

## RAPOR ÖZETİ

TALEP EDEN/MÜŞTERİ ÜNVANI	AVRASYA GYO
TALEP TARİHİ/DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	15.01.2014
DEĞERLEME TARİHİ VE SÜRESİ	17.01.2014/3 GÜN
RAPOR TARİHİ /NUMARASI	20.01.2014/R.2014-BETA-001
MÜLKİYETİN TÜRÜ	2 adet Arsa
RAPORUN KONUSU	1 adet "iki katlı ve iç katlı kargir işyeri ve arsası" ve 1 adet "beş adet bir katlı bir adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası" nitelikli taşınmaz.

### DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMEKULÜN

ADRES	Balaban Mahallesi, Kuzey Oto yolu, Durusu Park, 261 ve 944 parseller Arnavutköy / İstanbul
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, 261 Ada 944 Parseller
SAHİBİ	Galip Öztürk: İsmail oğlu (TAM)
TAPU İNCELEMESİ	Taşınmazlar üzerindeki <b>kamu haczi</b> her türlü tasarrufuna manidir. Yine taşınmazların üzerinde Şekerbank lehine intifa hakkı olup, mevcut durum değeri takdirinde şerh dikkate alınmamıştır. İntifa hakkı; lehine kurulan kişi ya da kuruma taşınmazdan tamamıyla istifade hakkı sağlar.
İMAR DURUMU	25.11.2011 Deliyunus Mevkii 1:1000 U.İ.P. <b>261 parsel</b> kısmen spor alanı (360 m <sup>2</sup> ), kısmen yol (4422,42 m <sup>2</sup> ), kısmen Emsal: 0,10, H:2 kat ticaret + konut alanı (6752 m <sup>2</sup> ) yapılaşma şartlarına sahiptir. <b>944 parsel</b> kısmen spor alanı (14733 m <sup>2</sup> ), kısmen yol (417 m <sup>2</sup> ), kısmen Emsal:0,10 H:2 kat ticaret+konut alanı (867 m <sup>2</sup> ), kısmen sosyal tesis alanı (1210 m <sup>2</sup> ) yapılaşma şartlarına sahiptir.
ETKİN KULLANIMI	Ticaret + Konut

### TAKDİR EDİLEN DEĞER

	YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
YAPILAŞMA ANALİZİ İLE DEĞER ( ARSADA)	5.383.000-TL+%18 KDV 968.940,-TL= 6.351.940,-TL (Taşınmazların toplam değeridir )	5.383.000-TL+%18 KDV 968.940,-TL= 6.351.940,-TL (Taşınmazların toplam değeridir )
MALİYET YAKLAŞIMI İLE DEĞERİ	-	-
EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE DEĞER	5.383.000-TL+%18 KDV 968.940,-TL= 6.351.940,-TL (Taşınmazların toplam değeridir )	5.383.000-TL+%18 KDV 968.940,-TL= 6.351.940,-TL (Taşınmazların toplam değeridir )
GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞERİ	-	--
SONUÇ	Taşınmazlar üzerinde <b>kamu haczi</b> her türlü tasarrufuna mani olup, <b>kaldırılması durumunda satışı mümkündür</b> . Ayrıca, gayrimenkuller üzerinde <b>intifa hakkı</b> bulunmaktadır. Söz konusu değer, intifa hakkının kaldırılmış hali içindir.	5.383.000-TL+%18 KDV 968.940,-TL= 6.351.940,-TL (Taşınmazların toplam değeridir )

<b>Ramazan PEHLİVAN</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No. 400318) 	<b>H. Doğu ÖZER</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No. 402158) 	<b>Fatih DİNÇEL</b> Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400422) 
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**İÇİNDEKİLER:**

