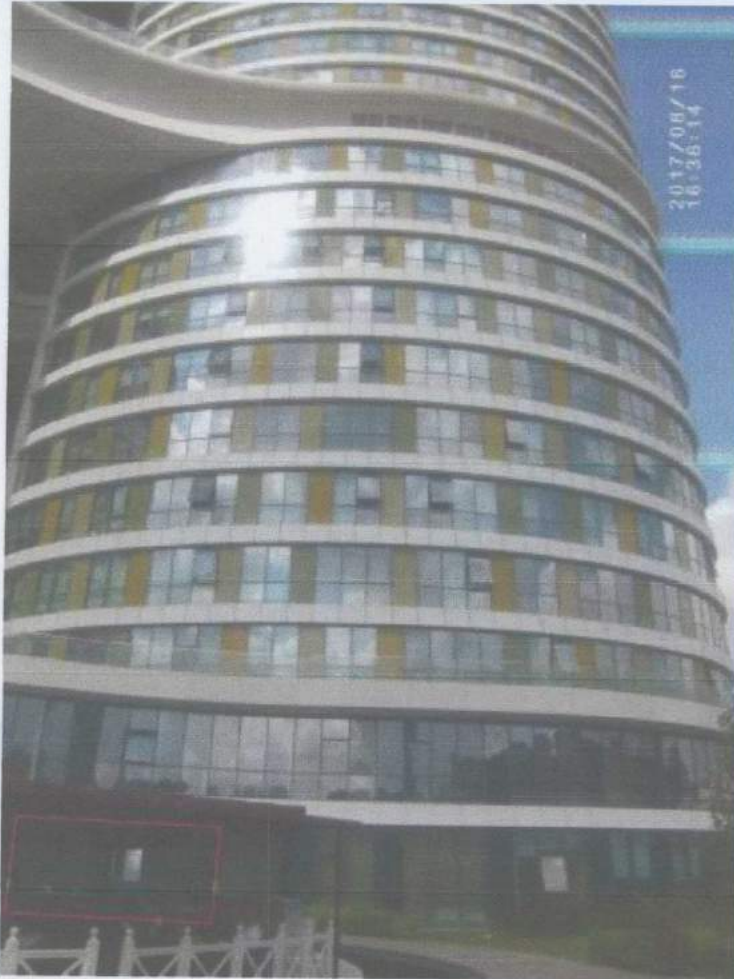


NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, ÖRNEK
MAHALLESİ 2652 ADA 1 PARSELDE KONUMLU
KONUTUN DEĞERLEMESİ ÇALIŞMASI



Tarih: 28.08.20017

Konu: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Örnek Mahallesi 2652 Ada 1 Parselde konumlu 1 konutun değerlemesi çalışması

NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Fevzi Çakmak Mahallesi Numan Sokak Aksoy Kardeşler Apt. No:7/1
Pendik / İSTANBUL

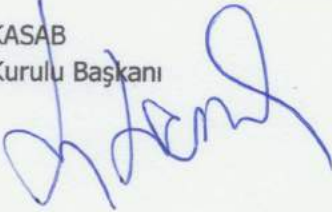
Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Örnek Mahallesi, 2652 Ada 1 Parselde bulunan Dumankaya İkon isimli projende yer alan 1 adet konut için mevcut durum değer tespiti amacıyla hazırlamış olduğumuz açıklamalı değerlendirme raporu düzenlenerek, ekte bilgilerinizesunulmuştur.

Saygılarımızla,

Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik AŞ

Mehmet KASAB
Yönetim Kurulu Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

DEĞERLEME TALEP TARİHİ

RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ

RAPORUN NUMARASI

DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH

RAPORUN TÜRÜ

RAPORU HAZIRLAYAN

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

DEĞERLEME ŞİRKETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI

MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU

GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI

TAPU BİLGİLERİ

DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

TAPU TETKİKİ

TAKYİDAT BİLGİLERİ

İMAR DURUMU

SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM

DEĞİŞİKLİKLERİ

GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

YAPI DENETİM BİLGİLERİ

BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT

TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE

BAZ ALINAN VERİLER

KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMANEDENLERİ
KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJEDEĞERİ
NAKİT / GELİR AKIMLARİANALİZİ
MALİYET OLUŞUMLARİANALİZİ

EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILANVERİLER
GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU
BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
4.13.1 KULLANILAN VERİLER

KULLANILAN VARSAYIMLAR
ULAŞILAN SONUÇ
EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ
MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERİ
HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK
PROJELERDE EMSAL PAYORANLARI

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
UYUMLAŞTIRILMASI
İZLENEN YÖNTEM
NEDENLERİ
MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEMENEDENLERİ
YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI
GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINAGÖRE
GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ
PEŞİN SATIŞ FİYATI
KDV HARİÇ VE KDV DÂHİL DEĞERİ
PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE BİTTİĞİ VARSAYILARAK DEĞERİ VE
DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA PAYI DÂHİL DEĞERİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

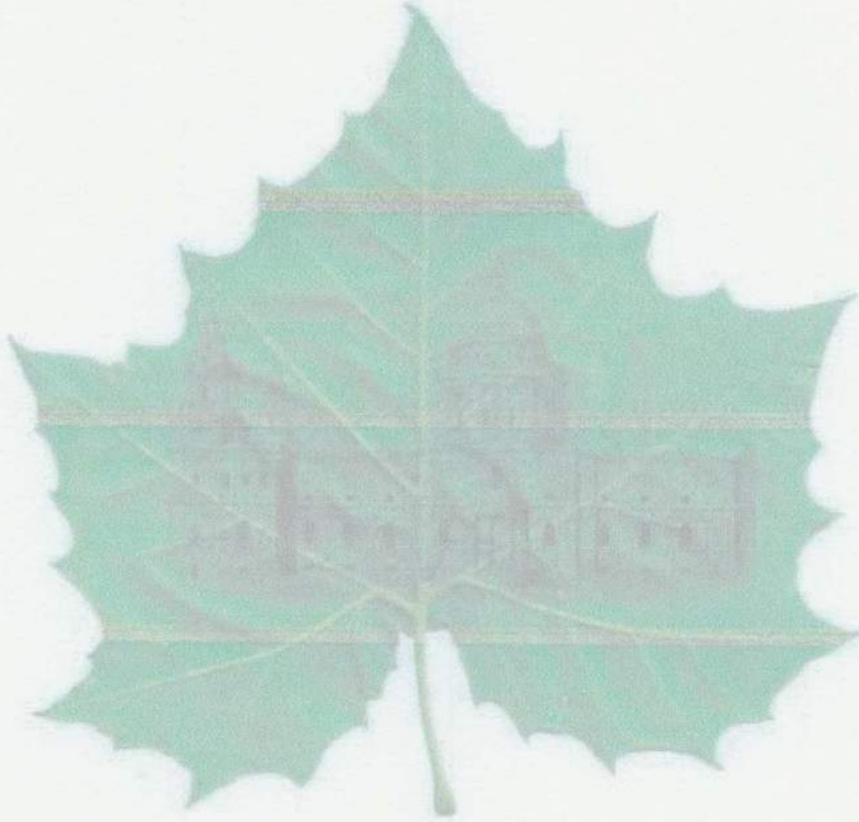
9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

FOTOĞRAFLAR

DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ



1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ : 16.08.2017
DÜZENLENME TARİHİ : 28.08.2017
RAPOR NUMARASI : 2017 / 201
DEĞERLEME TARİHİ : 16.08.2017
RAPORUN TÜRÜ : PİYASA DEĞERİ DEĞERLEMESİ
RAPORU HAZIRLAYAN : ÖZGÜN DEVRİM BAŞARA
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : MEHMET KASAB
DAYANAK SÖZLEŞME TARİH VE
NUMARASI : 08.08.2017
RAPORUN KURUL : SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE
DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ : HAZIRLANMIŞTIR.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

DEĞERLEME ŞİRKETİ :

Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Demirciler Sitesi, Aydaş İş Merkezi, Kat 5, Daire 38 Zeytinburnu İSTANBUL
Ödenmiş Sermayesi: 350.000TL
Tel. 0212 415 58 23 Fax: 0212 415 58 24 www.cinardegerleme.com.tr

Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. 28.09.2005 tarihinde kurulmuş ve 14.05.2008 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere listeye alınmış bir şirkettir. Şirketimiz 13.04.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0 -140-51-9446 numara ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından değerlendirme yetkisi listesine alınmıştır.

