

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

**İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA MAHALLESİ,
24 PAFTA, 10913 PARSELDE KÂİN**

14

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ

OCAK 2019

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	14.12.2018 tarih ve 2018/30 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	12.12.2018 – 692299
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyeti İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 24 pafta, 10913 numaralı parselde Dört Bodrum Zemin Altı Normal Katlı On Sekiz Bağımsız Bölüm Kargir İşyeri vasıflı ana taşınmazda kain 14 bağımsız bölüm nolu "İşyeri" vasıflı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	:	16.01.2019
RAPOR TARİH VE NO.	:	16.01.2019 / 692299
SAHİBİ- HİSSESİ	:	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi - Tam
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu Taşınmazlar için 19.12.2018 tarihinde (saat 17:43) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne Ait TAKBİS (TKGM Web Portal) üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Örneği Belgelerine Göre bağımsız bölümler üzerinde Kamu Haczi, hacizler ve ipotekler bulunmaktadır. <i>Bknz. Raporun 3.3 Maddesi</i>
İMAR DURUMU	:	Bahçelievler Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazıya göre, taşınmaz parseli 21.06.2009 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı'nda M.İ.P (Mevzi İmar Planı) koşullarına göre yapılanacağı belirtilmiştir. Parselin 20.02.1990 onaylı M.İ.P koşullarına göre ise Sanayi Ve Depolama İmalat Alını fonksiyonu haiz olup MAX TAKS: 0,50 ve MAX KAKS: 3,00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin önünden Ataköy – İkitelli metro güzergahı geçmekte olup uygulama esnasında Ulaştırma Bakanlığından Görüş alınacaktır. Parselden herhangi bir kamulaştırma söz konusu değildir.
KISITLILIK HALİ	:	Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında Kamu Hacizleri bulunmakta olup, söz konusu şerhler gayrimenkullerin devrini kısıtlamaktadır.
DEĞERİ	:	Mülkiyeti İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 24 pafta, 10913 numaralı parselde kain Dört Bodrum Zemin Altı Normal Katlı On Sekiz Bağımsız Bölüm Kargir İşyeri vasıflı ana taşınmazda dahilindeki 14 bağımsız bölüm nolu "İşyeri" vasfı ile kayıtlı taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç satış değeri olarak aşağıdaki değer tahmin ve takdir edilmiştir. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV HARİÇ TOPLAM PAZAR DEĞERİ; 21.230.000-TL (Yirmibirmilyonikiyüzotuzbin TürkLirası) BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 25.051.400 TL (Yirmibesmilyonellibirbindört yüz TürkLirası) BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 86.300 TL (Seksenaltıbinüçyüz TürkLirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Yaser AYMAK (SPK LİSANS NO: 406941)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Bahadır ERDİL (SPK LİSANS NO: 401085)

a B

İÇİNDEKİLER**BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:**

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2- Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.7.1- Olumlu Faktörler
 - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Karşılaştırmalı Satış Analizi) Varsayımları
 - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
 - 4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Karşılaştırmalı Satış Analizi) Yaklaşımı Analizi
- 4.13- Gelir İndirgeme (Nakit Akışı) Yaklaşımı
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4. 18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
 - 6.2.1- Satış Değeri Takdiri
 - 6.2.2- Kira Değeri Takdiri

EK 1

23

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 14.12.2018 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.12.2018 tarih, 2018/30 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 16.01.2019 tarihinde, 692299 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; İhlas İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine mülkiyeti İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan ve tapu kütüğünde; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 24 pafta, 10913 numaralı parselde kain "Dört Bodrum Zemin Altı Normal Katlı On Sekiz Bağımsız Bölüm Kargir İşyeri" vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 14 bağımsız bölüm nolu "İşyeri" vasfı ile kayıtlı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Yaser AYMAK tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bahadır ERDİL tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Yaser AYMAK tarafından 27.12.2018 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 16.01.2019 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 24 pafta, 10913 numaralı parselde kain Dört Bodrum Zemin Altı Normal Katlı On Sekiz Bağımsız Bölüm Kargir İşyeri vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 14 bağımsız bölüm nolu "İşyeri" vasfı ile kayıtlı bağımsız bölümün UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

23

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile İhlas Gazetecilik Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2018 tarih ve 2018-30 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

23

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş. olarak Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30 personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay Caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiş, daha sonra Eti Mah. Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresine taşınmıştır. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü Atatürk Mah. Meriç Cad. Turkuaz Plaza Sitesi No:5/46 ATAŞEHİR / İSTANBUL adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş." olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımları ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 94'ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak İstanbul, İzmir ve Adana da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya ve Bursa olmak üzere toplam 7 Bölge Müdürlüğüne ulaşmıştır. Ayrıca Trabzon, Diyarbakır ve Konya'da 3 Şubesi bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirket web adresi: <http://www.vakifgd.com.tr>

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Atatürk Mah. Meriç Cad. No:5/46 (34758) Ataşehir/İstanbul

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu; Yenibosna Merkez Mahallesi 29 Ekim Caddesi İhlas Plaza No:11A/11 Bahçelievler/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme A.Ş firması için hazırlanmıştır.

Madencilik sektöründe son yıllarda yaşanan büyük iş kazaları, uzun süren bürokratik işlemler, madencilik sektöründe izlenen politikalarındaki belirsizlikler ve aksamalar, buna bağlı olarak maden kanunu ve yönetmeliklerinin uygulanmasında pratikte yaşanan sıkıntılar ve uluslararası emtia piyasalarındaki dalgalı fiyat hareketleri nedeniyle, şirket yönetimi sektörel pozisyonunu yeniden gözden geçirme ve konumlandırma gereği duymuştur.

Bu amaçla yönetim kurulunca, mevcut şirket ana faaliyet konusuna İhlas Grubu'nun uzun yıllardır sürdürdüğü inşaat ve pazarlama faaliyetleri ile stratejik öneme haiz bulunan enerji sektörünün de ilave edilmesi planlanmıştır.

Bu amaçla, yönetim kurulunun 23.12.2016 tarih ve 2016/23 sayılı almış olduğu karar gereği, 14.04.2017 tarihinde yapılan şirket olağan genel kurul toplantısında, unvan değişikliğine gidilmesi ve faaliyetlerin artık "İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş." unvanı ile devam ettirilmesi kararı alınmıştır.

Unvan değişikliğine ilişkin bu karar 20.04.2017 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 26.04.2017 tarih ve 9314 sayılı resmi gazetede ilan edilmek suretiyle şirket unvanı "İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş." olmuştur.

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine tapu kütüğünde; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 24 pafta, 10913 numaralı parselde kain Dört Bodrum Zemin Altı Normal Katlı On Sekiz Bağımsız Bölüm Kargir İşyeri vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 14 bağımsız bölüm nolu "İşyeri" vasfı ile kayıtlı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ekte sunulan 19.12.2018 tarihi ile onaylı yazısına istinaden değerlendirme konusu taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Q3

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Merkez Mahallesi içerisinde yer almakta olup, taşınmaza Basın Ekspres Yolu (E-5-TEM Otoyolu Bağlantı Yolu)'ndan Mahmutbey Gişeler yönünde gidilirken Sefaköy Kavşağında sağa 29 Ekim Caddesi'ne dönülerek ulaşılmaktadır.

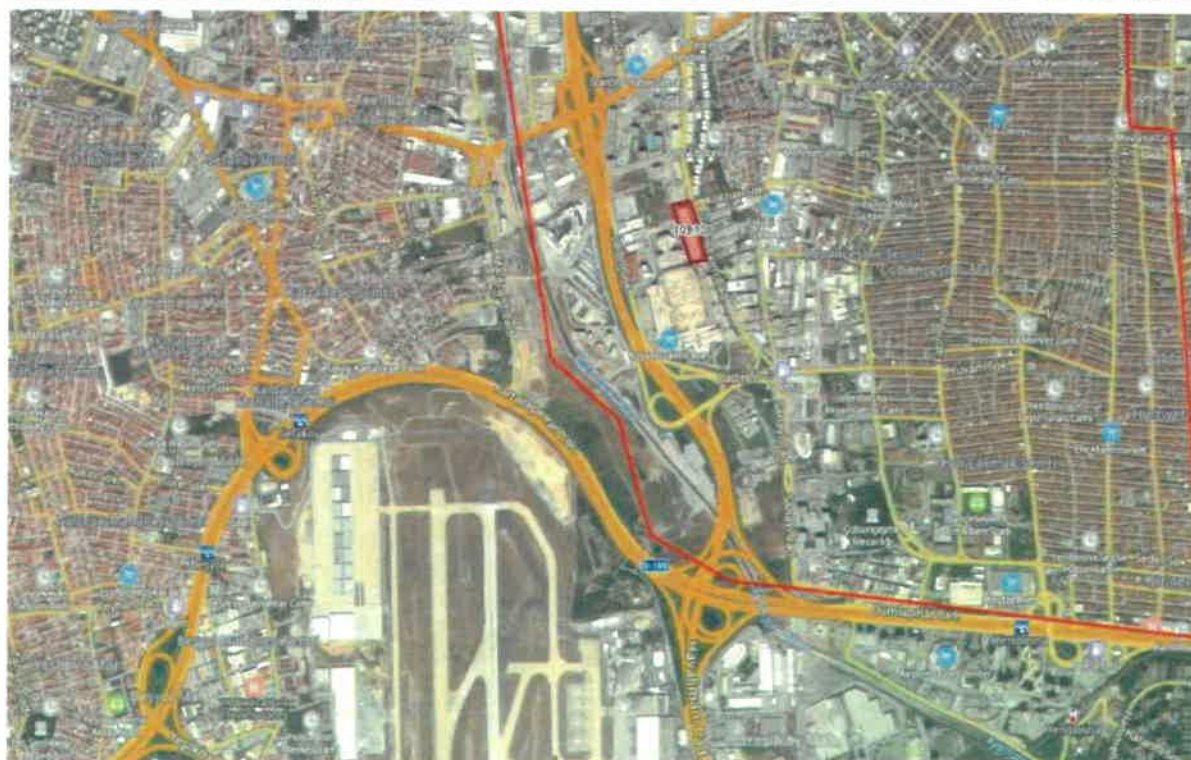
Gayrimenkulün bulunduğu bölge ticaret, hizmet, iskan ve kısmen sanayi bölgesi şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Yakın çevresinde Kuyumcukent AVM, İstanbul Vizyonpark, Terziler Sitesi, Bahçelievler Belediyesi Ek Hizmet Binası, Türkiye İhracatçılar Meclisi, Gorriion Otel, Mustafa Nevzat İlaç Sanayi, ATV stüdyoları bulunmaktadır.

Taşınmaz, E-5 (D-100) karayoluna 1,14 km. ve TEM Otoyoluna 7,3 km. mesafede yer almakta olup, şehir merkezi içinde konumlanmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana ulaşım yolu olan Mahmutbey-Yeşilköy Bağlantı (Basın Ekspres Yolu) yoluna yaklaşık 950 m. mesafede bulunmakta olup, toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı mevcuttur.

KROKİ:



Q
E



3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Bahçelievler
Mahallesi	Yenibosna
Mevkii	Köyaltı
Pafta No	24
Ada No	-
Parsel No	10913
Yüzölçümü (m²)	16.517,00
Ana Gayrimenkul Niteliği	Dört Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Onsekiz Bağımsız Bölüm Kargir İşyeri
Bağımsız Bölümün;	
Niteliği	İş Yeri
Kat No	1
Bağımsız Bölüm No	14
Arsa Pay/Payda	60/600
Cilt No	105
Sayfa No	10368
Malik - Hisse Pay/Payda	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi- 1/1
Tapu Tarihi	23.05.2018
Yevmiye No	12506

3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz için 19.12.2018 tarihinde (saat 17:43) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

9
3

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Bağımsız Bölüm No	TİP	TANIM	Tarih-Yevmiye
14	Depo	3.Bodrum kat depo	İşlemin Yevmiyesi yok
Bağımsız Bölüm No	Ş/B/İ	Açıklama	Tarih-Yevmiye
14	Beyan	Yönetim Plan Değişikliği: 15.10.2014	15.10.2014-25580
	Şerh	Kamu Haczi : BAĞÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 08/01/2016 tarih 429 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 195882.03 TL (Alacaklı : 0)	12.01.2016-833
	Şerh	İhtiyati Haciz : TİRE İCRA DAİRESİ nin 13/02/2017 tarih 2017/317 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 26991.5 TL . (Alacaklı : İlhan Özkan)	17.02.2017-4066
	Şerh	İcrai Haciz : TİRE İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 28/09/2017 tarih 2017/317 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 26991.50 TL bedel ile Alacaklı : - İLHAN ÖZKAN lehine haciz işlenmiştir.	09.10.2017-24353
	Şerh	İcrai Haciz : GAZİANTEP İCRA DAİRESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/58589 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 6821383.50 TL bedel ile Alacaklı : TOROSLAR EDAS GAZİANTEP İLMÜDÜRLÜĞÜ lehine haciz işlenmiştir.	22.10.2018-24838
	İpotek	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. 2500000.00USD AKDİ 1/0 FBK	02.05.2003-3162
	İpotek	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. 7500000.00USD AKDİ 2/0 FBK	28.12.2005-13780

- Değerlemeye konu bağımsız bölüm, İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi adına Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile tescil edilmiştir.
- Değerlemeye konu bağımsız bölüm İhlas Pazarlama A.Ş. adına kayıtlı iken 23.05.2018 tarihinde İhlas Madencilik A.Ş. adına daha sonrada yine 23.05.2018 tarihinde İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi olarak Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden edinilmiştir.
- Taşınmazın tapu kaydında yer alan ipotekler ve hacizler devredilmesine ilişkin sınırlama getirmemektedir. Bu ipotekler alıcının bunları kabul etmesi şartı ile taşınmazların devredilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.
- Taşınmazın tapu kaydında yer alan kamu haczi devredilmesine ilişkin sınırlama getirmektedir. (6183 Sayılı Amme alacağının Tahsili Hakkında Kanunun 73. maddesi gereğince kamu haczi konulan taşınmazlarda haciz terkin edilmedikçe veya idarenin izni olmadıkça taşınmazın tasarrufu mümkün bulunmamaktadır.)

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul Tapuda 14 bağımsız bölüm nolu "İşyeri" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Durum Bürosu Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**" başlığı altında verilmiştir.

23

➤ **Mimari proje;**

Taşınmazın Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Bahçelievler Tapu Müdürlüğü arşivindeki dosyasında 08.08.2000 tarihli 970/2000 nolu tadilat projesi incelenmiştir.

