



KENTSEL DÖNÜŞÜM DEPARTMANI

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

*Dünya **AVRUPA** ile
Değerleniyor*



MERKEZ OFİS

Bayar Cad. Sıtmapınar Sok.
No:17/11 Kozyatağı
Kadıköy / İSTANBUL
Tel: (+90) 216 464 60 40
Faks: (+90) 216 464 60 39

İstanbul – Avrupa Yakası

İnebolu Sok. No:33
Kat:1 Kabataş
Beyoğlu / İSTANBUL
Tel: 0212 243 06 43
Faks: 0212 243 06 57

İstanbul – Avrupa Yakası

Bayar Cad. Sıtmapınar
Sok. No:17/7 Kozyatağı,
Kadıköy / İSTANBUL
Tel: 0216 464 60 40
Faks: 0216 464 60 39

Adana

Cumhuriyet Cad.
Mns Plaza D:9
Seyhan / ADANA
Tel: 0322 458 26 23
0322 458 26 24
0322 458 26 25
Faks: 0322 458 26 44

Ankara

Maltepe Mah. Tuncer
Sok. Şahingil Apt. No:4/6
Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 231 10 21-22

Antalya

Etiler Mah. Adnan
Menderes Bulvarı
No:47/16
Muratpaşa / ANTALYA
Tel: 0242 312 30 20
Faks: 0242 312 30 21

Bursa

Esentepe Mah. Tuna
Cad. Dinlendi Sok. İçsezgi
Apt. No:7/3
Nilüfer / BURSA
Tel: 0224 240 11 26
Faks: 0224 240 11 26

İzmir

1378 Sk. No:26/3
Alsancak
Konak / İZMİR
Tel: 0232 502 01 11
Faks: 0232 502 01 14

www.addas.com.tr
avrupa@addas.com.tr

HAKKIMIZDA

2005 yılında başlayan ve gittikçe büyüyerek devam eden bir öyküdür Avrupa. 2001 yılında tüm ülkeyi derinden etkileyen Bankacılık krizi beş arkadaşın buluşma öyküsünün başlangıcı oldu. Hani her kriz bir fırsat yaratır derler, işte bu kriz de Ebru BAŞARAN, Aykut DİLİBAL, Tayfun ÖZPAK, Cengiz ÖĞRETİR ve Derya BİLGİÇ'in yollarının kesişmesine neden oldu. TMSF'de başlayan bu birliktelik 2005 yılında önce Ebru ve Tayfun'un TE Gayrimenkul Değerlemeyi kurması ile özel sektöre taşındı. 2006 yılında diğer ortakların katılımı ile Avrupa doğdu. Avrupa daha iki aylık bir bebekken SPK Lisansına kavuştu, emeklemeye başladığı yıllarda ise ISO 9001 belgesine kavuştu ve BDDK tarafından yetkilendirildi.



Perpa'da küçük bir ofiste 4 kişi ile başlayan yolculuk bugün Kozyatağı'nda 27, Anadolu Yakası Şubesi'nde 14, Kabataş'ta 8, Adana'da 5, Ankara'da 6, Antalya'da 4, Bursa'da 11, Diyarbakır'da 3, İzmir'de 6 kişi olmak üzere 84 kadrolu yol arkadaşı ile; Anadolu'da ise 81 kentte 184 yol arkadaşı ile devam ediyor. Amacımız Türkiye'nin her noktasında yeni yol arkadaşları bulmak; Türkiye genelinde yayılmış çözüm ortaklarımız ile devam etmek ve aynı başarıyı uluslararası alanda da göstermektir.

Günümüzde Avrupa dev bir aile haline geldi. Artık bu aile yeniden yapılanma projesi doğrultusunda, Avrupa'nın içinden doğan yönetici kadrosu ve bütün yol arkadaşlarının gücü ile daha kurumsal bir yapıya kavuşuyor. Hedefimiz hep birlikte bu yolculuğu gücümüz yettiğince ülke genelinde ve uluslararası alanda da sürdürerek 2005 yılında başlayan öyküyü romana dönüştürmek ve bayrağımızı sektörün zirvesine taşımaktır.

VİZYONUMUZ

Değere ilişkin her konuda; yaratıcı ve özgün çözümler üreten, uluslararası lisanslara sahip, dünya çapında hizmet veren, ileri teknoloji kullanan, yaptığı bilimsel çalışmaların yanı sıra; sektöre “Avrupa” sertifikalı yetkin uzmanlar yetiştiren, geleceği geçmiş yapan ufku ile öncü, dinamik ve bağımsız bir şirket olmaktır.

