

ANKAPORT SARAY AVM – YATIRIM VE DEĞERLEME RAPORU



Pursaklar / Esenboğa Protokol Yolu Aksı AVM Konseptli Ticari Gayrimenkul Payı Analizi

Gökhan Akyol (M.Sc.)
Gayrimenkul Geliştirme
Uzmanı
Yayın Tarihi: Ekim 2026

Pursaklar / Saray
PROTOKOL YOLU AKSI

AVM Pay Modeli
ULAŞILABİLİR YATIRIM

Garantili Kira
DÜZENLİ NAKİT AKIŞI

%0 Komisyon
ALICI GÜVENCESİ

NEDEN BÖLGE VE PROJE? (PROTOKOL YOLU'NUN EN YÜKSEK TİCARİ KAZANÇ ODAGI)

Ankaport Saray AVM, Ankara'nın stratejik giriş kapısı olan Pursaklar - Esenboğa Havalimanı Protokol Yolu aksında, günlük yüz binlerce araç geçişinin ve Saray sanayi/ticaret bölgesinin tam merkezinde yer alan karma bir AVM projesidir. **Ulaşılabilir paylı mülkiyet modeli sayesinde konut bütçelerinin bile altında rasyonel bir sermaye ile yüksek kira getirili AVM ticari mülk ortaklığı kurma ve enflasyona karşı güçlü reel prim elde etme imkanı sunar.** Projemizde alıcılardan %0 Hizmet Bedeli (Komisyon) alınmaktadır.

1. BÖLGESEL DEĞER ARTIŞ RASYOLARI VE KAYNAK ANALİZİ

TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TKFE), TÜİK Verileri ve Saha Ekspertiz Veri Tabanımızın Ekim 2026 resmi verilerine dayanan m² ve değer artış oranları:

Bölge / Ölçek Kategorisi	Son 1 Yıl Artış (Nominal)	Son 3 Yıl Kümülatif Artış	Veri Dayanağı / Kaynak
Türkiye Ticari Mülk Ortalaması	%25,0 - %32,0	%240,0 - %290,0	TCMB TKFE Verileri
Ankara İl Geneli Ticari Gayrimenkul	%32,0 - %42,0	%340,0 - %410,0	TCMB KFE / TÜİK
Pursaklar / Esenboğa Protokol Yolu Aksı	%35,0 - %65,0	%380,0 - %580,0	Saha Ekspertiz Portföy Verisi

2. PROJENİN ÖNE ÇIKAN TİCARİ VE MİMARİ AYRICALIKLARI

Protokol Yolu Cephesi

Esenboğa Havalimanı protokülü ve Pursaklar yerleşkesi üzerinde durdurulamaz görünürlük ve dev Tabela Değeri.

Paylı Tapu Altyapısı

Resmi ve bölünebilir mülkiyet payı ile güvence altına alınmış, kolay devredilebilir ve likit yatırım modeli.

Kurumsal Kiracı Karması

Ulusal perakende zincirleri, restoranlar ve hizmet markaları ile uzun dönemli ve yüksek kiralama sözleşmeleri.

Dev Ziyaretçi Popülasyonu

Pursaklar konut bölgesi, Saray sanayi çalışanları ve havalimanı aksı trafiği ile kesintisiz günlük müşteri akışı.

Kurumsal AVM Yönetimi

Kiracı ilişkileri, doluluk takibi ve bina işletmesinin profesyonelce yürütülmesiyle tamamen sorunsuz pasif gelir.

Lansmana Özel Esnek Vade

Erken aşama avantajlı pay bedelleri ve esnek taksit modelleri ile ticari mülk yatırımcılığına erişim kolaylığı.

SİZİN İÇİN EN YÜKSEK KÂRLILIK SUNACAK BÖLGELERİ BİLİYORUZ

Sizin veya şirketiniz için en yüksek kârlılık sunacak, talep gören ve metrekare fiyatı yükseliş trendinde olan illeri; **ilçe ve mahalle bazına varıncaya kadar biliyoruz. Buralardan projeler sunuyoruz.**

* Yasal Uyarı: İşbu rapor yasal olarak yatırım tavsiyesi niteliğinde olmayıp, genel değerlendirme, yorum ve bilgilendirme içermektedir.

3. TİCARİ PAY KONSEPTLERİ VE YATIRIMCI PROFİLİ MATRİSİ

Ankaport Saray AVM projesinin Pursaklar Esenboğa aksında sunduğu analitik nakit akışı ve değer modeli:

Yatırım Modeli	Hedef Profil	Likidite Hızı	Kira Getirisi / Prim	Stratejik Pazarlama Çıkarımı
Standart AVM Payı	Bireysel Portföy Yatırımcısı	Çok Yüksek (A+)	Düzenli Aylık Pasif Gelir	Makul birikimlerle Protokol Yolu'nda ticari AVM mülkiyet ortaklığı.
Çoklu Paket Paylar	Orta Ölçekli Sermaye	Yüksek (A)	Yüksek Kira & Prim Marjı	Birden fazla pay ile kümülatif nakit akışı ve güçlü sermaye koruması.
Tam Ticari Dükkan	Kurumsal / VIP Yatırımcı	Yüksek Prestij	Uzun Dönem Kurumsal Kira	Protokol Yolu cepheli bağımsız mağaza ile maksimum mülk sahipliği.
Food-Court / Sosyal Pay	Ciro Odaklı Yatırımcı	Yüksek Akış	Sürekli Ciro Bazlı Gelir	Aks üzerindeki mola, buluşma ve yeme-içme trafiğinden doğrudan pay.

4. BU PROJEYE ŞİMDİ ORTAK OLMAK İÇİN 3 STRATEJİK SEBEP (SATIŞA TEŞVİK)

- Havalimanı Aksında Yüksek Tabela Değerine Sahip Olun:** Ankara'nın en prestijli geçiş koridoru Pursaklar - Esenboğa Protokol Yolu üzerinde konumlanarak, mülkünüzün değerini her gün katlayan eşsiz bir konuma ortak olun.
- Sorunsuz, Yönetilen ve Düzenli Ticari Kira Akışı:** Konut kiracısı yönetim zorluklarıyla uğraşmadan, profesyonel AVM yönetim güvencesiyle kurumsal kiracılardan düzenli aylık kira verimi elde edin.
- Gelişen Kuzey Aksında Enflasyon Üstü Reel Prim:** Pursaklar ve Saray sanayi çeperinin birleştiği bu özel noktada, ticari mülk metrekare değer artışının getirdiği lansman kaldırıp gücünü kendi sermayenize katın.

GÜVENLİ VE KAZANÇLI PROJE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARIMIZ

Bu verilere dayanarak **kazanç potansiyeli en yüksek olan sizin için güvenli ve kazançlı projeler geliştirme amacıyla da çalışmalarımızı sürdürüyoruz. Bu durumda da sizleri haberdar ediyor olacağız.**

ANKAPORT SARAY AVM PAY YATIRIMI VE DETAYLI SUNUM İÇİN

AVM pay adetleri, kira öngörü modelleri ve projeye özel %0 Komisyon avantajlı sunum için doğrudan iletişime geçin.

Web: www.gokhanakyol.com | **Instagram:** @gokhanakyoldsg | **E-posta:** iletisim@gokhanakyol.com

Telif & Yasal Uyarı: Bu rapor Gökhan Akyol (M.Sc.) tarafından hazırlanan özel değerlendirme modeline dayanmaktadır. Rapor içeriğindeki veriler yasal olarak yatırım tavsiyesi niteliğinde olmayıp, genel değerlendirme ve yorum içermektedir.

Geleceğe Değer