

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ'NDE
11425 ADA 8 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN
PENDORYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	7.11.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2022
RAPOR TARİHİ	29.12.2022
RAPOR NO	TSGYO-2210014
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	PENDORYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÇAMÇEŞME MAHALLESİ, FABRİKA SOKAK, NO:5 PENDORYA AVİM PENDİK/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul ili Pendik ilçesi Çamçeşme Mahallesi 11425 ada 8 parselde bulunan Pendorya Alışveriş Merkezi'nin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No: 2,
Fındıklı – Beyoğlu/İSTANBUL

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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor TSGYO-21210014 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak 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 hazırlanmış olan rapor bilgisi aşağıda belirtilmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TSGYO-2110094		
Rapor Tarihi	31.12.2021		
Rapor Konusu	PENDORYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	185.502.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

11425 ADA 8 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : PENDİK
Bucağı :
Mahallesi : ÇAMÇEŞME
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : G22-B-11-D-2-C
Ada No : 11425
Parsel No : 8
Alanı : 23.183,42
Vasfı : Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezler
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 19/20
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1/20
Yevmiye No : 38759
Cilt No : 2
Sayfa No : 113
Tapu Tarihi : 22.10.2019

2.2 - Takyidat Bilgileri

TKGM ' den müşteri tarafından 20.10.2022 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZ ÜZERİNDE;

Şerh:

*TSKB GYO A.Ş.'nin 19/20 hissesi üzerinde; krokisinde gösterilen A kısım üzerine 99 yıllığına 1-krş bedelle Ayedaş lehine kira şerhi. (AYEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 kuruş bedelle kira şerhi) 14.12.2009 tarih ve 22075 yevmiye

*TSKB GYO A.Ş.'nin 19/20 hissesi üzerinde 1.330.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Migros Ticaret A.Ş. lehine 13.10.2014 tarihinde başlamak üzere toplamda 10 yıl süre ile 1.400.000 TL bedelle kira şerhi) 23.10.2015 tarih 34168 yevmiye

*TSKB GYO A.Ş.'nin 1/20 hissesi üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 0,01.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. 14.12.2009 tarih ve 22075 yevmiye

*TSKB GYO A.Ş.'nin 1/20 hissesi üzerinde 70.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Migros Ticaret A.Ş. lehine 13.10.2014 tarihinde başlamak üzere toplamda 10 yıl süre ile 1.400.000 TL bedelle kira şerhi) 23.10.2015 tarih ve 34168 yevmiye (Migros Ticaret A.Ş. ile kiracı vasfında taşınmazın kullanımı için kira sözleşmesi yapılmış olup taşınmazın değerine olumsuz yönde bir etkisi bulunmamaktadır)

(Söz konusu şerhlerde, TEDAŞ ve AYEDAŞ 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.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

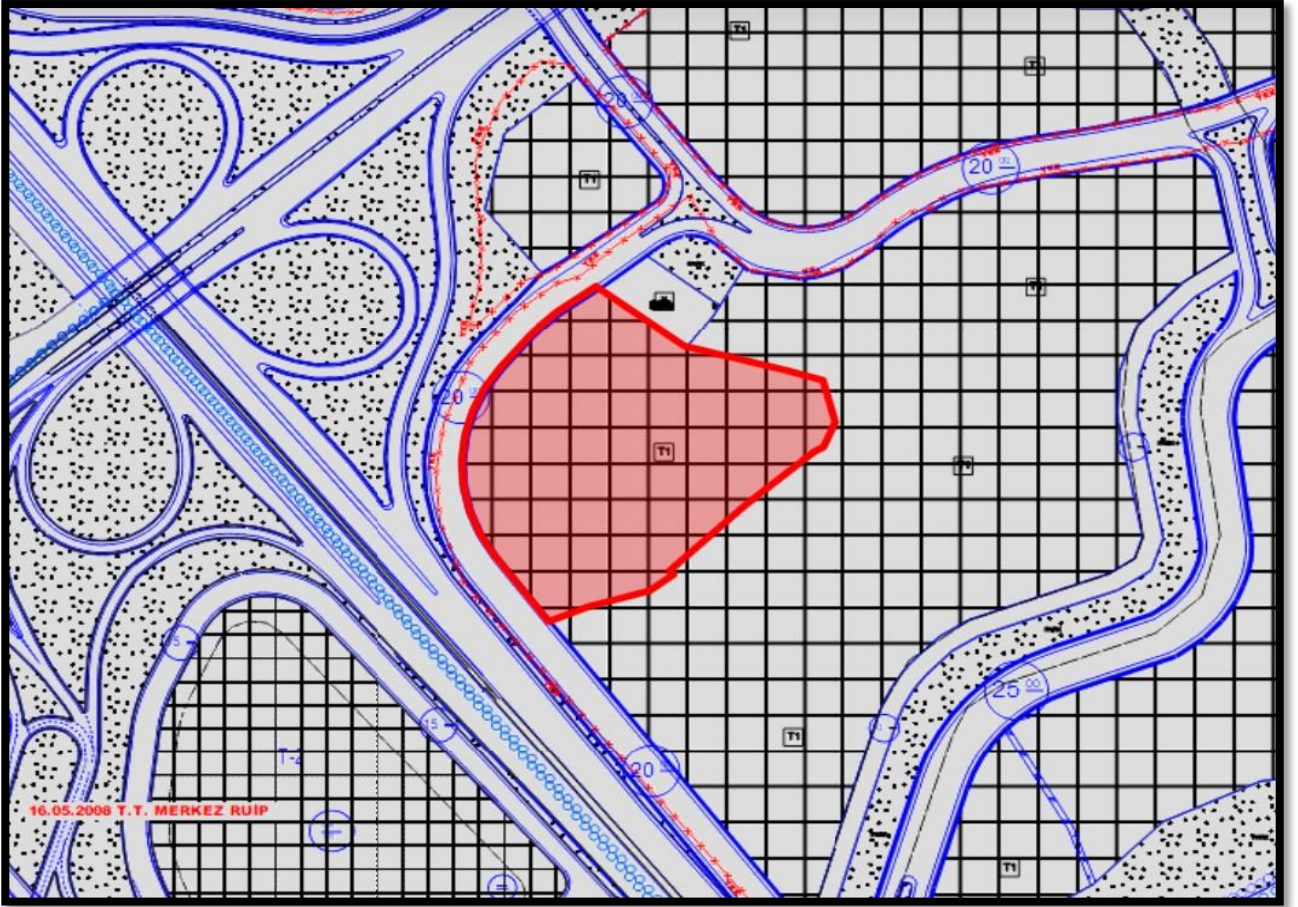
Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 25.10.2022 tarihli imar durumuna göre 11425 ada 8 parsel; 17.10.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kavaklıpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda "T1 Rumuzlu Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları:

TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,40

KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 1,75

Maksh: 45,50 m



PLAN NOTLARI:

Plan bütünlüğü çevresinde sanayiden ticarete dönüşümü öngörülen alanlarda, bu plandan önceki mülga planlara göre ruhsatlara uygun olarak yapılan mevcut binaları, tevsii yapılmaması, çevre kirliliğine yol açmaması, ilgili kurumların uygun görüşlerinin olması koşulları ile ekonomik ömürlerini tamamlayıncaya kadar mevcudiyetlerini sürdürebilecektir. Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda çevresel kirlletici etmenler sebebi ile “sanayi işlevi farklılaştırılacak alan” olarak belirlenen sektörlerin desantralize edilerek ticaret alanına dönüşmesi öngörülmüştür.

*Meri imar yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilecek olup;
T1 rumuzlu ticaret alanlarında taks= 0.40 yençok:30.50 m. (10 kat) olup;
500 m²'ye kadar olan parsellerde kaks= 1.25
500 m² ile 1000m²'ye kadar olan parsellerde kaks= 1.50
1000 m² ve üzeri parsellerde kaks= 1.75 olarak uygulama yapılacaktır.*

T1 rumuzlu ticaret alanlarında, emsal değerini ve bina yüksekliğini aşmamak kaydıyla zemin kat üstündeki katların iç yüksekliği 4,50m'ye kadar yapılabilir. Dolayoba 9921 ada, 3 parselde 16.05.2011 onay tarihli imar planı hükümleri geçerli olup, bu hükümler doğrultusunda parselde e:1.75 olarak uygulama yapılacaktır. Havaalanı bağlantı yolunun güneyinde kalan bölgede, 1000 m² ve üzeri büyüklükteki parsellerde yençok = 45.50 m. (15 kat) olarak uygulanacaktır.

