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	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	ATA-1910104
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ATAKULE AVM'NİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ATAKULE AVM 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)

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

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Tapu Belgesi
Ek 5 - Yapı Ruhsatı - İskan - Belgeler-İNA Tablosu (kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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.

Arjantin Caddesi No:28 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 itibariyle 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-1910104 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-1410004	ATA-1510004	ATA-1611005
Rapor Tarihi	30.12.2014	30.12.2015	29.12.2016
Rapor Konusu	1 Adet Arsa (Eski Atakule AVM Arazisi)	ATAKULE AVM PROJESİ	ATAKULE AVM PROJESİ
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK A.Ali YERTUT	A.Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	70.800.000	96.500.000	136.900.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü' nden müşteri tarafından 06.11.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZ ÜZERİNDE;

Şerh;

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

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

Beyan;

Diğer (Konusu: Cins tashihi için vergi ilişiği 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 İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)*

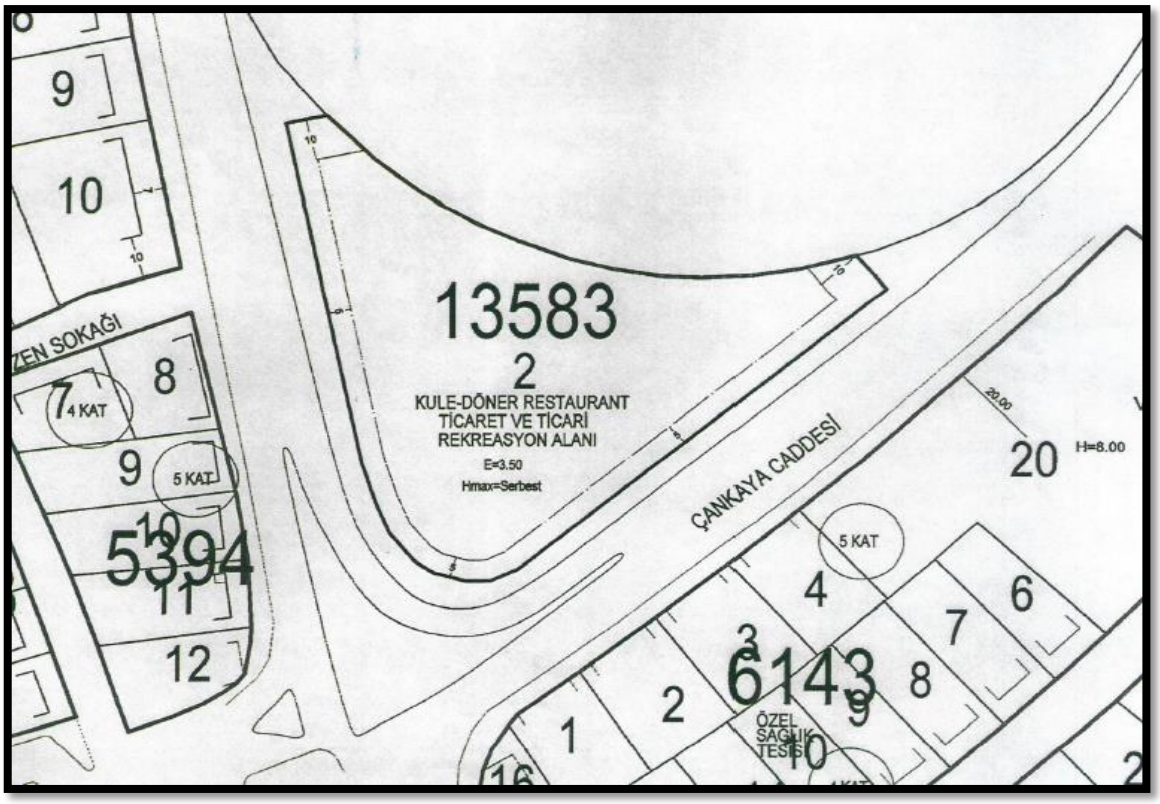
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan 18.11.2019 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.



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

1. Kule-Döner Restaurant, Ticaret ve Ticari Rekreasyon Alanında;
* E:=3.50
* Yükseklik: Kule (Atakule) için h(max): serbest, diğer yapılar için h(max): 18.50 m.
* 0.00 kotu parselin cephe aldığı yolların en üst kotundan verilecektir.
* Su basman kotu 1.50 m.'de tesis edilebilir.
* 16.11.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesinde "Kule Kısmı" için belirlenen yükseklik ve yapılaşma hakları müktesep hak olarak kabul edilerek korunacaktır. Yıkılıp yeniden yapılanma halinde mevcut yönetmelik ve plan şartları geçerlidir.

2. Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.06.2012 tarih ve 724 sayılı kararı doğrultuunda, 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 yapıtığı 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.

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 Müdürlüğünün 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.
19.09.2018 tarihinde alınmış C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

14.08.2018 Tarihli Tadilat Ruhsatı Bilgileri		
Nitelik	**Bağ.Böl.Sayısı**	**Alan**
Ofis ve İşyeri	100,00	15.156,95 m²
Ortak Alan		37.219,24 m²
TOPLAM	**100,00**	**52.376,19 m²**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri		
Nitelik	**Bağ.Böl.Sayısı**	**Alan**
Ofis ve İşyeri	100,00	15.156,95 m²
Ortak Alan		37.219,24 m²
TOPLAM	**100,00**	**52.376,19 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 m²	3.368,31 m²
6.Bodrum	0,00 m²	4.748,81 m²
5.Bodrum	0,00 m²	4.051,86 m²
4.Bodrum	0,00 m²	4.702,45 m²
3.Bodrum	154,04 m²	5.009,66 m²
2.Bodrum	2.912,96 m²	4.649,74 m²
1.Bodrum	2.461,81 m²	4.920,61 m²
-3 Kotu		289,86 m²
Zemin	2.975,47 m²	4.539,60 m²
1.Kat	3.106,69 m²	4.602,40 m²
2.Kat	2.645,48 m²	4.934,34 m²
Yönetim ve Mescid Katı		511,74 m²
2.Asma Kat		2.297,79 m²
Çatı Katı		51,00 m²
ProjeToplam	**14.256,45 m²**	**48.679,00 m²**
Müktesep Alan (Kule)	1.258,00 m²	3.697,19 m²
Toplam	**15.514,45 m²**	**52.376,19 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 kütlesinin inşaatının tamamlandığı görülmüştür. Yapı kullama izin belgesi alınmış ve cins tahsisi 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

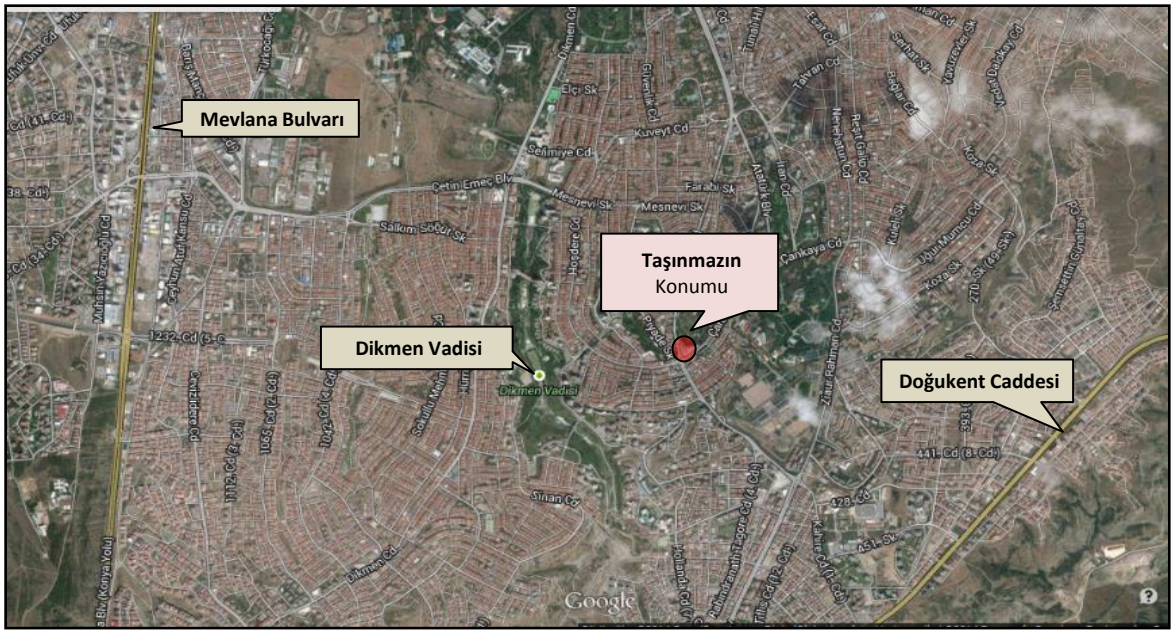
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

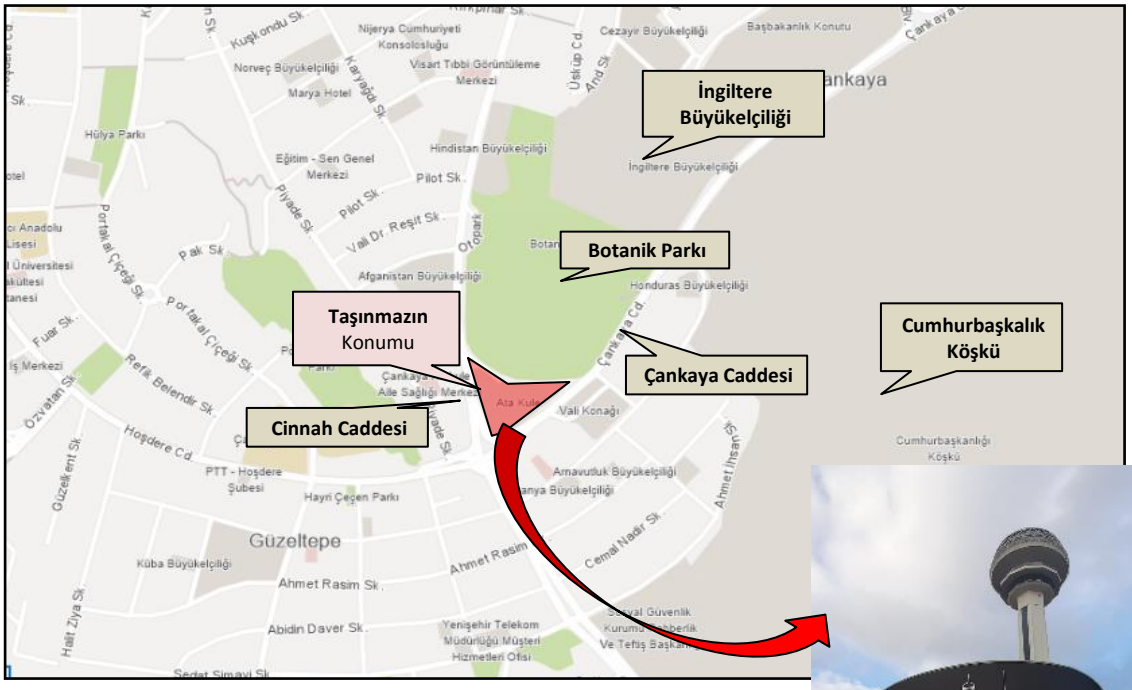
Değerleme konusu taşınmaz; Ankara ili Çankaya ilçesinde yer alan tapu kayıtlarında "36 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ VE ARSASI" olarak kayıtlı 13583 ada 2 parselde yer alan AVM binasıdır. Parsel köşe parsel olup, yaklaşık olarak üçgen formundadır.