**1) RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):**

**2) GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI / (TITLE DEED)**

**3) PROJE / YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / İMAR DURUMU BİLGİLERİ**

**(PROJECT / BUILDING PERMIT / RESIDENTIAL PERMIT / ZONING STATUS INFORMATION):**

**4) GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):**

4.A- Hâlihazır Kullanım Şekli ve Kullanıcılar/*(Present Use Status and Users):*

4.B- Parsel Bilgileri/*(Parcel Features):*

4.C- Ana Gayrimenkul Bilgileri/*(Main Property Features):*

4. D-Bağımsız Bölüm Bilgileri/*(Flat Features):*

**5) DEĞERLEME BİLGİLERİ / (VALUATION INFO):**

**6) DEĞERLEME (VALUATION) / SİGORTA BİLGİLERİ (INSURANCE INFO):**

**7) PİYASA ARAŞTIRMASI / EMSALLER / REFERANSLAR / (MARKET RESEARCH/PRECEDENTS/REFERENCES):**

**8) EKLER / (ENCLOSURES):**

**9) RESİMLER / (PICTURES): (Dış görünüş, iç görünüş, manzara)**

İş bu raporun toplam sahife adedi ( 23 )

**1. RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):**

<b>Müşteri Firma Adı/ (Customer's Name):</b>	Avrasya GYO		<b>Talep Referans No ve Tarihi/(Reference No and Date):</b>	R.2014-BETA-001 15.01.2014
<b>Müşteri Adresi:</b>	Durusu Park (261, 944 parseller) Balaban Köyü Mevkii İstanbul/Arnavutköy			
<b>Talep ve Kapsam:</b>	Rapor içeriğindeki bilgileri verilen 1 adet "iki katlı ve üç katlı kargir işyeri ve arsası" ve 1 adet "beş adet bir katlı bir adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası" nitelikli taşınmazların günümüz ekonomik koşullarındaki değerinin tespit edilmesi		<b>Rapor No ve Tarihi/ (Report No and Date):</b>	20.01.2014 R.2014-BETA-001
<b>Gayrimenkul Adresi/ (Property Adress):</b>	<b>İl / İlçe:</b>	İstanbul/Arnavutköy		
	<b>Semt / Mahalle:</b>	Balaban Köyü Mevkii		
	<b>Cadde / Sokak:</b>	Durusu Park		
	<b>Apt Adı / Apt No:</b>	-		
	<b>Parsel No:</b>	261, 944 parseller		
<b>Enlem (Latitude )</b>	41.279895	<b>Boylam (Longitude )</b>	28.613849	

**2. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI / (TITLE DEED INFORMATION TO THE PROPERTY):**

<b>İli/ (Province):</b>	İstanbul	<b>Pafta No/ (Cadastral Map No):</b>	-
<b>İlçesi/ (District):</b>	Arnavutköy	<b>Ada No/ (Lot No):</b>	-
<b>Bucağı/ (Sub district):</b>	-	<b>Parsel No/ (Block No):</b>	261-944
<b>Köyü/ (Village):</b>	Deliyunus Köyü	<b>Arsa Payı/(Share of Land/Building):</b>	-
<b>Mahallesi/ (Neighborhood):</b>	-	<b>Blok No/ (Block No):</b>	-
<b>Sokağı/ (Street):</b>	-	<b>Kat No/ (Which Floor):</b>	-
<b>Mevkii/ (Locality):</b>	Türkmen Mezarlığı	<b>Bağımsız Böl. No/ (Individual Division No):</b>	-
<b>Vasfı/ (Main Description):</b>	<b>261 parsel:</b> "Beş adet bir katlı bir adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası" <b>944 parsel:</b> "İki katlı ve iç katlı iki kargir işyeri ve arsası"	<b>Malikleri ve hisse oranları/ (Owners and Shares):</b>	Galip Öztürk: İsmail oğlu (TAM) ( her ikisi için)
<b>Niteliği/ (Description):</b>	-		
<b>Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)/ (Block Area):</b>	<b>261 parsel:</b> 11.534,42 m <sup>2</sup> <b>944 parsel:</b> 17.227,00 m <sup>2</sup>		
<b>Tapu Cinsi</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cins Tahsisli <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti		