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

İmar planlarında son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir. 3402 Sayılı Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi gereği taşınmazın 865/64 olan ada/parsel numarası 22.10.2019 tarih ve 38759 yevmiye no ile 11425 ada 8 numaralı parsel olarak değiştirilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmazın Pendik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden dijital ortamda temin edilen eski 865 ada 64 parsel, yeni 11425 ada 8 parsel için ait dosyası içerisinde incelenen yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ							
Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	AVM Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
Yeni Yapı	16.07.2008	1120	1	51.909,00 m ²	28.739,00 m ²	80.648,00 m²	V.A
İksa	13.08.2008	1173	1	0,00 m ²	9.037,00 m ²	9.037,00 m²	V.A
Yeniden	7.08.2015	868	1	51.909,00 m ²	28.739,00 m ²	80.648,00 m²	V.A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ							
Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	AVM Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
Yeni Yapı	4.12.2009	101	1	51.909,00 m ²	28.739,00 m ²	80.648,00 m²	V.A
Yeni Yapı	14.12.2009	104	1	51.909,00 m ²	28.739,00 m ²	80.648,00 m²	V.A
Yeniden	9.09.2015	242	1	51.909,00 m ²	28.739,00 m ²	80.648,00 m²	V.A

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemede 26.11.2009 tarih ve 09/6960 no'lu mimari proje görülmüştür. Ayrıca Belediye onaylı 23.03.2015 tarih ve 940 sayılı yenileme mimari projesi incelenmiştir. Yenileme nedeni ile toplam 80.648,00 m² inşaat alanı için tanzim edilen 07.08.2015 tarihli tadilat projesi 09/6960 no'lu, yenileme projesi ise 2015/940 no'lu olarak belirtilmiştir.

Taşınmazın dosyasında 25.05.2018 tarih ve 001560 sayılı yapı tatil tutanağı görülmüştür. Yapı Tatil Tutanağı içerisinde; projesine aykırı olarak 2. normal katın açık meydan alanında 104 m² sundurma ve 110 m² kapalı alan oluşturulduğu belirtilmektedir. Söz konusu Yapı Tatil Tutanağı'na istinaden, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca mal sahibine (Akpa Kafe Otomotiv Gıda Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi) para cezası verilmesine" hükmeden 05.06.2018 tarihli 869 sayılı Encümen Kararı bulunmaktadır.

Karar sonrası yapılan tetkikte ruhsatsız alanların mevcut halini koruması üzerine "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri uyarınca yıkım ve idari para cezası verilmesine" hükmeden 17.07.2018 tarihli 1037 sayılı Encümen Kararı bulunmaktadır. 17.07.2018 tarihli 1037 sayılı Encümen Kararı'ndan sonra 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre düzenlenmiş olan hakkında yıkım ve idari para cezası kararı bulunan bölüme ilişkin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan 31.12.2018 tarihli; 7F7M82GE belge ve 2873064 başvuru numaralı yapı kayıt belgesinin alındığı görülmüştür.

Değerlemeye konu taşınmazın 26.11.2009 tarih ve 09/6960 no'lu projesinde emsal hesabı 23.06.2007 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği dikkate alınarak yapılmıştır. Ancak 20.05.2018 tarih ve 30426 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren İstanbul İmar Yönetmeliği'nde emsale dahil alanlarda değişiklik olmuştur. Yönetmelikler kapsamında emsale giren alanların farklılık göstermesi nedeniyle ilaveten emsale dahil alanın oluşması ihtimali bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bina içerisinde bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla taşınmaz için imar durumu nedeniyle olumsuz bir durum bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili el atmanın önlenmesi davası bulunmakta olup, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilen 13.12.2022 tarihli yazıda taşınmazın mahkeme süreci ile ilgili aşağıdaki bilgiler paylaşılmıştır.

"Davacı Şirket, müvekkil şirketin mülkiyetinde bulunan Pendorya Alışveriş Merkezi çevresinde davalılardan Karacan İnşaat Tic. Nak. Tur. Ltd.Şti. gerçekleştirilmiş olan, Pendik İlçesi, D-100 Tersane Kavşağı Kuzey Geçici Trafik Düzenleme ve Yol, Altyapı, Köprü İnşaatı İşi Kapsamında yapılmış olan yolu, maliki olduğu parsellerden geçtiği iddiası ile el atmanın önlenmesi, kaldırımaların kal'i, fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak 7.100-TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Müvekkil şirket tarafından davalılar yanında davaya müdahale isteminde bulunarak davanın reddi talebinde bulunulmuştur. Dava konusu taşınmazla ilgili bilirkişi raporu tanzim edilmiş ve rapora beyanlar sunulmuştur. Dava konusu taşınmazın 679,32 m2'lik kısmına el atıldığı gerekçesi ile davanın Pendik Belediyesi yönünden kabulüne, 645.354-TL'nin davalı Pendik Belediyesinden tahsili ile el atılan kısmın tapudan yol olarak terkinine 24 Aralık 2013 tarihinde karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 21 Nisan 2016 tarihinde, kararı hukuka aykırı bulmakla bozulmasına ve davanın İBB yönünden kabulüne karar vermiş, bu karara karşı da 2 Haziran 2016 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından karar düzeltme gönderilen dosya için Yargıtay'ın kararına uyma kararı verilmiştir. 12.06.2019'da gerekçeli karar yazılmıştır. Talep olmadığından tebliğ edilmemiştir. Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir. Dava konusu alanın Davacı tarafından Kiptaş'a satıldığı bilgisi edinilmiştir."

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilen yazıda belirtildiği üzere dava taşınmazın bitişiğindeki yer alan ve farklı bir mülkiyetteki 865 ada 59 parselin 679,32 m2 alanlı kısmına el atılması hakkında olup taşınmazın mülkiyetini kısıtlayıcı bir duruma neden olmamaktadır. Davanın, taşınmazın değerine ve devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İstanbul Yapı Denetim LTD. ŞTİ. H.Rifat Paşa Mah. Yüzer Havuz Sk. B blok, Perpa İş Merkezi
No: 1219 Şişli İstanbul

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu binaya ait 24.07.2015 tarihli S34AB183ADC30 numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

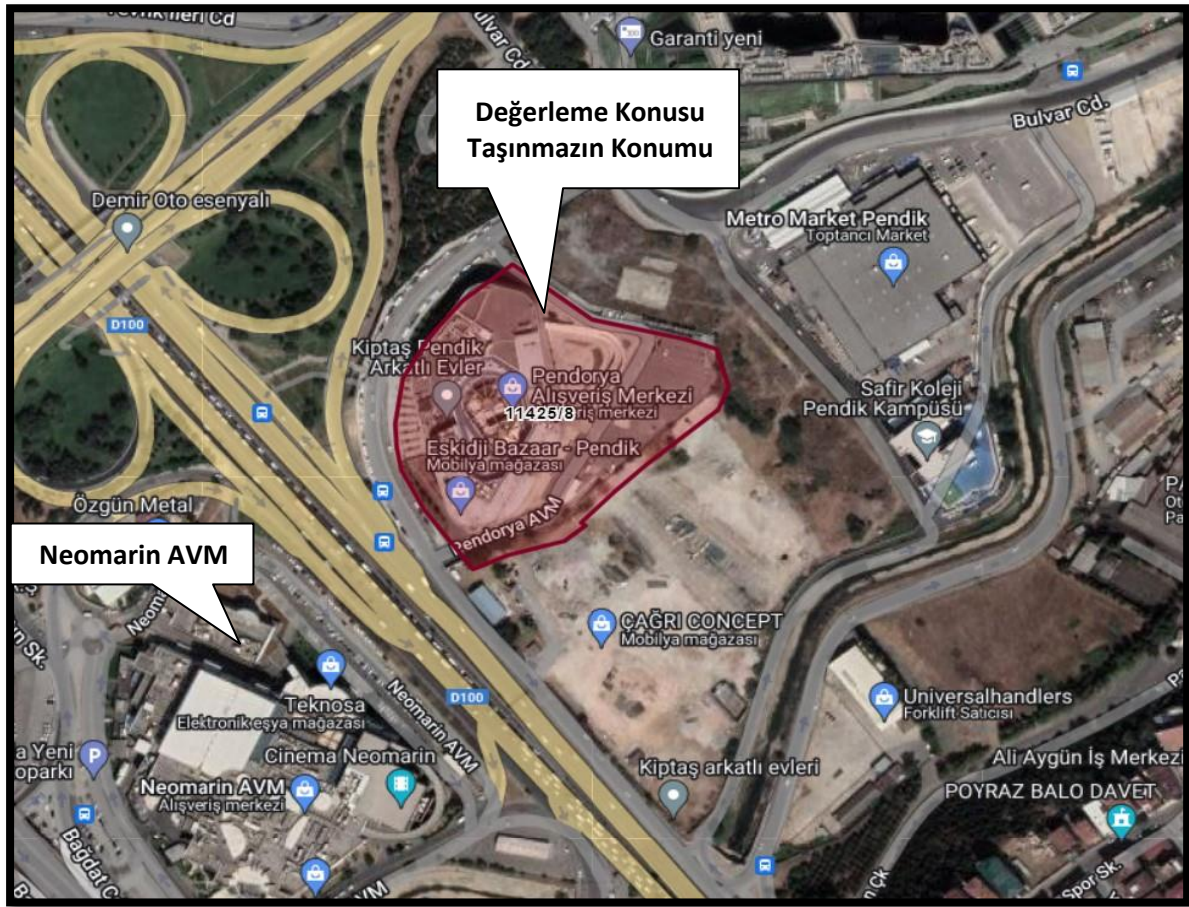
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