➤ **Yapı Ruhsatı;**

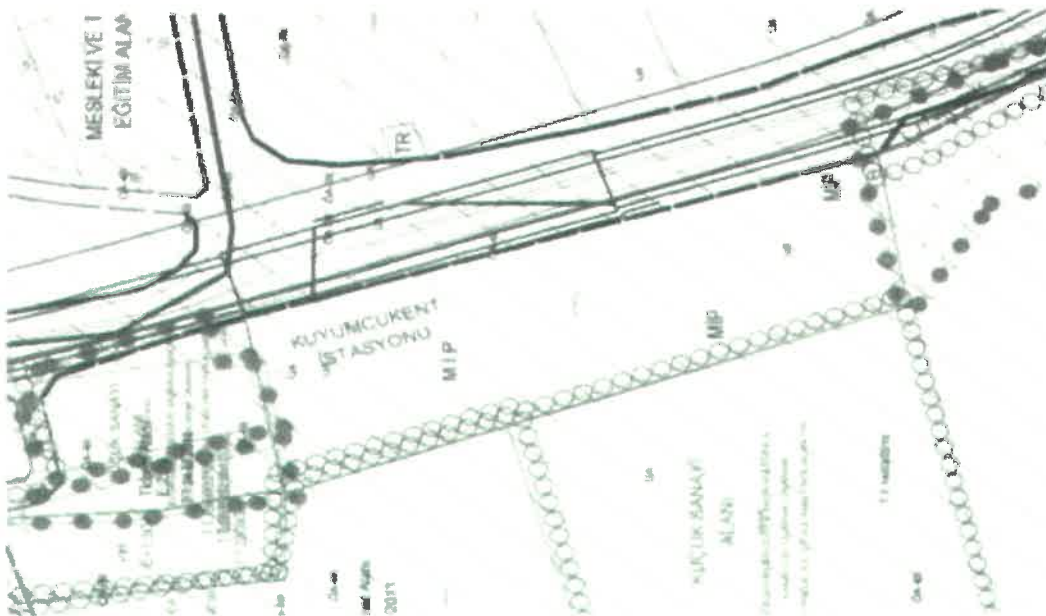
Taşınmazın Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında 06.11.1990 tarih 8945 nolu yapı ruhsatı, 10.09.1998 tarih 09-08 sayılı tadilat ruhsatı ve 08.08.2000 tarih - 970 Sayılı tadilat ruhsatı (işlem dosyasında bulunmamakta olup, yapı kullanma izin belgesi üzerinden temin edilmiştir) belgesi incelenmiştir.

➤ **Yapı Kullanma İzin Belgesi;**

Taşınmazın Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında 23.10.1998 tarih ve bila nolu yapı kullanma izin belgesi ve 10.08.2000 tarih 970 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Bahçelievler Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazıya göre, taşınmaz parseli taşınmaz parseli 21.06.2009 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı'nda M.İ.P (Mevzi İmar Planı) koşullarına göre yapılacağı belirtilmiştir. Parselin 20.02.1990 onaylı M.İ.P koşullarına göre ise Sanayi Ve Depolama İmalat Alını fonksiyonu haiz olup MAX TAKS: 0,50 ve MAX KAKS: 3,00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin önünden Ataköy - İkitelli metro güzergahı geçmekte olup uygulama esnasında Ulaştırma Bakanlığı'ndan görüş alınacaktır. Parselden herhangi bir kamulaştırma söz konusu değildir.



3.6-Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak;

- Değerlemeye konu 14 nolu bağımsız bölüm 23.05.2018 tarih 12506 yevmiye numarası ile İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın sahibi firmanın tarafımıza gönderdiği 19.12.2018 tarihli yazı uyarınca taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacağı belirtilmiştir.
- Taşınmazın tapu kaydında yer alan kamu haczi devredilmesine ilişkin sınırlama getirmektedir.
- Taşınmazın tapu kaydında yer alan İcrai haciz, İhtiyati haciz ve ipotekler alıcının bunları kabul etmesi şartı ile taşınmazların devredilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bulunan yapı 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce inşa edildiği için söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

3.8- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş (belirli bir proje) herhangi bir proje bulunmamakta olup, bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

2
3

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli

İstanbul, Marmara Bölgesi'nde il ve Türkiye'nin en büyük kenti. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41°K, 29°D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

2012 yılında 13.854.740 olan İstanbul nüfusu, 2013 yılında 14.160.467, 2014 yılında 14.377.018 ve 2015 yılında da 14.657.434, kişi olmuştur. 2018 yılı TÜİK verilerine göre 2017 yılı sonunda **İstanbul nüfusu 15.029.231** kişidir.

Yüzölçümü 5.712 km² olan İstanbul ili doğu da Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır.

İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. 39 ilçesi vardır.



Tarihi

Her ne kadar 300.000 yıldan bu yana Dünya 3 kez Buzul Çağı geçirip, toprak kütlesi yer değiştirirse de; Küçükçekmece'deki Yarımburgaz mağarasında Neolitik ve Kaltolitik insanlara değin izler bulunmuştur. Dudullu'da Alt Paleolitik Çağ, Ağaçlı'da Orta Paleolitik Çağ ve Üst Paleolitik Çağ'da kullanılan aletlere rastlanılmıştır. Ancak, Dünya'nın herhangi bir yerinde bu çağlara değin izlere rastlanabilir. Yaşadığımız son buzul çağı sonrasındaki izler M.Ö. 5000 yıllarına aittir. M.Ö. 5500 yıllarına ait Fikirtepe yazıtlarının bulunması ile kalkolitik çağda da başkent olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul'un kent tarihini 4 ana başlıkta toplayabiliriz. Bunlar; İstanbul'un isminin Byzantium olduğu ikinci yerleşim dönemleri, Konstantin tarafından kurulan Bizans İmparatorluğu'ndaki Konstantinopolis dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet sonrası dönemi.

İstanbul, Roma İmparatorluğu (330-395)'nin, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nin, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922)'nin başkenti olmuştur. Romalılar ve Bizanslılarca başkentleri Konstantinopolis, Osmanlılarca başkentleri Stambul, İslambol, Konstantiniyye, Dersaadet v.b. anılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nce şehir 1930 yılından beri resmi olarak İstanbul diye adlandırılmaktadır.

BAHÇELİEVLER İLÇESİ

Yüzölçümü: 16,17 km²

Koordinatlar: 40°59'51", 28°51'02"

İstanbul'un Avrupa yakasındadır. Güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992 yılında Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur. Yüzölçümü 16.7 kilometrekaredir.



Bahçelievler İlçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevziçakmak ve Hürriyet mahallelerinin Yenibosna bölgeleri, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. Bahçelievler'e bağlı bucak ve köy yoktur. 1950'li yıllara kadar bugün Bahçelievler ilçesinin bulunduğu bölgede Kocasinan ve Yenibosna köyleri vardı. Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün O-1 karayolunun (eski E-5) kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur. Bahçelievler'in nüfusu da, komşu ilçelerinin nüfusu gibi, 60'lı yıllardan

itibaren çok hızlı bir artış gösterdi. 1960 yılında 8.500 olan nüfus, 5 yıl sonra 1965 yılında 20.881'e çıktı. 1975 yılında ise Bahçelievler'in nüfusu 100 bini aşıyordu.

Bahçelievler ilçesi; İstanbul'un Avrupa yakasında 0-1 karayolunun (Eski E-5) kuzeyinde yer almaktadır. Batıda Küçükçekmece, güneyde Bakırköy, kuzeyde Bağcılar ve doğuda Güngören ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin batısındaki sınırı Ayamama Deresi, doğusundaki sınırı ise Çırpıcı Deresi belirlemektedir. İlçe, denize doğru uzanan derelerin oluşturduğu vadi ve tepeler üzerinde yerleşmiştir. Batıdaki Almama Deresi arasında Yenibosna yerleşimi, Yenibosna Deresi ile Tavukçu Deresi arasında Kocasinan yerleşimi, Tavukçu Deresi ile doğudaki Çırpıcı Deresi arasında Bahçelievler yerleşimi yer almaktadır. İlçe toprakları 1674 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Tarihi yarımada ve Atatürk Hava Limanı'na olan yakınlığı nedeniyle gelişmeye çok uygun bir ilçedir.

Bugünkü Bahçelievler'in geçmişine bakıldığında, tarihi kalıntılardan, Bizans döneminde yerleşime başlandığı bölgedeki kalıntılardan anlaşılmaktadır. Osmanlı Döneminde ise Osmanlı'nın ilk başkenti sayılan Edirne ile İstanbul arasındaki yol güzergahında bulunması nedeniyle sokak isimlerinden anlaşılabilecek üzere örneğin Eski Edirne Yolu veya yol üzerinde rastlanan köprülerden Çobançeşme Ayamama Deresi üzerinde yapılan Mimar Sinan Köprüsü ve çeşme, Soğanlı'da bulunan halen yolun altında kalmış çeşme gibi kalıntılardan iki başkent ve Avrupa ile olan ilişkilerde önemli bir yer tuttuğu anlaşılmaktadır.

Osmanlı Dönemi'nde bu bölgenin ormanlarla kaplı olması, tarıma müsait olması nedeniyle avlanma ve mesire yerleri olarak kullanıldığı halen günümüze intikal eden çeşmelerden, Siyavuşpaşa Köşkü gibi kalıntılardan anlaşılmaktadır. 1917'den sonra bugünkü Bulgaristan, Yunanistan, Yugoslavya gibi ülkelerin Osmanlı yönetiminden çıkması sonucu o bölgelerde yaşayan Türk kökenli Osmanlı yurttaşlarının Türkiye'ye göçü nedeniyle ağırlıkta Yenibosna ve Kocasinan köylerine yerleştirilmiş. Tarım ve hayvancılık bu bölgenin yaşam kaynağı olmuştur.

İstanbul tarihinin eski dönemlerinden beri tarımsal niteliği az olan bir kenttir. Bahçelievler, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde bir tarım alanı iken günümüzde bu özelliği tamamen kalmıştır.

Buna karşılık Bahçelievler'de sanayi tesisleri gittikçe artmaktadır. İlçede imalat sanayinde çalışanların oranı artmakta olup bu oranın yoğun olduğu yerler Çobançeşme ve Merkez Mahalleleridir. Diğer mahallelerde de imalata yönelik işyerleri mevcuttur.

İlçe de özellikle Yenibosna ve Çobançeşme mahallelerinde yoğunluk kazanan gıda (Coca-cola, Pesi Cola, Ömür Yoğurt vb. ve Tekstil) gibi Türkiye ve Dünya pazarına hizmet eden sanayi tesisleri ilçenin temel ekonomik yapısını oluşturmaktadır. Sanayinin birlikte geliştirdiği ticaret ve hizmetler sektörü de ilçe için aynı derecede önemlidir.

*Yukarıdaki verilerin dayanağı; İstanbul Valiliği Resmi Web Sitesi, <http://www.turkcebilgi.com> ve <http://nufus.mobi/turkiye/nufus/ilce/fatih-istanbul> resmi web siteleri.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Türkiye Ekonomisine Bakış;

2018 Yılı'nın ilk çeyreğinde %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte %5,2 büyüyerek bir miktar ivme kaybetmiştir. Ancak bu oran, söz konusu ivme kaybına rağmen Türkiye'nin uzun dönemli ekonomik büyüme ortalamasının üzerinde kalmıştır. Üçüncü çeyrekte ekonomik büyümenin öncü göstergeleri yavaşlama sinyalini açıkça vermektedir. Sanayi üretim endeksinin üçüncü çeyrek ortalaması (Temmuz ve Ağustos) %3,7 artış oranı ile üretimin hız kestiğini göstermektedir (ilk çeyrek: %10, ikinci çeyrek:%5,2). İkinci çeyrekte 50 seviyesinin altında bir performans gösteren PMI göstergesi üçüncü çeyrekte gerilemeye devam etmiştir. Eylül ayında PMI'nın üretim alt endeksinde 2009 küresel krizi sonrasındaki en düşük seviye görülürken, yeni siparişler alt endeksinde de sert gerileme kaydedilmiştir. Üretimdeki yavaşlamanın önümüzdeki dönemde firmaların istihdam ve satın alma faaliyetlerini azaltmasında etkili olması muhtemel görünmektedir.

Makroekonomik gelişmelerin gecikmeli etkilerinin görüldüğü işsizlik oranı Temmuz ayındaki %10,8 seviyesi ile üçüncü çeyreğe başlangıç yapmıştır. İnşaat ve sanayi sektörleri kaynaklı olarak toplam istihdamda daralma yaşandığı görülmektedir. Hem birinci çeyrek hem de ikinci çeyrek ekonomik büyümesinde etkili olan güçlü iç talep koşulları, enflasyonda yüksek seviyelerin görülmesinde etkili olmuştur. Öte yandan Mayıs ayında başlayan ve Ağustos ayında hız kazanan TL'deki değer kayıplarının fiyatlara birikimli yansımaları sonrasında, üçüncü çeyrek sonu itibarıyla, tüketici fiyatları enflasyonu %24,5 ile 2001 krizi sonrasında görülen en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Ekim ayı itibarıyla Hazine ve Maliye Bakanlığı Enflasyonla Topyekûn Mücadele Programını açıklamıştır. Yılsonuna kadar geçerli olması beklenen programın son çeyrek enflasyon verileri üzerinde yukarı yönlü riskleri sınırlayıcı etkisinin olması beklenmektedir. TL'nin değer kaybetmesi ithalat tarafına negatif yansırken ihracatı ise olumlu etkilemiştir. Eylül ayında kümülatif dış ticaret açığında %7,8 oranında azalış gerçekleşmiştir. Azalan dış ticaret açığı cari işlemler hesabına da pozitif katkı vermektedir. Ağustos ayında cari işlemler dengesi 2,6 milyar dolar seviyesinde açıklanmış olup, Eylül 2015'ten bu yana ilk kez cari fazla verilmiştir. 12 ay toplamda ise cari açık 51,1 milyar dolara gerilemiştir. Eylül ayında yüksek gelen enflasyon ve TL'de bilhassa Ağustos ayında yaşanan değer kayıpları sonrasında Temmuz ayı toplantısını pas geçen TCMB, 13 Eylül tarihli toplantısında 625 baz puanlık bir artış gerçekleştirmiştir. 25 Ekim tarihli toplantısında ise Merkez Bankası faiz oranlarını sabit tutma yönünde karar almıştır.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi yüzde 7,4, inşaat sektörü ise yüzde 8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk yarısında büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,3 artarken ikinci çeyreğinde oran yüzde 5,2 olmuştur. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan ilk çeyrekte yüzde 7,9 pay alırken ikinci çeyrekte bu oran yüzde 8,3'e yükselmiştir. Söz konusu ilk yarıyıl için gayrimenkul sektörünün GSYH'dan aldığı paya bakacak olursak sırası ile 1. çeyrek için yüzde 7,6 ve ikinci çeyrekte ise 6,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle geçen çeyreğe göre, önümüzdeki üç aylık dönemde gayrimenkul fiyatlarında fiyat artış beklentisinin azaldığı söylenebilir.

2018 yılı üçüncü çeyrek döneminde döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, TÜFE'nin beklentilerin üstünde gelmesi, faiz oranlarındaki artış nedeniyle finansmana erişimin hem şirketler hem de tüketiciler açısından daha maliyetli hale gelmesi gibi unsurlar gayrimenkul sektörüne yönelik duyulan güveni de olumsuz etkilemiş, gelecek beklentilerini daha kötümser noktaya taşımıştır. Diğer taraftan, 2018 yılı 3. çeyrek döneminde yaşanan kur artışının yabancıların konut alımında olumlu etki yarattığını da söylemek mümkün. REIDIN ve GYODER tarafından hazırlanan ve yeni konut fiyat endeksi kapsamında sunulan verileri irdelendiğinde 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyinde olan yabancılara konut satış oranı 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde %8,5 düzeyine, 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise %12,8 düzeyine ulaşmış durumdadır. Burada her kur artışında Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisini unutmamak gerekmektedir.