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN :

NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Fevzi Çakmak Mahallesi Numan Sokak Aksoy Kardeşler Apt No: 7/1 PENDİK/İSTANBUL

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI :

Şirket portföyünde yer alan 2652 Ada 1 Parsel İstanbul / Ataşehir İlçesi' de yer alan arsa ve üzerindeki "Konut" nitelikli yapının rapor düzenleme tarihindeki net (KDV hariç) piyasa rayiç değerinin tespiti için sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre gayrimenkul değerlendirme raporu düzenlenmesidir.

MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

"NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM" ye ait gayrimenkul değerlemesinin yapılmasını talep etmiş ve herhangi bir sınırlama getirmemiştir. Değerleme işlemi 16.08.2017 tarihi itibarı ile gayrimenkul değerlemesi olarak talep edilmiştir. Rapor içeriği ve hazırlanma süreci raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar kapsamında hazırlanmıştır.

3.DEĞERLEME KONUSU

GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

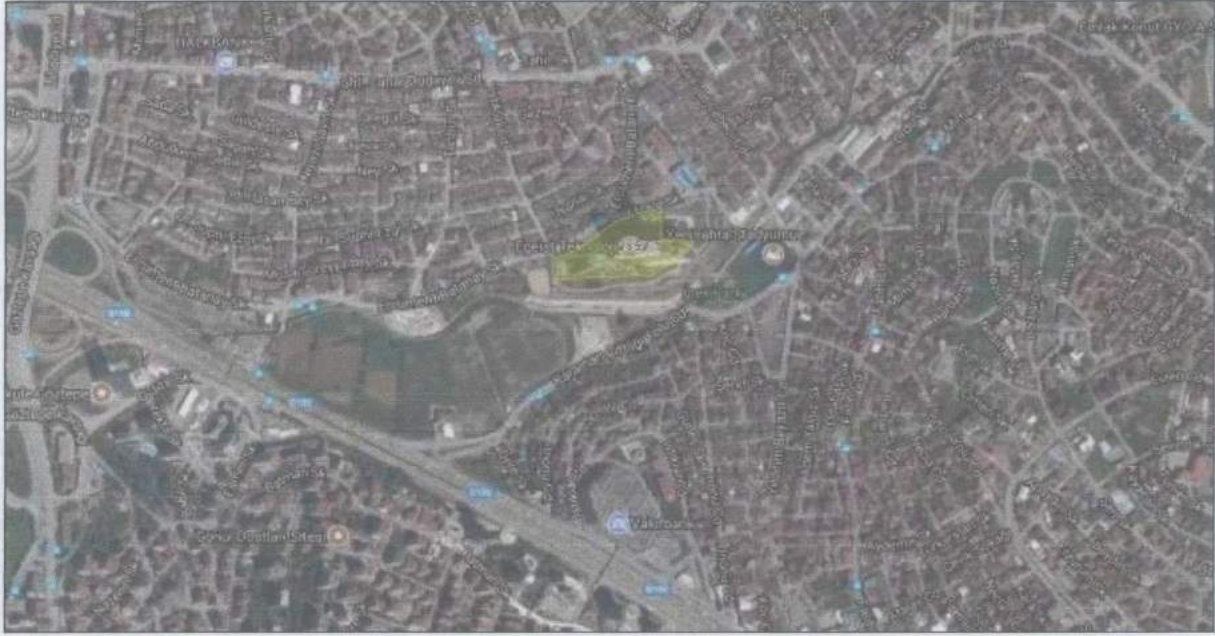
GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz; Örnek Mah. Ercüment Batanay Sok. Dumankaya İkon Sit. A Blok Apt. No: 14 E / 16 Ataşehir / İstanbul açık adresinde bulunmaktadır. (UAVT: 1169284773)

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi;

Ataşehir İlçesi İstanbul İli' ne bağlıdır. Çevresinde Kadıköy, Üsküdar, Kartal ve Ümraniye bulunmaktadır. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe İlçeleri'ne komşudur. İlçe 25,84 kilometrekaredir, nüfusu 419.368'dir ve sınırları dahilinde toplam 17 mahalle vardır. Ataşehir' in Tem Otoyolu'nun kuzeyinde kalan kısmı, kanunun 2. maddesine göre, Ümraniye İlçesi'ne bağlanırken, bu bölgede bulunan Kadıköy Belediyesi Hayvan Barınağı da Ümraniye sınırlarına katılmıştır. Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-4 bağlantı yolu Ataşehir İlçesi'nin kuzey sınırını oluştururken, Barbaros Mahallesi sınırlarında kalan finans merkezi onaylı arazi, bu karayolunun kuzeyinde bırakılan tek alan olmuştur. Kayışdağı ile E80 Otoyolu arasında kalan ve Kartal İlçesi Samandıra Belediyesi sınırlarında bulunan Ferhatpaşa Mahallesi'nin E-80 ve D-100 bağlantı yolu güneyinde kalan kısmı, Ataşehir' e bağlanırken, Ümraniye İlçe Belediyesi sınırları içindeki Mustafa Kemal Mahallesi'nin O-4 Karayolu altında kalan kısmı da (yaklaşık dörtte üçü) Ataşehir' e bağlanmıştır. Yine, Namık Kemal Mahallesi'nin O-4'ün altında küçük bir kısmı da Ataşehir' e bağlanan bölgeler arasında yer almaktadır.

Merkezliler	Uzaklıklar (Km)
D100 Karayolu	3,5 Kilometre
Sabine Gökçen Havalimanı	26 Kilometre
Aktürk Havalimanı	55 Kilometre
CNR Flot Merkezi	51 Kilometre
Taksim Meydanı	20 Kilometre
Boğaziçi Köprüsü	1,6 Kilometre



Merkezler	Uzaklıklar (Km)
D100 Karayolu	3.5 Kilometre
Sabiha Gökçen Havalimanı	26 Kilometre
Atatürk Havalimanı	35 Kilometre
CNR Fuar Merkezi	51 Kilometre
Taksim Meydanı	20 Kilometre
Boğaziçi Köprüsü	1,5 Kilometre

TAPU DÜZENLEME TARİHİ	10.12.2016
MALİKLERİ	NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİ
Alışış	Hisse (1/1) TL 10/12/2016 - Y 24121
	Tari

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu, tapu siciline kayıtlı, diğer haklar ve NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET Anonim Şirketi adına kayıtlı ve başka mülkiyet hakları yoktur.

TAPU TETKİKİ

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu Kadastro Bilgi Portali üzerinde kimlik edilen TAPUSİS belgesine göre tapınmaz B. sınıfta kayıtlıdır.

Beyanlar Harmanı:

- Yaratım Planı: 26/12/2010 - 26/12/2010 - 4/12/

- KGM ne Çevrilmiş: - 04/10/2013 - 10625

Borçlar Harmanı:

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2012 numara T.M. ve G.çeğ
kaydedilmiş 1 KİSİ den TECAŞ İhale Kira Yürürlüğü (SN 5775) T.C.İÇİŞİ BAKANLIĞI A.Ş.

Hande

3.1.2 TAPU BİLGİLERİ

İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	ATAŞEHİR
MAHALLESİ	ÖRNEK
MEVKİİ	-
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	-
ADA NUMARASI	2652
PARSEL NUMARASI	1
YÜZÖLÇÜMÜ	16797.82 m ²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	YÜZME HAVUZU VE KAPALI OTOPRKI OLAN A-A1-A2-A3- BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN BİNASI
YEVİMİYE NUMARASI	24131
CİLT NUMARASI	27
SAYFA NUMARASI	2678
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	19.12.2016
MALİKLERİ	NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİ: Hisse: (1/1) T: 19/12/2016 – Y: 24131
HİSSE	Tam

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu taşınmazlarının tamamı, değerleme tarihi itibarıyla NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET Anonim Şirketi adına kayıtlıdır ve başka mülkiyet ve hakları yoktur.