MİSYONUMUZ

Türkiye’de adı geçen en iyi firmalar arasında yer almak; yapılmayanı yaparak rakiplerimizden farkımızı göstermek; güçlü bir mali yapıya ve sektörün en iyi insan kaynağına sahip, tercih edilen bir firma olmak; sektörün düzenleyicilerinden ve geliştiricilerinden olmak; mesleğin çıkarlarını korumak; şirketi kurumsal bir yapıya kavuşturmak; işlenebilir ve analiz edilebilir bir veri tabanı oluşturmaktır.



YENİLİKÇİ

“Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi, çalışmalarında, işin niteliğine uygun, özgün, yararlı ve pratik çözümler bulma konusunda sektörde öncü rol üstlenir. Personelini, yeni ve yaratıcı çözümler geliştirmede destekler, yönetim anlayışın, yaratıcı yönetim ilkeleri çerçevesinde oluşturur.”

“Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi, çalışmalarında, eğitimli, deneyimli uzman kadrosuyla, eksiksiz iş yapmayı ilke edinmiş bir firmadır.”

YETKİN

ÖNCÜ

“Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi, çalışmalarında, sektöre yön veren hizmetleriyle, hep bir adım önde olan bir firmadır. Sektörde, daima ilkeleri yapan bir firma olmayı hedefler.”

“Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi, şeffaf olmayı, dürüst olmayı, yüksek kalite standardında hizmet sunmayı, güvenilir, olmayı, herkese saygı göstermeyi ve sorumluluk almayı vazgeçilmez etik değerler olarak benimser.”

ETİK

DİNAMİK

“Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi, dinamik yapısı ile vizyonu doğrultusunda dönüşebilen, enerjik bir firmadır. Deneyimli uzmanları, yaygınlaşmış kadrosu, hantal olmayan yapısı ve prosedürleri, bu dinamikliği sağlamaktadır.”

“Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi, kurumsal ve mali yapısı, yetişmiş insan kaynağı ve yaptığı çalışmalar ile güvenilir bir şirkettir. Paydaşlarıyla, karşılıklı güvene dayalı ilişkiler kurar.”

GÜVENİLİR

YÖNETİM KADROMUZ



CENGİZ ÖĞRETİR

1972 Alaca/Çorum doğumludur. Yıldız Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği mezunudur. Okan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans Programını tamamlamıştır. Kentbank A.Ş. Ekspertiz Müdürlüğü ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Gayrimenkuller Dairesi Başkanlığı'nda uzmanlık, Finansbank Ekspertiz Biriminde Yönetmenlik yaptıktan sonra, Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin kurucu ortağı olmuştur.



R. DERYA BİLGİÇ

1966 Gölcük/Kocaeli doğumludur. Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimari Tasarım Sorunları Bilim Dalı Programı'nda "Mimarlıkta Yaratıcılık" konulu tez çalışmasını tamamlamıştır. Halen aynı üniversitede doktora programına devam etmektedir. İktisat Bankası, Sümerbank, Romanian International Bank ve Finansbank İnşaat Emlak Ekspertiz Müdürlükleri ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Gayrimenkuller Dairesi başkanlığı'nda yöneticilik yaptıktan sonra, Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin kurucu ortağı olmuştur.

AYKUT DİLİBAL

1973 Merkez/Tokat doğumludur. Yıldız Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği mezunudur. Okan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans Programını tamamlamıştır. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Gayrimenkuller Dairesi Başkanlığı'nda uzmanlık, Finansbank Ekspertiz Biriminde Yönetmenlik yaptıktan sonra, Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin kurucu ortağı olmuştur. 2017 yılında seçildiği TDUB Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.



EBRU BAŞARAN

1975 Fatsa/Ordu doğumludur. Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği ve Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü mezunudur. İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı'nda "Konut Değerlemesi ve Konut Değerlerine Etki Eden Faktörlerin Regresyon Analizi ile İncelenmesi" konulu tez çalışmasını tamamlamış, aynı üniversitede doktora programına devam etmektedir. Egebank ve Sümerbank İnşaat Emlak Müdürlükleri, TMSF Gayrimenkuller Dairesi Başkanlığı'nda uzmanlık yaptıktan sonra, Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin kurucu ortağı olmuştur.