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.



Taşınmazın Konumu
Botanik Parkı
Cumhurbaşkalık Köşkü
Doğukent Caddesi
ÇANKAYA MH.
KAZIM ÖZALP MH.
GÜZELTEPE MH.
Çankaya Lisesi
Güven Hastanesi
Seğmenler Parkı
Çankaya Cd.
Cinnah Cd.
Mesnevi Sk.
Simon Bolivar Blv.
Google


İngiltere Büyükelçiliği
Botanik Parkı
Taşınmazın Konumu
Çankaya Caddesi
Cumhurbaşkalık Köşkü
Cinnah Caddesi
Güzeltepe
Nijerya Cumhuriyeti Konsolosluğu
Norveç Büyükelçiliği
Marya Hotel
Hindistan Büyükelçiliği
Afganistan Büyükelçiliği
Honduras Büyükelçiliği
Arnavutluk Büyükelçiliği
Küba Büyükelçiliği
Vali Konağı
PTT - Hoşdere Şubesi
Hayri Çeçen Parkı
Başbakanlık Konutu
Cezayir Büyükelçiliği
Cumhurbaşkanlığı Köşkü
Ahmet Rasim Sk.
Abidin Daver Sk.
Hoşdere Cd.
Çankaya

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 konumludur. 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

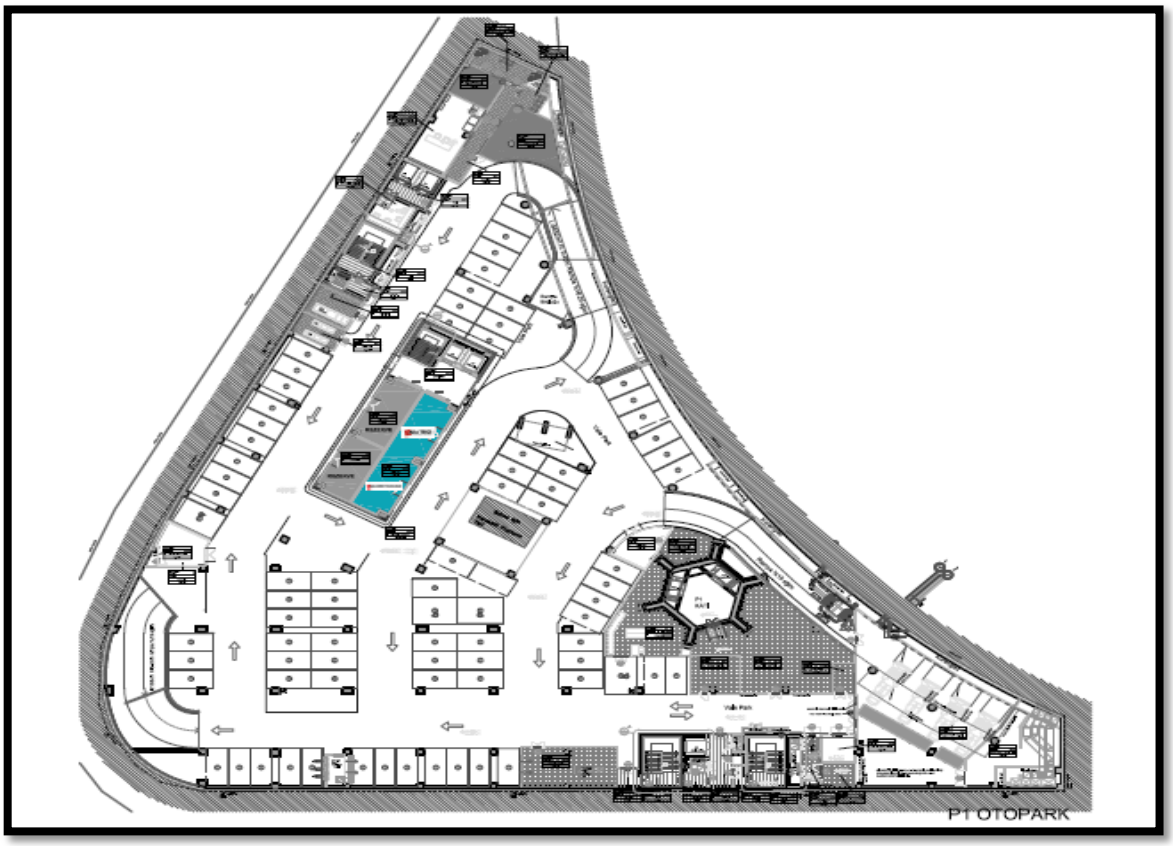
Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik Konstrüksiyon
Yapı Nizamı	:	Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	:	5-A
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	
Dış Cephe	:	
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzaralı
Cephesi	:	Bulvar Cepheli

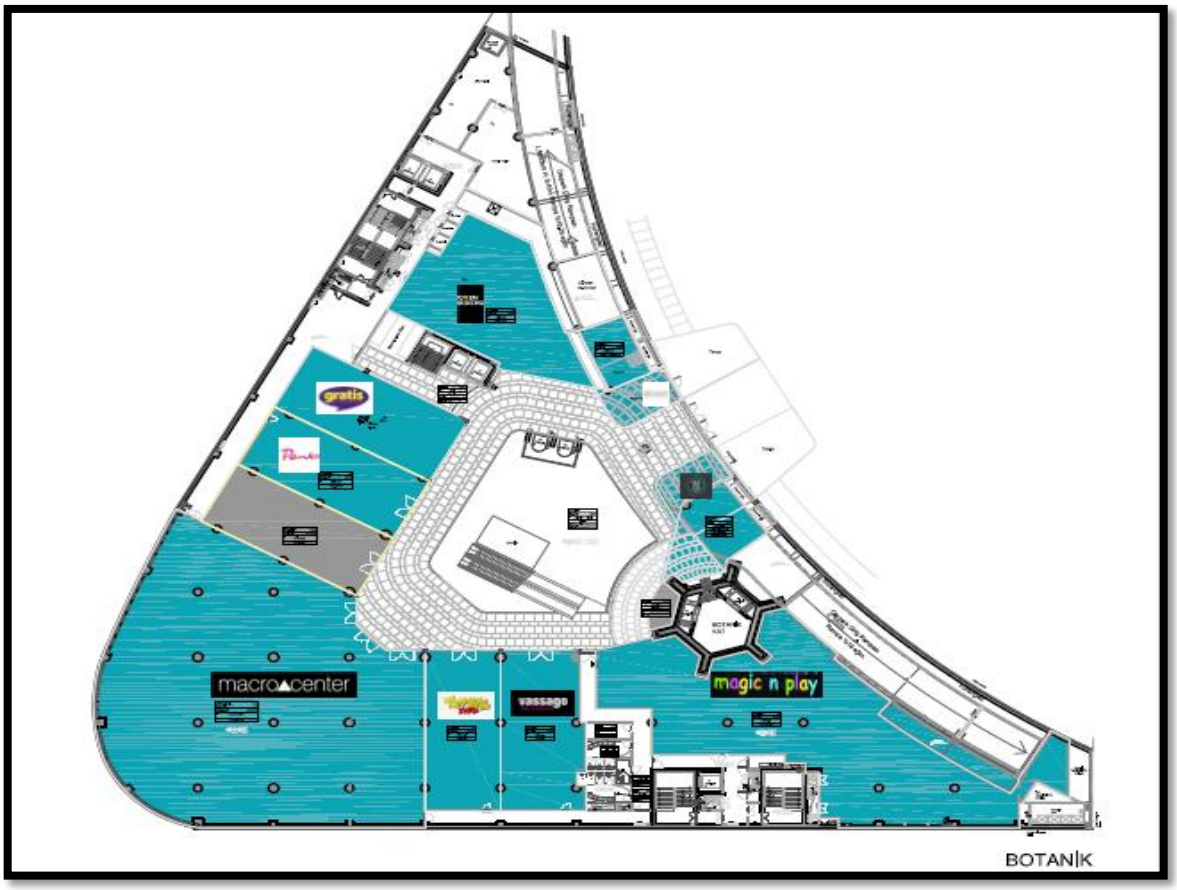
Deprem Bölgesi	1.Derece	2.Derece	3.Derece	4.Derece	5.Derece
				X	