Geliştirici firmaların başlattıkları kampanyalarla alıcılara kendi finansman modelleriyle faizsiz uzun vadeli seçenekler sunmasıyla senetle yapılan satışlar 2018 yılının ikinci çeyreğinde %51,5 dolayında oluştu. Bu rakam bir önceki çeyrek dönemde ise %26,4 düzeyindeydi. Senetli satışların hızlı artışında önemli rol oynayan unsurlardan biri konut kredi faizlerindeki hızlı yükseliş şeklinde düşünülebilir. Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı üçüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde %0,41 oranında bir kayıp olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Euro ve Altında bu çeyrek dönemde önemli getiriler söz konusu olmuştur.

Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun altında (2018 üçüncü 3 ay TÜFE %9,34) getiri sunmuştur. Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebileceğimiz konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı üçüncü çeyrek döneminde hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmış durumdadır. Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık ortalama 1.200.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet demografik neden kaynaklı

yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Dengelenme süreci hem arz tarafında yaşanan maliyet, satış, kaynak kullanımı gibi etkiler nedeniyle görülmekteyken talep yanlı ise faiz, kur, talep erteleme, gibi nedenler ağırlıkta görülmektedir.

Ülkemizde satışlar belli bir eğilimi korsa da bazı dönemlerde talebin öne çekilmesi bazı dönemlerde ise ertelenmesi durumları da yaşanabilmektedir. Özellikle 2010-2016 yılları arası konut talebi çok canlı olarak öne çekilme izlenimini de vermiştir. 2016' dan sonra ise öne çekilen talebin yarattığı nispi zayıflama ve alımı erteleme isteği daha çok görülür olmuştur. 2018 yılı Ocak- Ekim döneminde Türkiye genelinde 1.002.391 adet konut el değiştirmiştir. Bu konutların 256.283 adedi ipotekli satışlardan kaynaklanmış olup 746.108 adedi ise diğer satışlardan oluşmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise Türkiye genelinde 1.030.728 adet konut satılırken, ipotekli satışların sayısı 363.227 adet, diğer satışlar ise 667.501 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi oranlarının yüksek olması yüklenicilerin yaptığı kampanyaların daha çok talep görmesine neden olmuştur.

Türk konut piyasası ile diğer gayrimenkul piyasaları yavaş yavaş bir dengeye oturmaya başlamıştır. Fiyatlarda görülen dalgalanmalar her varlıkta olabilecek dalgalanmalar olarak nitelendirilebilir. Özellikle konut fiyatlarında görülen düzeltme balon oluşumunu engelleyerek piyasanın etkinleşmesine zemin hazırlamıştır. Fiyatlamada makroekonomik gelişmeler, beklentiler ve risk algısı da etkili olmaktadır. Son bir yıllık süreçte kurda yaşanan keskin artış yabancı konut alıcıları için ülkemizi oldukça ucuz bir konuma getirmiştir.

2017 yılı Ocak-Eylül ayları arasında toplam 15.241 adet konut yabancılara satılırken, il bazında en fazla satış İstanbul da 5.331 adet ile gerçekleşmiştir. İstanbul'u sırasıyla Antalya 3.373 ve Bursa 1.023 adet ile takip etmiştir. 2018 yılı aynı döneminde ise toplam satış 24.155 adet olarak oldukça yüksek bir artış göstermiştir. İl bazında satışlara baktığımızda ise İstanbul 7.895 adet ile liderliğini sürdürürken en fazla satış yapılan diğer illerimiz Antalya 5.237 ve Bursa 1.719 adetle takip etmiştir. Her ne kadar toplam satışlar içindeki yabancı satış payı oldukça düşük olsa da özellikle 2018 yılında gerçekleşen satış adetlerinde önemli bir artış yaşanmıştır. Bu eğilimin devam etmesi durumunda yıllık gayrimenkul yatırımları için gelen fon tutarının 5 Milyar ABD Dolarından 10 Milyar ABD Dolarına çıkması oldukça yüksek bir olasılık görünmektedir.

Ofis Piyasası

İstanbul'da 85.881 m² yeni ofis alanının pazara girmesiyle toplam arz 6,08 milyon m²'ye çıkmıştır. Üçüncü çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %3,31 azalmış olup bir önceki çeyreğe göre %33,26 artış göstererek 82.178 m²'ye ulaşmıştır. 3. çeyrekte, metrekaresi bazında anlaşmaların %60,84'ü MİA dışında Anadolu yakasında, %36,72'si MİA'da, kalan kısmı ise MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. 2018 3.çeyrekte ofis boşluk oranı %24,62 olarak gerçekleşirken, bu çeyrekte gerçekleşen en büyük mal sahibi kullanıcı anlaşması

93

EPIAŞ (12.000 m², Maslak) olmuştur; başlıca yeni kiralamalar ise EnerjiSA (6.514 m², Nidakule Ataşehir Batı), Migros (5.051 m², Metropolistanbul), HDI (5.000 m², Kozyatağı) ve İpragaz (4.040 m², Metropolistanbul) olarak kaydedilmiştir. Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen yatırım aktiviteleri ofis üniteleri ile sınırlı kalmış olup Doğan Holding'in yine kendi iştiraki olan Ortadoğu Otomotiv'den Trump Towers ofis ünitelerini yaklaşık ₺ 453 milyon karşılığında satın alması bu aktivitelere dahildir.

Ağustos ayındaki kur ve son zamanlarda gerçekleşen enflasyon artışı nedeniyle Türk ekonomisi yavaşlamaya devam etmektedir. Fakat tüm bu dengesiz sayılabilecek ortama rağmen, üçüncü çeyrekte beklenen telafi edici talep ivme kazanmış olup yılsonuna kadar da artması öngörülmektedir. Bu sırada, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca hazırlanan ve Ekim ayında yürürlüğe giren düzenlemeye göre tüm kira sözleşmeleri ₺ 'ye dönüştürülecektir. Bu durum pazarın yeni düzenlemeye adapte olmasına neden olacak ve etkileri bir sonraki çeyreklerde gözlemlenmeye başlanacaktır. Yeni düzenlemeyle ofis yatırımlarının varlık değerinin ABD\$ bazında azalmasıyla birlikte yatırım için fırsat kollayan yabancı alıcı ilgisinin büyük oranda ivme kazanması beklenmektedir.

Avrupa Yakası	Q3'17			Q2'16			Q3'16		
	Stok (bin m ²)	Bogluk Orani (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Bogluk Orani (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Bogluk Orani (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Luxor - Etiler	782	16,8	40	852	15,6	32	852	16,13	32
Mitros	827	17,4	28	838	19,8	25	838	19,8	21
2 Kule - Dış Hatlar 2 Kule - Beşiktaş Nispetiye - Şişli	440	23	23	481	21	21	451	18,35	20
Beşiktaş - Beşiktaş Beşiktaş - Beşiktaş Beşiktaş - Beşiktaş	139	22,8	17	139	20,6	15	139	22,11	14
Beşiktaş	259	34,5	16	258	18,33	17	289	23,04	15
Beşiktaş Beşiktaş - Beşiktaş Beşiktaş - Beşiktaş	102	25,5	20	102	20,7	18	102	18,82	15
Beşiktaş Beşiktaş - Beşiktaş Beşiktaş - Beşiktaş	814	6,2	12	814	6,2	11	814	7,29	10
Ortalama - Ortalama	-	-	-	458	21	15	458	22	15

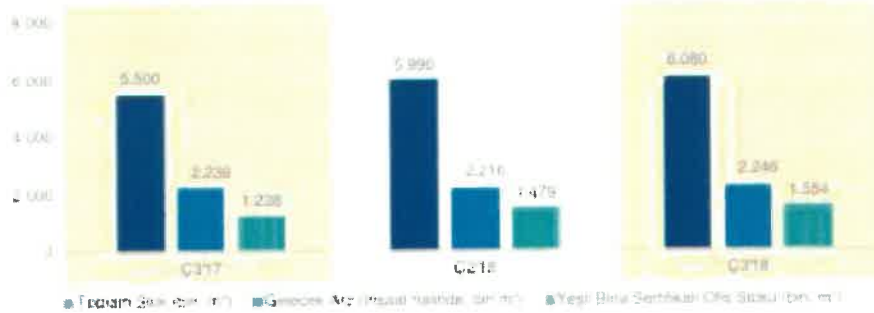
Genel olarak 5.08 milyon m² olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yükselmektedir. 3. çeyrekte yeni kiralama bir önceki yıl aynı dönemine kıyasla %3,31 azalarak 82.178 m² olmuştur. Fakat bir önceki çeyreğe göre %33,26 artış göstermiştir.

Kaynak: Oikos
Cumhurbaşkanlığı İletişim Başkanlığı
TICEDB için hazırlanmıştır
Ekim 2017

93

Kiralama	Ç3'17	Ç2'18	Ç3'18
Geçerli Zaman İçinde Kiralama İşlemi (Bin TL)	84.90	61.67	82.18
(Prime) Sektör İle (MİG) Sektörü	40.00	32.00	32.00
(Prime) Sektör İle (MİG) Sektörü	7.25	7.25	7.50
Bölge Sektörü	22.50	24.80	24.62

Yılın 3. çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 82.178 m²'dir. Bölge İmarı ile toplamda 104,62 olarak gerçekleşmiştir.



Yılın ikinci yarısında sektörü ilgilendiren diğer önemli bir gelişmede 'imar barışı' yasasının çıkarılarak ülkemizdeki imara aykırı yapılara yönelik yapılan düzenlemedir. Ülkemizdeki imara aykırı yapıların %50'nin üzerinde olduğu bilinmektedir. Bu da yaklaşık olarak 13 milyon bağımsız birime tekabül etmektedir. Yapılardaki mevcut aykırılıkların büyük çoğunluğu 1950-2000 yılları arasındaki yapılaşmalardan kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamındadır. Başvurular Haziran 2018 de başlamış olup, 31.12.2018 tarihine kadar devam edecektir. İmar barışı sürecinin özellikle; konut veya iş yerlerinin ekonomik olarak bir değer ifade etmesi ile fabrika ve her türlü taşınmazın daha sağlıklı olarak ticari piyasalarda ipotek veya teminat olarak gösterilmesine de olanak sağlayacağı düşünülmektedir.

(Kaynak ve Yasal Uyarı; Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. Tarafından Yayınlanan "Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Mayıs2018", GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 3. Çeyrek Raporu gibi vb. kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle, sadece bilgilendirme amacıyla bu bölümdeki bilgiler hazırlanmıştır ve hiçbir şekilde finansal enstrümanların alım veya satımı konusunda tavsiye veya finansal danışmanlık hizmeti sağlanması olarak yorumlanmamalıdır. Bu bölümde yer verilen görüş ve değerlendirmeler, hiçbir şekilde Kurumumuzun yaklaşımını yansıtmamakta olup, bilgileri yayınlayan uzmanların kişisel görüş ve değerlendirmeleridir.)

93

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ve tapuda İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 24 pafta 10913 parsel numarası ile "Dört Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Onsekiz Bağımsız Bölüm Kargir İşyeri" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde tek bloktan oluşan betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Bağımsız bölüm 4 bodrum + zemin + 6 normal katlı bina da yer almaktadır. **Mimari projesine göre;**

4.bodrum kat sığınak, su deposu, ısı merkezi alanı ve 15 nolu bağımsız bölüm eklentisi, bu katta bulunan asma katta 15 nolu bağımsız bölüm eklentisi,

3. bodrum kat otopark alanı, 14 nolu bağımsız bölüm eklentisi, otopark alanı,

2. bodrum kat otopark alanı,

1.bodrum kat revir doktor odası, spor odası, santral, mescit,

Zemin kat bina girişi ve 1, 7, 13 nolu bağımsız bölümler + asma kat 1, 7, 13 nolu bağımsız bölümlerin eklentisi,

1. - 5. Normal Katlar bağımsız bölümler şeklinde,

6.Normal kat 12 ve 18 nolu bağımsız bölümlerin eklentisi, hangar ve pis alanını olarak planlanmıştır.

Bina toplam 18 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Elektrik, su, doğalgaz, kalorifer, asansör tesisatlı taşınmazın dış cephesi dış cephesi alüminyum cam giydirmedir. Binada 1500 m³ kapasiteli su deposu, 3 adet trafo (2000 kVA), 3 adet jeneratör (1100 kVA), 42 kanallı çanak antenli TV sistemi mevcuttur.

14 nolu Bağımsız Bölüm; Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 14 nolu bağımsız bölüm 1. Katta, eklentisi olarak 3.bodrum katta, kağıt mamulleri imalat alanı, soyunma duş alanı, lavabolar ve çay ocağı alanları olarak planlanmıştır. Mahallinde 1. kat kendi kullanım amacına göre modüler ofis bölme sistemi ile bölümlendirilmiş ofis olarak kullanılmaktadır. 3.bodrum katı matbaa alanı olarak kullanılmak üzere ve binaya ait ortak kullanım alanları ve otopark alanları ile birleştirilerek kullanılmak üzere realize edilmiştir.

Bağımsız bölümlerin iç mahalleri birbirlerine benzer özellikte olup, ihtiyaca ve kullanım amacına göre göre modüler ofis bölme sistemi ile bölümlendirilmiş, merdiven ve kat sahanlıkları, mermer kaplı, zemin döşemeleri yükseltilmiş döşeme üzeri halı, tavanlar taşıyıcı asma tavan, ıslak zeminlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır.

Söz konusu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tablodaki gibidir;

Sıra No	Niteliği	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Mimari Projeye Göre Alanlar (m ²)	İlave Edilen Ortak Alan (m ²)	Mahallindeki Kullanım Alanı (m ²)
1	Depo	3. Bodrum Kat	14	2.463,00	4.253,00	6.716,00
	İşyeri	1. Kat		2.498,00	0,00	2.498,00
TOPLAM				4.961,00	4.253,00	9.214,00

Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazda mimari projeye aykırı şekilde, taşınmazın bulunduğu bloğa ait ortak alanlar ilave edilerek büyütme yapıldığı için Kat Mülkiyetine esas mimari projedeki yasal alanları dikkate alınarak takdir edilmiştir.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkullerin teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

23

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- Merkezi konumda olması
- Nitelikli plaza yapısı içerisinde yer alması,
- Ana ulaşım yollarına yakın konumda olması
- Reklamasyon imkanlarının iyi olması,
- Taşınmazın altyapısı tamamlanmış bölgede yer alması

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Bölgede benzer alternatif gayrimenkullerin çokluğu,
- Binaya ait ortak kullanım alanlarının kullanılması,
- Bağımsız bölümün bulunduğu binanın Marmara depremi öncesi inşa edilmeye başlanmış olması,
- Ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemlerin gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri,

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilmelidir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değer, taşınmazın mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değerler, taşınmazda mimari projeye aykırı şekilde, taşınmazın bulunduğu bloğa ait ortak alanlar ilave edilerek büyütme yapıldığı için Kat Mülkiyetine esas mimari projedeki yasal alanları dikkate alınarak takdir edilmiştir. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Karşılaştırmalı Satış Analizi) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul 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.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Karşılaştırmalı Satış Analizi) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir – Kira Nakit Akışı Yaklaşımı kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek kiralık gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması,

Ulaşılan veriler ışığında değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip gayrimenkullerin satışına yönelik bir piyasanın oluşmuş olması ve bu piyasa verilerine göre değerinin tahmin edilmesine sağlayacak aralıkların tespit edilebiliyor olması dikkate alınmıştır.