TAYFUN ÖZPAK

1971 Merkez/Eskişehir doğumludur. Osmangazi Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı'nda "Sınırlı Aynı Hakların Gayrimenkul Değerine Etkisi" konulu tez çalışmasını tamamlamıştır. Okan Üniversitesi'nde doktora programına devam etmektedir. Sümerbank ve Romanian Int. Bank İnşaat Emlak Müdürlükleri ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Gayrimenkuller Dairesi Başkanlığı'nda uzmanlık yaptıktan sonra, Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin kurucu ortağı olmuştur.



NEDEN BİZ?

Kurucu ve yöneticilerimizin sektörel / yönetsel bilgi ve deneyim birikimi

Müşteri odaklı firma kültürümüz

Geleceğe ve uluslar arası vizyonumuza yönelik organizasyon yapımız ve hizmet yelpazemiz

Şeffaf ve hesap verilebilirliği sağlayan kurumsal yapımız

Sürekli gelişime ve eğitime verdiğimiz önem ve önceliklerimiz

Zor ve nitelikli işlere farklı çözümler üretebilme becerimiz

Deneyimli, eğitimli ve dinamik kadromuz

Çözüm odaklı ve güçlü iletişime dayalı müşteri ilişkilerimiz

İnsana ve takım çalışmasına değer veren firma kültürümüz

Şirketin paylaşılan vizyonu, kendi kişisel vizyonlarını

örtüştürebilmiş ekibimiz

Eğitime ve kişisel gelişime verdiğimiz önem ve öncelik



HİZMETLERİMİZ

- MEVCUT DURUM DEĞERLEME RAPORLARI
- KATILIM VE DAĞITIM DEĞERİ HESAPLANMASI
- HAK SAHİPLİĞİ TESPİTİ
- PROJE DEĞERLEME RAPORLARI
- TİCARİ MÜLKLERİN DEĞERLEMESİ
- PAZAR ARAŞTIRMA RAPORLARI
- EN İYİ EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZ RAPORLARI

MEVCUT DURUM DEĞERLEME RAPORLARI



Son yıllarda kentsel dönüşüm değerlemesi, kentsel dönüşüm yasası ile birlikte gündeme gelen değerlendirme sektörü içerisinde yer alan bir bölüm haline gelmiştir. Bu durum değerlendirme sektöründe kentsel dönüşüm departmanının oluşmasına sebep olmuş ve firmamız kentsel dönüşüm değerlemesinde öncü firmalar arasında yer bulmuştur.

Kentsel Dönüşüm Departmanı olarak münferit veya bütüncül kentsel dönüşüm projelerinde mevcut durum değerlendirme raporları hazırlamaktayız. Bu raporlar kapsamında **belediyeler, yatırımcı firmalar ve/veya kat maliklerine** değerlendirme açısından **adil yöntemler** kullanılarak sonuca ulaşılmış raporlar sunmaktayız.

MEVCUT DURUM DEĞERLEME RAPORLARI

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN TAMAMLANMIŞ İLGİLİ ÇALIŞMALAR:

Üsküdar Koşuyolu Semtinde yer alan kentsel dönüşüme konu; **13 bloklu 404 adet bağımsız bölüme** ait **mevcut durum değerlemesi, şerefiyelendirmesi, katılım payı oranının hesaplanması, yeni proje değerlemesi, şerefiyelendirmesi ve kat maliklerine proje dağıtımı** yapılmıştır.

Kadıköy İkbaliye Mahallesi'nde kentsel dönüşüme konu **3 adet ada dahilinde toplam 28 adet parsel** için parsel şerefiyelendirmesi yapılmıştır. Yapılan çalışmada parsellerin konumu, terk miktarı, geometrik şekli, eğimi, cephe sayısı ve uzunluğu gibi faktörler dikkate alınmış ve toplam 24 parametre kullanılarak puanlama yapılmıştır. Puanlamalar neticesinde her parsel için şerefiye yüzdesi hesaplanmış ve diğer parseller ile karşılaştırılabilir, kendi içinde sıralanabilir hale getirilmiştir.



MEVCUT DURUM DEĞERLEME RAPORLARI

Kartal Orhantepe Mahallesi'nde kentsel dönüşüm konu **5 bloklu 100 bağımsız bölümlü** sitenin **mevcut durum değerlemesi, şerefiyelendirmesi, katılım payı oranının hesaplanması, yeni proje değerlemesi ve şerefiyelendirmesi ve kat maliklerine proje dağıtımı** yapılmıştır.