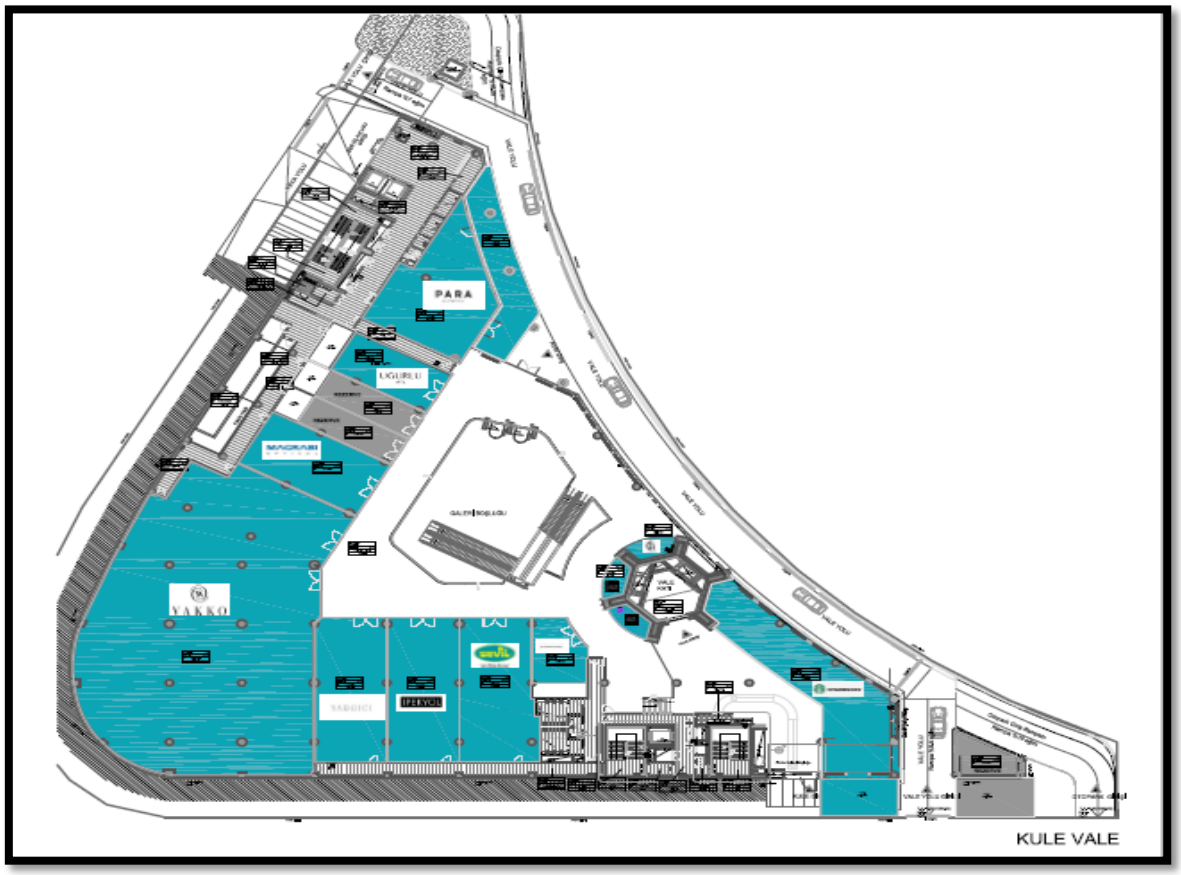
3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

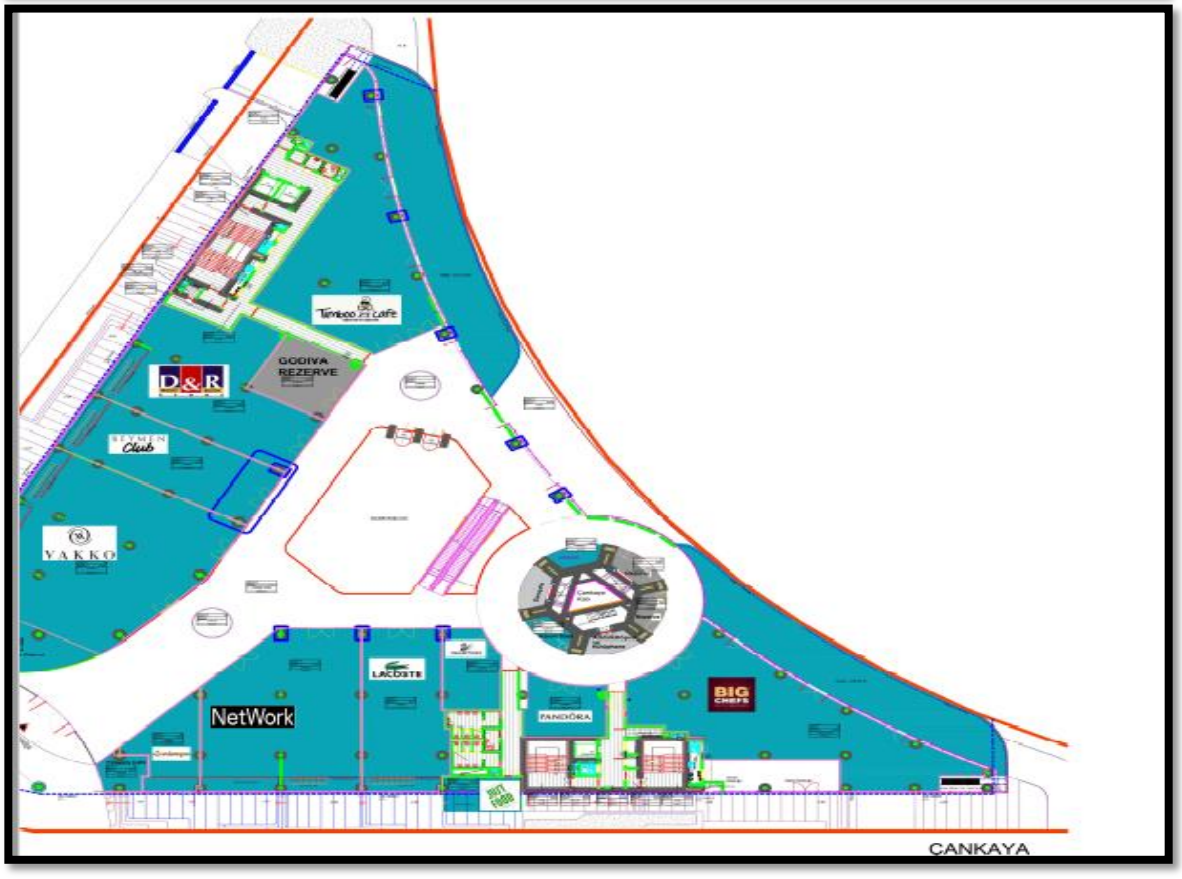
Atakule AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit, duvarlar saten boyalıdır. Kolon yüzeyleri giydirmedir. Tavanlar alçı asma veya taş yünü asma tavandır. Spot aydınlatma mevcuttur. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri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

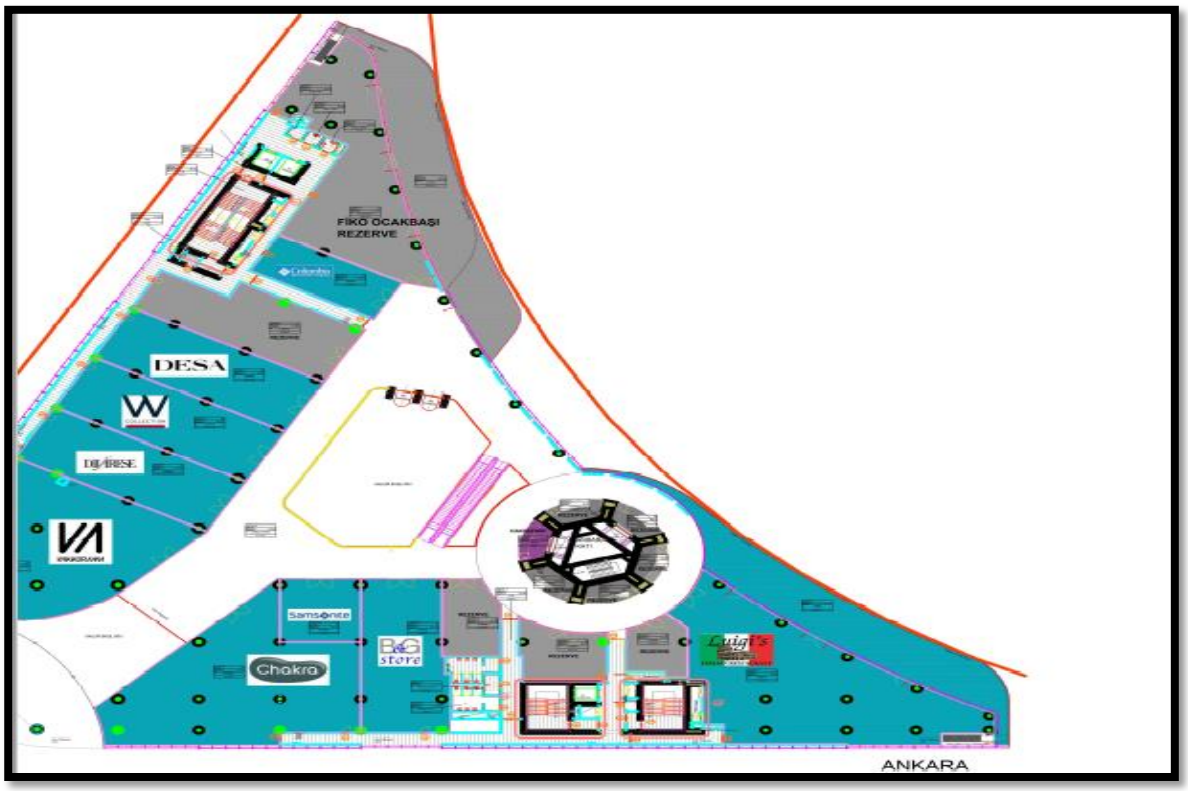
AVM içinde kiralanan hacimler ise kiracıların kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup farklı özelliklere sahiptir.


P1 OTOPARK


gratis
macrocenter
vassago
magic n play
BOTANİK


PARA
YAKKO
KULE VALE


GODIVA
REZERVE
D&R
YAKKO
NetWork
LACOSTE
PANDORA
BIG
ÇANKAYA


FİKO OCAKBAŞI
REZERVE
DESA
DİLİBESE
Samsonite
B&G
store
Chakra
ANKARA

QIR WINOTON
REZERVE
ETKİNLİK ALANI
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, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.
Ankara'nın 2018 yılı itibari ile (TUİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.503.985 dır. Bu nüfusun 920.890 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %1,08'dir.