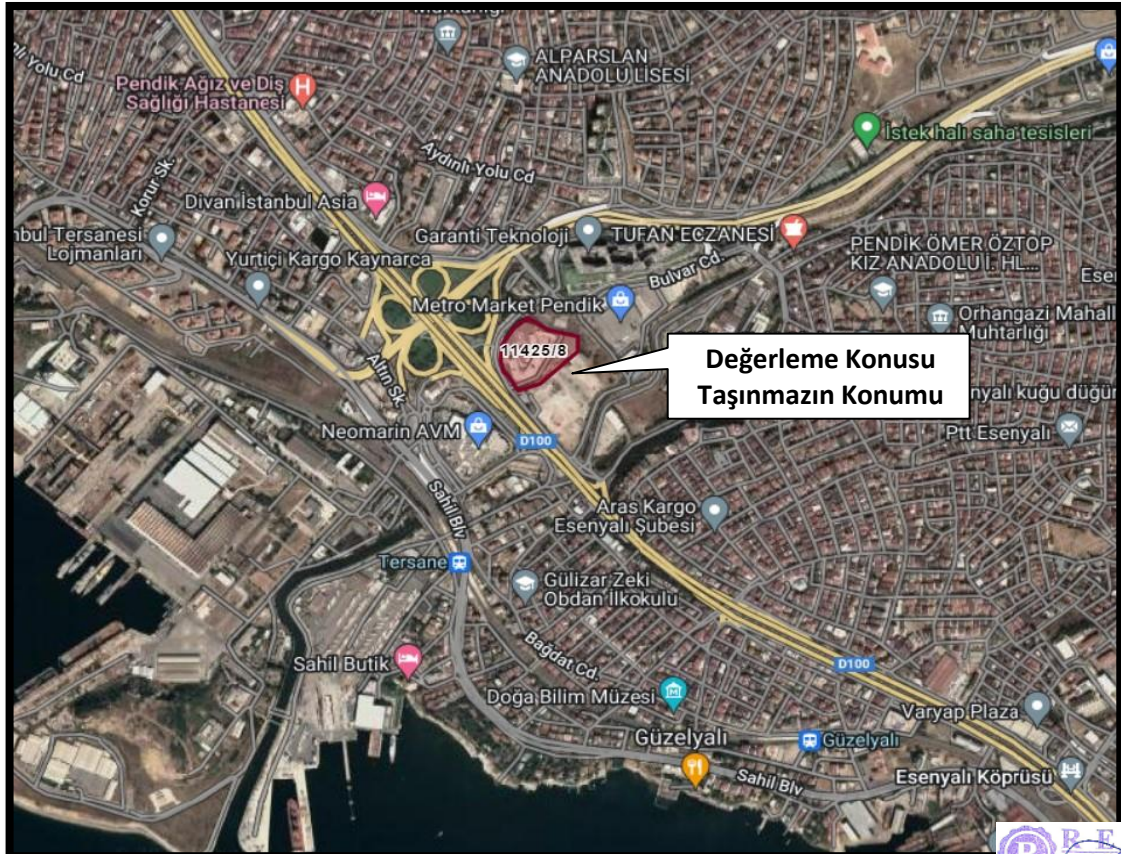
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili Pendik ilçesinde yer alan tapu kayıtlarında "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri" olarak kayıtlı 11425 ada 8 parselde yer alan Pendorya AVM binasıdır. Parsel köşe parsel olup, yamuk formundadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

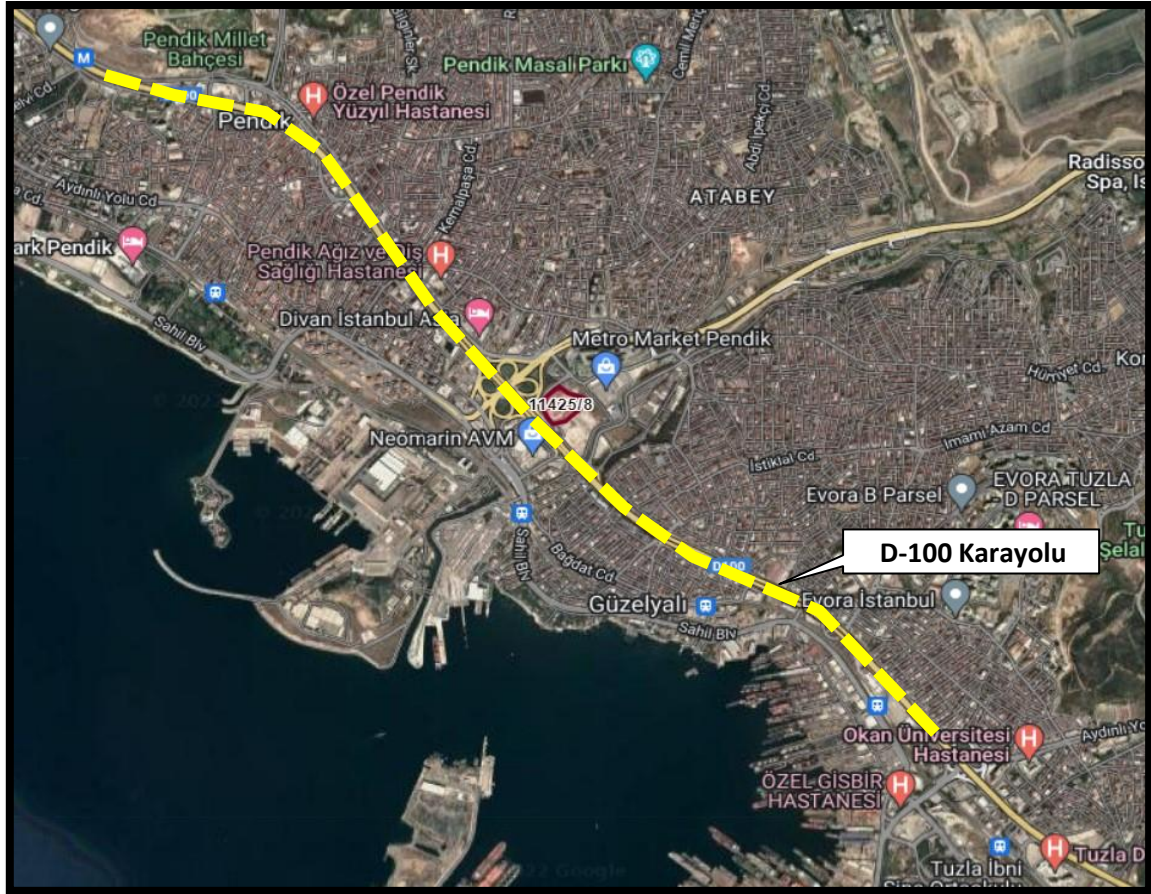
Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak üzerinde yer alan 5 kapı numaralı Pendorya Alışveriş Merkezi'dir. Taşınmaza özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Taşınmazın konumlandığı bölge konut projeleri, marina, üniversite, teknopark gibi yatırımlar ile hızlı bir gelişim göstermektedir. Taşınmaza ulaşım; Tersane Kavşağı'nda Kurtköy Pendik Bağlantı Yolu'na dönülerek Bulvar Caddesi ayrımında Fabrika Sokak'a girilerek sağlanmaktadır. Yakın çevresinde Neomarin AVM, İstanbul Tersane Komutanlığı, Divan Asia Hotel, Un RO-RO Limanı, Garanti Bankası Operasyon Merkezi ve Metro Grossmarket bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir. D-100 Karayolu üzerinde konumlu taşınmaz Neomarin AVM'ye yaklaşık 120 m, Sahil Bulvarı'na yaklaşık 300 m, Un RO-RO Limanı'na yaklaşık 500 m, Tavşantepe Metro İstasyonu'na ise yaklaşık 3 km mesafede yer almaktadır. Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, bağlantı yollarının kesişiminde yer alması, bölgenin yüksek ticari potansiyeli taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Pendorya AVM onaylı mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum, asma, zemin, 3 normal kat ve çatıdan oluşmaktadır.

2. bodrum kat; teknik alanlar ve kapalı otopark hacimlerinden oluşmaktadır.

1. bodrum kat; mağazalar, tiyatro ve çocuk oyun salonu, kısmi otopark, depo, teknik odalar, asma katında market, kısmi otopark, teknik odalar ve depohacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin kat; mağazalar, avm girişi, bay-bayan wc, asansör, teknik alanlar ve dolaşım alanı hacimlerinden oluşmaktadır.

1. normal kat; mağazalar, bay-bayan wc, asansör, teknik alan hacimlerinden oluşmaktadır.

2. normal kat; mağazalar, sinema ve yemek bölümü hacimlerinden oluşmaktadır.