TAPU TETKİKİ

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu Kadastro Bilgi Portalı üzerinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar mevcuttur.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 26/02/2010 25/03/2010 – 4/2/
- ...KM ne Çevrilmiştir. - 04/10/2013 - 19626

Şerhler Hanesi:

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2612 numaralı T.M.ve Geçiş Yeri Olarak 181,37.m² lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi) (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) 12/02/2010 – 2180

İCRAİ HACİZ:

- İSTANBUL 31.İCRA DAİRESİ nin 05/04/2017 tarih 2017/9286 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44938.30 TL bedel ile Alacaklı : NAR KUMAŞÇILIK SAN VE TİC LTD ŞTİ lehine haciz işlenmiştir. T: 07/04/2017 – Y: 6211
- İSTANBUL 18.İCRA DAİRESİ nin 26/04/2017 tarih 2017/11262 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 64734.33 TL bedel ile Alacaklı : -NAR KUMAŞÇILIK SA. VE TİC LTD ŞTİ lehine haciz işlenmiştir. T: 28/04/2017 – Y: 7864
- İSTANBUL ANADOLU 6. İCRA DAİRESİ nin 11/05/2017 tarih 2017/7511 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29500 TL bedel ile Alacaklı : IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. T:15/05/2017 – Y:8894
- İSTANBUL 36.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/05/2017 tarih 2017/17693 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 299000 TL bedel ile Alacaklı : -DAVİT LEVİ lehine haciz işlenmiştir. T: 23/05/2017 – Y: 9465
- İSTANBUL ANADOLU 19.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/07/2017 tarih 2017/15867 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 88907.62 TL bedel ile Alacaklı : KARINCA LOJİSTİK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. T:10/07/2017 – Y:12266
- İSTANBUL ANADOLU 19.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/07/2017 tarih 2017/15868 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15733.07 TL bedel ile Alacaklı : KARINCA LOJİSTİK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. T:10/07/2017 – Y:12267

Rehinler Hanesi:

- CAMPİONE TEXTİLVERTRIEBS GMBH lehine 750000.00TL bedelle 1. Dereceden İpotek T: 23/12/2016 – Y: 24564

[Handwritten signature]

İMAR DURUMU

- ✓ Ataşehir Belediyesi'nde 17.08.2017 tarihinde alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmazın yer aldığı parsel; 13.02.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Örnek-Esatpaşa-Ünalan ve Fetih Mahalleleri Uygulama İmar Planı ve 17.02.2014, 17.10.2014 tarihli 1/1000 ölçekli Kurbağlıdere Anakolu 1/1000 Ölçekli Dere Islah Projesi kapsamında Konut ve Açık Spor alanında kalmakta olup, Hmaks: Plan notu, KAKS; 2,20 yapılaşma koşullarında olduğu öğrenilmiştir. Parselin terki olmayıp kentsel dönüşüm projeleri kapsamında olmadığı bilgisi alınmıştır.
- ✓ Daha sonra 21.12.2015 tastik tarihli 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı İBB tarafında düzenlenmiş ve 22.04.2016 - 23.05.2016 tarihleri arasında askıda kalmıştır.
- ✓ Yazılı imar durumu yalnızca malik ya da vekili tarafından yapılacak yazılı başvuru sonucunda verilebileceği bilgisi alınmıştır.

SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

- ✓ 11.09.2014 tarih 17257 yevmiye numara ile Bağ Gıda Maddeleri Sanayi ve Tic. A.Ş. ye satış işlemi
- ✓ 01.04.2015 tarih 6579 yevmiye numara ile Atlantis Yatırım Holding A.Ş. ye satış işlemi
- ✓ 19.12.2016 tarih 24131 yevmiye numara ile NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemi yapıldığı bilgilerine Ataşehir TSM' de yapılan incelemede ulaşılmıştır.

GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1 GENEL YASAL BELGELERİN DURUMU

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında, yerinin doğruluğu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.

Ataşehir Belediyesi' nde

05.03.2009 tarih 38/4 sayılı **Yeni Yapı Ruhsatı**

19.08.2011 tarih 8/43 sayılı **İsim Değişikliği Ruhsatı**,

07.08.2012 tarih 8/18 sayılı **İsim Değişikliği Ruhsatı**

19.08.2013 tarih 13-222 sayılı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** incelenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Bodrum, zemin, 1 normal kat olmak üzere 3 kat ve 31 daire, 6 dükkân ve ortak alanlar için toplam 4678 m² 5A sınıfı inşaat alanı için verilmiştir.

Konu taşınmaz; Ataşehir Belediyesi' nde incelenen 26.12.2008 tarih 10107 sayılı mimari projeye göre, kat, konum ve alan olarak uygun inşa edilmiştir.

Not: Ataşehir Tapu Müdürlüğü' nde olan mimari projenin yıpranmış durumda bulunması sebebiyle mimari proje ilgili belediye arşivinde incelenmiştir.

SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ "YEDİNCİ BÖLÜM Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar **Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar (MADDE 22 – j)** Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için yapılmamıştır.

YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapı denetim bilgileri öğrenilememiştir.

BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Gayrimenkul; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Örnek Mahallesi sınırları içinde, Ercüment Batanay Sokak üzerinde yer alan 14 E kapı numaralı Dumankaya İkon Sitesi, A Blok zemin katta konumlu 16 bağımsız bölüm numaralı dairedir. Parsel üzerindeki yapı ve parselin imar durum özelliklerinin mevcut durumu için değerlendirme yapılmış olup, bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Yukarıda belirtilen inşaat ruhsatı, iskân vs. belgelerin dışında elde edilen resmi yazı, mahkeme kararı, plan vs. gibi yazılar bulunmamaktadır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler Demografik Veriler;

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2016 Sonuçları"na göre, 2015 yılı itibarıyla 78 milyon 741 bin 53 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 73 bin 818 kişilik artışla 2016 sonunda 79 milyon 814 bin 871 kişiye ulaşmıştır.

Erkek nüfusun oranı yüzde 50,2 (40 milyon 43 bin 650 kişi), kadın nüfusun oranı ise yüzde 49,8 (39 milyon 771 bin 221 kişi) olmuştur.



Yıllık nüfus artış hızı, 2015'te binde 13,4 iken, 2016'da binde 13,5'e yükseldi. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı, 2015'te yüzde 92,1 iken, bu oran 2016'da yüzde 92,3 olarak gerçekleşti. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,7 olmuştur.

Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişiyle en çok nüfusa sahip il konumundadır.

Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişiyle en çok nüfusa sahip il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etmiştir. Tunceli, 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçmiştir.

ÖZEL VERİLER - GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa ve Asya kıtasında toprakları bulunur. İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. ve nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da 1.'dir.

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, batıda Tekirdağ'a doğuda Kocaeli'ne ile komşudur.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy İlçesi'nde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik İlçesi'nde yer alır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul'un 14' ü Anadolu Yakasında, 25' i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların %64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; %35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesi' nde dünyanın en kalabalık 5. şehridir.

İstanbul'un hâlen görevde bulunan Belediye Başkanı, Kadir Topbaş'tır. Şehrin valisi ise Vasip Şahin' dir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20' sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.



İSTANBUL ATAŞEHİR İLÇESİ

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzey doğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe İlçeleri' ne komşudur. İlçe 25,84 kilometrekare olup nüfusu 422.513 kişiye ulaşmıştır. Sınırları dâhilinde toplam 17 mahalle vardır. 5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6 Mart 2008'de TBMM'de Kabul edilmiştir.



MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye Gayrimenkul sektörü, son yıllarda, kayda değer biçimde ön plana çıkarak gerek yurtiçi, gerekse yurtdışı yatırımcılar için cazip hale gelmiştir. ABD ve Avrupa pazarında küresel mali kriz sebebiyle yaşanan daralmanın sektör üzerindeki olumsuz etkisine rağmen, ülkemizde gelecek vaat etmeye devam etmektedir. Ülkemizde enflasyonun normal düzeyde seyretmesi, dünyadaki krize rağmen büyüme oranlarındaki tatminkârlık ve fiyat istikrarının sağlanması paralelinde yerli ve yabancıların ilgi odağında yerleşen sektör, mükabiliyet yasasının onanması ile daha geniş bir yelpazeye hitap etmeye başlamış, özellikle Arap yatırımcıları davet eder hale gelmiştir.

Öncelikli 200 üzerinde alt kolu ile başlı başına bir sektör olan inşaata, turizm ve ulaşım sektörlerine de büyük hareketlilik getiren önemli bir yatırım alanı olan gayrimenkul sektörü doğrudan sermaye yatırımı niteliğindedir. Sağlam bankacılık ve ipotekle dayalı konut kredisi sistemi, dünya çapında isim yapmış inşaat firmalarının varlığı ve raporlarca vurgulanan yatırım yapılabilirlik oranları ülkemizin güçlü noktaları olup, nüfus ve diğer iş kollarınca artan iş miktarları fırsatlar olarak düşünülebilir. Deprem riski, eski ve kaçak yapıların çokluğu ve özellikle İstanbul'da arazilerin kısıtlı miktarda ve pahalı olması sektör için mücadele edilmesi gereken konuların başında gelmektedir. 2000'li yılların başında meydana gelen krizin ardından yeniden yapılanma sürecine giren Türkiye ekonomisinde faizlerin düşmesi, daha önceki yıllarda gelişme fırsatı bulamayan konut kredileri üzerindeki maliyet baskısını hafifletmiştir. Nitekim talep koşullarındaki iyileşmeyle birlikte son yıllarda dünyanın en hızlı büyüyen ülkelerinden olan Türkiye'de inşaat sektörü canlı bir seyir izlemiştir. Sektörde kaydedilen hızlı büyüme oranlarına karşılık Türkiye'nin genç ve dinamik demografik yapısının önümüzdeki yıllarda da konut piyasasına yönelik talebi destekleyeceği tahmin edilmektedir. Nitekim hane halkının konut alımını tetikleyen en önemli faktörler olarak ön plana çıkan borçlanma maliyetleri ile iş gücü piyasalarındaki istikrarın korunmasının sektörün gelişimine de katkı sağlayacağı düşünülmektedir. 2012 yılı itibarıyla %6,0 düzeyinde gerçekleşen konut kredilerinin GSYH içindeki payının önümüzdeki yıllarda da yukarı yönlü bir seyir izleyerek Avrupa ülkelerine yakınsaması beklenmektedir. Ayrıca, önümüzdeki dönemde sektör üzerindeki etkilerinin daha net bir şekilde görüleceği kentsel dönüşüm sürecinin de konut kredilerindeki artışı destekleyeceği ve bugünün fiyatlarıyla 200 Milyar TL lik konut finansmanı ihtiyacını gündeme getireceği öngörülmektedir. Hane halkının refah seviyesine yönelik önemli bir gösterge olmasının yanı sıra kredi tahsis sürecinde bankaların en önemli teminat kaynaklarından bir olan konut piyasasındaki gelişmelerin yakından takip edilmesi gerçeği küresel krizle bir kez daha gündeme gelmiştir. Konut piyasasındaki gelişmelerin yakından takip edilmesi amacıyla çeşitli göstergelerin seyrinin incelendiği bu çalışmada, son dönemde fiyatların trendin üzerinde bir artış kaydetmiş olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Öte yandan, aynı dönemde konut kredisi faizlerinin tarihi düşük seviyelere gerilemesi ile yeni konut edinimlerine uygulanacak KDV oranının artırılmasının talep ve dolayısıyla fiyatlar üzerinde baskı yarattığı düşünülmektedir. Konut fiyatlarındaki gelişmeler coğrafi bölgeler kapsamında incelendiğinde de ekonomik aktivitenin canlı olduğu illerdeki artışların belirginleştiği görülmüştür. Öte yandan, aynı dönemde konut kredisi faizlerinin tarihi düşük seviyelere gerilemesi ile yeni konut edinimlerine uygulanacak KDV oranının artırılmasının talep ve dolayısıyla fiyatlar üzerinde baskı yarattığı düşünülmektedir. Konut fiyatlarındaki gelişmeler coğrafi bölgeler kapsamında incelendiğinde de ekonomik aktivitenin canlı olduğu illerdeki artışların belirginleştiği görülmüştür.





Ülkemizin ekonomik koşulları yaşanan krizlerden sonra bir düzelme eğilimine girdiği ve döviz fiyatları uzun bir süre ile durağan bir şekilde seyretmektedir. Geçen yıllarda enflasyon oranı son 30 yılın en düşük değerlerine ulaşmıştır. Makro ekonomik dengeler daha sağlıklı temellere dayandırılmıştır. Ancak kapanan iş yeri sayısında da artışlar bulunmaktadır. Altın ve emtia fiyatlarının oldukça yükselmesi cari açığı ve enflasyonu körükleyici etki yapması söz konusudur. Petrol ve enerji fiyatlarındaki ciddi düşüş cari açık üzerinde olumlu etki yaratmaktadır. Süreç içinde iç piyasayı olumlu etkilemeye başlayacaktır. İç borç stokunun yüksek olduğu ve cari açığın hala risk oluşturduğu yönündeki uyarılar, Merkez Bankası ve hazine yetkililerine, uluslararası piyasa ve ekonomistler tarafından zaman zaman ifade edilmektedir. Son dönemde bu hususta Merkez Bankası ve BDDK'nın almış olduğu bireysel kredilerdeki artış oranının azaltılmasına yönelik tedbirlerin sonuçları önümüzdeki 6 ay içinde emarelerini gösterecek olup bu sonuçlara göre ilave tedbirler ya da gevşemeler yapılabilecektir. Ayrıca, cari açığın üzerindeki büyük etken olan üretim için ara malı üretiminde iç piyasa üreticilerine yönelik teşvik uygulanması planlanmaktadır. Bu da ülke ekonomisi için olumlu göstergelerdendir. Yukarıda bahsedilen diğer riskler de gayrimenkul yatırımcılarını nispeten tedbirli davranmaya yöneltmektedir. Bahsedilen nedenlerden dolayı yaklaşık 2009 yılının 2. yarısında itibaren emlak piyasasında bir yavaşlama söz konusudur. 2010 yılının ikinci yarısından itibaren genç nüfusun ve orta - üst gelirlilerin konut talebine istinaden konut satışlarında yaklaşık sürekli doğrusal bir artış olmuştur. 2015 yılı içerisinde iki adet seçim yapılmasının getirdiği belirsizlik, ülkenin önde gelen sektörlerinden inşaat sektörünü oldukça etkilemiştir. Yapılan seçim sonucunda tek başına iktidar oluşması akabinde 4 yıllık süreç için seçim gündemi olmayabilecek olması 2015 yılının 4. çeyreğinde olumlu bir hava yaratmıştır. Komşu ülkelerden Suriye'de yaşanan iç savaş ve konuya dâhil olan Rusya ile İran'dan dolayı yaşanan olumsuz gelişmeler ve akabinde Rusya ile yaşanan uçak krizi yaşanan olumlu havayı kısa sürede bir belirsizlik ve durağanlık sürecine döndürmüştür. İran'a uluslararası toplum tarafından uygulanan ambargonun kaldırılması da doğru iş birlikleri kurulması durumunda ülkemiz ekonomisi ve ithalat ihracatına ciddi katkı yapabilecek ana unsurlardandır. Ülkemizde yıllardır yaşanan terör sürecinin çözümlenmesine dair devlet ve hükümet çabalarının yakın vadede olumlu sonuçlanması durumu da ülkemizde yaşanan belirsizliklerin ve etkilenen turizmin canlanmasını yatırımların artmasını sağlayabilecektir. Ayrıca Suriye'deki iç savaş nedeniyle ülkemize yaşanan göç ve sınır ihlalleri ekonomik ve sosyolojik çok büyük yükleri de ülkemize taşımaktadır. Bahsi geçen unsurlarda olumsuz gelişmeler olması durumunda durağanlığı getirebilecek olumsuzluklardır. Bütün bu gelişmeler çerçevesinde değerlendirme

konusu taşınmazı değerlendirdiğimizde; bu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa arz edilmesi halinde mevcut imar durumu, konumu, bulunduğu bölgenin sektörel yapısı göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın satış kabiliyeti vardır. (Kaynak: Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırma Bölümü Aralık 2013 – Türkiye’de konut piyasasındaki Gelişmeler TCMB Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2015)

DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Şehir merkezinde konumlu olması
- Tercih edilen, orta-üst gelir grubunun ikametine hitap eden bölgede yer alması
- Site içinde yer alması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

Zemin katta konumlu olması

FIRSATLAR

Benzer nitelikli az sayıda yapının olması

TEHDİTLER

Son zamanlarda döviz kurlarında gerçekleşen dalgalanmalar

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemeye konu olan NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ’ ne ait parsel üzerindeki yapılardan ibarettir.