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi

İlgili bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

BÖLGEDE PİYASAYA ARZ EDİLMİş SATILIK İşYERLERİ

1. EMSAL: REMAX EMLAK – 0 539 865 68 13

Taşınmaza yakın konumda Vizyon Park Sitesinde 9. Katta 10 bölümden 1.100 m² alanlı olduğu belirtilen (projesinde yaklaşık 870 m² alanlı olduğu tahmin edilen) ofis için 9.900.000 TL istendiği öğrenildi.

2. EMSAL: KUYUMCU KENT KUYUM EMLAK DANIşMANLIğI- 0212 603 05 21

Taşınmaza yakın konumda Vizyon Park Sitesinde 1+0 190 m² alanlı olduğu belirtilen (projesinde yaklaşık 145 m² alanlı olduğu tahmin edilen) ara kat ofis için 1.750.000 TL istendiği öğrenildi.

3. EMSAL: YEşİL YUVAM – 0 542 603 66 01

Taşınmaza yakın konumda İst-West Sitesinde 14. Katta 2+1 110 m² alanlı olduğu belirtilen (projesinde yaklaşık 85 m² alanlı olduğu tahmin edilen) Ofis için 670.000 TL istendiği öğrenildi.

4. EMSAL: TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI – 0 216 676 20 94

Taşınmaza yakın konumda Vizyon Park Sitesinde 4. Katta 1+0 110 m² alanlı olduğu belirtilen (projesinde yaklaşık 85 m² alanlı olduğu tahmin edilen) Ofis için 1.200.000 TL istendiği öğrenildi.

5. EMSAL: YEşİL YUVAM – 0 542 603 66 01

Taşınmaza yakın konumda İst-West Sitesinde 16. Katta 2+1 110 m² alanlı olduğu belirtilen (projesinde yaklaşık 85 m² alanlı olduğu tahmin edilen) Ofis için 680.000 TL istendiği öğrenildi. Söz konusu taşınmazın aylık kirasının 3.250 TL olduğunu ifade etmiştir.

6. EMSAL: BEYAZ LOCA GAYRİMENKUL- 0 533 026 98 94

Taşınmaza yakın konumda İst-West Sitesinde 8. Katta 1+0 85 m² alanlı olduğu belirtilen (projesinde yaklaşık 65 m² alanlı olduğu tahmin edilen) satılık eşyalı Ofis için 500.000 TL istendiği öğrenildi.

7. EMSAL: KARAT GAYRİMENKUL: 532 308 90 36

Taşınmaza yakın konumda Kuyumcukent Sitesinde brüt 870 m² alanlı olduğu belirtilen (projesinde yaklaşık 670 m² alanlı olduğu tahmin edilen) ara kat, işyeri için aylık 22.500 TL kirası olduğu ve satılık olarak 5.400.000 TL istendiği öğrenildi.

93

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN EMSALLERLE KARŞILAŞTIRILMASI							
EMSAL NO	OFİS ALANI (m ²)	DEĞER (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZARLIK PAYI (+-%)	TAŞINMAZIN KONUMDAN KAYNAKLANAN ORANSAL DEĞER FARKI (+-%)	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜNDEN KAYNAKLANAN ORANSAL DEĞER FARKI (+-%)	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN EMSAL TAŞINMAZLARA GÖRE DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
1	870	9.900.000	11.379,31	-15%	-10%	-5%	7.965,52
2	145	1.750.000	12.068,97	-15%	-10%	-15%	7.241,38
3	85	670.000	7.882,35	-15%	5%	-25%	5.123,53
4	85	1.200.000	14.117,65	-15%	-10%	-25%	7.058,82
5	85	680.000	8.000,00	-15%	5%	-25%	5.200,00
6	65	500.000	7.692,31	-15%	5%	-25%	5.000,00
7	670	5.400.000	8.059,70	-15%	10%	-5%	7.253,73
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERLERİN ARİTMETİK ORTALAMASI [(Emsal-1+Emsal-2+Emsal-3+Emsal-4+Emsal-5+Emsal-6+Emsal-7) / 7]							6.406,14
Yuvarlatılmış Ortama Değer							6.405,00

Değer takdirinde taşınmazın yer aldığı bölgede satışa/kiraya konu ofis emsallerinden yararlanılmış olup, emsallerden pazarlık payı, konum ve alan düzeltmesi yapılmıştır.

Emsaller irdelendiğinde bazı emsallerin uzun süredir satışta olduğu görülmüştür. Tüm gayrimenkul yetkilileri satış değerlerinde pazarlık payı olduğunu ifade etmekle birlikte birçoğu teklife açık olduklarını, istenilen rakamın nihai rakam olmadığı, satış rakamının yüz yüze görüşmede netlik kazanacağını belirtmişlerdir.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; ofis ve işyeri m² birim fiyatlarının konumları, cepheli oldukları sokak/cadde, dışarıya cephesinin olup olmaması, bulundukları site, bulundukları ticari binanın doluluk oranı, alan büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibarı ile düzeltilmiş değerleri 5.000-TL/m² ile 7.965-TL/m² bedel aralığında satışa sunulduğu görülmüştür.

Emsaller değerlendirildiğinde ne kadar süredir pazarda oldukları bilgisine net olarak ulaşılmamıştır. Değerlemeye konu işyeri ve ofislerin bulundukları kat, cepheleri ve kullanım alanları dikkate alınarak aşağıdaki değerler takdir edilmiştir. Yukarıdaki emsallerin ortalama düzeltilmiş birim değeri 6.405 TL/m² bulunmuş olup, değerlemeye konu taşınmaz için **6.400 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. 14 bağımsız bölüm eklentisi olan 3.bodrum katı da 1.kat birim değerine göre oranlanarak takdir edilmiştir.

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m²)	Birim Değeri (TL/m²)	Değeri TL	Yuvarlatılmış Değer (TL)
1	3.Bodrum Kat	14	2.463,00	2.130	5.246.190	5.245.000
	1. Kat		2.498,00	6.400	15.987.200	15.985.000
Toplam			4.961,00		21.233.390	21.230.000

93

PİYASA DEĞERİ	
Bağımsız Bölümün Değeri (KDV Hariç)	21.230.000.- TL
Bağımsız Bölümün Değeri (KDV Dahil)	25.051.400.- TL

BÖLGEDE PİYASAYA ARZ EDİLEN KİRALIK İŞYERLERİ

1. EMSAL: BUSINESS GAYRİMENKUL – 0 532 244 08 88

Taşınmaz ile aynı bina olan sonradan satışı gerçekleştirilmiş ve bölünmüş olan Arslan Plazada 1. katı 2.300 m² alanlı olduğu ifade edilen projesinde 2.205 m² olan işyeri için aylık 60.000 TL kira bedeli istenmektedir.

2. EMSAL: VİZYON GAYRİMENKUL – 0 532 308 90 36

Taşınmaza yakın konumda Vizyon Parkta ara kat 110 m² brüt 85 m² net kullanım alanlı olduğu ifade edilen işyeri için aylık 2.750 TL kira bedeli istenmektedir.

3. EMSAL: BUSINESS GAYRİMENKUL – 0 532 244 08 88

Taşınmaza yakın konumda yeni binada 4.kat brüt 2.300 m² kullanım alanlı (projesinde 1.770 m² olduğu tahmin edilmektedir) olduğu ifade edilen işyeri için aylık 39.000 TL kira bedeli istenmektedir.

4. EMSAL: GÜREŞLER GAYRİMENKUL – 0 532 622 17 04

Taşınmaza yakın konumda 16-20 yıllık binada 1. kat 800 m² kullanım alanlı (projesinde 615 m² olduğu tahmin edilmektedir) olduğu ifade edilen işyeri için aylık 15.000 TL kira bedeli istenmektedir.

5. EMSAL: PREMAR GAYRİMENKUL – 0 532 773 02 80

Taşınmaza yakın konumda 10-15 yıllık binada 4.kat 450 m² kullanım alanlı (projesinde 345 m² olduğu tahmin edilmektedir) olduğu ifade edilen işyeri için aylık 8.500 TL kira bedeli istenmektedir.

6. EMSAL: PREMAR GAYRİMENKUL – 0 533 420 69 36

Taşınmaza yakın konumda yeni binada 8.kat 730 m² kullanım alanlı (projesinde 560 m² olduğu tahmin edilmektedir) olduğu ifade edilen işyeri için aylık 20.000 TL kira bedeli istenmektedir.

23

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN EMSALLERLE KARŞILAŞTIRILMASI							
EMSAL NO	OFİS ALANI (m ²)	DEĞER (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZARLIK PAYI FARKI (+-%)	TAŞINMAZIN KONUMDAN KAYNAKLANAN ORANSAL DEĞER FARKI (+-%)	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜNDEN KAYNAKLANAN ORANSAL DEĞER FARKI (+-%)	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN EMSAL TAŞINMAZLARA GÖRE DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
1	2.205	60.000	27,21	-5%	0%	0%	25,85
2	85	2.750	32,35	-5%	-5%	-25%	21,03
3	1.770	39.000	22,03	-5%	15%	0%	24,24
4	615	15.000	24,39	-5%	15%	-10%	24,39
5	345	8.500	24,64	-5%	15%	-5%	25,87
6	560	20.000	35,71	-5%	0%	-5%	32,14
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERLERİN ARİTMETİK ORTALAMASI [(Emsal-1 +Emsal-2+Emsal-3+ Emsal-4+Emsal 5+ Emsal+6) / 6]							25,59
Yuvarlatılmış Ortama Değer							26,00

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin katı, konumu, alan büyüklüğü, niteliği gibi faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Bölgede yer alan, siteler ve ticari birimleri incelenmiştir.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; ofis ve işyeri m² birim fiyatlarının konumları, cepheli oldukları sokak/cadde, dışarıya cephesinin olup olmaması, bulundukları site, bulundukları ticari binanın doluluk oranı, alan büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile düzeltilmiş değerleri 21.03-TL/m²-Ay ile 32,14-TL/m²-Ay bedel aralığında kiraya sunulduğu görülmüştür.

Değerlemeye konu işyeri ve ofislerin bulundukları kat, cepheleri ve kullanım alanları dikkate alınarak aşağıdaki değerler takdir edilmiştir. Yukarıdaki emsallerin ortalama düzeltilmiş birim değeri 26 TL/m² bulunmuş olup, kiraya konu bağımsız bölüm için birim değer 26 TL/m² olarak takdir edilmiştir. 14 bağımsız bölüm eklentisi olan 3. bodrum kata da 1. kat birim değerine göre oranlanarak takdir edilmiştir.

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yuvarlatılmış Kira Değeri, TL/Ay
1	3.Bodrum Kat	14	2463	8,67	21.346	21.350
	1. Kat		2498	26,00	64.948	64.950
Toplam						86.300

4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülkler olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi de kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi:

EMSAL: YEŞİL YUVAM – 0 542 603 66 01

Taşınmaza yakın konumda İst-West Sitesinde 16. Katta 2+1, 110 m² alanlı olduğu belirtilen Ofis için 680.000 TL istendiği öğrenildi. Söz konusu taşınmazın aylık kirasının 3.250 TL olduğunu ifade etmiştir.

Aylık Kirası: 3.250 TL/ay

Yıllık Kirası: 3.250 TL/ay X 12 ay = 39.000 TL

Kap. Oranı: 39.000 TL/ 680.000 TL = 0,0574 = % 5,74

EMSAL: KARAT GAYRİMENKUL: 532 308 90 36

Taşınmaza yakın konumda Kuyumcukent Sitesinde brüt 870 m² alanlı olduğu belirtilen işyeri için aylık 22.500 TL kirası olduğu ve satılık olarak 5.400.000 TL istendiği öğrenildi.

Aylık Kirası: 22.500 TL/ay

Yıllık Kirası: 22.500 TL/ay X 12 ay = 270.000 TL

Kap. Oranı: 270.000 TL/ 5.400.000 TL = 0,005 = % 5,00

Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri, taşınmazın konumu, ticari potansiyeli dikkate alındığında uygulanacak kapitalizasyon oranının **%5,00** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri (Tamamı)				
Toplam Bağımsız Sayısı	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
1 adet	86.300,00	1.035.600,00	5,00%	20.712.000,00

Gelir indirgeme yöntemine göre taşınmazlarının toplam değeri yaklaşık 20.712.000,00 TL olarak hesap edilmiştir.

23

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Talepte bulunan firma tarafından ibraz edilen ve rapor ekinde verilen 19.12.2018 tarihli yazısına istinaden değerlendirme konusu gayrimenkul, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyü kapsamına konu olmayacaktır.

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak;

- ✓ Son üç yıl içerisinde değerlemeye konu bağımsız bölümde İhlas Pazarlama A.Ş. adına kayıtlı iken 23.05.2018 tarihinde İhlas Madencilik A.Ş., daha sonra yine 23.05.2018 tarihinde İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret Anonim Şirketi olarak Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi gerçekleşmiştir.
- ✓ Son üç yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı tespit edilmiştir.
- ✓ İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, bağımsız bölümün tapu kayıtlarında kamu haczi şerhi bulunmakta olup, bu sebepten dolayı gayrimenkullerin devrine kısıtlama getirilmiştir. Ayrıca söz konusu bağımsız bölümün tapu kayıtlarında bankalara ait ipotekler, İcrai haciz ve ihtiyati haciz bulunmaktadır.
- ✓ Taşınmazın tapu kaydında yer alan ipotekler, İcrai haciz ve ihtiyati hacizler devredilmesine ilişkin sınırlama getirmemektedir. Bu İcrai haciz, ihtiyati haciz ve ipotekler alıcının bunları kabul etmesi şartı ile taşınmazların devredilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.
- ✓ Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıkta herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler gözardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkulün mevcut kullanım durumları dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın iskân belgesi mevcut olup, tapuda kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde, ayrı mülkiyet halinde değerlendirilmiş olup, binada yer alan ortak alanlarda şerefiye bedeli olarak dikkate alınarak değer takdiri bağımsız bölüme eklenmiştir.

4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu parsel üzerinde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeli geliştirilmemiştir.

23

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro Müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul kat irtifak projesine göre bağımsız bölüm olup, mimari projesindeki brüt kullanım alanları ve ortak alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Hâlihazırda gayrimenkulün kat irtifaklı bağımsız bölüm olmasından dolayı proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında hesap edilmiştir.
- Söz konusu değerlendirme çalışmasında piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ve bir gelir indirgeme yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak taşınmazın değer tespiti yapılmıştır. Piyasa değeri yaklaşımına göre taşınmazlara toplam 21.230.000 TL, direkt kapitalizasyon yöntemine göre ise 20.712.000 TL değer takdir edilmiştir. Rapor nihai değeri olarak daha somut verilere dayanmasından dolayı piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan değer olan **21.230.000 TL (Yirmibirmilyonikiyüzotuzbin TürkLirası)** takdir edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmaz parseli üzerindeki yapı ile ilgili Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapı ruhsatı incelenmiştir. Taşınmaz parseli üzerindeki bina için imar mevzuatı uyarınca yasal gerekler yerine getirilmiş yapı için yapı kullanma izni alınmıştır ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tamdır.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Talepte bulunan firma tarafından ibraz edilen ve rapor ekinde verilen 19.12.2018 tarihli yazısına istinaden değerlendirme konusu gayrimenkul, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyü kapsamına konu olmayacaktır.