Çatı katında ise yönetim birimi ve sinema alanları oluşmaktadır.

**Kat taksimatına ilişkin alan bilgileri aşağıdaki gibidir.*

Kat	Kat Taksimatı Brüt Alanı
2.Bodrum	20.686,85 m ²
1.Bodrum	21.260,06 m ²
Asma	9.419,00 m ²
Zemin	9.053,75 m ²
1.Kat	8.848,00 m ²
2.Kat	7.474,92 m ²
3.Kat	3.398,00 m ²
Çatı Katı	507,42 m ²
Toplam	80.648,00 m²

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	:	Cadde Cepheli
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

Mağazaların mevcut durumları (bölünme/birleşme) dikkate alındığında alışveriş merkezi bünyesinde 79 adet mağaza ve 10 adet kiosk alanı bulunmaktadır. Mağazalardan 32 adedi, kiosk alanlarının ise 4 adedi kullanılmakta olup diğerleri boş haldedir.

11 adet yürüyen merdiven ve 4 adet yürüyen bant ile katlar arası bağlantı sağlamaktadır.

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul ili

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Pendik İlçesi

Pendik, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Marmara Denizi'ne sahili olan ve Kocaeli Yarımadası'nda yer alan bir ilçedir. Güneydoğuda Tuzla, doğuda Kocaeli'nin Gebze ilçesi, kuzeyde Şile ve Çekmeköy, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmiştir.

İstanbul ilinin doğu yarısında yer alan Pendik yaklaşık 200 km² lik bir alana yayılmış olup 9 km sahil şeridi bulunmaktadır. Pendik'in yüzey şekilleri genel olarak engebelidir. Deniz kıyısı kil ve kum ile kıyıdan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. İstanbul'un tek ve en yüksek dağı olan Aydos ile sınır olan Pendik, Balıca Ağılbayırı, Karabayır tepelerine de sahiptir. Ayrıca üzerinde İBB Sosyal tesislerini barındıran Gözdağı'da en yüksek noktalardan biridir. Riva Deresi, Balıca Deresi Ömerli Barajına dökülen akarsulardır. Büyükdere Kurtköy'den çıkarak Tuzla sınırlarına gider. İstanbul'un en büyük su kaynaklarından olan Ömerli Barajı da Pendik sınırlarındadır. Çok geniş topraklara sahip Pendik'te TEM güneyi tamamen yerleşim yerleriyle kaplıdır, kuzeyde ise yalnızca 5 köy bulunmaktadır.

1870 yılında kurulan Pendik Gar Müdürlüğü günümüzde de hizmet vermeye devam etmektedir. İstanbul kalkışlı tüm trenler ile İstanbul içinde hizmet veren banliyö trenleri de Pendik sınırlarındaki Pendik, Kaynarca, Tersane, Güzelyalı istasyonlarında hizmet vermektedir. 1998'den beri hizmet veren Pendik-Eminönü deniz otobüsü ve 2004'ten beri Pendik-Yalova hızlı feribotu deniz ulaşımını sağlamaktadır. İstanbul'daki hava ulaşım merkezlerinden biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı da Pendik'te bulunmaktadır. Ana arter olarak E-5, TEM ve Sahil Yolu ve bu yolları birbirine olan bağlantısını sağlayan ara yollarıyla karayolu ulaşımı sağlanmaktadır. Kadıköy'den Tavşantepe istasyonuna kadar uzanan metro hattı istasyonlarından bir tanesi de Pendik istasyonudur, Pendik'e metro ile ulaşım da kolaylık sağlamaktadır. Kaynarca'da, Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan Sultanbeyli istikametine uzanan metroyla birleştirilecektir. İstanbul'dan Kocaeli iline kadar giden Marmaray tren hattı Pendik üzerinden geçmektedir. Pendik'te ulaşımı kolaylaştıran bir diğer avantaj olan Yüksek Hızlı Tren(YHT) Avrupa Yakası'ndan gelerek Pendik'ten geçmektedir. Konya'ya kadar uzanan YHT ve Kocaeli iline kadar uzanan Marmaray Pendik'te aynı istasyonda yer almaktadır. Nüfus bakımından Pendik, TÜİK 2021 verilerine göre 741.895 nüfusa sahiptir. İstanbul'un dördüncü, Anadolu Yakası'nın en büyük ilçesidir.



Harita 1: Pendik İlçesinin Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşırıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1. Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor. Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

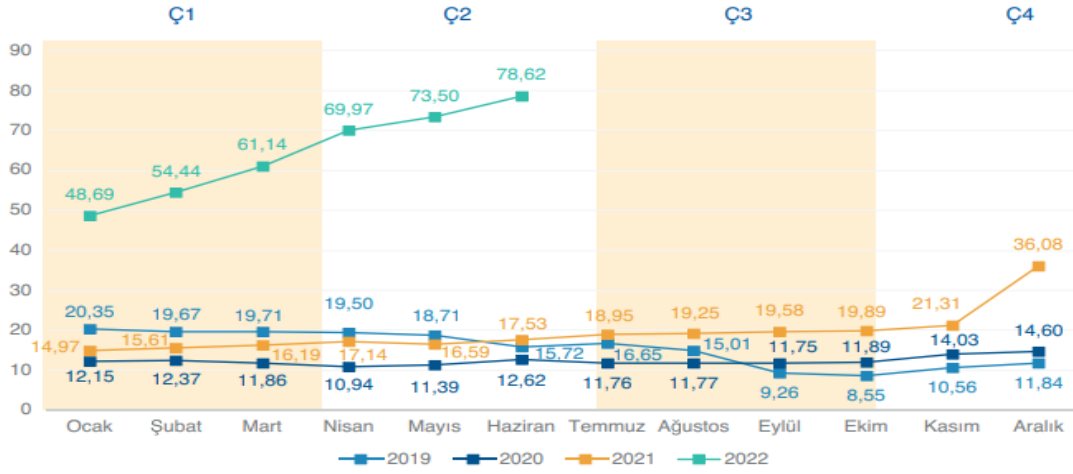
Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalat artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlıştır. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna'daki savaş, Rusya'ya yönelik yaptırımlar, Çin'deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralalarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralalarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.

İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleştirmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur. İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralara yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve bekletilen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğuş Grubu (16.000 m², Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m², Kosifler Plaza), Roche (5.419 m², Uniq İstanbul), TBC (4.646 m², Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m², Istanbulloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m², Vadistanbul), CitiBank (3.500 m², Tekfen Tower), TBC (3.039 m², Trump Tower), Eren Holding (3.030 m², Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m², Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içerisinde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışlarıdır. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını 180 milyon karşılığında satın almasıdır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

Yaygın alginın aksine boşluk oranlarının azalması , pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın alginın aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir. Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralalar düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiralaların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır. Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir. Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur. Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir. Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır. Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir. Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Yılın ilk yarısında Rusya-Ukrayna savaşı, pandeminin ekonomi üzerinde devam eden baskısı ve kırılan tedarik zincirleri ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. 2022 yılının Şubat ayında Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından Haziran ayı itibarıyla İşgalin 5. ayı geride kalmıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir. Artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Ayrıca geçen yıl dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen merkezi iş alanı (MİA) bölgesi birincil kirası, bu yarıyıl nispeten stabil olan dolar kuru ile artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 123.424 m² iken, ikinci çeyrekte 120.892 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 244.316 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, ilk yarıyıda gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %83 ve %85 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Metrekare bazında anlaşmaların ise %30'u MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %43'ü Anadolu yakasında ve %27'si ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Daimler (13.857 m², Vadistanbul), Yıldız Teknokent (11.000 m², Maslak 1453), Kolektif House (9.800 m², Onur Ofis), Eroğlu Grup Şirketleri (7.500 m², Skyland), Kolektif House (7.200 m², A+Live), P&G (5.800 m², Nidakule Ataşehir Kuzey) ve Amazon (2.738 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranı %19 kaydedilmiştir. Bu süreçte önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiş olup, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanacağı öngörülmektedir.