Harita 1 - Ankara'nın Konumu

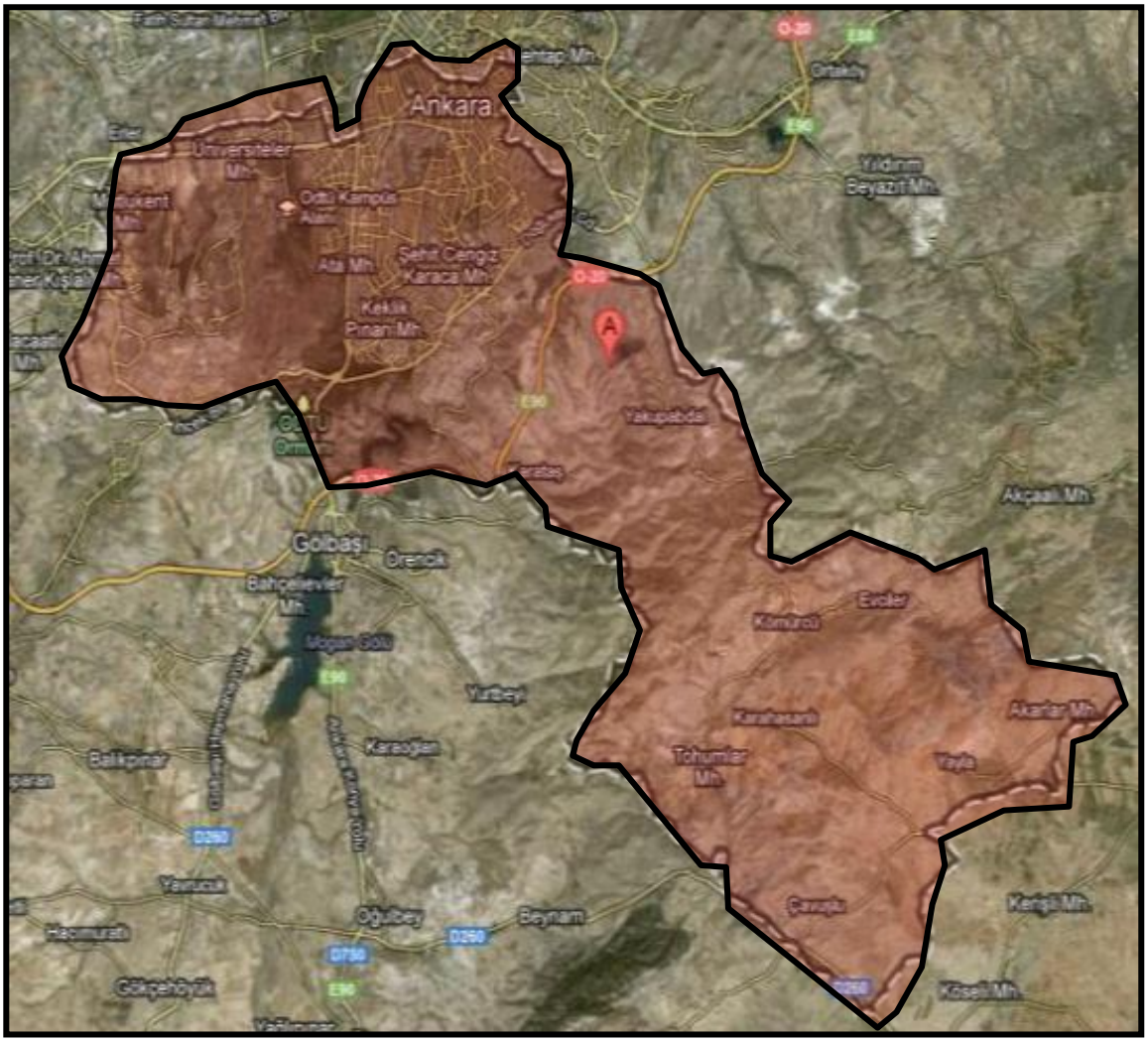
Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, 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 2018 verilerine göre ilçe nüfusu 920.890 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.
Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.
2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.
2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan br hal seyreden konut sektör seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.
Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.
Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:
2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır**.**
2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.
2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.1. - AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

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

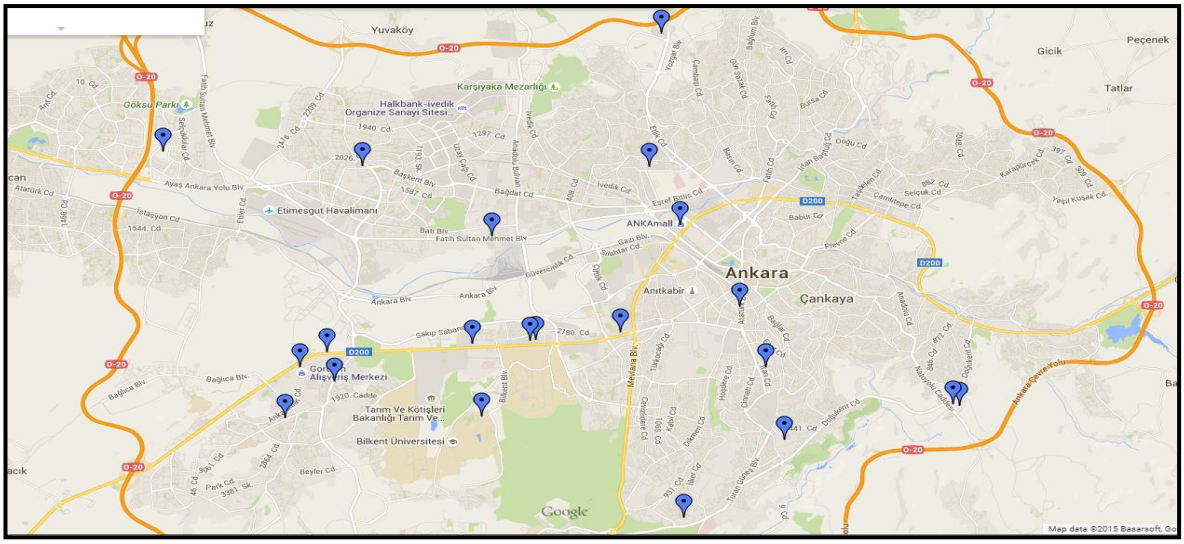
Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibari ile 1.000.000 m²' yi aşmış ve 2015 Mayıs ayı itibariyle 1.292.993 m²'yi bulmuştur. 2018 Şubat ayı verilerine göre ise bu alan 11.905.821 m² olmuştur. Türkiye genelinde toplam kiralanabilir alan içerisinde %12'lik pay Ankara' ya aittir. Ankara Türkiye'deki perakende sektörünün önemli bir yoğunluğuna sahiptir. JLL'nin 2017 yılı raporuna göre, Ankara'da günlük ortalama 26.000 kişi AVM'leri ziyaret etmektedir. Yine JLL verilerine göre yaklaşık 1.600.000 m² kiralanabilir alanın olduğu Ankara'da yeme içme sektöründe metrekare verimliliği bir yılda yaklaşık %33 oranında artış göstermektedir.

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

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

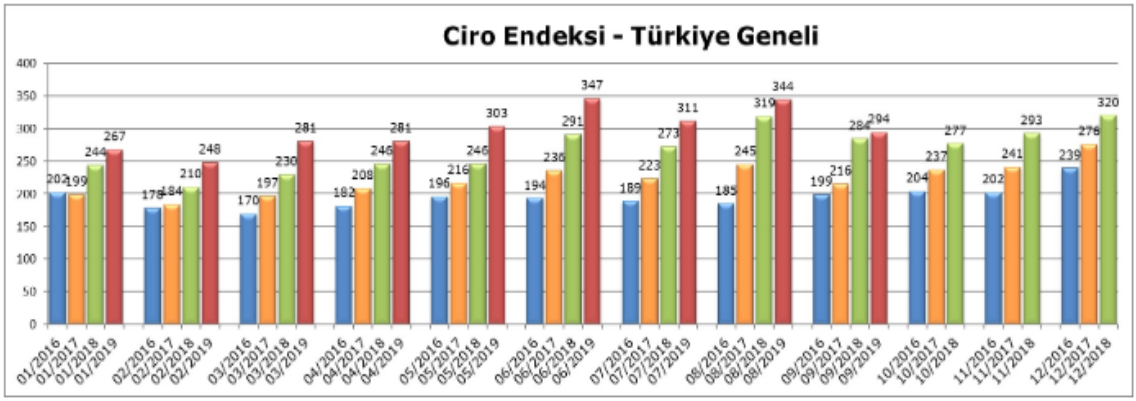


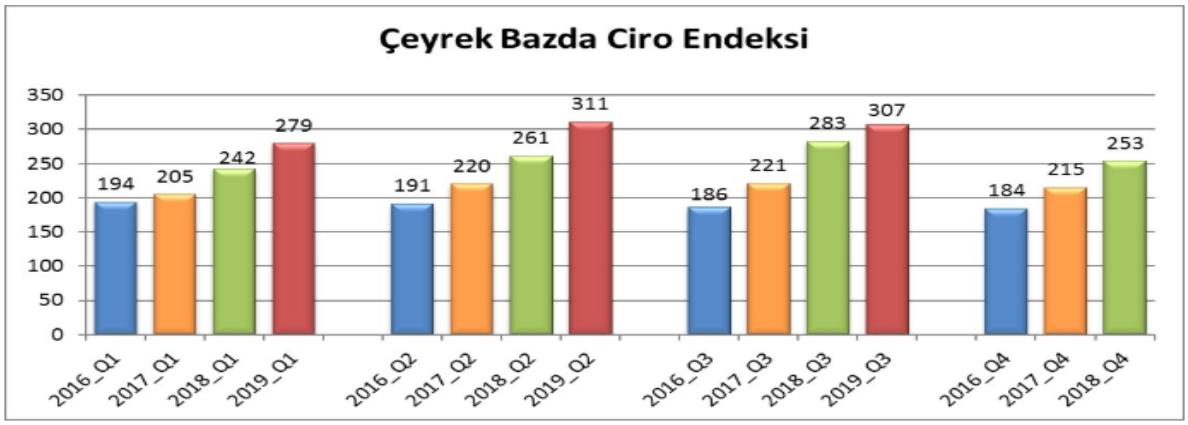
Ankara'daki AVM'lerin yer seçiminde erişilebilirlik/ulaşılabilirlik, görünülebilirlik, rekabet ortamı, arsa/arazi durumu, altyapı olanakları, sosyo-ekonomik ve demografik yapı, yakın çevresel etkenler ve gelecekteki gelişmeler faktörünün etkili olmaktadır. AVM'lerin çevresinde bulunan yapılaşmaların 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, yönetimsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılanmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.
Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı " olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

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

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakede Ciro Endeksi'nin Eylül ayı ve 3. çeyrek sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Eylül 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 3,5 oranında artış kaydederek 294 puana ulaştı. 2019 yılının 3. çeyreğinde ise, bir önceki yılın aynı dönemine göre perakende ciro endeksinde yüzde 8,5 oranında artış kaydedildi.