5.5- KDV Oranları

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18" olacağı belirtilmektedir. Ancak Geçici Madde 3- (1) "Bu Kararın 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranına tabi konutlar ile işyerlerinin (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar) 31/03/2019 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde, aynı fıkranın (c) bendinde belirtilen vergi oranı uygulanır. c) Ekli (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için, % 8" denmektedir. KDV oranı düzenlemelerde %8 olarak düzenlenmiş olsa da bu düzenlemenin süreli ve geçici olması sebebi ile KDV oranı hesaplamalarda %18 olarak alınmıştır. 31.03.2019 tarihine kadar yapılacak işlemlerde KDV oranının %8 olarak alınması gerekecektir.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir – Kira) Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Tapu kütüğünde İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 24 pafta, 10913 numaralı parselde kâin 14 bağımsız bölüm nolu "İşyeri" vasfı vasıflı bağımsız bölüme arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

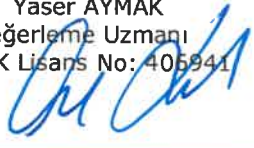
6.2.1- Satış Değeri Takdiri

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ		
	Toplam	Birim
Bağımsız Bölüm Top. Değeri (KDV Hariç)	21.230.000	TL
Bağımsız Bölüm Top. Değeri (KDV Dahil)	25.051.400	TL

Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Satış Değeri:**21.230.000.-TL (Yirmibirmilyonikiyüzotuzbin TürkLirası),****Bağımsız Bölümlerin KDV Dahil Toplam Satış Değeri:****25.051.400.-TL (Yirmibeşmilyonellibirbindörtüyüz TürkLirası)****6.2.2- Kira Değeri Takdiri****Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Kira Değeri:****86.300.-TL (Seksenaltıbinüçyüz TürkLirası)**

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.


Bahadır ERDİL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401085

Yaser AYMAK
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405941


16.01.2019 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;		
	ALİŞ	SATIŞ
ABD DOLARI	5,3999	5,4216
EURO	6,1562	6,1809

Bilgi İçin: Müşterinin talebi doğrultusunda bağımsız bölümlere yukarıda takdir edilen değerlerin arsa ve bina ayrımı yapılmıştır. Bağımsız bölümlere takdir edilen piyasa değerleri aşağıdaki şekilde oluşmaktadır;

$$\text{Piyasa Değeri} = [(\text{İnşaat Maliyeti} + \text{Şerefiye} - \text{Amortisman}) + \text{Arsa Değeri}]$$

Bağ. Böl. No	Alanı (m ²)	Değeri (TL)	Arsa Payı		İnşaat Birim Maliyeti*	Maliyet Değeri (TL)	Şerefiye Değeri (TL)	Arsa Payı Değeri (TL)
14	4.961,00	21.230.000,00	60	600	1.050,00	5.209.050,00	2.394.425,00	13.626.525,00

**Bağımsız bölümlerin inşaat maliyet değerleri söz konusu bağımsız bölümlerin günümüz piyasa koşullarında yeniden inşa edilme maliyetinden yıpranma payı düşülerek hesap edilmiştir. Hesaplama binanın yapı sınıfı IV. Sınıf C Grubu olarak ele alınmıştır.*

23

EKLER

- Ek 1: Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi
- Tapu Senedi,
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- Emlak Beyanı Örneği,
- İmar Durumu Yazısı,
- Mimari proje kapağı ve vaziyet planı
- Yapı Ruhsatı Belgesi örneği
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

EK 1: Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

23

TAŞINMAZA AİT EMLAK BEYANI



T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Mali Hizmetler Müdürlüğü

SAYI: 63162640-320-03/ 10998

26.12.2018

KONU: Emlak Rayiç Hk.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
İSTANBUL 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NE

İlgi: 24/12/2018 Tarihli ve 2018/374 Esas Sayılı dilekçeniz

İlgi sayılı yazınıza göre Bahçelievler ilçesi Y.Bosna Mkz. Mah. 29.Ekim Cad./sokakta bulunan 24 pafta ada 10913 parsel sayılı 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 Nolu taşınmazın 2018 yılına ait birim değerleri (Emlak vergi bildirim sureti) Ek'te gönderilmiştir. Bilgilerinize Arz/Rica ederim.



Ekler :

(7 Adet Emlak vergi bildirim sureti)

Bahçelievler Belediye Başkanlığı
TEL:0212 484 36 00 -2139

Emlak Bürosu
Faks: 0212 441 96 65

2-3

T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİM SURETİ

Tarih / Saat : 26.12.2018 09:33

Sayfa No : 1 / 1

MÜKELLEF BİLGİLERİ

T.C. KİMLİK NO : 6360037066
KİŞİ KOD : 2025400
SOYADI :
ADI : İHLAS MADENCİLİK A.Ş.

BABA ADI :
DOĞUM YERİ :
DOĞUM TARİHİ :
POSTA :
BEYAN DÖNEMİ : 2018 BEYAN DÖNEMİ
VARİS SAYISI : 0

İKAMET BİLGİLERİ

MAHALLE :
CADDE / SOKAK :
KAPI / DAİRE NO : /
İL / İLÇE : /

İŞYERİ BİLGİLERİ

MAHALLE / SEMT : Y.BOSNA MKZ. MAH.
CADDE : 29.EKİM CAD (İŞYERİ)
KAPI / DAİRE : 11-A / 11
İL / İLÇE : İSTANBUL / BAHÇELİEVLER
TELEFON :

SİNA BİLDİRİMİ
2018 BEYAN DÖNEMİ

KİŞİ KOD : 2025400
BEYAN NO : 1
KÖY VE MAHALLE : Y.BOSNA MKZ. MAH.
CADDE/SOKAK : 29.EKİM CAD (İŞYERİ)
KAPI/DAİRE NO : 11 / 14
TAPU BİLGİSİ :
PAFTA NO : 34
ADA / PARSEL NO : / 10913
TAPU CİLT/SAYFA : /
BİNA ARSA ALANI (M2) : 16517
ARSA PAYI ORAN VE M2 : 60 / 600 - 1651,7
İNŞAATIN TÜRÜ : Betonarme Karkas
İNŞAATIN SINIFI : 1. Sınıf İnşaat
KULLANIM ŞEKLİ : Diğer Ticarethane
BEYAN KABUL TARİHİ : 27.01.2011
İNŞAAT BİTİM TARİHİ : 30.09.1998
İKTİSAP TARİHİ : 19.01.2011
HİSSE ORANI : 1 / 1

ASGARİ BEYAN DEĞERİ

M2 MALİYET BEDELİ : 1,143.18
ARSA M2 BEDELİ : 4,962.00
BİNANIN YÜZ ÖLÇÜMÜ : 7316
BİNA HİSSE YÜZÖLÇÜMÜ : 7316
BİNA İNŞ. MAL. BEDELİ : 8,363,514.88
KALORİFER FARKI : 669,080.39
AŞANSÖR FARKI : 501,810.20
İNŞ. MALİYET BEDELİ : 8,363,504.88
AŞINMA PAYI İNDİRİMİ : 1,906,879.14
ASG. BİNA İNŞ. MAL. BEDE. : 7,627,516.42
ASGARİ ARSA DEĞERİ : 8,195,735.40
ASGARİ BEYAN DEĞERİ : 15,823,251.82

2018

VERGİ DEĞERİ : 15.823.251.82
BİLDİRİM HESAP TÜRÜ :
BİLDİRİM HESAP VERGİ DEĞ. : 15.823.000.00
BİLDİRİM MUAF VERGİ DEĞ. : 0.00
BİLDİRİM VERGİYE TABİ DEĞ. : 15.823.000.00

Düzenleyen

Adı Soyadı : TURAN TURAN
Tarih : 26.12.2018
İmza :
Beyan Açıklama : 7799/2011 TARİH 1522 SAYILI DLK. İLE BELEDİYE RAÇ DEĞERLERİNDEN VERGİL

Servis Sorumlusu

Adı Soyadı : PINAR
Tarih : 26.12.2018
İmza :

Yetkil

Adı Soyadı :
Tarih : 26.12.2018
İmza :
ASLI GİBİDİR (Elg. içindir).

*Not: Bu beyan sureti Tapu Sicil Müdürlüklerinde satış-devir vs. işlemler için kullanılamaz. Diğer kurumlarda (Noter - Vergi Dairesleri vs.) ise eksiksiz tescil bir resmi belge niteliği taşımaz.

9.3

İhlas
Gayrimenkul

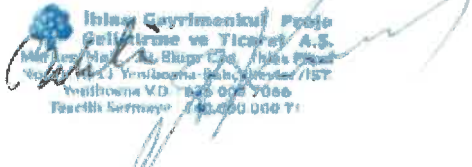
İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME ve TİCARİET A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No: 11 A/11 Yenibosna - Bahçeşehir / İST
Ticaret Sicil No: 214970
Web Adresi: www.ihlasgpm.com.tr
E-Mail: info@ihlasgpm.com.tr
Yenibosna V.D. 836 003 7068
Mersis No: 0-8360-0070-0000018
Tescilli Sermaye: 140.000.000 TL

Tarih: 19.12.2018

Sa. VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
İSTANBUL 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
İSTANBUL

Değerlemesini yapacağınız aşağıda dökümü bulunan gayrimenkuller

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" konu olmayacaktır.


İhlas Gayrimenkul Proje
Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No: 11 A/11 Yenibosna - Bahçeşehir / İST
Yenibosna V.D. 836 003 7068
Tescilli Sermaye: 140.000.000 TL

İl	İlçe	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Niteliği	Malik
İSTANBUL	BAĞÇELİEVLER	YENİBOSNA	24	-	10913	60/600 ARSA PAYLI 1.KAT 14 BİT NOLU İŞYERİ	İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİC. AŞ.
İSTANBUL	FYOD	ESENTEPE	-	680	1	BAĞÇELİ KARCIER EV	İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİC. AŞ.



İMAR DURUMU YAZILARI



T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 35345133.115-01-08/ 19447
Konu : İmar Uygulaması

Vakıf Gayrimenkul Değerleme
Zafer Mah. Dumlupınar Cad. No:44/A D:3
B.evler/İstanbul

İlgi : 21/12/2018 tarih ve 2018/353 sayılı yazınız.

İlgi yazınıza istinaden; Bahçelievler İlçesi Yenibosna Merkez Mahallesi 29 Ekim Caddesi No:11 adresinde bulunan Yenibosna 24 pafta 10913 parsel sayılı taşınmaz 21/06/2009 t.t. Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında M.i.P. koşullarına göre yapılacağı belirtilmiştir. Parselin 02/02/1990 onaylı M.i.P. koşullarına göre ise SANAYİ VE DEPOLAMA İMALAT ALANI fonksiyonu haiz olup, MAX TAKS:0,50 ve MAX E:3,00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin terk miktarlarının olup olmadığının tespiti için İmar Durumu ve İnşaat istikamet Rölavesi hazırlanması gerekmektedir. (bu işlem için parsel ait kadastral çap ve aplikasyona ihtiyaç vardır) Parselin önünden Ataköy – İkitelli metro güzergahı geçmekte olup uygulama esnasında Ulaştırma Bakanlığından görüş alınacaktır. Parselden herhangi bir kamulaştırma söz konusu değildir.

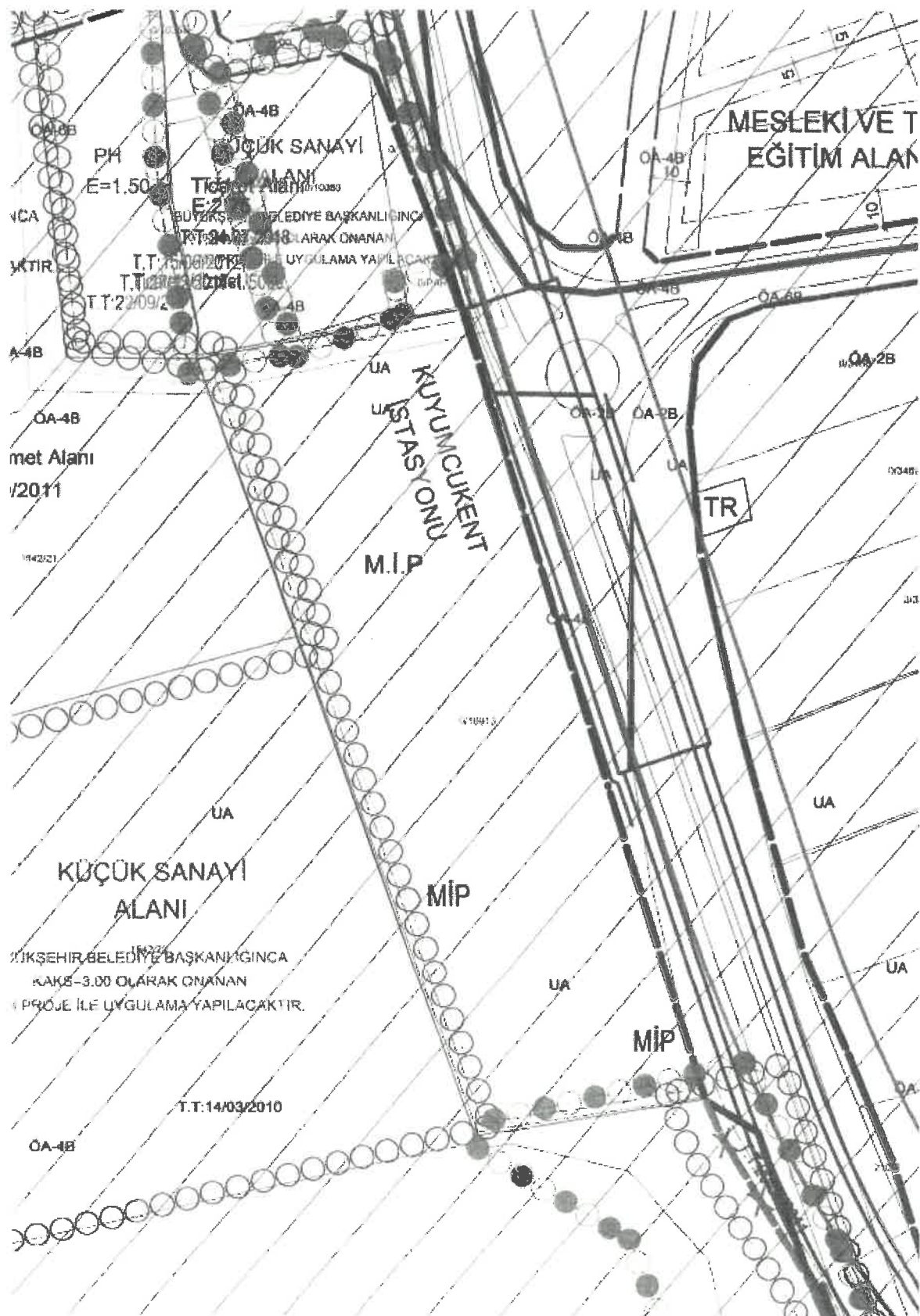
Bilgilerinizi rica ederim.