Genel ofis görünümüne bakacak olursak; Rusya-Ukrayna Savaşı sırasında Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı şirketin merceği altına girmiştir. Operasyon yönetimi amacıyla artan uluslararası şirket talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca, 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanlarını en doğru mekânda bir araya getirme çabaları ve etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, ilk yarıda artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde ₺ bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil konumlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralara yükseldiği gözlemlenmiştir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,0 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 13,9 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 5,9 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,8; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; kira ortalaması 8,1 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 birinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 38 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺17.832	₺16.773	₺22.804
İzmir	₺14.084	₺13.750	₺16.423
Bursa	₺10.779	₺11.137	₺10.772
Ankara	₺10.614	₺10.416	₺9.496
Antalya	₺14.628	₺14.131	₺13.988
Kocaeli	₺9.654	₺9.397	₺9.782
Adana	₺9.555	₺10.029	₺8.792

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç4'21			Ç1'22			Ç2'22		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	891	16,0	22	805	15,7	23	886	14,5	23
Maslak	941	23,3	13	937	25,6	15	927	23,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	15,8	12	529	15,5	12	529	11,9	12
Taksim ve Çevresi	187	20,2	10	187	16,3	10	187	16,5	9
Kağıthane	302	29,3	10	292	24,0	10	289	23,3	9
Beşiktaş*	103	32,0	9	105	20,4	9	105	17,6	9
Batı İstanbul**	829	10,6	8	655	8,1	9	673	7,9	8
Cendere-Seyrantepe	422	43,7	10	485	4,7	10	376	3,9	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	14,2	10	105	14,3	10	93	13,6	9
Ümraniye	753	16,2	12	765	10,1	12	765	13,0	11
Altunizade	84	38,6	12	84	31,3	12	84	37,4	12
Kozyatağı	789	21,2	16	766	18,7	16	766	17,0	16
Doğu İstanbul***	583	25,4	7	485	30,3	7	485	30,3	7

2022 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 120,9 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %2,1 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %122,3 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Niğantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

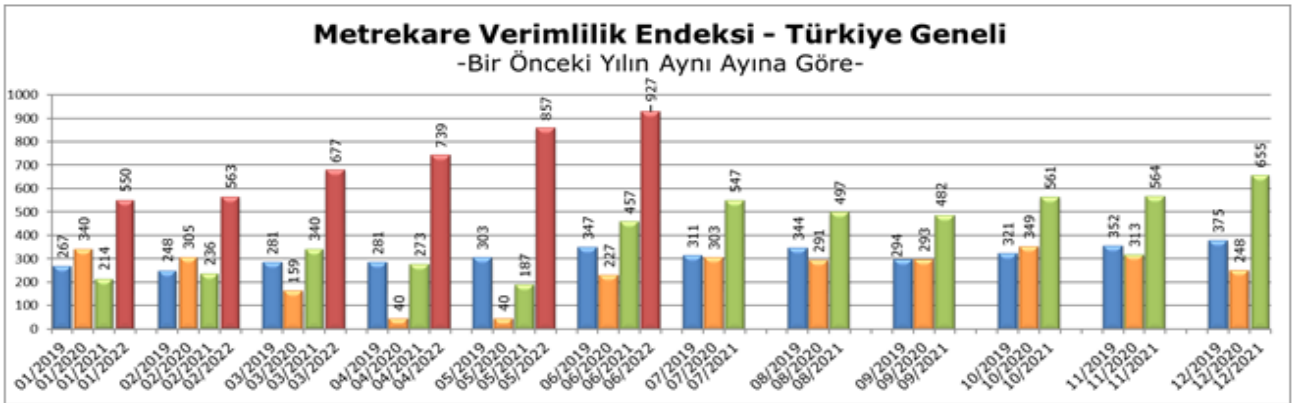
Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamalar sebebiyle zaman zaman kapalı kalan alışveriş merkezleri, 1 temmuzda normalleşme sürecinin başlamasıyla haftanın her günü hizmet verecek şekilde açıldı. 2021 yılı ikinci yarısının başı itibarıyla tüm alışveriş merkezleri herhangi bir kısıtlama olmadan pandemi öncesi dönemdeki gibi faaliyetlerine devam ediyorlar. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

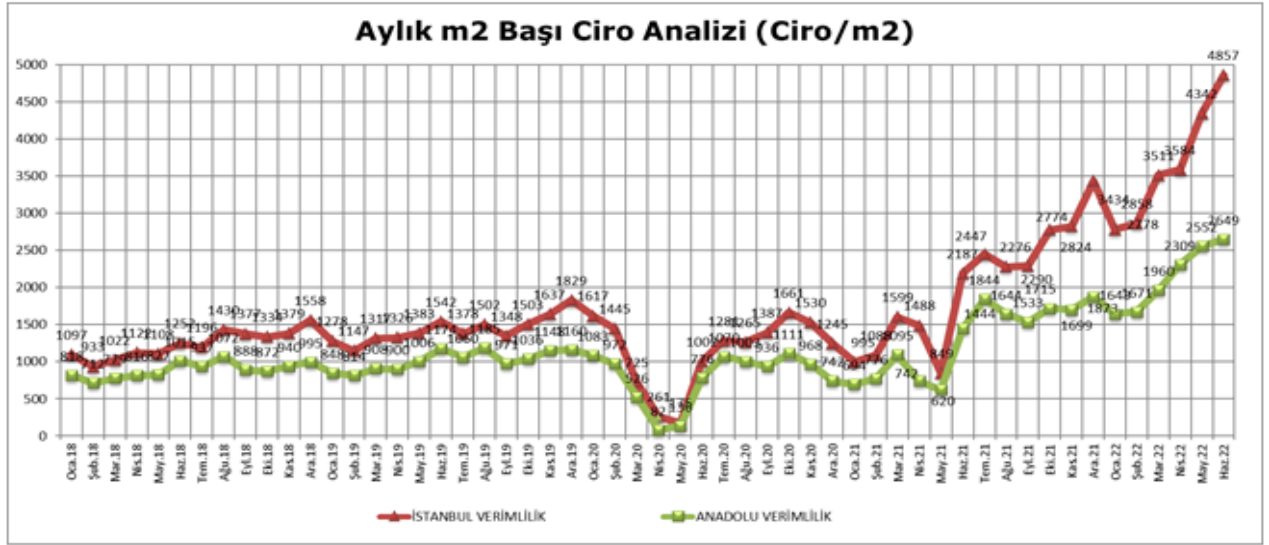
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Haziran ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Haziran 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 102,8 oranında artarak 927 puana yükseldi. Haziran 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 78,62 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Haziran 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, bir önceki ay olan Mayıs 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 8,2 oranında artış göstererek 927 puana yükselmiştir.

AVM Endeksi verileri ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 174,8 oranında artış göstererek 2022 ikinci çeyrek döneminde 841 puana yükseldi.

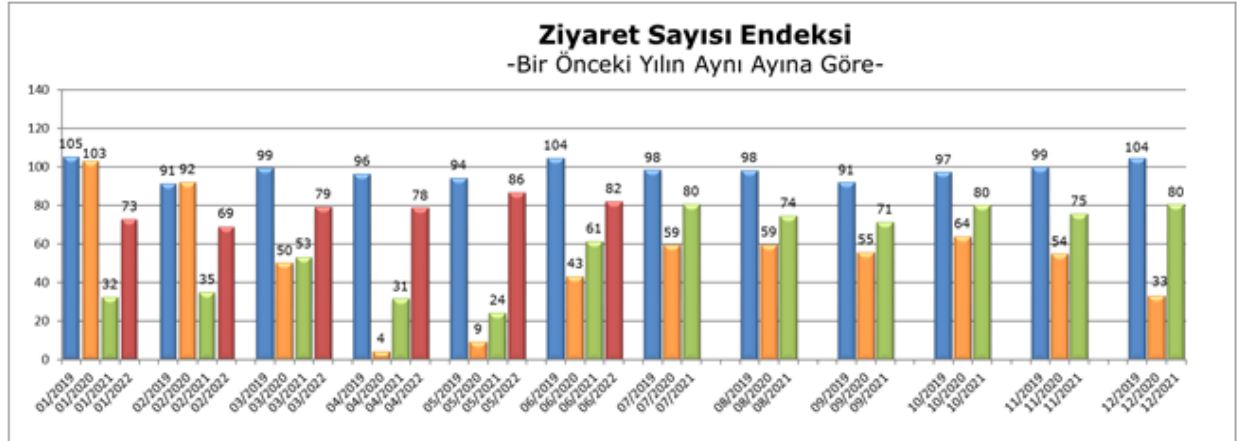


KAYNAK :AYD



KAYNAK :AYD

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Haziran 2022'de İstanbul'da 4.857 TL, Anadolu'da 2.649 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Haziran 2022'de 3.532 TL olarak gerçekleşmiştir. Haziran 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 34,4'lük bir artış ile 82 puana yükseldi.