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 m²	
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 m²	
Kiralanabilir Alan	: 39.000 m²	
Mağaza Sayısı	: 170 üzeri	
Linki	: http://www.acity.com.tr/	**Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 168 ₺/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.**

Anatolium Ankara AVM

Lokasyon	: Mamak	Alışveriş merkezi, rahat dolaşımı, müşterisini yormayan sirkülasyon alanlarının yanı sıra tüm alternatifleri aynı anda sunan bir 'Alışveriş Vadisi' olarak tanımlanmaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Maya Taahhüt Grubu	
Açılış Tarihi	: 2011	
Ada / Parsel	: 39658 / 6	
Arsa Alanı	: 66.500 m²	
Kiralanabilir Alan	: 64.000 m²	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.
Mağaza Sayısı	: 97	
Linki	: http://www.anatolium-ankara.com/	

ANKAmall Alışveriş Merkezi

Lokasyon	: Yenimahalle	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.
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/	**Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 128 ₺/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.**

Ankuva Alışveriş Merkezi

Lokasyon	: Çankaya	Emlak Bankası ve Bilkent Holding'in malik olduğu Ankuva AVM, 1995 yılında Bilkent Üniversitesi'nde Bilkent Center'ın yanında kurulmuştur. AVM de fasfood bölümü ve mağazalar bulunmaktadır. AVM'nin bulunduğu 26053 ada 6 parsel üzerinde Bilkent Plaza olarak isimlendirilen binalar bulunmaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Emlak Bankası - Bilkent	
Yönetim	: Bilkent Holding	
Açılış Tarihi	: 1995	
Ada / Parsel	: Bilkent Plaza'nın	
Arsa Alanı	: taban alanı ~6.500 m²	
İnşaat Alanı	: 15000	

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
Arsa Alanı	: 5.700 m²	sahalarının yanı sıra çocuk bahçeleri, seyir
Toplam Kullanım	: 17.000 m²	terasları, kır kahveleri, yapay gölet ve şelaleler
Mağaza Sayısı	: 150	Ansera AVM'de yer alan sosyal olanaklardır.
Linki	: http://www.ansera.com.tr	5700 m2 üzerine 5 kat olarak inşa edilen

Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı

Lokasyon	: Etlik	Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı kapsamında,
İnşaat Yüklenici	: Birlik Yapı - Nata inşaat	AVM'ye ek olarak altı kuleden oluşan 619
Açılış Tarihi	: 2008	konutluk yaşam alanı da yer almaktadır.
Ada / Parsel	: 90057 / 5	Toplam 220 mağazayı ve perakende sektörünün
Arsa Alanı	: 84.469 m²	devlerini bünyesinde barındıran alışveriş
Kiralanabilir Alan	: 83.000 m²	merkezinin Ankara manzaralı ve birbirinden uzak
Mağaza Sayısı	: 220	masalarla donatılmış yüksek tavanlı fast-food katı
Linki	: http://www.antaresavm.c	aynı anda 2.000 kişiye hizmet sunabilmektedir.

Arcadium Alışveriş Merkezi

Lokasyon	: Çayyolu	Arcadium AVM, Eskişehir yolunda, Konutkent, Yaşamkent, Mesa gibi çok bilinen yerleşim noktalarının da içinde bulunduğu Ümitköy-Çayyolu merkezinde; yakın çevresinde aktif 150.000 konut, sosyo-ekonomik düzeyi yüksek 350.000 bölge sakini bulunan, faaliyette olan Devlet Tiyatroları Cüneyt Gökçer Sahnesi, Eskişehir yolu üzerinde yer alan Başkent, Bilkent, ODTÜ, kamu
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.co	

Armada Alışveriş ve İş Merkezi

Lokasyon	: Yenimahalle	Armada Alışveriş ve İş Merkezi, 2003 yılında hizmete girmiş olan 13784 ada 4 parsel üzerinde yer alan bölüm ile 2013 yılında hizmete girmiş olan 13786 ada 3 parsel üzerinde yer alan bölümü olmak üzere toplam iki parselde AVM ve bir parselde (13784/3) otopark alanından oluşmaktadır. **Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 198 ₺/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.**
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/	

ATG AVM

Lokasyon	: Çankaya	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.
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	

Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi

Lokasyon	: Yenimahalle	Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi, 3.000 m²'lik Ankara'nın en büyük eğlence merkezlerinden biri olan çocuk ve genç eğlence merkezi Joyland, 10 salonlu Cinemaximum sinemaları, 4.000 m²'lik bölgenin tek yaşam ve spor merkezi Atlantis Sports Center, 17.000 m²'lik Botanik Bahçe, 7.500 m²'lik su oyun havuzlarıyla bir AVM'nin ötesinde eğlence merkezi niteliği de niteliği de taşımaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Gürtaş İnşaat	
Açılış Tarihi	: 2011	
Ada / Parsel	: 15049 / 6	
Arsa Alanı	: 30.812 m²	
Kiralanabilir Alan	: 50.123 m²	
Mağaza Sayısı	: 150	
Linki	: http://www.atlantisavm.com.tr/	

Bilkent Center - Bilkent Station

Lokasyon	: Çankaya	Bilkent Center Alışveriş Merkezi; Tepe Emlak ve Metro AG işbirliği ile 1998 yılında Ankara'da açılmıştır.
İnşaat Yüklenici	: Bilkent Holding - Tepe	
Açılış Tarihi	: 1998	
Ada / Parsel	: 26053 / 7	2015 yılında Bilkent Station'ın, Bilkent Center bünyesine katılmasıyla birlikte AVM'nin önemini arttırmıştır. Bilkent Center içindeki özel bir bölümün yenilenme projesi olarak ele alınan Bilkent Station, cafe, restoran ve eğlence merkezlerinin yer aldığı buluşma noktası vizyonuna sahiptir. Bilkent Center ve Bilkent Station, Ankara'ya farklı bir mekan kazandırarak kapalı sokak konseptini kentle buluşturmuştur.
Arsa Alanı	: 74.822 m²	
Kiralanabilir Alan	: 47.468 m²	
Mağaza Sayısı	: 31	
Linki	: http://www.bilkentcenter.com.tr/ http://www.bilkentstation.com.tr/	

CEPA Alışveriş Merkezi

Lokasyon	: Çankaya	CEPA AVM, Ankara'nın batı aksında Eskişehir Yolu üzerinde ODTÜ yerleşkesi karşısında yer almaktadır. Gün ışığı alan ön ve arka atriumları, geniş ve ferah dolaşım alanlarıyla, sıcak iç mimarisiyle keyifli bir alışveriş konseptine sahiptir. **Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 255 ₺/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.**
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	
Linki	: http://www.cepaavm.com	

Dolphin Center AVM

Lokasyon	: Etimesgut	DOLPHİN İş Merkezi Bünyesinde bulundurduğu İşyeri, Banka Banka ATM Cihazı, PTT, Sinema, Süpermarket, Dersane, Spor Merkezi, Kreş, Tıp Merkezi ve Eczane gibi İşletmelerle ilgi odağı olmuş ve daha uzaklardan müşteri çekerek cazibe merkezi haline gelmiştir.
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	

Forum Ankara Outlet AVM

Lokasyon	: Keçiören	Ankara'nın en büyük outleti olan Forum Ankara Outlet, Tesco Kipa hipermarketi, Bauhaus Yapı Marketi gibi büyük ölçekli marketlerin yanı sıra 11.000 m²'lik bir alana yayılmış olan teknoloji markalarına sahiptir.
İnşaat Yüklenici	: Multi Development	
Açılış Tarihi	: 2008	
Ada / Parsel	: 90222 / 1-2-5	
Arsa Alanı	: 164.101 m²	
Kiralanabilir Alan	: 86.300 m²	
Mağaza Sayısı	: 116	
Linki	: http://www.forum-	

FTZ AVM

Lokasyon	: Keçiören	FTZ AVM, "300 metrekarelik oyun alanı ile çocuklar için vazgeçilmez bir oyun-eğlence dünyası, cafe ve restoranları ile sizler sıcacık bir muhabbet ortamı, 1500 metrekarelik food court alanı ile ağzının tadını bilenlerin lezzet mekanı, 5 sinema salonu ve etkinlik alanları ile sanat severlerin buluşma noktası, 1200 metrekalik süper marketi ile evinizin ve mutfağınızın olmazsa olmazı… " konseptine sahiptir.
İnşaat Yüklenici	: FTZ Grup	
Açılış Tarihi	: 2003	
Ada / Parsel	: 33841 / 1	
Arsa Alanı	: 5.559 m²	
Kiralanabilir Alan	: 7.000 m²	
Mağaza Sayısı	: 41	
Linki	: http://www.ftzavm.com/tr	

Galleria Ankara AVM

Lokasyon	: Çankaya	1995 yılında yapılan Galleria AVM yeniden inşa edilmekte olup, 2015 tarihinde projelendirilmiştir. Sokak konseptiyle tekrar hayata geçirilmesi amaçlanan Galleria AVM'nin 29 adet ofis ve 96 adet dükkan olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşması amaçlanmaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Besa Grup - Bezci İnşaat	
Açılış Tarihi	: 2018	
Ada / Parsel	: 13944 / 17	
Arsa Alanı	: 6.978 m²	
Kiralanabilir Alan	: 7.771 m²	
Mağaza Sayısı	: 96	
Linki	: http://www.galleriaankar	