Metin KEFELİOĞLU
İmar ve Şehircilik Müdürü

5.12/2018 Harita Mühendisi
23/12/2018 Harita Şefi

Ayşe Yasemin AÇIKGÖZ
Hüseyin ÖZTÜRK

23



HARİTA(PLAN) ÖRNEĞİ

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ									
İli : İSTANBUL İlçesi: BAĞÇELİEVLER Köyü/Mah: YENİBOSNA			KADASTRO				Yüzölçümü Ha m²		
			Görün Yerlerde		Görünmeyen Yerlerde				
Köşük Sıra No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevki	Gömlek Sıra No	Ha	m	dm	cm
	24	-	10913			1	6517	00	

Fen Kayıt No: 2344

Kesilen Harcın	
Tarih	26.12.2018
No.	016693

Kadastro Paftasına Uygundur

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Unvanı	Teknisyen	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü.a
Adı ve Soyadı	B.Hulusi KIZILYAPRAK	KORUMUŞ	Necdet KORUMUŞ
Tarih	26.12.2018	26.12.2018	26.12.2018
İmza/Mühür			

MİMARİ PROJE

İSTANBUL 18. NOTERLİĞİ

Bahçe Caddesi No: 71 A / 1
34410 Çarşıoğlu - İSTANBUL
Tel: 527 61 84 - Faks: 512 31 84

No 17951

BAHÇELİEVLER - YENİBOSNA MERKEZ MAHALLESİ
24 PAFTA H0913 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

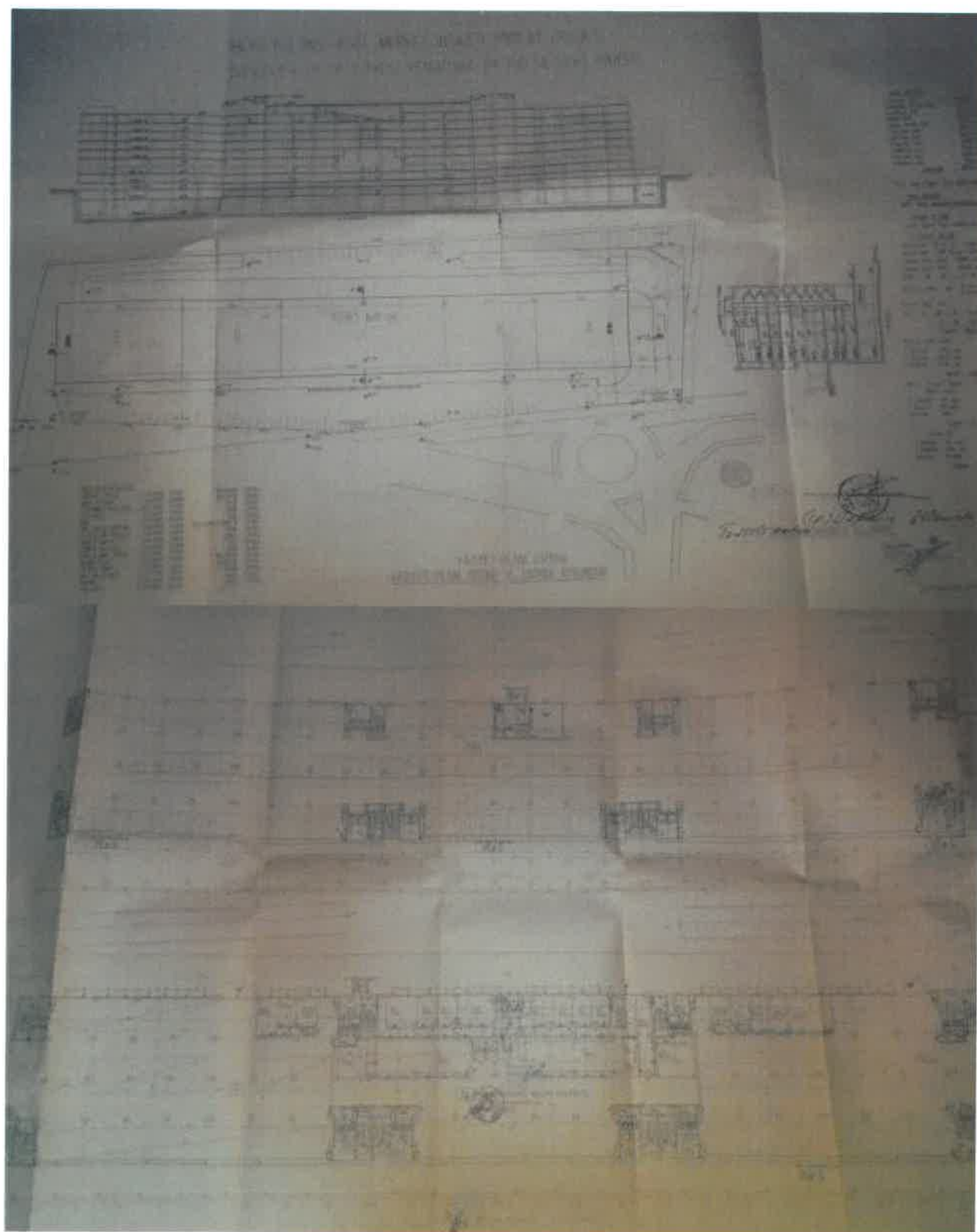
Bağımsız Bölüm No:	Arsa Payı	Bulunduğu Kat	Niteliği	Eklentisi	Maliki
1	46/600	Zemin + Asma Kat	İşyeri	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
2	26/600	1. Normal Kat	İşyeri	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
3	26/600	2. Normal Kat	İşyeri	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
4	26/600	3. Normal Kat	İşyeri	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
5	26/600	4. Normal Kat	İşyeri	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
6	26/600	5. Normal Kat	İşyeri	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
7	31/600	Zemin + Asma Kat	Büro Ofis	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
8	20/600	1. Normal Kat	Büro Ofis	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
9	24/600	2. Normal Kat	Büro Ofis	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
10	24/600	3. Normal Kat	Büro Ofis	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
11	24/600	4. Normal Kat	Büro Ofis	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
12	28/600	5. Normal Kat	Büro Ofis	Çekme Kat	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
13	50/600	Zemin + Asma Kat	İşyeri	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
14	60/600	1. Normal Kat	İşyeri	3. Bodrum	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
15	65/600	2. Normal Kat	İşyeri	4. Bodrum	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
16	30/600	3. Normal Kat	İşyeri	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
17	30/600	4. Normal Kat	İşyeri	----	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
18	38/600	5. Normal Kat	İşyeri	Çekme Kat	İhlas Matbaacılık Gazetecilik Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