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul 16.797,82 m² yüzölçümlü arsa üzerine konumlanmış, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş A, A1, A2 ve A3 olmak üzere 4 adet bloktan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı A blok mimari projesinde ve yerinde; (1. bodrum+zemin+1 normal kat) toplam 3 katlı olup, haricen (6. ila 2. bodrum katlar) 5 adet diğer bloklarla müşterek otopark hacmi bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katlarında; 4 adet dükkân, zemin katında 2 adet dükkân ve 17 adet konut, 1. normal katında ise 14 adet konut bulunmaktadır.

A, A1, A2 ve A3 olmak üzere 4 adet bloğun ana girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşımın sağlandığı giriş kapısı dönerli camlı kapı olup, ana girişten girildiğinde blokların ortasında güvenlik holü ve resepsiyon bulunmaktadır. Taşınmazın dış cephesi cam cephedir. Ana taşınmazda katlar arası geçişler merdiven ve asansör ile sağlanmakta olup, ayrıca yangın merdiveni de bulunmaktadır. Site 24 saat özel güvenlikle korunmakta olup, site içerisinde açık ve kapalı otopark hacimleri, açık ve kapalı yüzme havuzları ile sosyal tesis bulunmaktadır.

Bağımsız Bölümün Özellikleri:

Konu taşınmaz; sitenin giriş cephesine göre arka sağda konumlanmaktadır. Taşınmaz; antre, salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo düzeninde olup 105 m² brüt alanasahiptir.

Daire giriş kapısı çelik ve içi kapılar panel kapıdır. Zeminler laminant parke ile kaplıdır. Duvarlar kısmen boyalı, kısmen kağıt ve pencere doğramları PVC malzemedir. Mutfakta laminant tezgâh ve lake dolaplar mevcuttur. Taşınmazın banyo hacminin zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Duş teknesi, klozet ve lavabo mevcuttur. Taşınmazda ısıtma, merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi: Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturmaktadır.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları calibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

Gelir Yöntemi: Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

Maliyet Yöntemi: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Emsallerin karşılaştırılması ya da gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapıli taşınmaz değeri, imalatla kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanla uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerini üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder. Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur: ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

Bu çalışma kapsamında, arsa birim m² fiyatı için emsaller kullanılmış olup, arsa üzerinde yer alan yapılar için maliyet yöntemi kullanılmıştır.

KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda toplanan veriler ışığında;

- Genel piyasa koşullarının belirsizliği
 - Konumlu olduğu site için oluşan arz/talep dengesi
 - Ofis ya da konut olarak kullanılabilecek olması
- gibi özellikler dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJEDEĞERİ

Talebinin kapsamında olmadığından ve mevcut durumda proje geliştirme yapılamaması sebebiyle proje geliştirme yapılmamıştır.

NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Taşınmaza ait tahmin edilen kira ya da diğer gelir türlerinin bedeli ve bu bedelin belirlenen amortisman süresi ile taşınmazın güncel piyasa değerine ulaşılması hedeflenir.

Buna göre;

Site içinde yapılan araştırmada kira amortisman süresinin 200 ay olabileceği ve yaklaşık kira değerinin de 2.500 TL olabileceği düşünülmektedir.

2.500 TL x 200 Ay = 500.000 TL

MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Taşınmaz için maliyet analizi yapılmamıştır.

EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSALLER:

EMSAL-1: Konu taşınmazla aynı sitede 30. katta konumlu 78 m² olarak beyan edilen 70 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 390.000 TL bedelle satılıktır. (5.571.-TL/m²) (Sahibinden: 533 300 91 13)

EMSAL-2: Konu taşınmazla aynı sitede 15. katta konumlu 117 m² olarak beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen 3+1 daire yaklaşık 6 aydır 565.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede en yüksek 535.000 TL teklif edildiği bilgisi alınmıştır. (5.650.-TL/m²) (Remax: 535 558 99 10)

EMSAL-3: Konu taşınmazla aynı sitede 9. katta konumlu 117 m² olarak beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen 3+1 daire 557.000 TL bedelle satılıktır. (5.570.-TL/m²) (Sahibinden: 0 533 692 72 57)

EMSAL-4: Konu taşınmazla aynı sitede 30. katta konumlu 131 m² olarak beyan edilen 115 m² olduğu düşünülen 3+1 daire 720.000 TL bedelle satılıktır. (6260.-TL/m²) (Net Gayrimenkul: 0 (507) 788 37 94)

EMSAL-5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, bloğun 1.normal katında konumlu, 89m² alanlı, 28 bağımsız bölüm numaralı daire 453.750.-TL bedelle AKBANK T.A.Ş tarafından satılıktır. (3.945.-TL/m²)

EMSAL-6: Konu taşınmazla aynı sitede zemin katta konumlu 177 m² olarak beyan edilen 150 m² olduğu düşünülen 4+1 ofis 3.600 TL bedelle kiralanmaktadır. (24.-TL/m²) (Deniz Gayrimenkul: 0 (506) 931 22 14)

EMSAL-4: Konu taşınmazla aynı sitede 1. katta konumlu 110 m² olarak beyan edilen 85 m² olduğu düşünülen 1+1 ofis 2.000 TL bedelle kiralanmaktadır. (23,5.-TL/m²) (Deniz Gayrimenkul: 0 (506) 931 22 14)

Yapılan araştırmalarda ve görüşmelerde benzer nitelikli yapılar için benzer görüşlere yer verilmiştir. Genel olarak ekonomide kötü gidiş özellikle, konu taşınmaz gibi alıcı kitlesi kısıtlı ve emsali az olan yapıların pazarlanmasını oldukça kötü etkilemiştir. Yapılan araştırmada Site genelinde taşınmazların uzun süreler boyunca ilanda kaldığı anlaşılmaktadır.

KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Site içinde yapılan araştırmada kira amortisman süresinin 200 ay olabileceği ve yaklaşık kira değerinin de 2.500 TL olabileceği düşünülmektedir.

GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu taşınmazların, 2017 tarihi itibarıyla tüm kullanım ve tasarruf hakları NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM aittir.

BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

4.13.1 KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bina olduğu için, boş arazi yoktur ve proje geliştirilmemiştir.

KULLANILAN VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bina olduğu için, boş arazi yoktur ve proje geliştirilmemiştir.

ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bina olduğu için, boş arazi yoktur ve proje geliştirilmemiştir.

EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı varmı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının, imar durumu ile uyumlu olarak konut alanı amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir. Bu kullanım neticesinde ulaşılan en yüksek ve en iyi kullanım değeri konu ve konut/ofis tipi iş merkezi alanıdır.

MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERİ

Müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAYORANLARI

Değerleme konusu mülklerde, hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları bu raporun konusu değildir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar ile yapılan görüşme neticesinde de kira değerleri ve amortisman süreleri tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, potansiyelleri vs. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibarıyla birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin karşılaştırılması ve gelir yöntemi" kullanılmıştır. Her iki yöntemle ulaşılan değer aynı olduğu görülmüştür.

NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış emsalleri olacaktır. Ayrıca, satışlardaki rakamların doğruluğunu desteklemek amacıyla, tahmin edilen kira değeri ve amortisman süresi belirlenmiştir.

MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Ancak, resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir ettiğimiz fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Değerlemeye konu taşınmazın;

- Ekte sunulan tapu senedi mevcuttur
- Yapı kullanma izin belgesi, inşaat ruhsatı ve tasdikli mimari projesi mevcuttur.

Tüm yasal gereklilikleri yerine getirilmiş herhangi bir yasal gereklilik ya da belge eksikliğine rastlanılmamıştır.

GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ "YEDİNCİ BÖLÜM Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin

sınırlamalar (MADDE 22 – j)Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.” denilmektedir.

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için yapılmamıştır.

6.SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerleme sonucu herhangi bir kısıtlayıcı veya engelleyici şart olmaması, ulaşım, altyapı, manzara, imkânları gibi olumlu ve olumsuz özellikleri de göz önüne alınarak normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkulün satılabilir özelliği olduğu tespit edilmiş ve değerleme tarihindeki nihai piyasa rayiç / sigorta / acil satış / piyasa fiyatı değerine ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmaz üzerindeki tapu bilgileri kısmında belirtilen takyidatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Takdir edilen değer KDV haric net rakamdır.

İşbu gayrimenkul için 28.08.2017 tarihi itibarı ile değerleme yapılmıştır. Döviz karşılığı 28.08.2017 TCMB Efektif Satış Kurundan hesaplanmıştır.

Dolar Kur: 3.4844 TL

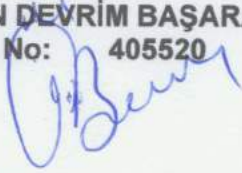
Euro Kur: 4.1120 TL

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

PEŞİN SATIŞ FİYATI

Değerleme Yöntemi	TL	Euro	Dolar
Gelir Yöntemi	500.000	121.595	143.496
Emsal Karşılaştırma	500.000	121.595	143.496
Nihai Değer	500.000	121.595	143.496

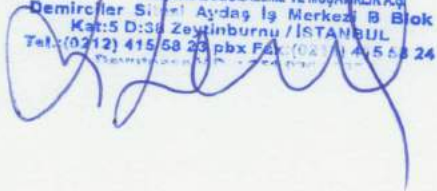
RAPORU HAZIRLAYAN
ÖZGÜN DEVRİM BAŞARA
Lisans No: 405520



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
MEHMET KASAB
Lisans No: 400197



CINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sokağı Aydağ İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:30 Zeytinburnu / İSTANBUL
Telf:(0212) 415 58 23 pbx Faks:(0212) 415 58 24
E-posta:cinar@cinar.com.tr



7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında değişiklik olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zararoluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zararoluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirlетici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- İlgili belediye imar müdürlüğü
- İlgili tapu müdürlüğü
- Piyasa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren yüklenici firmalar, emlak komisyoncuları
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarına sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen ya da kısmen yayınlanması raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

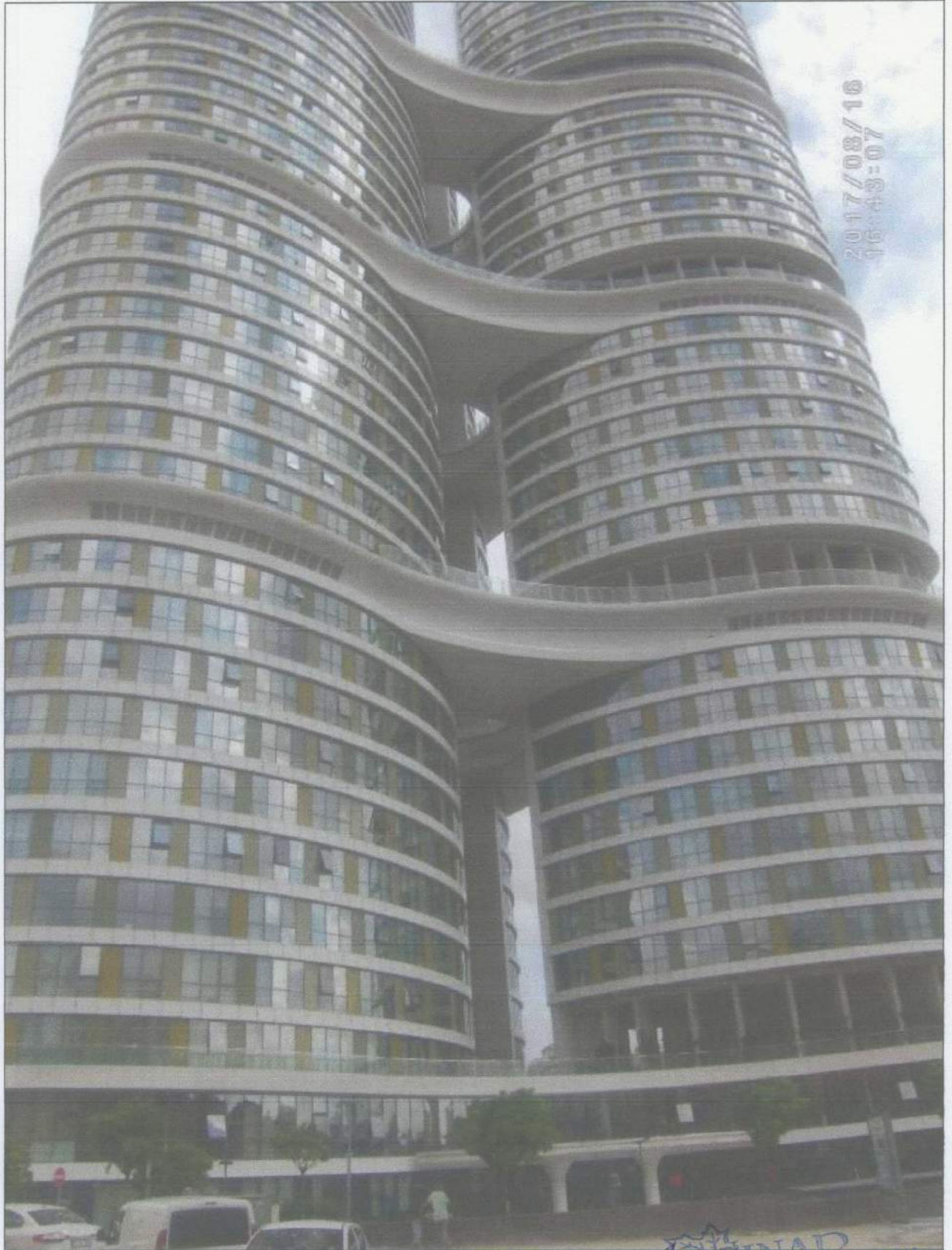
11. EKLER

FOTOĞRAFLAR

DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

25


TASINMAZ DEĞERLEME VE MÜSAVİRLİK A.Ş.
Denirçeller Sitesi Aydağ İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: (0212) 415 58 23 pbx Fax: (0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 251 026 86 37
Ticaret Sicil No: 625545
Mersis No: 025102500000000001









Handwritten signature

2017/08/17
16:09:44



ABİ ÇİFTÇİ

11311-7
527581-P

KÖZÜRE BİRİM KİMLİK PENCİRESİ

KİMLİK KURUM PENCİRESİ

YAPI

YAPILAN	YAPILANIN	YAPILANIN	YAPILANIN	YAPILANIN	YAPILANIN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN

YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN

YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN

YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN
YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN	YAPILAN