Gordion AVM

Lokasyon	: Çankaya	Gordion Alışveriş Merkezi, toplam 50,000 metre karelik kiralanabilir alanında 150'den fazla mağazası ile ziyaretçilerine alışveriş, yemek ve eğlence olanakları sunmaktadır. Gordion Alışveriş Merkezi Türkiye'nin BREEAM Sertifikası'na sahip en büyük binası ve Ankara'nın ilk yeşil alışveriş merkezi olma özelliğine sahiptir.
İnşaat Yüklenici	: Gordion Grup	
Açılış Tarihi	: 2009	
Ada / Parsel	: 61081 / 1-2	
Arsa Alanı	: 30.042 m²	
Kiralanabilir Alan	: 50.000 m²	
Mağaza Sayısı	: 150 üzeri	
Linki	: http://www.gordion-avm.com/	**Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre ortalama kira fiyatı aralığının 116 ₺/m² olduğu tespit edilmiştir.**

Karum İş ve Alışveriş Merkezi

Lokasyon	: Çankaya	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.
İnşaat Yüklenici	: Nurol GYO	
Açılış Tarihi	: 1991	
Ada / Parsel	: 2944 / 21	
Arsa Alanı	: 17.990 m²	
Kiralanabilir Alan	: 27.000 m²	
Mağaza Sayısı	: 382	
Linki	: http://avmkarum.com/	**Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre ortalama kira fiyatı aralığının 70 ₺/m² olduğu tespit edilmiştir.**

Kentpark Alışveriş Merkezi

Lokasyon	: Çankaya	Kentpark AVM, bir AVM olmaktan öte projede yer alan 6.000 metrekarelik fitness salonu, 1.500 metrekarelik çocuk oyun alanı, Prestige Cinema, 2.000 metrekarelik gölet, Tab Sanat Akademi Dans Okulu, 3.000 metrekarelik Rolling Ball Bowling, 7.000 metrekare Pazar alanı ve 28.000 metrekarelik peyzaj alanı ile yaşam alanı yaratmayı amaçlamaktadır. **Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 208 ₺/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.**
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	
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	: GVY Gayrimenkul İnş.	
Açılış Tarihi	: 1996	
Ada / Parsel	: 17041 / 3	
Arsa Alanı	: 21.752 m²	
Kiralanabilir Alan	: 12.300 m²	
Mağaza Sayısı	: 37	
Linki	: http://www.mesaplaza.c	

Mahall Ankara

Lokasyon	: Çankaya	Mahall Ankara projesi ofis, otel, konut, yaşam ve AVM alanlarından ve toplam 9 adet bloktan oluşan karma bir projedir.
İnşaat Yüklenici	: Türkerler İnşaat	
Açılış Tarihi	: 2016	
Ada / Parsel	: 29369 / 3	Alışverişin ve lezzetin yeni merkezi Mahall Meydan 64 mağaza, cafe ve restorandan oluşmaktadır.
Arsa Alanı	: 40.628 m²	
Mağaza Sayısı	: 64	
Linki	: http://www.mahallankara	

Nata Vega Outlet

Lokasyon	: Mamak	Türkiye'nin en uzun tüneline sahip akvaryumu, eğlence alanı, dünya lezzetlerini sunan fast-food zincirleri ve tanınmış markaları içeren shop–mix'i ile Nata Vega Outlet Ankara'da sıradışı bir outlet olmayı amaçlamaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Nata İnşaat	
Açılış Tarihi	: 2011	
Ada / Parsel	: 39658 / 5	
Arsa Alanı	: 50.291 m²	
Kiralanabilir Alan	: 80.000 m²	Ankara Anatolium Alışveriş Merkezi ve Nata Vega Outlet Merkezi birlikte oluşturdukları bir alışveriş parkı ile Ankara'nın en büyük kompleksini oluşturmuşlardır. Bu iki merkez tüm ortak alanlarını, otoparklarını birleştirmiş ve tek bir merkez gibi ticarete devam etmektedir.
Linki	: http://www.natavega.com.tr/	

Next Level AVM

Lokasyon	: Çankaya	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.
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	

Optimum Outlet

Lokasyon	: Etimesgut	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.
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	

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi

Lokasyon	: Çankaya	Panora AVM'yi diğer AVM'lerden ayıran özelliği mimari detayıdır. Gök kubesi sayesinde yağmur, güneş, kar gibi hava olayları AVM içinden rahatlıkla izlenebilmektedir. 75 ton su kapasiteli iki dev akvaryumu da ilgi çekici diğer bir özelliğidir.
İnşaat Yüklenici	: Panora GYO	
Açılış Tarihi	: 2007	
Ada / Parsel	: 29087 / 1	
Arsa Alanı	: 30.707 m²	
Kiralanabilir Alan	: 86.000 m²	
Mağaza Sayısı	: 191	
Linki	: https://www.panora.com.	

Podium AVM

Lokasyon	: Yenimahalle	Podium Ankara, güçlü marka karması, ana yolların kesiştiği merkezi konumu, modern mimarisi, açık ve kapalı sosyal yaşam alanları ile öne çıkmaktadır. Podium Ankara projesinde kiralanabilir alanlar dışında 11 bin metrekare alana sahip 140 odalı bir şehir oteli de yer almaktadır. **Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 173 ₺/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.**
İnşaat Yüklenici	: Sönmez Group	
Açılış Tarihi	: 2014	
Ada / Parsel	: 43574 / 3	
Arsa Alanı	: 58.598 m²	
Kiralanabilir Alan	: 70.000 m²	
Mağaza Sayısı	: 180	
Linki	: http://ankarapodium.com/	

Taurus AVM

Lokasyon	: Çankaya	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. **Alışveriş Merkezi Yönetimi ve gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgilere göre, ortalama kira fiyatının 255 ₺ olduğu tespit edilmiştir.**
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	

Tepe Prime Avenue

Lokasyon	: Çankaya	Başkent Ankara'nın sosyal yaşamına olumlu katkı sağlamak, kente yeni bir buluşma noktası kazandırmak için yola çıkan Tepe Prime Avenue, farklı damak zevklerine hitap eden kafe, restoran ve eğlence mekânlarından oluşmaktadır. Tepe Prime Avenu'da toplam 3 blok, 218 adet ofis, 100 adet stüdyo daire ve 37 adet mağaza yer almaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Tepe İnşaat	
Açılış Tarihi	: 2011	
Ada / Parsel	: 28294 / 1	
Arsa Alanı	: 28.277 m²	
Kiralanabilir Alan	: 6.000 m²	
Mağaza Sayısı	: 28	
Linki	: http://www.tepeprime.co	

2018 yıl sonu değerleme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerleme raporlarından ve piyasalardan değerlenen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

AVM ADI	KONUM	TOPLAM ALAN	KİRALANABİLİR ALAN	KİRALANMIŞ ALAN	DOLULUK ORANI	YILLIK KİRA DEĞERİ	DÜKKAN AYLIK ORTALAMA BİRİM M² KİRA DEĞERİ	NİHAİ DEĞER	TARİH	BİRİM M² DEĞERİ (TL/M²)
ATAKULE AVM (Kule Dahil)	Çankaya	52.376,19 m²	15.514,45 m²	11.635,84 m²	75%			270.000.000 TL	19.12.2018	17.403 TL/m²
GÖKSU AVM (M Blok'ta yer alan 42 adet dükkan)	Etimesgut	39.455,90 m²	10.030,36 m²		10 adet dükkan boş	3.093.185 TL	26 TL/m²	48.073.094 TL	14.12.2018	4.793 TL/m²
METROKENT ÇARŞI (C Blok'ta yer alan 24 adet dükkan)	Etimesgut		4.772,67 m²			1.265.040 TL		20.116.136 TL	14.12.2018	4.215 TL/m²
PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	Çankaya	179.565,00 m²	84.257,00 m²	80.886,72 m²	96%	75.540.000 TL	75 TL/m²	894.360.000 TL	28.12.2018	10.615 TL/m²
ANKAMALL AVM	Yenimahalle	275.457,58 m²	95.146,00 m²	91.866,00 m²	96%	143.712.840 TL	130 TL/m²	1.654.691.975 TL	27.12.2018	17.391 TL/m²
GORDİON AVM	*Çankaya*	*162.169,00 m²*	*53.190,00 m²*	*51.062,40 m²*	*96%*	*6.183.762 TL*	*116 TL/m²*	*700.000.000 TL*	*03.08.2018*	*13.160 TL/m²*

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlyıcı 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.
* Kule katında tadilat faaliyeti devam 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 değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası 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

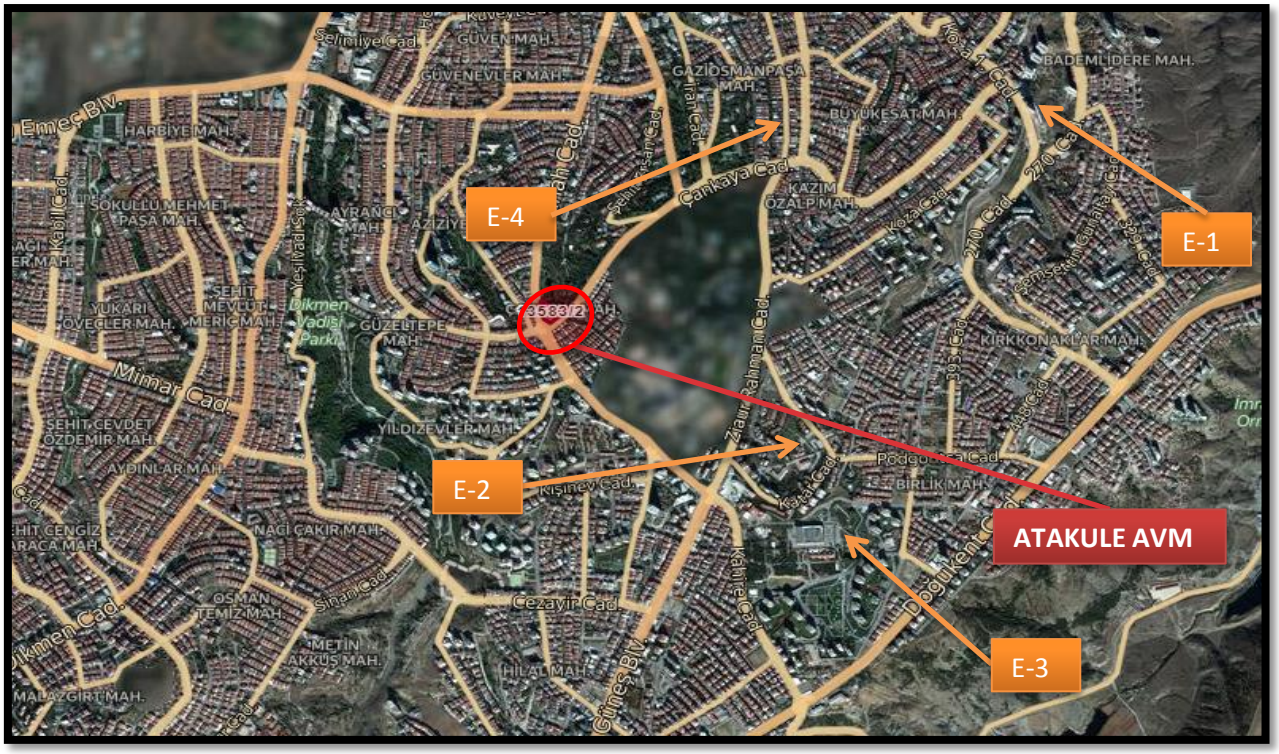
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması 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 Sahibinden