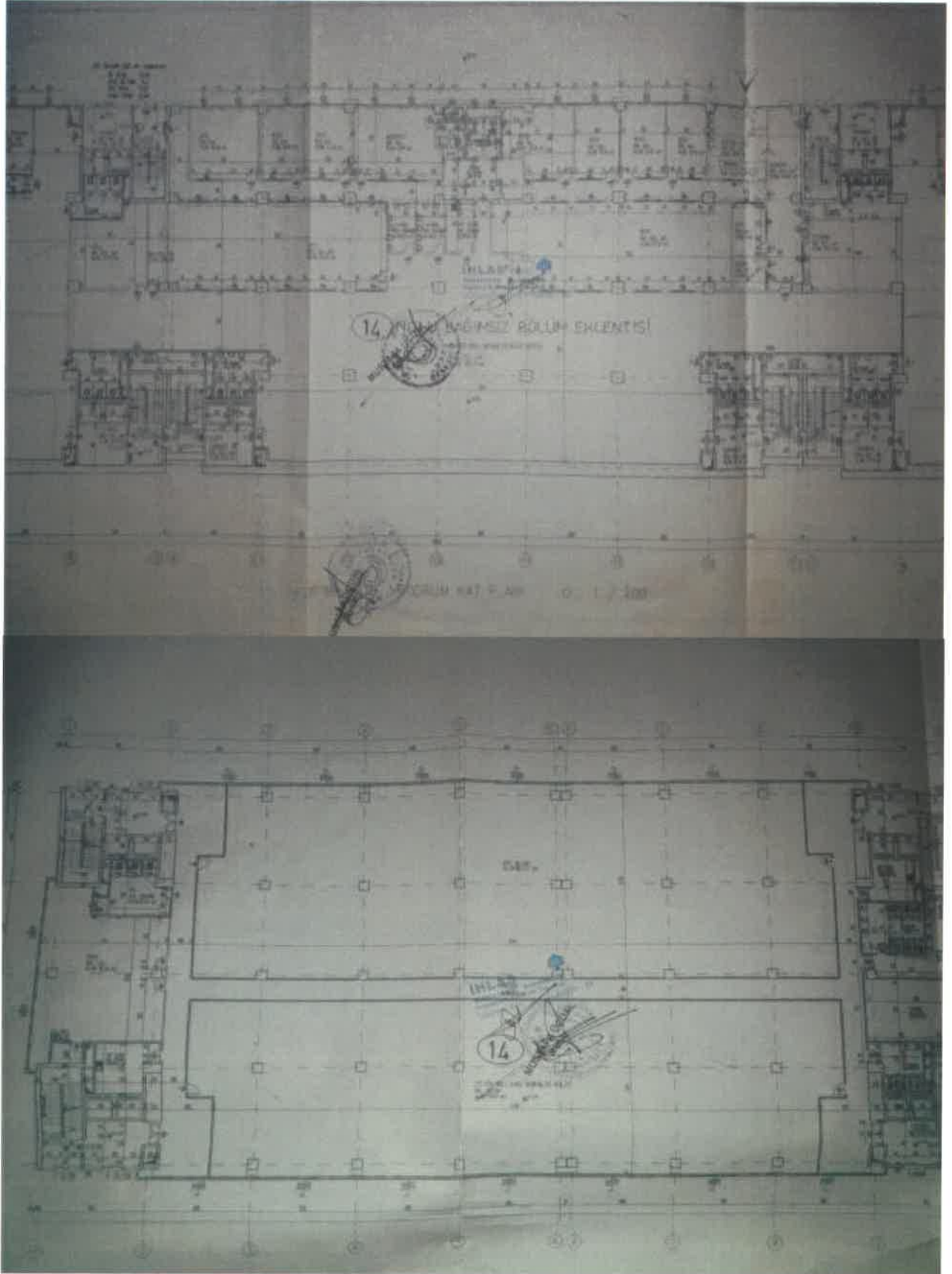
AGUSTOS 2008

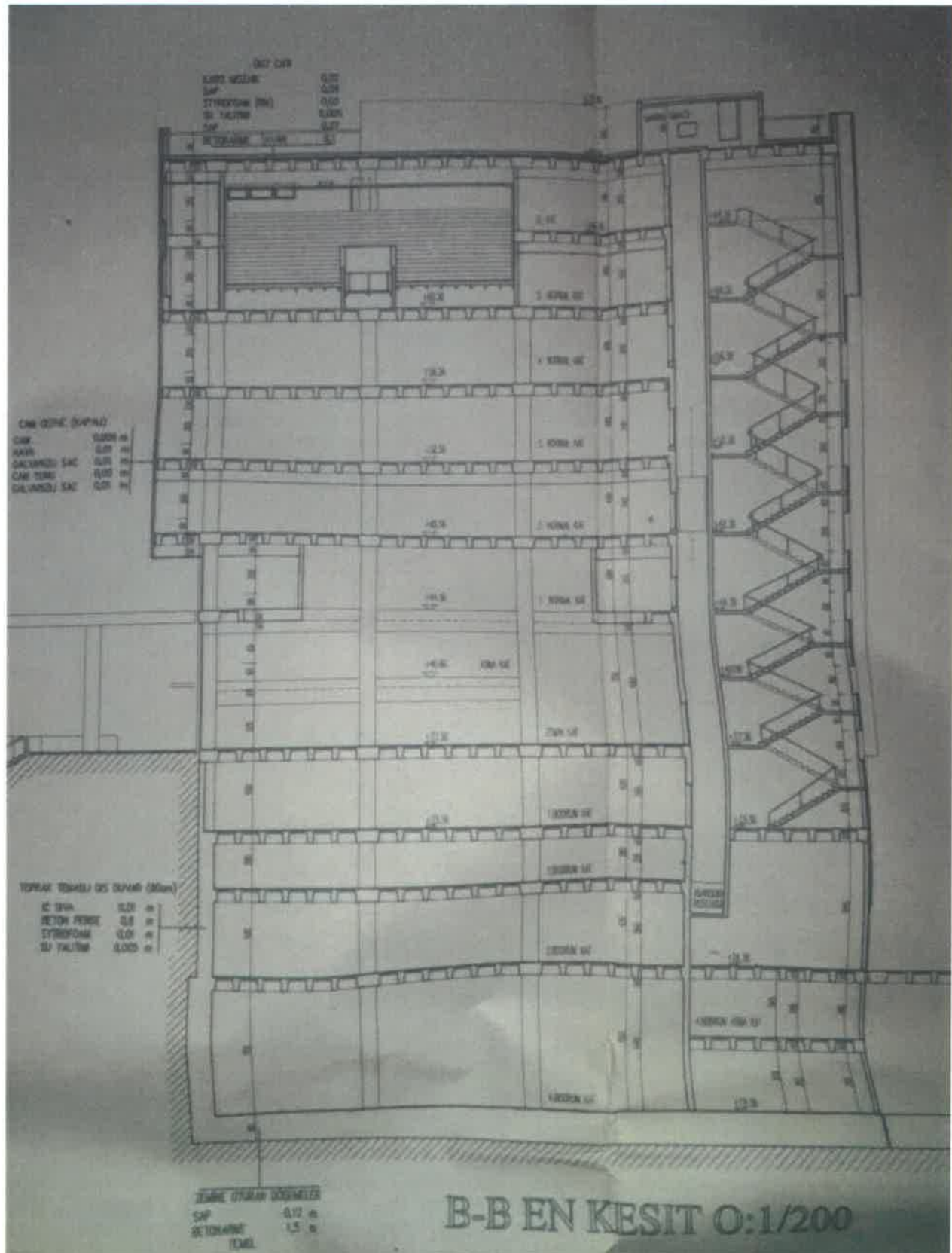
98526

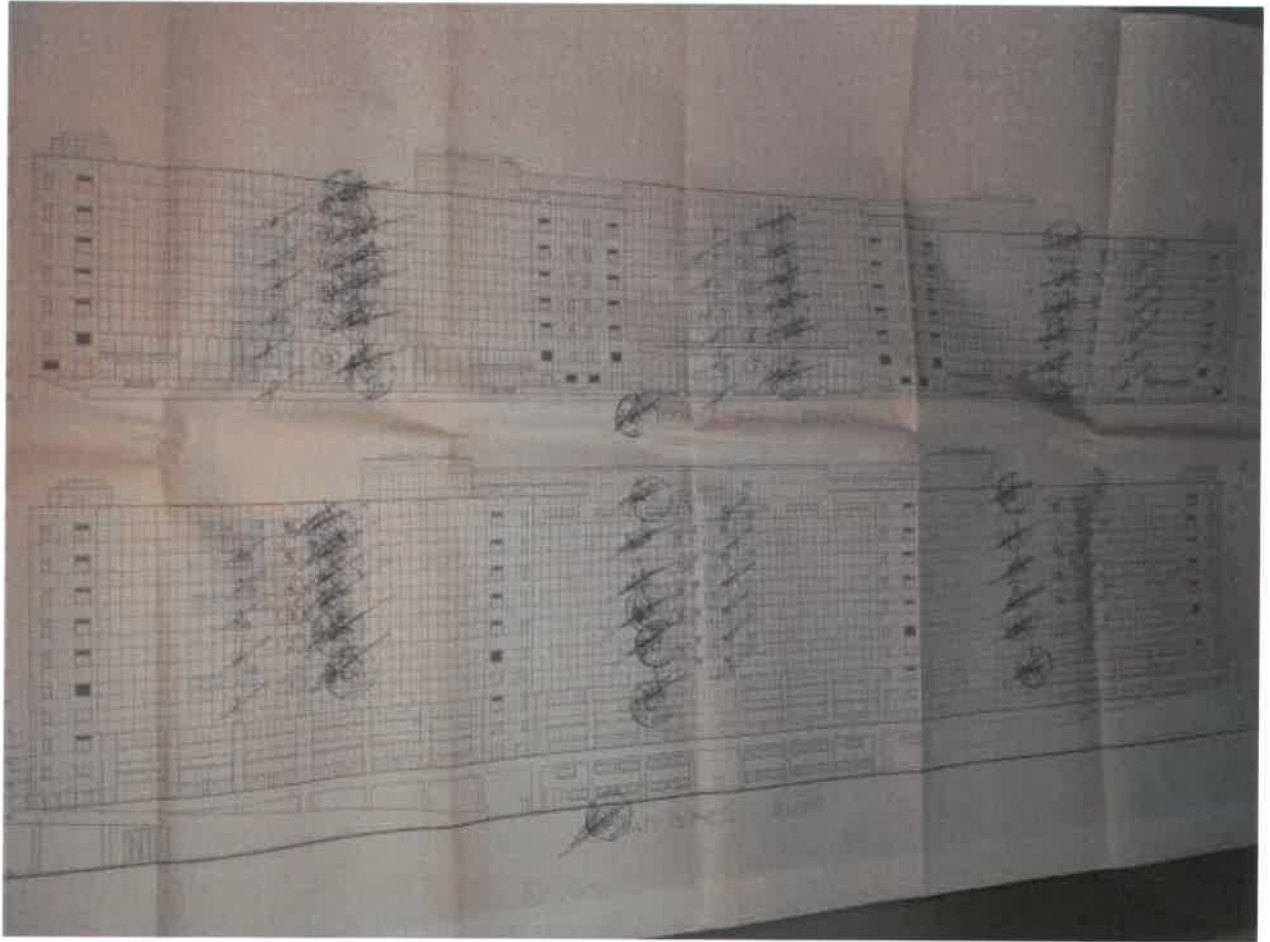


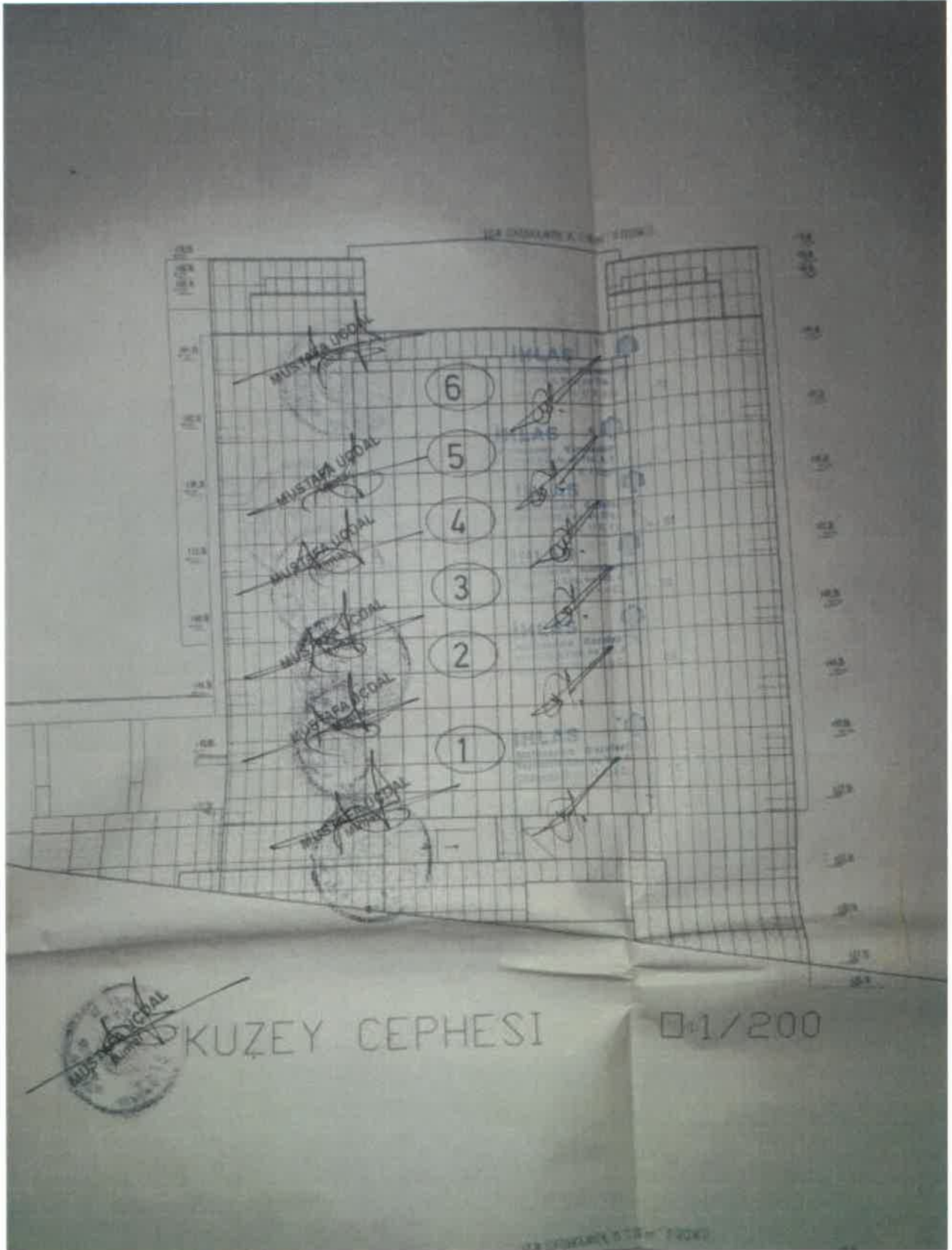
A.3











93

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

DIKİTAR
804 Sayılı Yasa ile Kurulmuş ve 1998 Yılı 12/11/1998 Tarihinde 2216 Sayılı Kararla Onaylanmıştır.

1. Ruhsat Alınan Kişi: **Bahçelievler Bel. SSK. İn. ve Fl. Mh.**
2. Ruhsat Alınan Tarih: **09/08**
3. Ruhsat Alınan Yer: **Tanibosna Markan Mh.**
4. Ruhsat Alınan Yer: **29. Main Caddesi**
5. Ruhsat Alınan Yer: **24**
6. Ruhsat Alınan Yer: **10913**
7. Ruhsat Alınan Yer: **06.09.1998**
8. Ruhsat Alınan Yer: **97/2445**
9. Ruhsat Alınan Yer: **Kalarifer**
10. Ruhsat Alınan Yer: **Sivri**
11. Ruhsat Alınan Yer: **1998**
12. Ruhsat Alınan Yer: **128/1258**
13. Ruhsat Alınan Yer: **YAPI SAHİBİNİN**
14. Ruhsat Alınan Yer: **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**
15. Ruhsat Alınan Yer: **İzmir Katıyolculuk Sanatçılık A.Ş.**
16. Ruhsat Alınan Yer: **14700031704**
17. Ruhsat Alınan Yer: **Bahçelievler Cad. No: 23 Çarşolu**
18. Ruhsat Alınan Yer: **İSTANBUL**
19. Ruhsat Alınan Yer: **12.998.- M²**
20. Ruhsat Alınan Yer: **4**
21. Ruhsat Alınan Yer: **8**
22. Ruhsat Alınan Yer: **12 H+34.86**
23. Ruhsat Alınan Yer: **23.340.000**
24. Ruhsat Alınan Yer: **1**
25. Ruhsat Alınan Yer: **A**
26. Ruhsat Alınan Yer: **1.704.030.060.000**
27. Ruhsat Alınan Yer: **1998**
28. Ruhsat Alınan Yer: **161.000.000.000**
29. Ruhsat Alınan Yer: **1.669.030.060.000**
30. Ruhsat Alınan Yer: **B.A.K.**
31. Ruhsat Alınan Yer: **Ytong**
32. Ruhsat Alınan Yer: **09.09.1998/2216**
33. Ruhsat Alınan Yer: **09.09.1998/2216**
34. Ruhsat Alınan Yer: **29.08.1998/946**
35. Ruhsat Alınan Yer: **103.278-M³**
36. Ruhsat Alınan Yer: **48.424.- M³**
37. Ruhsat Alınan Yer: **1567 36**
38. Ruhsat Alınan Yer: **7604**
39. Ruhsat Alınan Yer: **RUHSATLA İLGİLİ MÜTELİF GELİRLER**
40. Ruhsat Alınan Yer: **58. Gelir Mahiyet**
41. Ruhsat Alınan Yer: **59. Gelir Mahiyet**
42. Ruhsat Alınan Yer: **60. Gelir Mahiyet**
43. Ruhsat Alınan Yer: **61. Gelir Mahiyet**
44. Ruhsat Alınan Yer: **62. Gelir Mahiyet**
45. Ruhsat Alınan Yer: **63. Gelir Mahiyet**
46. Ruhsat Alınan Yer: **64. Gelir Mahiyet**
47. Ruhsat Alınan Yer: **65. Gelir Mahiyet**
48. Ruhsat Alınan Yer: **66. Gelir Mahiyet**
49. Ruhsat Alınan Yer: **67. Gelir Mahiyet**
50. Ruhsat Alınan Yer: **68. Gelir Mahiyet**
51. Ruhsat Alınan Yer: **69. Gelir Mahiyet**
52. Ruhsat Alınan Yer: **70. Gelir Mahiyet**
53. Ruhsat Alınan Yer: **71. Gelir Mahiyet**
54. Ruhsat Alınan Yer: **72. Gelir Mahiyet**
55. Ruhsat Alınan Yer: **73. Gelir Mahiyet**
56. Ruhsat Alınan Yer: **74. Gelir Mahiyet**
57. Ruhsat Alınan Yer: **75. Gelir Mahiyet**
58. Ruhsat Alınan Yer: **76. Gelir Mahiyet**
59. Ruhsat Alınan Yer: **77. Gelir Mahiyet**
60. Ruhsat Alınan Yer: **78. Gelir Mahiyet**
61. Ruhsat Alınan Yer: **79. Gelir Mahiyet**
62. Ruhsat Alınan Yer: **80. Gelir Mahiyet**
63. Ruhsat Alınan Yer: **81. Gelir Mahiyet**
64. Ruhsat Alınan Yer: **82. Gelir Mahiyet**
65. Ruhsat Alınan Yer: **83. Gelir Mahiyet**
66. Ruhsat Alınan Yer: **84. Gelir Mahiyet**
67. Ruhsat Alınan Yer: **85. Gelir Mahiyet**
68. Ruhsat Alınan Yer: **86. Gelir Mahiyet**
69. Ruhsat Alınan Yer: **87. Gelir Mahiyet**
70. Ruhsat Alınan Yer: **88. Gelir Mahiyet**
71. Ruhsat Alınan Yer: **89. Gelir Mahiyet**
72. Ruhsat Alınan Yer: **90. Gelir Mahiyet**
73. Ruhsat Alınan Yer: **91. Gelir Mahiyet**
74. Ruhsat Alınan Yer: **92. Gelir Mahiyet**
75. Ruhsat Alınan Yer: **93. Gelir Mahiyet**
76. Ruhsat Alınan Yer: **94. Gelir Mahiyet**
77. Ruhsat Alınan Yer: **95. Gelir Mahiyet**
78. Ruhsat Alınan Yer: **96. Gelir Mahiyet**
79. Ruhsat Alınan Yer: **97. Gelir Mahiyet**
80. Ruhsat Alınan Yer: **98. Gelir Mahiyet**
81. Ruhsat Alınan Yer: **99. Gelir Mahiyet**
82. Ruhsat Alınan Yer: **100. Gelir Mahiyet**
83. Ruhsat Alınan Yer: **101. Gelir Mahiyet**
84. Ruhsat Alınan Yer: **102. Gelir Mahiyet**
85. Ruhsat Alınan Yer: **103. Gelir Mahiyet**
86. Ruhsat Alınan Yer: **104. Gelir Mahiyet**
87. Ruhsat Alınan Yer: **105. Gelir Mahiyet**
88. Ruhsat Alınan Yer: **106. Gelir Mahiyet**
89. Ruhsat Alınan Yer: **107. Gelir Mahiyet**
90. Ruhsat Alınan Yer: **108. Gelir Mahiyet**
91. Ruhsat Alınan Yer: **109. Gelir Mahiyet**
92. Ruhsat Alınan Yer: **110. Gelir Mahiyet**
93. Ruhsat Alınan Yer: **111. Gelir Mahiyet**
94. Ruhsat Alınan Yer: **112. Gelir Mahiyet**
95. Ruhsat Alınan Yer: **113. Gelir Mahiyet**
96. Ruhsat Alınan Yer: **114. Gelir Mahiyet**
97. Ruhsat Alınan Yer: **115. Gelir Mahiyet**
98. Ruhsat Alınan Yer: **116. Gelir Mahiyet**
99. Ruhsat Alınan Yer: **117. Gelir Mahiyet**
100. Ruhsat Alınan Yer: **118. Gelir Mahiyet**
101. Ruhsat Alınan Yer: **119. Gelir Mahiyet**
102. Ruhsat Alınan Yer: **120. Gelir Mahiyet**
103. Ruhsat Alınan Yer: **121. Gelir Mahiyet**
104. Ruhsat Alınan Yer: **122. Gelir Mahiyet**
105. Ruhsat Alınan Yer: **123. Gelir Mahiyet**
106. Ruhsat Alınan Yer: **124. Gelir Mahiyet**
107. Ruhsat Alınan Yer: **125. Gelir Mahiyet**
108. Ruhsat Alınan Yer: **126. Gelir Mahiyet**
109. Ruhsat Alınan Yer: **127. Gelir Mahiyet**
110. Ruhsat Alınan Yer: **128. Gelir Mahiyet**
111. Ruhsat Alınan Yer: **129. Gelir Mahiyet**
112. Ruhsat Alınan Yer: **130. Gelir Mahiyet**
113. Ruhsat Alınan Yer: **131. Gelir Mahiyet**
114. Ruhsat Alınan Yer: **132. Gelir Mahiyet**
115. Ruhsat Alınan Yer: **133. Gelir Mahiyet**
116. Ruhsat Alınan Yer: **134. Gelir Mahiyet**
117. Ruhsat Alınan Yer: **135. Gelir Mahiyet**
118. Ruhsat Alınan Yer: **136. Gelir Mahiyet**
119. Ruhsat Alınan Yer: **137. Gelir Mahiyet**
120. Ruhsat Alınan Yer: **138. Gelir Mahiyet**
121. Ruhsat Alınan Yer: **139. Gelir Mahiyet**
122. Ruhsat Alınan Yer: **140. Gelir Mahiyet**
123. Ruhsat Alınan Yer: **141. Gelir Mahiyet**
124. Ruhsat Alınan Yer: **142. Gelir Mahiyet**
125. Ruhsat Alınan Yer: **143. Gelir Mahiyet**
126. Ruhsat Alınan Yer: **144. Gelir Mahiyet**
127. Ruhsat Alınan Yer: **145. Gelir Mahiyet**
128. Ruhsat Alınan Yer: **146. Gelir Mahiyet**
129. Ruhsat Alınan Yer: **147. Gelir Mahiyet**
130. Ruhsat Alınan Yer: **148. Gelir Mahiyet**
131. Ruhsat Alınan Yer: **149. Gelir Mahiyet**
132. Ruhsat Alınan Yer: **150. Gelir Mahiyet**
133. Ruhsat Alınan Yer: **151. Gelir Mahiyet**
134. Ruhsat Alınan Yer: **152. Gelir Mahiyet**
135. Ruhsat Alınan Yer: **153. Gelir Mahiyet**
136. Ruhsat Alınan Yer: **154. Gelir Mahiyet**
137. Ruhsat Alınan Yer: **155. Gelir Mahiyet**
138. Ruhsat Alınan Yer: **156. Gelir Mahiyet**
139. Ruhsat Alınan Yer: **157. Gelir Mahiyet**
140. Ruhsat Alınan Yer: **158. Gelir Mahiyet**
141. Ruhsat Alınan Yer: **159. Gelir Mahiyet**
142. Ruhsat Alınan Yer: **160. Gelir Mahiyet**
143. Ruhs