Yapılan çalışmada taşınmazların şerefiyelerinin belirlenmesi için **5 grup altında 33 parametre** kullanılarak puanlama yapılmıştır. Bu parametrelerin etki oranı, taşınmazların kendine özgü olup başka taşınmazlarda farklı etki oranları ortaya çıkabilmektedir. Parametreler ve parametrelerin etki oranları gayrimenkul piyasasındaki güncel durum; çalışmayı yapan ekibin bilgi ve tecrübelerine dayanmakta, öznel ve nesnel özellikleri birlikte içermektedir.



MEVCUT DURUM DEĞERLEME RAPORLARI



Pendik Yayalar Mahallesi kentsel dönüşüme konu **15 bloklu 128 adet bağımsız bölümlü** sitenin ve **Tuzla Merkez Mahallesi**nde **5 bloklu 140 adet bağımsız bölümlü** sitelerin **mevcut durum değerlemesi**, **şerefiyelendirmesi**, **katılım payı oranının hesaplanması**, **yeni proje değerlemesi ve şerefiyelendirmesi** ve **kat maliklerine proje dağıtımı** yapılmıştır.

KATILIM VE DAĞITIM DEĞERLERİNİN HESAPLANMASI



Dönüşüm alanları için uyguladığımız modele göre her malik için tarafsız bir şekilde değerleri oranında katılım payı oranı elde edilerek dağıtım modeline esas olacak sonuca ulaşmaktayız. Dönüşüme konu alan içerisinde; teknolojik altyapımız ve katılım ve dağıtım değerini hesaplamaya özgü değer algoritması kurularak değerlendirme ve hak sahipliği çalışmalarını yürütmekteyiz. 2015 yılında yaptığımız **Gaziosmanpaşa İlçesi Kentsel Dönüşüm Projesi** bu alanda yaptığımız çalışmalar arasında örnek gösterilebilir.

KATILIM VE DAĞITIM DEĞERLERİNİN HESAPLANMASI



İstanbul, **Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları**

Mahallesi'nin 21.55 hektarlık kısmı, Mevlana Mahallesi'nin 45,08 hektarlık kısmı, Yeni Mahalle'nin 4,95 hektarlık

kısımları ile ilgili mahalle ölçeğinde binaların, bağımsız bölümlerin ve arsaların değerlendirme çalışması, hak sahipliği tespiti ve katılım payı oranı hesaplamaları yapılmış olup raporlaması tamamlanmıştır.



KATILIM VE DAĞITIM DEĞERLERİNİN HESAPLANMASI



İstanbul, Bayrampaşa İlçesi, İsmetpaşa ve Yenidoğan Mahallesi'nde yer alan kentsel dönüşüme konu **152 hektar, 438 adet parsel** ait değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İstanbul, Bayrampaşa İlçesi, Vatan Mahallesi'nde yer alan kentsel dönüşüme konu **22,6 hektar, 985 adet parsel** üzerinde yer alan **1060 tane bina içinde bulunan 5.877 adet bağımsız birime** ait değerlendirme çalışması, hak sahipliği tespiti ve katılım payı oranı hesaplamaları yapılmış olup raporlaması tamamlanmıştır.



KATILIM VE DAĞITIM DEĞERLERİNİN HESAPLANMASI

İstanbul İli, Maltepe İlçesi,
Girne Mahallesi toplam
yüzölçümü **8.140,00 m²** olan
14 parsel ait şerefiye
çalışması, bu parseller
üzerinde yapılacak 3 blokluk
konut projesinde toplam **227**
adet bağımsız birimin şerefiye
çalışması ve söz konusu parsel
maliklerine yeni projede yer
alan bağımsız birimlerin
dağıtımı yapılmıştır.



HAK SAHİPLİĞİ TESPİTİ



Kentsel dönüşüm konu alanlarda dönüşüm konusunun en büyük sorun kaynağını hak sahipliği tespiti ve dağıtım modeli oluşturmaktadır. Avrupa Değerleme olarak konusunda uzman ekibimiz ile dönüşüm alanlarında hak sahipliği tespiti ve değerlendirme çalışmalarını başarılı bir şekilde yürütmekteyiz. Her bir bağımsız birimin yasal hak sahibi tespiti, hak sahibi olan kişinin toplam katılım payı oranı hesabı yapılmaktadır. Bağımsız birimlerin değerlemesinde kullandığımız algoritma ve şerefiye katsayıları ile taşınmazların yasalılık durumu, yaşı, konumu vb. unsurlar göz önünde bulundurularak değerlendirme çalışmaları yürütülmektedir.