<b>Tapu Takyidatı/ (Title Deed Investigation):</b>	<p><b>İstanbul ili, Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 20.01.2014 tarihi saat 12:55 itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;</b>  <b>261 parsel nolu taşınmaz üzerinde;</b>  <u>Şerhler Hanesinde:</u>          - 109,30 m<sup>2</sup> lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 Liradan Boğaziçi Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. 26.04.2000 / 2107          - <b>Kamu Haczi:</b> Bayrampaşa Vergi Dairesi'nin 11.06.2012 tarih 9369 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 12.762.527,27-TL (Alacaklı: Bayrampaşa Vergi Dairesi). 12.06.2012 / 8798  <u>Beyanlar Hanesinde:</u>          - Mülkiye intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulanması açısından geçersiz sayılacağı. 05.11.1973 / 2086 y.          - Alan düzeltilmesi yapılacaktır. 24.03.1999 / 1113  <u>İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:</u>          - Bu taşınmazın intifa hakkı Şekerbank T.A.Ş.'ye aittir.(Başlama tarih:15.05.2006 süre: ).15.05.2006 /3579y.  <u>Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde:</u>          - Şekerbank T.A.Ş. lehine 15.05.2006 tarih 3578 yevmiye ile kayıtlı 1. Dereceden 6.000.000.-TL bedelle ipotek mevcuttur.</p>
	<p><b>İstanbul ili, Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 20.01.2014 tarihi saat 12:55 itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;</b>  <b>944 parsel nolu taşınmaz üzerinde;</b>  <u>Şerhler Hanesinde:</u>          - 19,73 m<sup>2</sup> lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 liradan Boğaziçi Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. 26.04.2000 / 2107          - <b>Kamu Haczi:</b> Bayrampaşa Vergi Dairesi'nin 11.06.2012 tarih 9369 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 12.762.527,27-TL (Alacaklı: Bayrampaşa Vergi Dairesi). 12.06.2012 / 8798  <u>İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:</u>          - Bu taşınmazın intifa hakkı Şekerbank T.A.Ş.'ye aittir.(Başlama tarih:15.05.2006 süre: ).15.05.2006 /3579y.</p>
<b>Son 3 yıl içindeki Hukuksal Durumdaki Değişiklikler</b>	Herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 3. PROJE / YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / İMAR DURUMU BİLGİLERİ

(PROJECT / BUILDING PERMIT / RESIDENTIAL PERMIT / ZONING STATUS INFORMATION):

Proje tarih ve no/ (Project date and no):	Ruhsat tarih ve no/ (Building Permit date and no)	Yapı Kullanma İzni (iskân) tarih ve no/ (Residential Permit date and no):
-	-	Taşınmazların işkanlı olduğu ancak iskân belgelerinin kayıp olduğu bilgisi Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yetkili memur tarafından öğrenilmiştir.
Mimari proje ve mevcut durum arasında farklılık var mı?	Ana taşınmazın onaylı mimari projesi bulunmamıştır.	
İmar Durumu Belgesi tarih ve no		
İnşaat Nizamı/ Lejandı (Construction arrangement):	KAKS (Emsal): -	TAKS: -
	H max:	ÇEKME MESAFELERİ:-
İmar Durumu Bilgileri ve Açıklamaları	25.11.2011 Deliyunus Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı <b>261 parsel;</b> kısmen spor alanı (360 m <sup>2</sup> ), kısmen yol (4.422,42 m <sup>2</sup> ), kısmen Emsal: 0,10, Hmax: 2 kat ticaret+konut alanı (6.752 m <sup>2</sup> ) yapılaşma şartlarına sahiptir. <b>944 parsel,</b> kısmen spor alanı (14.733 m <sup>2</sup> ), kısmen yol (417 m <sup>2</sup> ), kısmen Emsal: 0,10 H:2 kat ticaret+konut alanı (867 m <sup>2</sup> ), kısmen sosyal tesis alanı (1210 m <sup>2</sup> ) yapılaşma şartlarına sahiptir. Spor alanları kamusal alandır. Parseller uzun1 ve uzun2 mesafeli iski içme suyu koruma kuşağında kalmaktadır.	

#### 4. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):

##### A- Hâlihazır Kullanım Şekli ve Kullanıcılar/(Present Use Status and Users):

###### Mevcut Kullanım Şekli/(Present Use Status):

Değerleme konusu 261 parsel üzerinde;

5 adet 4 odalı tek katlı her biri yaklaşık brüt 80 m<sup>2</sup> alanlı toplam 400 m<sup>2</sup> alanlı eski otel yapısı bulunmakta olup yapılar atıl durumdadır.

1 adet trafo yapısı bulunmakta olup yapı yaklaşık brüt 40 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yapı atıl durumdadır.

1 adet zemin + 1 normal katlı yaklaşık 80 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam yaklaşık brüt 160 m<sup>2</sup> alanlı restoran binası bulunmakta olup yapı atıl durumdadır.