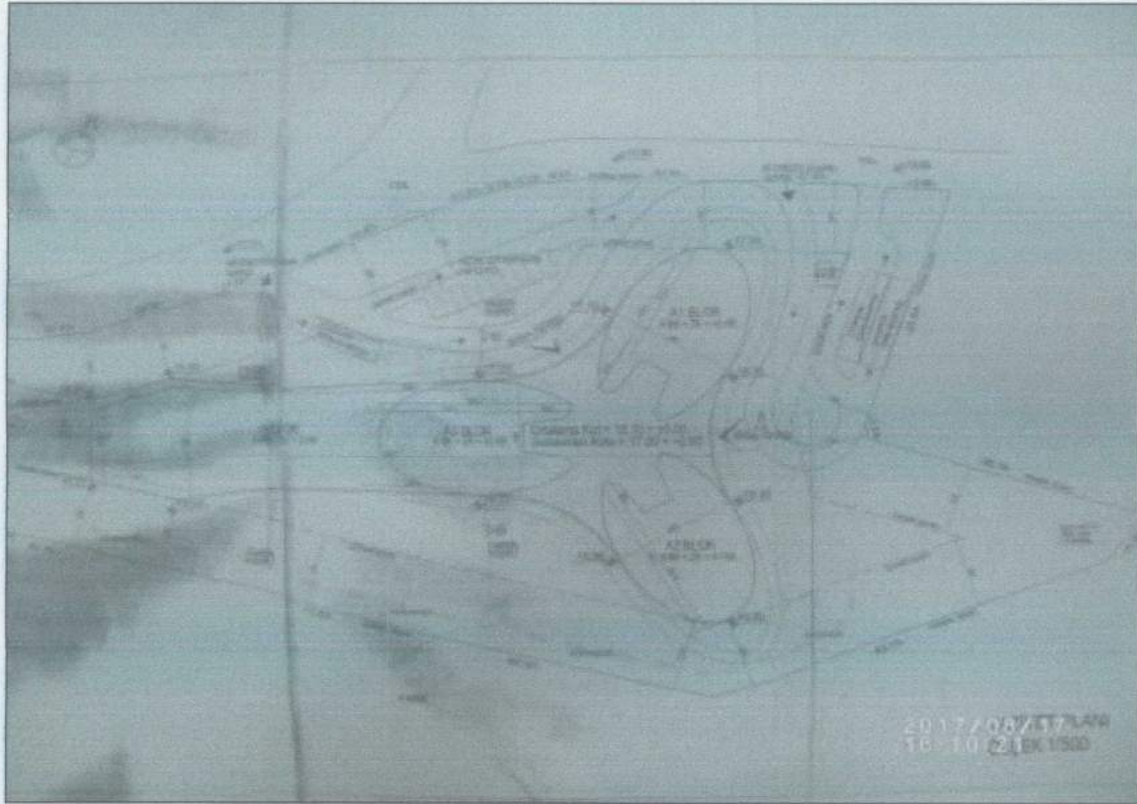
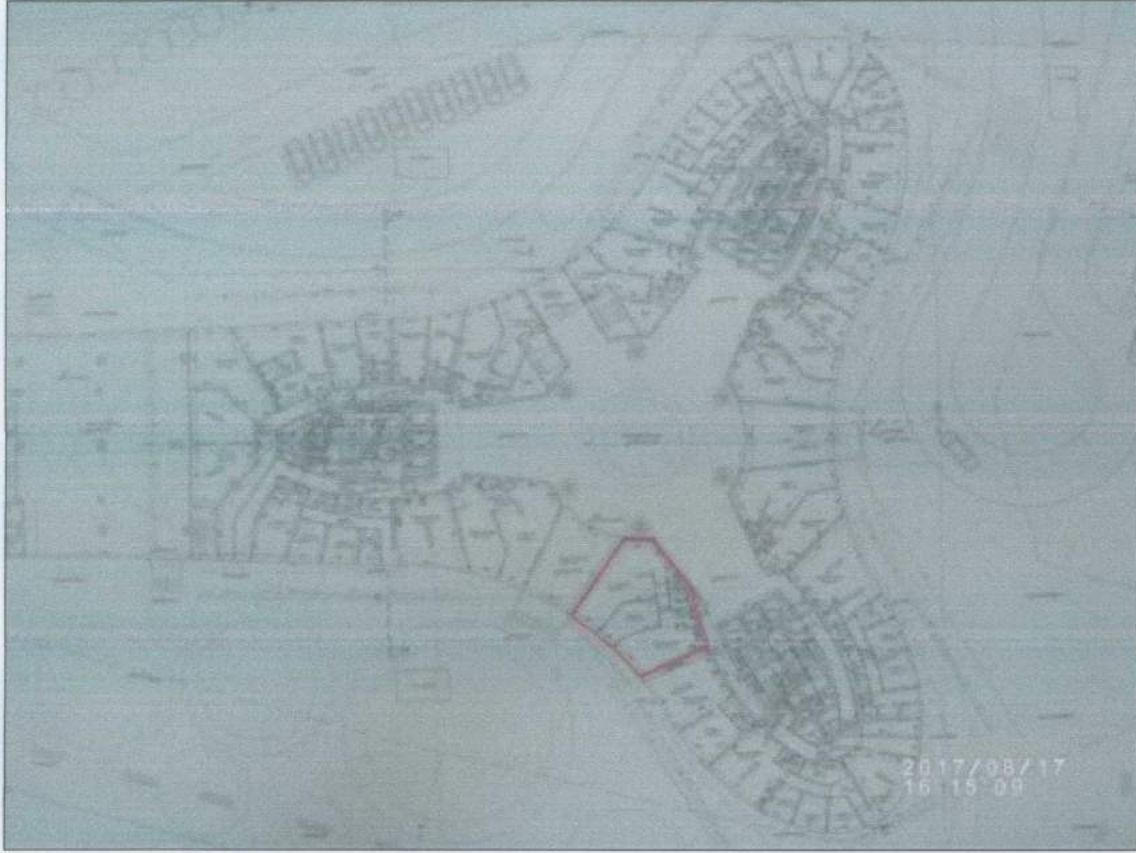
Handwritten signature