KAYNAK :AYD

Haziran 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 34,4'lük bir artış ile 82 puana yükseldi. Haziran 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Mayıs 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 4,6 oranında bir düşüş olduğu gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksinde ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 111,6'lık bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research, AVM Endeksi Haziran 2022)

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m2 seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m2 inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m2 ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m2 seviyesine çıkması beklenmektedir. AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

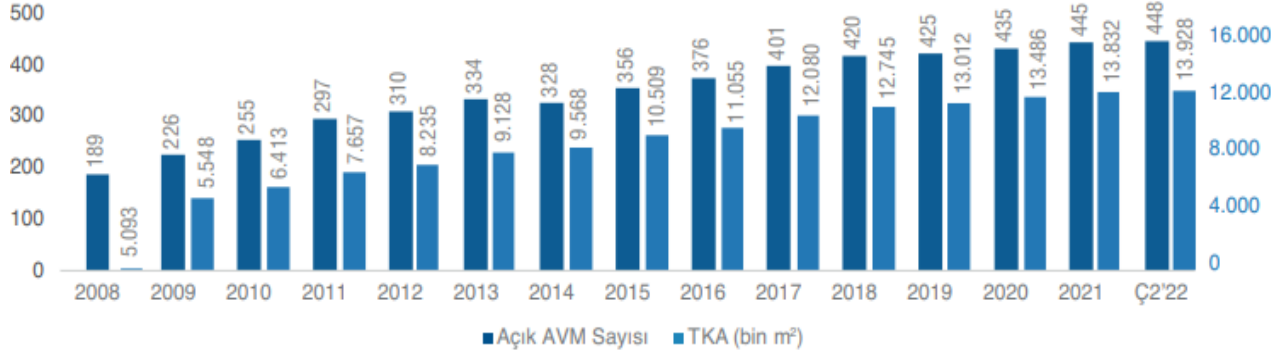
Daha önce tahmin ettiğimiz gibi kısıtlamaların ortadan kalkmasıyla birlikte, ziyaret sayıları ve cirolarda 2021 yılının 2. yarısından itibaren başlayan belirgin artışlar 2022 yılında da devam etti. Pandemiden sonra ziyaret sayılarında ciddi artışlar yaşansa da e-ticaretin toplam perakende ticareti içindeki payını artmasıyla alışveriş merkezleri eski parlak günlerinden uzaklar. Ancak, deneyim sunan, farklı konseptteki ve mağaza karması güçlü alışveriş merkezleri ziyaret kaybından en az etkilenen yerler durumunda.

Önümüzdeki dönemde sosyalleşme ihtiyacının giderilmesi ve deneyimleyerek alışveriş yapma ihtiyacından dolayı fiziksel mağazalara talebin devam edeceğini düşünüyoruz. Ancak, e-ticaretin toplam perakende ticarete payını artırmasıyla birlikte alışveriş merkezlerinin eski cazibelerini yakalaması için yenileme, tasarım ve konsept değiştirme yönünde yeni adımlar atması kaçınılmaz görünüyor.(Colliers International, 2022, İlk Yarı Raporu).

2022 yarıyılı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 448 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m2 seviyesine yükselmiştir. Yılın ilk yarısında yaklaşık toplam 120 bin m2 kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,8 milyon m2 seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 329 m2 ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 288 m2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

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



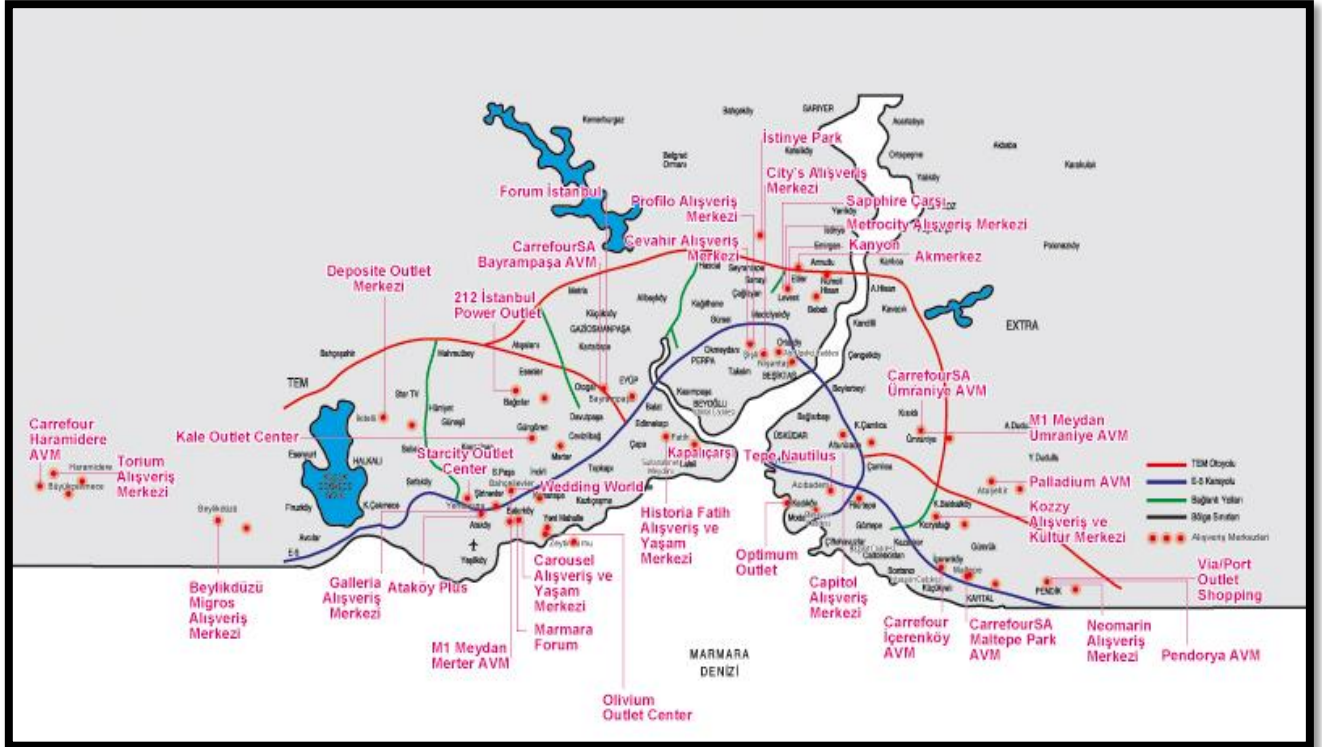
2022 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 448, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 928 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,4'ünü oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,5 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang LaSalle

*JLL veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.

**Ç2'22 sonu verisidir.

İstanbul'da Başlıca AVM'lerin Konum Haritası



2021 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan İstanbul'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme raporlarından ve piyasalardan değerlendirilen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

2021 YIL SONU DEĞERLERİ													
AVM ADI	KONUM	TOPLAM ALAN	KIRILANBİLİR ALAN	KIRILANMIS ALAN	DOLULUK ORANI	YILLIK KİRA DEĞERİ	ORTALAMA BİRİM MF KİRA DEĞERİ	TOPLAM NET GELİR	TOPLAM BRÜT GELİR	DÖĞRÜDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	İKİME MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR YÖNTEMİ	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ
AKASYA AVM	ÜSKÜDAR	336.301,00 m ²	87.111,00 m ²	81.764,38 m ²	94%	282.339.040 TL	270 TL/m ²	244.910.596 TL	251.299.450 TL			4.435.382.000 TL	3.888.635.000 TL
AKBATI AVM	ESENÜYÜRT	185.032,00 m ²	64.861,00 m ²	63.485,95 m ²	97,88%	110.749.800 TL	150 TL/m ²		102.202.245 TL			1.665.536.000 TL	1.552.134.000 TL
AKMERKEZ AVM	ETİLER	181.229,00 m ²	33.054,52 m ²	33.077,00 m ²	97%	118.368.912 TL	299 TL/m ²		119.572.448 TL			1.662.682.000 TL	.
BULVAR 216	ATAŞEHİR	46.144,87 m ²	24.198,00 m ²			32.112.000 TL	210 TL/m ²					552.600.000 TL	
DODUŞ CENTER MASLAK	MASLAK	63.302,00 m ²	47.398,00 m ²	45.028,10 m ²	99%	51.692.000 TL	99 TL/m ²	34.770.245 TL (2020 yılı için)				579.745.000 TL	568.820.000 TL
DODUŞ CENTER	ETİLER	149.106,00 m ²	9.827,00 m ²	9.630,46 m ²	98,00%	21.815.940 TL	185 TL/m ²					289.620.000 TL	
GEZBE CENTER AVM	KOCAELİ	152.384,57 m ²	66.072,72 m ²	61.817,54 m ²	94%	58.276.199 TL	74 TL/m ²		51.435.234 TL (2020 yılı için)		*parsel üzerindeki tüm yapılar için tel değer	609.934.405 TL	*parsel üzerindeki tüm yapılar için tel değer
PENDORYA AVM	PENDİK	80.648,00 m ²	30.573,00 m ²	24.153,67 m ²	79,00%	- TL						185.502.000 TL	
KANYON AVM	ŞİŞLİ	250.429,00 m ²	41.097,50 m ²	35.360,25 m ²	86%	5.753.650 TL	140 TL/m ²		70.000.000 TL			1.383.970.000 TL	1.239.000.000 TL
MALL OF İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	495.680,00 m ²	155.000,00 m ²	150.350,00 m ²	97,00%	440.757.448 TL	244 TL/m ²		240.846.136 TL			4.800.000.000 TL	4.415.444.840 TL
TORUM AVM	ESENÜYÜRT	180.389,05 m ²	88.849,00 m ²	65.394,86 m ²	77%	67.204.649 TL	86 TL/m ²				*arın ve yurt için tel değer	750.616.702 TL	

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü, Pendik Tapu Sicil Müdürlüğü, TSKB 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.
- * Tercih edilirliliğinin yüksek olacağı düşünülmektedir.
- * Cins tahsisi yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşım Yöntemi

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı 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 değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri



1 Canköç İnşaat

Tel 0 532 381 04 61

Yakın konumda bulunan 11085 ada 9 parsel 400 m² alanlı, Taks: 0,40, Kaks: 1,60 Hizmet Dönüşüm Alanı imarlı olarak pazarlanan D-100 Çevreyolu yan yoluna cepheli arsadır. Hizmet Dönüşüm alanlarında; perakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticari, mali kurumlar, teknik vb. hizmet birimlerinin yer alacağı bölümler ile bilgi-iletişim ve koordinasyon birimleri, bakım ve servis hizmetleri vb. kullanımlar yer alabilir.