HAK SAHİPLİĞİ TESPİTİ



2008 yılında; İstanbul, **Zeytinburnu İlçesi, Sumer Mahallesi**'nde yer alan kentsel dönüşüm konu 1.254 adet bağımsız birimin değerlendirme, hak sahipliği tespiti çalışmaları tamamlanmıştır. **Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye Mahallesi** kentsel dönüşüm alanında **62 adet bina içerisinde yer alan yaklaşık 500 adet bağımsız birim için bina raporu ve bağımsız birim değerlendirme raporu hazırlaması, hak sahipliği tespiti ve katılım payı oranının hesaplaması** çalışmaları tamamlanmıştır.

PROJE DEĞERLEME RAPORLARI



Dönüşüm alanlarında yatırımcılar ve diğer aktörler için fizibilite çalışması, en iyi en verimli kullanım analizleri, yıllara yaygın finansal hesaplamalar, senaryolar üretilmesi dönüşüm alanına ve ilgililere yön vermekte olup bu konuda tüm kişilere ve kurumlara hizmet vermekteyiz. Bir bölgede ve/veya alanda yapılacak yeni bir projenin değerlendirme raporları oluşturmaktayız.

TİCARİ MÜLKLERİN DEĞERLEMESİ



Firma olarak; Türkiye’de yapılmış en büyük bedelli arsa satışı olan **Zincirlikuyu Zorlu arsa satışında Özelleştirme Dairesi ve Garanti Yatırım ile birlikte danışmanlığını yaptığımız** ve aslında alışık olduğumuz açık arttırma heyecanını tekrar yaşadık. **Ali Sami Yen Stadı projesinde Galatasaray’ın Arena’ya dönüşmesine** tanıklık yaptık. **Türkiye’nin en yüksek binası Safir’in** zirvesinden keyifle İstanbul’u seyrederken kompleksin değerini hesapladık. Bugün firmamız **otel, fabrika, akaryakıt istasyonu, üst hakkı tesis edilen mülkler, marina, tersane** gibi gelir getiren tüm ticari gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında faaliyet göstermektedir.

PAZAR ARAşTIRMA RAPORLARI

Pazar araştırmaları kapsamında; bölgesel fonksiyon analizi, en etkin ve verimli kullanım analizi, m² birim satış ve kira fiyatları gibi mevcut durum detayları araştırılarak raporlanmaktadır. **Maltepe - Kartal E5 Hattı, Baędat Caddesi ve Türkiye geneli lojistik sektöru raporları** şirketimiz tarafından hazırlanan pazar ve sektörel analiz raporları arasında yer almaktadır.