q_3

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru tarihi (28.01.2000)		2. Başvuru tarihi 12/8/2000		3. Başvuru numarası 970		4. Başvuru yeri (Mülkiyet) İSKAN	
5. Mahalle, parçelemlik, bina no 29 Nolu Cadde				6. Başvuru yeri (Mülkiyet) B. EVLER/Y. BİNA			
7. Adres no 24		8. Parçelemlik no 10913		9. Başvuru tarihi 8.9.1998		10. Başvuru yeri (Mülkiyet) 97/2445	
11. Yapı izni belgesi veriliş tarihi 9.11.1998				12. Başvuru tarihi 8.9.1998		13. Başvuru yeri (Mülkiyet) 970	
14. Yaptıranın adı YAPI SAHİBİNİN				15. Yaptıranın adresi YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				17. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
18. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				19. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
20. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				21. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
22. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				23. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
24. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				25. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
26. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				27. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
28. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				29. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
30. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				31. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
32. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				33. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
34. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				35. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
36. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				37. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
38. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				39. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
40. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				41. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
42. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				43. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
44. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				45. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
46. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				47. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
48. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				49. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
50. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				51. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
52. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				53. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
54. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				55. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
56. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				57. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
58. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				59. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
60. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				61. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
62. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				63. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
64. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				65. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
66. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				67. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
68. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				69. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
70. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				71. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
72. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				73. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
74. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				75. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
76. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				77. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
78. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				79. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
80. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				81. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
82. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				83. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
84. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				85. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
86. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				87. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
88. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				89. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
90. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				91. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
92. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				93. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
94. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				95. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
96. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				97. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
98. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				99. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			
100. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL				101. Yaptıranın adresi GALATALI/İSTANBUL			

YARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (YV)			
53 Tarih	54 Numarası	55 Tarih	56 Numarası
23.10.1998	2514		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55 Miktari (TL) 2.340.000.000	56 Makbuz tarihi 10.8.2000	57 Makbuz numarası 1734147
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AIT BELGENİN			
58 Düzenlendiği vergi dairesi	59 Cinsi	60 Tarih	61 Numarası
Yeditepeveraset ve Harç Vergi Dairesi	Mitellik	22.09.98	98/147/21557
62 Daire tabeli			
63 Diğer hususlar			
14 "olu bağımsız bölümdeposu, 2. Bodrumda Otopark, 1. "odrak "escit, Spor merkezi, Revir, Otopark, Semin ve Asma katta Güvenlik ve i bölümimalat, Montaj, Büro, 1katta 3 bağımsız bölümKağıt mamülleri ve paket 2,3,4. katlarda 3'er bağımsızbölüm Kağıt mamülleriimalat, Ofis, Plaster ri, Elektrikli alet montajı, 5. ve 6. katta 3 bağımsız bölümKağıt mamülleri Büro, Plastik mamul, sofra eşyası, Konferans salonu, hangar velutifik, Bütçe piet için tanzim edilmiştir.			
AÇIKLAMA:			
Formu doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır			
4) Belgenin Veriliş Maksudı: Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verilmiştir yazılacaktır.			
14) Isınma Türü: Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.			
15) Yakıt Türü: Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.			
27) Yapının her bir ünitesinin Kullanma Amacı: Ey apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki garaj, ardiye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, tabirka, atolye, imalatthane, hastahane, okul, cami, resmî bina olan hangisi olduğu yazılacaktır.			
37) İnşaatin Toplam Maliyet Kıymeti: İnşaatin yüzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığıınca tesbit edilip yayımlanan ve grubuna göre belirlenen söz inşaat m' birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariç yazılacaktır.			
39) Yapının Arsa Değeri: En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılacaktır.			
40) Toplam Maliyet: İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri'dir.			
41) İskeletin Cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.			
42) İskeletin Dolgu Maddesi: Sağ-çelik, levha beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisi kullanılacağı yazılacaktır.			
43) Yığma Yapının Cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.			
44) Yapı ile ilgili Özellikler: Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise "x" işaretini koyarak yapının ısı yalıtım katsayısı (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzeye bakan duvar, güneye bakan duvar vb. için) (K) katsayısı yazılacaktır.			
45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile ilgili Açıklama: Bu bölümde, yapının tamamı, Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen bölümler için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve natamam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır.			
46 - 47) Konutlu İlgili Özellikler Dairelerin Özellikleri: Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümü yazılacaktır. 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir daireye yüzölçümü yazılacaktır. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo, heta (WC), parke vb. den hangilerinin bulunduğu belirtilmelidir.			
NOT: "Kod" sütunlarına herhangi bir şey yazılmayacaktır.			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Bağlı varken kurulum ilk işleri		Kod	23. E-İM 1998		Başvuru numarası	4. Belgene ve diğer belgeler	
Bahçelievler Belediyesi							
Saklanılı/İmar ve Planlama Müdürlüğü							
5. Mahalle, caddesi sokak, bina no		Yeni Bonneler Köyü No: 29					
6. Posta		7. Ada no		8. Parsel no		9. İmar durumu tarihi	
24		—		10913		08.09.1998	
						10. İmar durumu numarası	
						97/2445	
11. Tapu tescil belgesi verildi kurum		12. Tapu tescil belgesi no		13. Tapu tescil belgesi tarihi		14. Tapu tescil belgesi no	
B. Evler Tapu Sicili		19.12.1997		Kalecik		15. Tapu tescil belgesi no	
Mudurluğu		128/12586		Sıra		6/1/1990-8945	
						16. Verdiği ruhsatın geçerlilik tarihi ve ruhsat no	
						15.09.1998	
YAPI SAHIBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı/ünvanı				22. Adı soyadı/ünvanı			
Nihal Kocaçelik				Nihal Kocaçelik			
19. Bağlı olduğu vergi dairesi				23. Vergi dairesi adı			
Noonpage				24. Bağlı olduğu vergi dairesi			
4700094145				25. Vergi dairesi adı			
21. Adresi				26. Adresi			
Çatalçeşme Çk.No:17				Çatalçeşme			
27. Yapının her bir bölümünün kullanım amacı		Kod	Orta sayı	Kod	Yüzölçümü (m ²)	Kod	Yüksekliği (m)
Düze	Toplam	12.996	4	8	12 H=34.86	23.340.000	1 4
İmalat	1(1)Eir	31.22					
Depo	Bazımlar	5.294					
Ortak Alan	Bölümüne*						
Otopark		11.428					
Toplam		73.009	4	8	12 H=34.86	23.340.000	1 4
37. İnşaatın toplam maliyeti (tutar hariç)		38. Alındığı yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Topl. maliyetler (arsa dahil)	
1.704.030.060.000		1998		161.000.000.000		1.865.030.060.000	
41. İşletimin girişi		42. İşletimin devri maddesi		43. Yineleme yapımını cinsi		44. Yineleme yapımını miktarı	
B.A.K.		Tuzla					
45. Yapı ile ilgili özellikler							
☒ Elektrik	☐ Hava gazı	☒ Doğal gaz	☒ Kalorifer	☒ Şehir suyu	☐ Sıcak su	☒ Kanalizasyon	☐ Foseptik
						☒ Asansör	Yapının de ya tem kat sayısı (K) 0.65
46. Konutlu bölge özellikleri							
Oda sayıları							Daire sayısı
Konutun	1	2	3	4	5	6	7+
Toplam							olan
Daire sayısız							olmayan
Bir dairenin yüzölçümü							Toplam
47. Dairelerinin özellikleri							
Mutfak Banyo Hala Parke							
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması için fahi bakımdan mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar kanununun 30'ncü maddesi gereğince "YAPİ KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.							
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih			
Nihat DOĞAN		Mustafa DAĞDOĞU		Zihni DOĞAN			
Rt.		Rt.		Rt.			
21.10.1998		23.10.1998		23.10.1998			
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ							
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası				52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			
Befe BİNGÖL				Mustafa DAĞDOĞU			
Müdür Yard.				İmar ve Planlama Müdürü			
23.10.1998				23.10.1998			

FOTOĞRAFLAR



23





KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Yaser AYMAK

Doğum Yeri ve Tarihi : Niksar- 15.03.1983

Adresi : Halkalı Merkez Mah. Hazar Sokak 9/3
KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

Tel : 0 554 872 17 36

E-Posta : yaser.aymak@vakifekspertiz.com.tr

Askerlik Durumu : Yapıldı

**EGİTİM**

- Üniversite 1 Selçuk Üniversitesi – Konya
Makine – 09.2001 – 06/2003
- Üniversite 2 Anadolu Üniversitesi – Eskişehir
İktisat – 09/2008 – 06/2011
- Lise Anadolu Teknik Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi – Tokat
Temsil Tercih – 09/1997 – 06/2000

İŞ TECRÜBESİ

- 03/2006 – Halen Çalışıyorum – Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Departman: Teknik
Pozisyon: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – Tam zamanlı
www.vakifgd.com.tr
- 09.2002/10.2003 – MBM Eğitim Ve Danışmanlık A.Ş. – Konya
Departman: Kalite Planlama
Pozisyon: Tekniker – Tam zamanlı
www.mbm.com.tr
- 07.2002/12.2002 – Yenmak A.Ş. – Konya
Departman: Üretim-Döküm-Kalite Kontrol
Pozisyon: Stajyer
www.yenmak.com.tr
- 07.2002/12.2002 – Hantaş Hidrolik Makine San. A.Ş. – Konya
Departman: Üretim-Kalite Kontrol
Pozisyon: Stajyer
www.fenitsa.com.tr

SERTİFİKALAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansı NO:406941

BİLGİSAYAR BİLGİSİ

Word, Excel, Powerpoint, Outlook, Donanım: Çok iyi - Autocat: Çok iyi - Cnc Programlama: iyi



Tarih : 21.07.2017

No : 406941

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

Yaser AYMAK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Zafer Mah. Dumlupınar Cad. No: 44/A D 1-2-3
Bahçelievler / İSTANBUL
Cep : 0554 872 17 34
E-mail : bahadir.erdil@vakifekspertiz.com.tr



BAHADIR ERDİL

EĞİTİM

1997-2002

MARMARA ÜNİVERSİTESİ - İNGİLİZCE

İSTANBUL - MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ / ÇEVRE MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

Mezuniyet derecesi : 2.89 / 4.00

1993-1996

İZMİT GAZİ LİSESİ (Matematik bölümü)

KOCAELİ

Mezuniyet derecesi: 4.05 / 5.00

İŞ DENEYİMİ

Haziran 2006 -

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI – ŞEF / SPK Lisans No = 401085

- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları,
- Özelleştirme,
- SPK formatında ve bankalar için gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması ve rapor kontrolü

Ocak 2005 - Haziran 2006

Özkartallar İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.

Kalite Sistemleri Sorumlusu

- (ISO 9001:2000, ISO 14001, TS 13111, TS 12524)

Temmuz 2001

Hidrotek Antma-İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.

Büro stajı – 4 hafta

Ağustos 2001

İzaydaş

Staj – 4 hafta

Temmuz 2000 – Ağustos 2000

Brişa

Staj – 6 hafta

SERTİFİKALAR

İstaç Ahk Yönetiminde Yeni Teknolojiler Eğitimi Sertifikası (20 – 21 Ekim 2005)

İstaç Katı Ahk Düzenli Depolama Sistemleri Eğitimi Sertifikası (9 – 12 Mayıs 2005)

ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi İç Tetkikçi Sertifikası

YABANCI DİL

İNGİLİZCE – İyi derece

KİŞİSEL BECERİLER

MS-Office Programları – Çok iyi derece

Excel Macro programlama dilleri **bilgisel** - İyi derece

AUTOCAD – Orta derece

Sürücü Belgesi (B Sınıfı)

KİŞİSEL BİLGİLER

DOĞUM TARİHİ VE YERİ : 15.05.1979 - İzmit / KOCAELİ / **MEDENİ HAL:** EVLİ

ASKERLİK DURUMU : Tamamlandı / **SİGARA KULLANIMI** YOKTUR

Handwritten signature

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 27.10.2009

No : 401085

GAYRİMENKUL 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.

Bahadır ERDİL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



İSTANBUL 2.BÖLGE ÖZEL TALEPLER Tarih : 19.02.2019
İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME Sayı : İST.000220
VE TİC.A.Ş.

İSTANBUL

İlgi : 18.12.2018 tarihli 692299 Takip numaralı değerlendirme talebiniz.

Tarafınızdan talep edilen **İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİC.A.Ş.** a ait gayrimenkulün değerlemesi şirketimiz tarafından yapılmıştır.

Söz konusu gayrimenkule ait **değerleme raporu** ekte sunulmuş olup, faturası size gönderilecektir.

Saygılarımızla

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrin OĞUZ YAVAŞ
Bölge Müdürü-
Değerleme Uzmanı

**Mehmet Metin
ÖZCİVİT**
Üst Yetkili-Değerleme
Personeli

Ek: Değerleme Raporu

E.İ. / 11:40

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Sube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Sube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Sube Tel: (0.462) 600 21 21

http://195.142.246.69/konut_rapor_goster.php?talepno=692299&k=56&s=436&logo=... 25.03.2019