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTELERİ VE HESAP

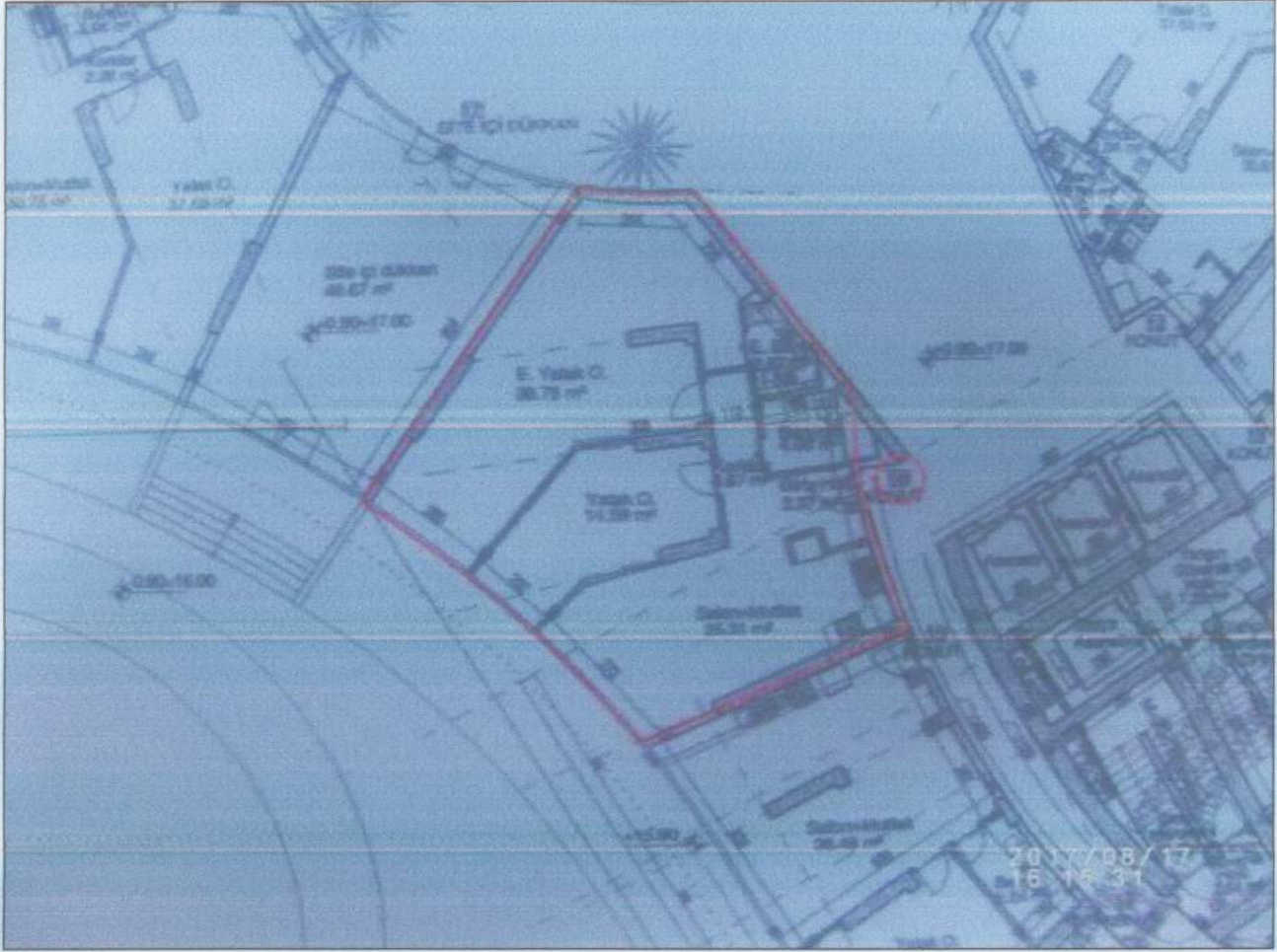
A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM ADI
1	01	1. BÖLÜM KAT
2	02	1. BÖLÜM KAT
3	03	1. BÖLÜM KAT
4	04	1. BÖLÜM KAT
5	05	ZEMİN KAT
6	06	ZEMİN KAT
7	07	ZEMİN KAT
8	08	ZEMİN KAT
9	09	ZEMİN KAT
10	10	ZEMİN KAT
11	11	ZEMİN KAT
12	12	ZEMİN KAT
13	13	ZEMİN KAT
14	14	ZEMİN KAT
15	15	ZEMİN KAT
16	16	ZEMİN KAT
17	17	ZEMİN KAT
18	18	ZEMİN KAT
19	19	ZEMİN KAT
20	20	ZEMİN KAT
21	21	ZEMİN KAT
22	22	ZEMİN KAT
23	23	ZEMİN KAT
24	24	1. KAT
25	25	1. KAT
26	26	1. KAT
27	27	1. KAT
28	28	1. KAT
29	29	1. KAT
30	30	1. KAT
31	31	1. KAT
32	32	1. KAT
33	33	1. KAT
34	34	1. KAT
35	35	1. KAT
36	36	1. KAT
37	37	1. KAT

2017/08/17
16:11:10



Handwritten signature



Handwritten signature

16.08.2017

İmar Durumu



E-İmar

İnteraktif İmar Durumu

1 - Mer'î İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek İmar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu İmar durumunun süresi 1 yıl olup, İmar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.
2 - Yapı ruhsatı mürasatı esnasında İSKİ'den alınacak tasdikli foseptik veya kanal projesi, rıya yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir kot-kesit rölevesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri mimari ve statik projelere eklenecektir.

3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

- 3.1. Parselin yüz aldığı yol İmar kanunun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden alışı kesilmeden uygulama yapılamaz.
- 3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
- 3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikamet rölevesi belirlenecektir.
- 3.5. İşlisinin bulunduğu evraklara, uygulama İmar planına ve İmar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan İmar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve İmar uygulamalarına etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
- 3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



Mer'î İmar Planı	ÖRNEK-ESATPAŞA-ÜNALAN VE FETİH MAHALLELERİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI(13.02.2008)				
Ölçeği	1/1000	Bina Yüksekliği	PLANNOTU	KAKS %	E:2.20
İlçesi	ATASEHİR	Kat Adedi	0	TAKS %	PLANNOTU
Mahallesi	ÖRNEK	Ön Bahçe Mesafesi	PLAN	Arka Bahçe Mesafesi	PLAN
İnşaat Nizamı	PLAN NOTU	Yan Bahçe Mesafesi	PLAN	Kot Alınacak Nokta	Yönetmelik
Özel Not	1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı 21.12.2015 tarihinde İBB tarafından onaylanmış olup, 22.04.2016-23.05.2016 tarihleri arasında İBB de askıdadır. -İmar Kanunun 23. Maddesine Tabidir.				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Tapu Yüzölçümü
	276	2652	1	16807,44	-
Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :				AÇIK SPOR ALANI , KONUT ALANI	

Opus

2017/08/17
16:31:09

Kayıtlı Alan: MEHMET KASAB		Tarih: 8/16/2017 11:51:50 AM	
MakbuzNo: 011617234916		DekontNo: 20170816-60-F01510	
		BaşvuruNo: 23491	
Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	2652/1
Taşınmaz ID:	39158899	AT Yüzölçümü(m2):	14797.62
İl/ilçe	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Taşınmaz Miteik:	KONUT
Kurum Adı:	Ataşehir TM	Blok/Kat/Giriş/BSNo:	A/ZEMİN//16
Mahalle/Köy Adı:	ÖRNEK M	Bagimsiz Bolum Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	1061263/512568000
Cilt/Sayfa No:	27/2678	Ana Taşınmaz Miteik	YÜZME HAVUZU VE KAPALI OTOPARKI OLAN A-A1-A2-A3- BLOKLARIN OLUŞAN BETONARME APARTMAN SINASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	23/2191

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 26/02/2010	-	Ataşehir TM 25/03/2010 - 4727	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	Ataşehir TM 04/10/2013 - 19626	-
(AT Üzeri) Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	Ataşehir TM 04/10/2013 - 19626	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 366222332	(SH:8074047) NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6300480817	-	1 / 1	-	Ataşehir TM Satış 19/12/2016 - 24131	-

Adres:

ÖRNEK Mah. ERCÜMENT BATANAY
Sok. DUMANKAYA İKON Sit. A BLOK
Apt. No: 14 E / 16 ATAŞEHİR /
İSTANBUL
Bina Kodu: 25503246

Bu adrese ait adres kodu:

1169284773

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Yanık

LİSANSLAR



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Yönetim Kurulu

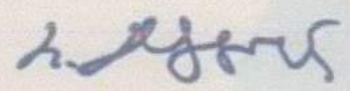
Tarih : 04.03.2016 No : 405520

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

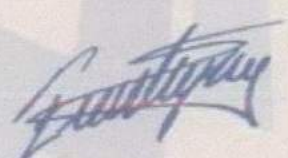
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özgün Devrim BAŞARA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖZGÜN DEVRİM BAŞARA – SPK LİSANSI

T.C.
GAZİOSMANPAŞA İ. NOTERLİK
Çukurova Cd. No.19 Avcı İşhanı
Tel: 578 03 44 Gaziosmanpaşa - İstanbul

Tarih : 05.07.2004

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

N° 27096

- 6 EYLÜL 2007

No : 400197

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mehmet KASAB

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

Y. Çelik
Yıldız ÇELİK
İmzaya Yetkili
Yeminli Kâtabe

MEHMET KASAB – SPK LİSANSI

ADI - SOYADI: ÖZGÜN DEVRİM BAŞARA

İKAMET ADRESİ: Fatih Mahallesi, Kaptan Sokak, No: 34/A
Daire: 8, Büyükçekmece / İstanbul

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA
DEĞERLEME HİZMETİ
VERDİĞİ İLLER:

TELEFON NO: 0 543 417 68 68

E-MAIL: o.basara@cinardegerleme.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: İSTANBUL – 03.01.1984
T.C. KİMLİK NO: 54100010810

EĞİTİM BİLGİLERİ: Trakya Üniversitesi, Yapı Öğretmenliği Bölümü 2009 Mezunu
DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:
- Çınar Taşınmaz Değerleme A.Ş 2011- Halen Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:

-
SPK LİSANS DURUMU: Var
ÇALIŞMA ŞEKLİ: Kadrolu



TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denizcilik Sitesi Aydaş İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 261 026 66 37
Ticaret Sicil No: 261 345
Mersis No:025102603700011