınmıştır. 2025 yılının ilk 10 ayında gerçekleşen kira gelirleri, ortalama aylık kira değeri de incelenmiş ve 2026 yılı için potansiyel aylık kira birim değeri ciro payları dahil ~1.312.-TL olarak öngörülmüştür. 2026 dönemi mevcut analizleri içermekte olup, projeksiyon dönemleri için gelecek 10 yıl kabul edilmiştir.

Gelirlerinden her dönem %0,5 oranında olağandışı gelir kaybı olabileceği kabul edilmiştir.

Yıllık kira artışları ciro artış oranları geçmiş dönem performansları ve öngörülen enflasyon oranları dikkate alınarak öngörülmüş ilk yıl için %30 olarak alınmış gelecek yıllarda enflasyon oranının düşerek %10 da sabitleneceği varsayılmıştır.

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 2025 yılı Emlak Vergi Giderleri ~1.417.190.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Genel giderler (Ortak Alan Giderleri) 2025 yılı ilk 10 ayında 51.338.704.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, bu giderlerin ortalama %45'inin sözleşmeler kapsamında kiracılardan temin edildiği, %55'inin Atakule GYO A.Ş. tarafından ödendiği görülmüştür. Gelecek dönemlerde ortak alan giderlerinin toplam gelirlerin %30'u oranında olacağı öngörülmüştür.

Bakım yenileme fonu giderlerinin hasılatın %0,5'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.



GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
ATAKULE AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	3.356.760.254 TL
ATAKULE AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	3.356.760.000 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)	3.139.000.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
ATAKULE AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	3.356.760.000 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 1.000-1.700 TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Atakule GYO' da incelenen projedeki katlardaki dükkan dağılımları incelenerek projede belirtilen kiralanabilir alanlar esas alınmış gerçekleşen 12 aylık kira gelirleri, öngörülen enflasyon oranında arttırılarak kira değeri takdir edilmiştir.

	Taşınmazın Kiralananabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
ÇARŞI	14.256,45 m ²	1.450,9 TL/m ²	20.685.000 TL	248.220.000 TL
KULE	1.258,00 m ²	1.854,8 TL/m ²	2.333.333 TL	28.000.000 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.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

30.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

ATAKULE AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ

3.356.760.000 .-TL

(Üç Milyar Üç Yüz Elli Altı Milyon Yedi Yüz Altmış Bin TürkLirası)

Sigortaya Esas Değeri İçin

1.801.809.736 .-TL

Aylık toplam kira değeri için;

23.018.333 .-TL

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.028.112.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

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.