Tel 0 532 292 28 30

Yakın konumda Vadi içerisinde yer alan, 13.068 m² alanlı ve E=2.00 konut imarlı olarak pazarlanan arsanın 2.795 m²'lik hissesi satılıktır. Taşınmaza göre konum olarak dezavantajlıdır. Ayrıca hisseli olması nedeni ile dezavantajlıdır.

SATILIK	2795 .-M²	23.750.000 .-TL	8.497 .-TL/M²

2 SRL İnşaat

Tel 0 312 4412078

Yakın konumda bulunan 1.040 m² alanlı ve E=1.20 ticaret + konut imarlı olarak pazarlanan cadde cepheli arsadır. Konum ve imar koşulları olarak dezavantajlıdır. Alan olarak daha küçüktür.

SATILIK	1040 .-M²	5.500.000 .-TL	5.288 .-TL/M²

3 AC Winner İnvestors

Tel 0 312 440 63 00

Yakın konumda bulunan net 8500 m² alanlı ve E=1.75 konut imarlı olarak pazarlanan cadde cepheli arsadır. Konum ve imar koşulları olarak dezavantajlıdır.

SATILIK	8500 .-M²	47.000.000 .-TL	5.529 .-TL/M²

4 Remax Lider

Tel 0 312 468 31 21

Yakın konumda bulunan net 726 m² alanlı ve 5 kat konut imarlı olarak pazarlanan cadde cepheli arsadır. Konum ve imar koşulları olarak dezavantajlıdır. Alan olarak küçüktür.

SATILIK	726 .-M²	4.990.000 .-TL	6.873 .-TL/M²

Medyadan Elde Edilen Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Yenimahalle ilçesinde Ergazi Mevkiinde 64367 ada 1 parsel 08.10.2015 tarihinde ihaleye sunmuştur. İhaleye konu parsel Emsal=2.00 ticaret+konut imarlı, 43.770 m² alanlı olup muhammen bedel 65.655.000.-TL olarak belirlenmiştir. (1.500.-TL/m²)

Toplu Konut İdaresi'nin Ankara Çankaya'da Eskişehir Yolu Üzerinde, satışa çıkardığı 40.628 metrekarelik arazinin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı için düzenlenen ihalede; 'merkezi iş alanı' imarlı arazi için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 997.500.000 TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından TOKİ "ye (arsa sahibine) teklif edilen. %25,1 satış payı gelir oranın (ASKŞPGO) karşılığı 397.000.000-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)"+KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.(Geliştirilmiş arsa birim değeri 9.771 TL/m²)

TOKİ Çukurambar Mahallesi'ndeki, 29101 ada 18 parsel ve 29102 ada 5 parseldeki 57.788 m² 'lik konut+ticaret imarlı arsasını arsa karşılığı gelir paylaşımı karşılığında açık arttırma yoluyla Türkerler İnşaat Tur.Maden.Enerji Üretimi Tic. ve San.A.Ş. ve Gestaş İnş.Tic.ve San.A.Ş.'ne 275.220.000.-TL bedel ile satmıştır. (4.762.-TL/m2) (2011)

Albaraka Türk- Akgül Construction kar-zarar ortaklığı Ankara Çankaya Eskişehir Yolu üzerinde Lodumu Mahallesi'nde yer alan arsayı satışa çıkarıdığı bilgisi edinilmiştir. Söz konusu arsa 28293 ada, 1 parsele kayıtlı taşınmaz olup, arsanın toplam alanı 24.889 m²'dir. Üzerinde herhangi bir taşınmaz bulunmayan arsanın ihalesinin 3 Haziran 2015 tarihinde gerçekleşeceği bilgisi edinilmiştir.130.000.000.-TL satış bedeli bulunmaktadır. (5.223.-TL/m²) Arsanın etrafında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Ankara Müdürlüğü, Danıştay Hizmet Binası, TOBB, Üniversiteler Mahallesi, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı yer almaktadır.

Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Remax Toprak**
TEL 1 ; 0 533 746 45 12

Çukurambar'da Dumlupınar Bulvarı'na yakın konumlu, 15 katlı inşaatının yeni tamamlandığı beyan edilen 18.000 m² alanlı bina 60.000.000 TL bedelle satılıktır. Mevcutta binanın kurumsal kiracısının bulunduğu ve aylık 250.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	18000 .-M²	60.000.000 .-TL	3.333 .-TL/M²
KİRALIK	18000 .-M²	250.000 .-TL	14 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Coldwell Banker Golden**
TEL 1 ; 0 532 225-0128

Ümitköy'de kapalı otoparkı bulunan 800 m² arsa üzerine toplam 2.500 m² alanlı 5 katlı bina 12.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aynı zamanda 58.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2500 .-M²	12.500.000 .-TL	5.000 .-TL/M²
KİRALIK	2500 .-M²	58.000 .-TL	23 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Sahibinden**
TEL 1 ; 0 533 0 000 607 05 03

Keçiören ilçesinde Divan Konutlarına yakın konumlu, 6 katlı AVM binası, 20.000 m² alanlı ve 37.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	20000 .-M²	37.000.000 .-TL	1.850 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Emart Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 312 0 000 442 04 03

Birlik Mahallesi, Katar Caddesi üzerinde konumlu, 7 katlı yaklaşık 15 yıllık bina 6.000 m² alanlı olarak ve 35.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	6000 .-M²	35.000.000 .-TL	5.833 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Homeland Ankara Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 532 0 000 527 12 04

Tunus Caddesi üzerinde konumlu, 12 katlı yaklaşık 15 yıllık bina 5.025 m² alanlı olarak ve 14.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	5025 .-M²	14.000.000 .-TL	2.786 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Aymir Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 312 0 000 285 40 88

Çankaya da ana cadde üzerinde konumlu, yeni inşa edilmiş 3.250 m² alanlı bina 14.300.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	3250 .-M²	14.300.000 .-TL	4.400 .-TL/M²

Satılık/Kiralık Dükkan Emsalleri

1- COLDWELL BANKER ELMAS

Tel 0 312 330 20 20

GOP Mahallesinde, Nenehatun Caddesi üzerinde yer alan depolu 330 m² dükkan için 10.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	330 .-M²	10.000 .-TL	30 .-TL/M²

2- BİRİM EMLAK

Tel 0312 419 32 49

Karum AVM içerisinde bodrum katta yer alan 22 m² dükkan için 1.750.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	22 .-M²	1.750 .-TL	80 .-TL/M²

3- KF GAYRİMENKUL

Tel 0 506 662 70 61

Tunalı Caddesine yakın, Küçükesat Caddesi üzerinde tek kattan oluşan 90 m² dükkan için 4.500.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	90	.-M²	4.500	.-TL	50	.-TL/M²

4- ADİL SELİM EMLAK

Tel 0 535 553 47 68

Esat Caddesi'ne 6 m. Cephesi bulunduğu beyan edilen 170 m² dükkan için 3.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	170	.-M²	3.000	.-TL	18	.-TL/M²

5- KOÇAK GAYRİMENKUL

Tel 0 312 444 05 50

Tunus Caddesi üzerinde bulunmakta olan 600 m² dükkan için 50.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	600	.-M²	50.000	.-TL	83	.-TL/M²

* **Medyadan**

AVM' ler konumuna, hitap ettiği kitleye, mimari özelliklerine vb. göre farklılık göstermektedir. Ankara'da çok sayıda AVM bulunmakta olup, ulaşılabilen bilgilere göre 15.-Euro/m²-95.-Euro/m² aralığında geniş bir yelpazeye sahil olduğu görülmüştür. Birim değer aralıklarında büyük ölçekli mağazaların birim değerleri düşük, kioks/stand birimleri ise maksimum birim değere sahiptir. Depo birim m² fiyatları 5-10.-Euro/m² civarındadır.

6.1.2 - Arsa Emsallerin Değerlendirilmesi ve Parselin Değeri

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi 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 bulunulmaktadır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		23.750.000 SATILIK BENZER 0%	5.500.000 SATILIK BENZER 0%	47.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN* BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	6.730,00m²	2.795 8.497 ORTA KÜÇÜK -10%	1.040 5.288 ORTA KÜÇÜK -10%	8.500 5.529 ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI **YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME**	E:3.50	E: 2,00 ÇOK KÖTÜ 30%	E: 1,20 ÇOK KÖTÜ 35%	E: 1,75 ÇOK KÖTÜ 35%
FONKSİYON **FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME**	Kule-Döner Restaurant Ticaret ve Ticari Rekrasyon Alanı	Konut KÖTÜ 20%	Ticaret+Konut ORTA KÖTÜ 15%	Konut KÖTÜ 20%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**	ruhsatlandırılmış parsel olması	proje-ruhsat yok ÇOK KÖTÜ 30%	proje-ruhsat yok ÇOK KÖTÜ 30%	proje-ruhsat yok ÇOK KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		130%	130%	155%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**15.270**	**19.544**	**12.163**	**14.100**

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

Değerleme konusu taşınmaz oldukça merkezi bir konumda olup, ayrıca önemli bir nirengi noktasıdır. Anıtsal bir yapı niteliğinde olan kule kısmı arsa üzerinde korunmaktadır. İki caddenin kesişiminde olması, yapılaşma koşulları incelendiğinde arsanın birim m² değerinin 15.270.-TL/m² olacağı öngörülmüştür.

