

AVM DEĞERLEMESİ TECRÜBELERİMİZ

Firma Adı	Yapılan İşin İçeriği	Yapıldığı Tarih	Diğer
Ziylan Gayrimenkul Yatırım	Mevcut AVM Değerlemesi	2018	Atlaspark AVM/İstanbul
Markantalya	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Markantalya AVM / Antalya
Metal Yapı Konut	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Historia AVM/İstanbul
3S Kale Gayrimenkul	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Kale AVM/İstanbul
Prime Development	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Prime Mall / Hatay-Gaziantep
Multi Turkey	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Forum AVM/Trabzon-Aydın-Gaziantep
Multi Turkey	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Marmara Forum AVM /İstanbul
Aydınlı Grup	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Koru Florya AVM/İstanbul
Ziylan Gayrimenkul Yatırım	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Watergarden AVM/İstanbul
Eroğlu	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Erasta AVM/Kepez
Ktz Gayrimenkul	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Ege Park AVM/ Balçova / İzmir
Özdilek Holding	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Özdilek AVM/ Eskişehir
Klepierre	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	365 AVM /Çankaya / Ankara
Karakaşlar Group	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	Festiva Outlet AVM/ Susurluk / Balıkesir
Turk Mall	Mevcut AVM Değerlemesi	2017	AVM Değerleme Raporu/ Tekirdağ
Esas Gayrimenkul	Mevcut AVM Değerlemesi	2016	Sey AVM/ Seyhan / Adana
Suryapı	Mevcut AVM Değerlemesi	2016	Axis AVM /Kağıthane / İstanbul
Gülâylar Group	Mevcut AVM Değerlemesi	2016	Meydan İstanbul AVM/Ümraniye / İstanbul
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Mevcut AVM Değerlemesi	2016	Van AVM
Edip Gayrimenkul Yatırım San.Ve Tic.A.Ş.	Mevcut AVM Değerlemesi	2016	212 AVM /Bağcılar / İstanbul
Eria Partners	Mevcut AVM Değerlemesi	2016	Terracity AVM /Muratpaşa /Antalya
Rönesans Holding	Mevcut AVM Değerlemesi	2017 ,2016	Optimum AVM / Yüreğir /Adana
Kipa	Mevcut AVM Değerlemesi	2016	7 AVM İçin AVM Portfolyo Değerleme Danışmanlığı
Adese	Mevcut AVM Değerlemesi	2016	Adese AVM Selçuklu / Konya
Rönesans Holding	Mevcut AVM Değerlemesi	2016	AVM ve Otel Değerleme Raporu/Canik/Samsun
Ziylan Gayrimenkul Yatırım	Mevcut AVM Değerlemesi	2016	AVM Seyhan / Adana
Esas Gayrimenkul	Mevcut AVM Değerlemesi	2015	41 Burda AVM /İzmit/ Kocaeli
Gülâylar Group	Mevcut AVM Değerlemesi	2015	City` s AVM / Şişli / İstanbul
Merkür İnşaat A. Ş.-Sağlam İnşaat	Mevcut AVM Değerlemesi	2015	Star City AVM / Yenibosna / İstanbul
Keleşoğlu	Mevcut AVM Değerlemesi	2015, 2013	Capacity AVM
Prime Development	Mevcut AVM Değerlemesi	2016, 2016, 2015, 2014	Gaziantep, Hatay / İskenderun
Dolunay AVM	Mevcut AVM Değerlemesi	2015	Antares AVM/Keçiören Ankara
Rönesans Gayrimenkul	Mevcut AVM Değerlemesi	2015	Piazza AVM Projesi
Zeugma Alışveriş Merkezi A.Ş	Mevcut AVM Değerlemesi	2015	Sankopark AVM/ Gaziantep
Multi Turkey	Mevcut AVM Değerlemesi	2016, 2015, 2014, 2013	Denizli, Aydın, Trabzon, Kapadokya,Gaziantep
Yeşilkent İnşaat Turizm	Mevcut AVM Değerlemesi	2014	Paradise Alışveriş Ve Eğlence Merkezi Büyükçekmece/İstanbul
Aydınlı	Mevcut AVM Değerlemesi	2014	Koru Florya AVM/ İstanbul
Akfen Holding	Mevcut AVM Değerlemesi	2014	Kızılay AVM /Ankara
Metro Properties	Mevcut AVM Değerlemesi	2013	M1 Adana AVM
Kiler GYO	Mevcut AVM Değerlemesi	2011	Sapphire AVM
İş GYO	Mevcut AVM Değerlemesi	2009	Kanyon AVM
Retfund/Bainbridge	Mevcut AVM Değerlemesi	2014,2013, 2012, 2011	Ataşehir, Esenyurt, Bursa, Ankara, İzmit, Mersin (Palm City)
Corio	Mevcut AVM Değerlemesi	2018, 2017, 2016,2015	Maltepe, Adapazarı (Ada Center), Tekirdağ (Tekira), Tarsus, Akmerkez
		2011, 2010, 2009, 2008, 2014, 2013, 2012	

Eva Plus bankalar departmanımız tarafından 14 farklı bankaya 127 AVM değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ÇALIŞMA YÖNTEMİ

Mevcut AVM Değerleme konusunda Kullanılan Değerleme Yaklaşımları: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı, Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı.

- AVM'nin arsa değerinin hesabı için emsal karşılaştırma yaklaşımı, binanın yerine koyma maliyetinin hesaplanması için Maliyet Yaklaşımı kullanılır.
- Her iki yaklaşıma göre hesaplanan değerler toplanarak AVM'nin yerine koyma maliyet değeri hesaplanır.
- Alışveriş merkezleri gelir getiren gayrimenkuller olduğu için, gelir kapitalizasyonu yaklaşımına göre değer hesabı yapmak gereklidir. Bu kapsamda mevcut kira kontratlarının tamamı, ya da firma ile mutabık kalınan belli bir yüzdesi incelenir, temin edilen kiracı listesi üzerinden gelir hesabı yapılır. AVM'nin geçmiş dönem performansının analizi, müşteriden temin edilen geçmiş dönemlere ilişkin gelir tabloları üzerinden incelenir ve analiz edilir.
- Tüm bu veriler değerlendirilerek, farklı yöntemlere göre hesaplanan değerler uzlaştırılır; gayrimenkule ilişkin tek bir değer takdiri yapılarak rapor sonlandırılır.

Çalışma yöntemleri:

- Yer ziyareti yapılarak gayrimenkulün incelenmesi,
- Yerinde mağaza bazlı tespit yapılarak mevcut kiracıların tespit edilmesi,
- İlgili belediyede imar durumu sorgulamasının yapılması,
- İlgili belediyede onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. yasal izinlerin sorgulamasının yapılması,
- Tapu müdürlüğünde, onaylı mimari proje ve takyidat sorgulamasının yapılması,
- Rakip AVM'lerinin mevcut durumunun incelenmesi, lokasyon ve kiralanabilir alan büyüklüklerinin tespiti,
- AVM etki alanı (catchment) analizinin yapılması, etki alanında yerleşik olan nüfusun yapısının incelenmesi,
- Emlakçı görüşmeleri yapılarak piyasadaki benzer arsa fiyatlarının ve benzer gayrimenkullerdeki el değiştirmelerin incelenmesi,
- Müşteriden temin edilen, kira kontratları, kiracı listesi, geçmiş yıllara ilişkin gelir-gider tabloları, ciro gelirleri vb. verilerin analiz edilmesi,
- Tüm verilerin rapor haline getirilmesi,