SATILIK	400 .-M ²	12.500.000 .-TL	31.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Coldwell Banker Referans

Tel 0 531 772 12 32

Yakın konumda bulunan 8370 ada 3 parsel 490 m² alanlı, Taks: 0,35 5 kat konut imarlı olarak pazarlanan D-100 Çevreyolu yan yoluna cepheli arsadır.

SATILIK	490 .-M ²	17.500.000 .-TL	35.714 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Sahibi

Tel 0 530 425 35 27

Dumlupınar Mahallesi Pendik Millet Bahçesine yakın konumda yer almakta olan 10509 ada 16 parsel numaralı arsa 880 m² alana sahip olup, Emsal: 1,30, ayırık 5 kat ticaret+hizmet imarlı olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	880 .-M ²	19.000.000 .-TL	21.591 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Pendist Gayrimenkul

Tel 0 530 144 12 95

Dumlupınar Mahallesi 10286 ada 26 parsel 499 m² alana sahip olup, Taks: 0,40, Emsal: 1,60, 6 kat ticari imarlı olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	499 .-M ²	14.400.000 .-TL	28.858 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Sahibi

Tel 0 532 596 29 23

Ahmet Yesevi Mahallesi 10314 ada 11 parsel 1.445 m² alana sahip olup, TAKS:0.40, Emsal:1.60, Yençok:30.50 m. (10 kat) imarlı olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	1445 .-M ²	20.900.000 .-TL	14.464 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

Medyadan Elde Edilen Veriler

T.C. İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ;
İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3996 ada 11 parsel sayılı, 24.158,00 m² yüzölçümlü
Arsa ana nitelikli taşınmazın 2500/12079 (5.000,00 m²) hissesi 30.910.000.-TL muhammen
bedel ile ilana çıkmıştır. Parselin TAKS:0,40, KAKS:1,20, Hmax:30,50 m.yapılanma şartlarında
K6 Lejantlı Konut alanında kalmaktadır. (6.182.-TL/m²)

T.C. İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ;
İstanbul İl, Pendik İlçe, 10989 Ada, 5 Parsel, GÜZELYALI Mahalle, Arsa nitelikli taşınmazda
borçlunun 21/360 hissesi (23,85 m²) Taks: 0.40, Kaks: 1.50, Hmaks: 30.50m (10 kat) yapılanma
şartında K1 konut alanında kalmaktadır. Parselin hissesi 331.899,69.-TL muhammen bedel ile
ilana çıkarılmıştır. (13.916.-TL/m²)

Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Şener Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 261-3788

Kavakpınar Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesine cepheli konumda, 6 katlı yaklaşık 15 yıllık olduğu
beyan edilen 2.000 m² alanlı bina 80.000.000 TL bedelle satılıktır. Binanın kira bedelinin aylık
500.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2000 .-M ²	80.000.000 .-TL	40.000 .-TL/M ²
KİRALIK	2000 .-M ²	500.000 .-TL	250 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Century 21 Sava Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 709-7785

Dumlupınar Mahallesi, Atatürk Caddesine cepheli konumda, 5 katlı yaklaşık 15 yıllık olduğu
beyan edilen 6.000 m² alanlı bina 70.000.000 TL bedelle satılıktır. Binanın kira bedelinin aylık
300.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	6000 .-M ²	70.000.000 .-TL	11.667 .-TL/M ²
KİRALIK	6000 .-M ²	300.000 .-TL	50 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Titanyum Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 543 380-4585

Bahçelievler Mahallesi, Mostar Bulvarına cepheli konumda, 10 katlı yeni inşa edilmiş olduğu
beyan edilen 2.390 m² alanlı bina 90.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2390 .-M ²	90.000.000 .-TL	37.657 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Karma Team

TEL 1 ; 0 532 430-5882

Bahçelievler Mahallesi, Mostar Bulvarına cepheli konumda, 8 katlı yaklaşık 10 yıllık olduğu
beyan edilen 2.000 m² alanlı bina 40.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2000 .-M ²	40.000.000 .-TL	20.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Varlıbaş Emlak

TEL 1 ; 0 533 689-1826

Esenyalı Mahallesi, E-5 Yan Yola cepheli konumda, 5 katlı yaklaşık 5 yıllık olduğu beyan edilen 1.200 m² alanlı bina 40.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1200 .-M ²	40.000.000 .-TL	33.333 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Entim Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 543-6767

Güzelyalı Mahallesi, E-5 Yan Yolu üzerinde konumlu, 7 katlı yaklaşık 8 yıllık olduğu beyan edilen 1.150 m² alanlı ticari bina 26.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1150 .-M ²	26.000.000 .-TL	22.609 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri

1- Turyap Adatepe

Tel 0 532 576 95 18

Çamçeşme Mahallesi, caddeye cepheli konumda yer almakta olan 400 m²'den oluşmakta olan dükkan için 25.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	400 .-M ²	25.000 .-TL	63 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

2- Pendist Gayrimenkul

Tel 0 530 144 12 95

Taşınmaza yakın konumda, Tevfik İleri Caddesi üzerinde yer alan caddeye cepheli konumda yer almakta olan 125 m² olan dükkan için 23.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	125 .-M ²	23.000 .-TL	184 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

3- Ege Gayrimenkul

Tel 0 546 618 21 15

Güzelyalı Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer almakta olan 65 m²'den oluşmakta olan dükkan için 8.500.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	65 .-M ²	8.500 .-TL	131 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	-------------------------

4- Coldwell Banker Referans

Tel 0 553 335 08 88

Fevzi Çakmak Mahallesi, E-5 Yan Yola 2. parsel üzerinde yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer almakta olan 250 m²'den oluşmakta olan depolu dükkan için 28.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	250	.-M ²	28.000	.-TL	112	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

5- Coldwell Banker Real

Tel 0 505 231 11 07

Kaynarca Mahallesi, ara sokak üzerinde yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer almakta olan 100 m²'den oluşmakta olan depolu dükkan için 8.500.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	100	.-M ²	8.500	.-TL	85	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

6.1.2 - Arsa Emsallerin Değerlendirilmesi ve Parselin Değeri

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		12.500.000	19.000.000	20.900.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN*	23.183,42m ²	400	880	1.445
BİRİM M ² DEĞERİ		31.250	21.591	14.464
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-45%	-35%	-30%
İMAR KOŞULLARI		Taks:0,40, E:1,60	E: 1,30	Emsal:1,60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1,75	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		3%	8%	3%
FONKSİYON		Hizmet Dönüşüm	Ticaret + Hizmet	Konut + Ticari
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T1 TİCARET	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	8%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-67%	-57%	-29%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.000	10.438	9.284	10.269

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

Değerleme konusu taşınmaz oldukça merkezi bir konumda olup, ayrıca önemli bir nirengi noktasıdır. Bilenen Kavşağın köşe konumunda olması, yapılaşma koşulları incelendiğinde arsanın birim m² değerinin 10.000.-TL/m² olacağı öngörülmüştür.

PARSELİN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
11425	8	23.183,42	10.000	231.834.200,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			231.834.000 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 10.000.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

11425 ada 8 parsel için 09.09.2015 tarihinde alınan yapı kullanma izin belgesine göre parsel üzerinde toplam 80.648 m² inşaat alanlı AVM bulunmaktadır. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VA' dır.

2022 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 7.700.-TL/m²'dir.

2022 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin ortalama birim m² değeri 2.731,01.-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.

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

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

Proje Geliştirme Maliyetinin, bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, toplam inşaat maliyetininin %5 oranında olacağı kabul edilmiştir.

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

AVM'nin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Yapı Birim Maliyeti (TL)			İnşaat Alanı (m²)	Öngörülen Maliyet (TL)
AVM	5.000,00	x	30.573,00	= 152.865.000
Depo, Otopark	2.200,00	x	50.075,00	= 110.165.000
İnşaat Maliyeti				= 263.030.000
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 263.030.000
Proje Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)				= 13.151.500
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)				= 7.890.900
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 284.072.400

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Pendorya AVM'nin Toplam Değeri	
PENDORYA AVM ARSA DEĞERİ	231.834.000 TL
PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET	284.072.400 TL
PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	14.203.620 TL
PENDORYA AVM MEVCUT DURUM DEĞERİ	530.110.020 TL
PENDORYA AVM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	530.110.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca rapor içeriğinde kira gelirlerinin Türk Lirası olarak dikkate alınmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Son 1 yıllık ortalama 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %20,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın 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 %4,00 olarak öngörülmüştür.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız alışveriş merkezi için aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

AVM

%20,00 Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)

%4,00 Risk Primi

%24,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %24,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Pendorya Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Atakule Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2020 yılı, 2021 yılı ve 2022 yılı ağustos ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. 2022 yıl geneline bakıldığında her ayki toplam kira bedellerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

TSKB GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 30.573 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı yaklaşık %77,00 olarak belirtilmiştir.

Tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de etkisi altına alan Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını kapsamında, TSKB GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre;

"Pendorya AVM'de pandemi dönemi uygulamalarımız aşağıdaki şekildedir;

2020 Mart: Mağazaların kapalı olduğu günler dikkate alınarak hesaplanan iade faturaları kabul edilmiştir.

Nisan: Sabit kira alınmamıştır.

Mayıs: Sabit kira alınmamıştır.

Haziran: Sabit kiralara %50 oranında indirim yapılmıştır.

Temmuz: Sabit kiralara %40 oranında indirim yapılmıştır.

Ağustos: Sabit kiralara %25 oranında indirim yapılmıştır.

Eylül: Sabit kiralara kiracı bazında %25'e kadar indirim uygulanmıştır.

Ekim: Sabit kiralara kiracı bazında %20'ye kadar indirim uygulanmıştır.

Kasım: Sabit kiralara kiracı bazında %20'ye kadar indirim uygulanmıştır.

Aralık: Sabit kiralarda %30 oranında indirim ve protokollerde tanımlı kiracı bazındaki indirimler uygulanmıştır.

2021

Ocak: Sabit kiralara %30 oranında indirim yapılmıştır.

Şubat: Sabit kiralara kiracı bazında %30'a kadar indirim uygulanmıştır.

Mart: Sabit kiralara kiracı bazında %30'a kadar indirim uygulanmıştır.

Nisan: Sabit kiralara kiracı bazında %40'a kadar indirim uygulanmıştır.

Mayıs: Sabit kiralara %65 oranında indirim yapılmıştır.

Şirket yetkilileri ile yapılan görüşmelerde Pendorya AVM'de kira indirimleri yapıldığı belirtilmiştir. 2022 yılı ilk 8 ayı için tarafımıza iletilen toplam kira gelirlerinin yukarıdaki özel durum açıklamalarında yer alan sebeplerden dolayı geçmiş dönemlere oranla düşük olduğu anlaşılmış ve nakit akışı tablosunda 1. dönem için COVID-19 Küresel Salgının etkilerinin devam edeceği öngörülmüştür. Gelecek dönemler için ise iyimser bir tablo öngörülerek 2022 yılı içerisinde mücbir sebeple yaşanan kira kayıplarının gelecek yıllarda azalacağı kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu potansiyel aylık kira birim m² değerinin 1. dönem için 55.-TL/m² olacağı öngörülmüş yukarıda da belirtildiği üzere ilk 3 dönem için kira indirimi/kayıbı olarak giderler kaleminde COVID 19 etkisi yansıtılmıştır. TSKB GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre özel durum açıklamaları kapsamında yapılan belirli dönemleri kapsayan kira indirimleri ve kira alınmaması durumu INA Tablosunda "Pandemi Dönemi ve Sonrası Kira Kayıpları" başlığında yansıtılmış olup, 2021-2022 gelirlerini %42,29 oranında etkileyeceği, 1. yılda kiracı bazında yapılabilecek anlaşamalarla %10 etkileyeceği, 2. yılda bu oranın % 3 a kadar gerileyeceği öngörülmüştür. Daha sonraki dönemlerde pandemi dönemi etkilerinin azalarak (% 2 - %1) ortadan kalkacağı varsayılmıştır.

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

11425 ada 8 parsel üzerinde AVM binası bulunmaktadır.

Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri TSKB GYO tarafından ibraz edilmiştir. Ayrıca kira sözleşmeleri ve gerçekleşen kiralama bilgileri de müşteriden temin edilerek incelenmiştir. Piyasada belirtilen kira birim m² değerleri ciro dahil toplam geliri yansıtmakta olup, müşteriden edinilen sözleşme örnekleri ve kira gelir tabloları incelendiğinde ciro gelirinin toplam kira bedeli içerisindeki payının %20 civarında olacağı öngörülmüştür. 2022 yılının ilk 8 ayında gerçekleşen kira gelirleri incelenmiş olup, pandemi nedeni ile AVM lerin kapalı olduğu 3 aylık süreç harici ortalama aylık kira değeri de incelenmiş ve 2022 yılı için potansiyel aylık kira birim değeri 55 TL olarak öngörülmüştür. 2021-2022 dönemi mevcut analizleri içermekte olup, projeksiyon dönemleri için gelecek 10 yıl kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, ciro, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "diğer gelirler" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %20'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Değerlemeye konu parsel üzerindeki AVM için kiralanabilir alanı 30.573 m²'dir.

İncelenen kira sözleşme örneklerine göre yıllık kira artışları euro bandında %3 dolaylarında iken TL bazlı sözleşme tadilatlarında TÜFE oranında artış öngörülmüştür. Ekim 2022 yıllık enflasyon oranı 83,45 acıklanmış olup gelir artışları enflasyon oranı ve incelenen kira sözleşmeleri dikkate alınarak %20 alınmıştır.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Genel giderlere ilişkin olarak 2022 yılı Sigorta Giderleri 497.521.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Emlak Vergisi 2022 yılında 700.343.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Yönetim giderleri 2022 yılında 807.044.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda hasılatın %7,5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Genel giderler geçmiş dönem için 1.345.074.-TL olup gelecek dönemlerde hasılatın %12,5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Yenileme fonu bakım giderleri Hasılatın %3,5'i oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır.

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

PENDORYA AVM Nakit Akışları

Kısa Dönem		PROJEYİN YILLAR												TOPLAM	
Geçmiş Dönem Performans															
2020	2021	2022 (14.8 ay)	2022 (12 aya tamamlanmış veriler)	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033
					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
							</								

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
PENDORYA AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	311.601.466 TL
PENDORYA AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	311.600.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PENDORYA AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	530.110.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PENDORYA AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	311.600.000 TL
■ Taşınmazın Nihai Toplam Değeri	
PENDORYA AVM TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	410.000.000 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 değer 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 gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Her iki yöntemde de bölgeden elde edilen veriler taşınmazın özelliklerine göre analiz edilmiş ve gerekli olan parametreler yöntemler içerisinde kullanılmıştır. Bölge genelinde taşınmazın bulunduğu aks üzerinde benzer nitelikte ve biririne yakın konumda çok sayıda avm bulunmasının taşınmazın ticari performansının düşüklüğüne neden olması ve yaşanan pandemi süreci ile avmlerin belirli süreler kapalı kalması nedeni ile azalan cirolar ve doluluk oranları doğrultusunda kira gelirlerinin de azaldığı görülmüştür. Buna karşın döviz kuruna paralel artan inşaat maliyetleri ile Ağustos 2021 yılında Covid-19'un sınırlayıcı etkisinin gayrimenkule gecikmiş etki yaratması ve eflasyonist politikalar ile birleşmesi neticesinde gayrimenkul yatırımlarının artmasına ve son bir yıl içinde ciddi oranda gayrimenkulde değer artışlarına neden olmuştur.

Bu kapsamda elde edilen değerler % 55 oranında gelir yöntemi, % 45 oranında maliyet yöntemi ile elde edilen değer oranında uyumlaştırılarak taşınmazın nihai toplam değeri takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. İlgili maddeye istinaden değerleme konusu Pendorya AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki bina ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir. Genel olarak yapılan incelemelerde benzer nitelikli AVM'lerde ortalama kira değerlerinin 55-80 TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bu değer ciro ve diğer gelirler hariç net kira değerini ifade etmektedir.

AVM yönetimlerinin dolar kuru sabitleme yöntemine ya da TL cinsinden kiralamaya dönmeye başladıkları bilinmektedir. Bu nedenle kira birim değerleri farklılık gösterebilmektedir. 2022 yılı içerisinde AVM içerisinde kira kayıpları olduğu belirtilmiştir.

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

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
30.573,00 m ²	55,0 TL/m ²	1.681.515 TL	20.178.180 TL

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

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisi yapılmış bina niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda

29.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

PENDORYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TOPLAM DEĞERİ			
410.000.000 .-TL			
(Dört Yüz On Milyon TürkLirası)			
Aylık toplam kira değeri için;			
1.681.515 .-TL			
Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;			
483.800.000 .-TL			
PENDORYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
410.000.000	21.889.899	20.571.589	483.800.000

1 USD = 18,7301 .-TL 29.12.2022 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 19,9304 .-TL 29.12.2022 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Ş.Seda YÜCEL KARGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.