PARSELİN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
13583	**2**	**6.730,00**	**15.270**	**102.767.100,00**
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)		**102.767.000 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, değerleme konusu parsel için 15.270.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

13583 ada 2 parsel için 23.10.2018 tarihinde alınan yapı kullanma izin belgesine göre parsel üzerinde toplam 52.376,19 m² inşaat alanlı AVM bulunmaktadır. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VA' dır.
2019 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 2.100.-TL/m²'dir.
2019 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin ortalama birim m² değeri 2.054,34.-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 lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler 2.300.-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'iolacağı varsayılmıştır.
Proje, ruhsat, mimari ve mühendislik bedeli toplam inşaat maliyetinin %3'ü oranında olacağı varsayılmıştır.
Proje Geliştirme Maliyetinin, bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, toplam inşa maliyetininin %25'i 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. Taşınmazın kule kısmınd tadilat devam etmekte olup, inşaat birim maliyetleri içinde bu durum değerlendirilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Yapı Birim Maliyeti (TL)		**İnşaat Alanı (m²)**		**Öngörülen Maliyet (TL)**
2.300,00	x	52.376,19	=	120.465.237
		İnşaat Maliyeti	=	120.465.237
		Çevre düzeni, peyzaj (%2)	=	2.409.305
		Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	=	122.874.542
		Proje Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	=	6.143.727
		Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)	=	3.686.236
		Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	=	**132.704.505**

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Atakule AVM'nin Toplam Değeri	
ATAKULE AVM ARSA DEĞERİ	**102.767.000 TL**
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	**132.704.505 TL**
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	**33.176.126 TL**
ATAKULE AVM MEVCUT DURUM DEĞERİ	**268.647.631 TL**
ATAKULE AVM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	**268.650.000 TL**

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca rapor içeriğinde kira gelirlerinin Türk Lirası olarak dikkate alınmıştır. Ancak taşınmazın yıl içindeki kira gelirlerinin döviz bazlı olması hususu da dikkate alınmıştır.

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğine (Tebliğ No: 2018-32/51) göre; *"Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli Sözleşmeler" başlığında belirtildiği üzere;*
"MADDE 8 – (1) Türkiye'de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar."
(3) Türkiye'de yerleşik kişiler; yurt dışında ifa edilecekler dışında kalan, kendi aralarında akdedecekleri, iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

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

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

Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.
(25) Bu maddede, istisna tanınan tarafların mutabakatıyla yeni yapılacak sözleşmelerin Türk parası cinsinden yapılmasını veya mevcut döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi uyarınca Türk parası olarak yeniden kararlaştırılmasını talep etmesi durumunda sözleşmelerde yer alan bedeller Türk parası cinsinden kararlaştırılır."

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın 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 %3,50 olarak öngörülmüştür.

İndirgeme Oranı %17,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.
13583 ada 2 parsel üzerinde AVM binası bulunmaktadır.
Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri Atakule GYO tarafından ibraz edilmiştir. Ayrıca kira sözleşmeleri ve gerçekleşen kiralama bilgileri de müşteriden temin edilerek incelenmiştir. Piyasada belirtilen kira birim m² değerleri ciro dahil toplam geliri yansıtmakta olup, müşteriden edinilen sözleşme örnekleri ve kira gelir tabloları incelendiğinde ciro gelirinin toplam kira bedeli içerisindeki payının %70 civarında olduğu görülmüştür. 2019 yılının ilk 9 ayında gerçekleşen kira gelirlerinden ortalama aylık kira değeri öngörülmüş olup, toplam 2019 yıllık kira ve kira ciro gelirleri hesaplanmıştır. İlk yıl için ortalama aylık kira birim m2 değeri 103,5 TL olarak öngörülmüştür.

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

Değerlemeye konu parsel üzerindeki AVM için kiralanabilir alanı 14.256,45 m² AVM + 1.258 m² kule olmak üzere toplam 15.514,45 m²'dir.
İncelenen kira sözleşme örneklerine göre yıllık kira artışları euro bandında %3 dolaylarında iken TL bazlı sözleşme tadilatlarında TÜFE oranında artış öngörülmüştür. TUİK verilerine göre 2019 yılında 12 ayın ortalama yıllık TÜFE oranı ~15,79 olarak hesaplanmış olup, artış oranı %15 olarak kabul edilmiştir.
Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %8,00 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Genel giderlere ilişkin olarak 2019 yılı Sigorta Giderleri 139.050.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
Emlak Vergisi 2019 yılında 382.576.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
Yönetim giderlerinin her yıl toplam hasılatın %5'i oranında olacağı öngörülmüştür.
Değerleme konusu taşınmaz yeni yapılmış bir yapı olup, kule kısmı da hali hazırda tadilat olmaktadır. Bu nedenle yenileme fonu için ilk beş dönem gider belirtilmemiş olup, 6.dönemden itibaren hasılatın %3'ü oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

ATAKULE AVM Nakit Akışları

İLK YIL İÇİN AYLIK BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AY) (SGK Kira+ Ciro Payı Dahil)	103,5 TL
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (MAĞAZA)	15,00%
TOPLAM MAĞAZA ADEDİ	100
TOPLAM KİRALANABİLİR MAĞAZA ALANI (m²)	15.514,45
Kap. Oranı	8,00%

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ (MAĞAZA)													
Doluluk Oranı		62,60%	65,00%	90,00%	95,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	
Kiralanan Brüt Alan			13.187	13.963	14.739	15.204	15.204	15.204	15.204	15.204	15.204	15.204	
Aylık Birim Kira Fiyatı (Ortalama)			103,50	119,03	136,88	157,41	181,02	208,18	239,40	275,31	316,61	364,10	418,72
Kiralama Gelirleri			16.378.865 TL	19.943.390 TL	24.209.023 TL	28.719.546 TL	33.027.478 TL	37.981.600 TL	43.678.840 TL	50.230.666 TL	57.765.266 TL	66.430.056 TL	76.394.564 TL
Diğer Gelirler (Kiosks, reklam,Stand)	3,00%		491.358	598.301	726.271	861.586	990.824	1.139.448	1.310.365	1.506.920	1.732.958	1.992.902	2.291.837
AVM Toplam Gelirleri		14.651.567 TL	16.869.965 TL	20.541.691 TL	24.935.294 TL	29.581.133 TL	34.018.303 TL	39.121.048 TL	44.988.205 TL	51.737.586 TL	59.498.224 TL	68.422.958 TL	78.686.401 TL
Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)												854.234.255	
NAKİT ÇIKIŞLARI													
Sigorta Giderleri	5,00%	139.050 TL	146.003	153.303	160.968	169.016	177.467	186.340	195.657	205.440	215.712	226.498	237.823
Emlak Vergisi	5,00%	382.576 TL	401.704	421.790	442.879	465.023	488.274	512.688	538.322	565.238	593.500	623.175	654.334
Yönetim Giderleri	5,00%		843.498	1.027.003	1.246.765	1.479.057	1.700.915	1.955.052	2.249.460	2.586.879	2.974.911	3.421.148	3.934.320
Yenileme Fonu	6,00%							2.347.263	2.699.352	3.104.255	3.569.893	4.105.377	4.721.184
TOPLAM			1.391.205 TL	1.617.176 TL	1.850.612 TL	2.113.096 TL	2.366.656 TL	5.002.343 TL	5.682.792 TL	6.461.813 TL	7.354.017 TL	8.376.198 TL	9.547.661 TL
Nakit Akım			15.478.750 TL	18.939.496 TL	23.084.682 TL	27.468.037 TL	31.651.646 TL	34.118.705 TL	39.306.413 TL	45.276.773 TL	52.144.207 TL	60.046.759 TL	933.372.946 TL
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)		16,50%	17,00%	17,50%									
Net Bugünkü Değer (NPV)		312.184.686 TL	301.011.753 TL	290.343.963 TL									1.280.887.462 TL

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
ATAKULE AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	301.011.753 TL
ATAKULE AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	301.012.000 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)	**268.650.000 TL**

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

ATAKULE AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**301.012.000 TL**

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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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, değerin yaklaşımlardan/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 değerin 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 değerin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Nakit Akışı tablosunda gerçekçi verilen (gerçekleşmiş kira bedelleri, kiralanabilir alan, doluluk oranı vb.) kullanılmış olması nedeni ile bulunan değerin, maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan değere göre daha uygun olacağı kanaati oluşmuş ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi sonuç değerde 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 şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değerin kullanılması mümkündür." denilmektedir.
İlgili maddeye istinaden değerleme konusu Atakule AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.1 - 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.

6.5.2 - 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.

6.5.3 - 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.

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir. Genel olarak yapılan incelemelerde benzer nitelikli AVM'lerde ortalama kira değerlerinin 80- 120 TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

AVM yönetimlerinin dolar kuru sabitleme yöntemine ya da TL cinsinden kiralamaya dönmeye başladıkları bilinmektedir. Bu nedenle kira birim değerleri farklılık gösterebilmektedir. Atakule GYO' da incelenen projedeki katlardaki dükkan dağılımları incelenerek projede belirtilen kiralanabilir alanlar esas alınmış ve Projenin değerleme tarihi itibari ile tamamlanıp faaliyete geçmiş olması öngörüsüne istinaden , proje bütünü için ortalama birim m² kira değeri öngörülmüştür.

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
15.514,45 m²	103 TL/m²	1.597.988 TL	19.175.860 TL

6.5.6 - 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

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;
Tebliğin 22-1-r maddesinde “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.” denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. 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

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda;Atakule AVM İçin

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

301.012.000 .-TL

(Üç Yüz Bir Milyon On İki Bin TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Sigortaya Esas Değeri İçin

105.276.142 .-TL

13583 ADA 2 PARSELDE YER ALAN ATAKULE AVM BİNASININ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
301.012.000	50.609.816	45.445.377	325.092.960

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ozan ALDOĞAN	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 409553	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* 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.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.