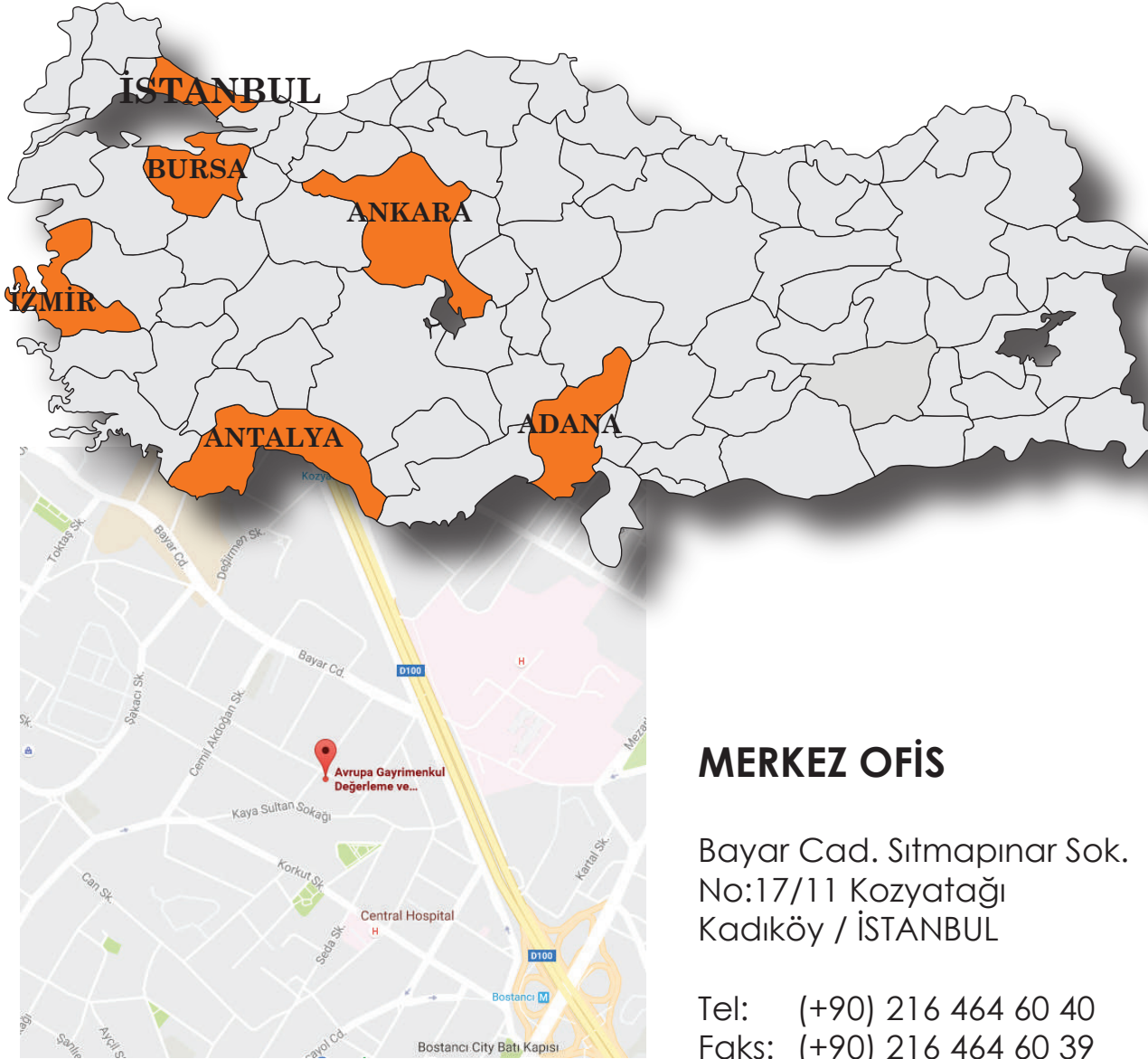
EN İYİ - VERİMLİ (BEST USE) KULLANIM ANALİZ RAPORLARI

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan m lk  en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı olup müşterilere bu kapsamda raporlar hazırlamaktayız.

Şirketimiz tarafından 2016 yılında yapılan **Antalya İli Kepez İlçesi En İyi&Verimli Kullanım Raporu** bu alanda hazırladığımız raporlar arasında yer almaktadır.



İLETİŞİM



MERKEZ OFİS

Bayar Cad. Sıtmapınar Sok.
No:17/11 Kozyatağı
Kadıköy / İSTANBUL

Tel: (+90) 216 464 60 40
Faks: (+90) 216 464 60 39

İstanbul – Avrupa

Yakası

İnebolu Sok. No:33
Kat:1 Kabataş
Beyoğlu / İSTANBUL
Tel: 0212 243 06 43
Faks: 0212 243 06 57

İstanbul – Avrupa

Yakası

Bayar Cad. Sıtmapınar
Sok. No:17/7 Kozyatağı,
Kadıköy / İSTANBUL
Tel: 0216 464 60 40
Faks: 0216 464 60 39

Adana

Cumhuriyet Cad.
Mns Plaza D:9
Seyhan / ADANA
Tel: 0322 458 26 23
0322 458 26 24
0322 458 26 25
Faks: 0322 458 26 44

Ankara

Maltepe Mah. Tuncer
Sok. Şahingil Apt. No:4/6
Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 231 10 21-22

Antalya

Etiler Mah. Adnan
Menderes Bulvarı
No:47/16
Muratpaşa / ANTALYA
Tel: 0242 312 30 20
Faks: 0242 312 30 21

Bursa

Esentepe Mah. Tuna
Cad. Dinlendi Sok. İçsezgi
Apt. No:7/3
Nilüfer / BURSA
Tel: 0224 240 11 26
Faks: 0224 240 11 26

İzmir

1378 Sk. No:26/3
Alsancak
Konak / İZMİR
Tel: 0232 502 01 11
Faks: 0232 502 01 14

www.addas.com.tr
avrupa@addas.com.tr

REFERANSLARIMIZ



Agrup



Dünya Avrupa ile Değerleniyor..