Değerleme konusu 944 parsel üzerinde;

1 adet zemin + 3 normal katlı 130 m<sup>2</sup> x 4 olmak üzere toplam yaklaşık brüt 520 m<sup>2</sup> alanlı kule binası bulunmakta olup yapı kullanılmamaktadır.

1 adet tek katlı yaklaşık brüt 115 m<sup>2</sup> alanlı restoran amaçlı yapı bulunmakta olup yapı kullanılmamaktadır.

2 adet tek katlı ahır yapısı bulunmakta olup yapılar yaklaşık brüt 14 m<sup>2</sup> ve 17 m<sup>2</sup> alanlara sahiptir.

###### Kullanıcı İsmi/(User name):

Galip Öztürk: İsmail oğlu (Durusu Park Otel sınırları içerisinde bulunmaktadır.)

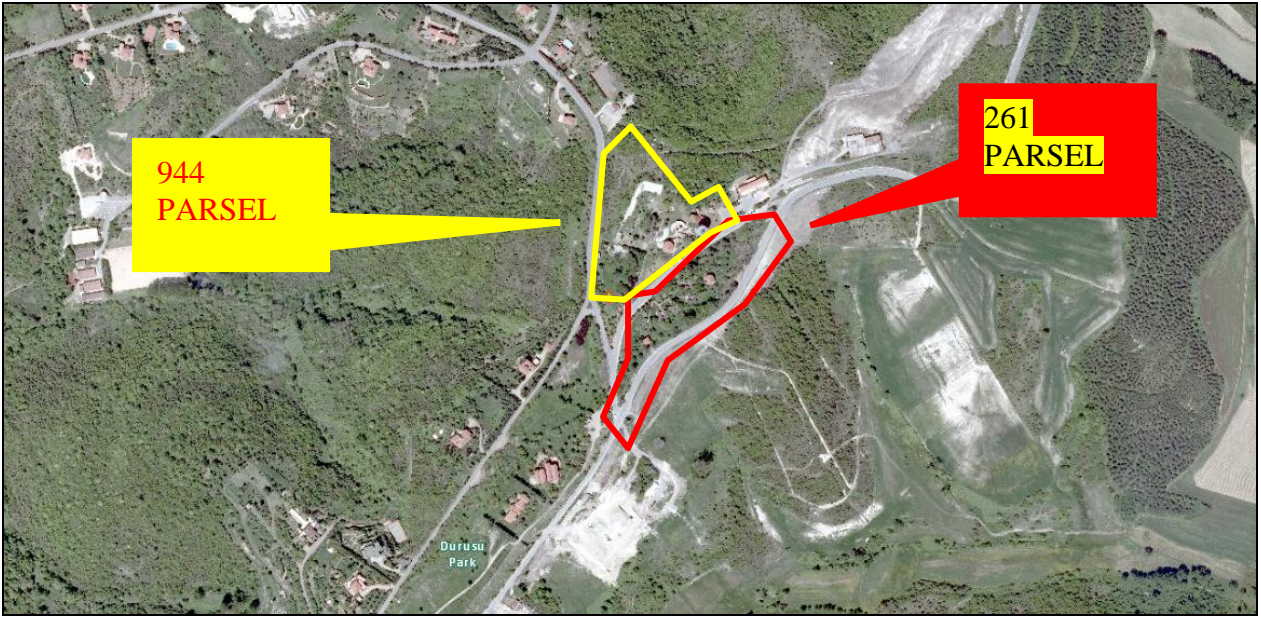
###### Binanın/Sitenin Boşluk/Doluluk Oranı/(Occupancy rate):

Parsel üzerindeki yapılar boş durumdadır.

##### B- Parsel, Konum ve Çevre Bilgileri/(Parcel, Status and Environment Features):







**Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge, Çevre Ölçeğinde İncelemesi, Çevre Yapılaşması ve Ulaşım Bilgileri/(Zoning and access spec.):**

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Balaban Köyü, Deli Yunus Mevkii, Durusu Park içerisinde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmaza ulaşım için TEM otoyolundan Seyrantepe Mevkii'nden Kemerburgaz istikametine girilmesi durumunda değerleme konusu taşınmaz yolun yaklaşık 40km ilerisinde sağ kolda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz göle ve köy merkezine yaklaşık 3,5 km mesafededir.

**Parselin jeolojik - topografik özellikleri ve şekli/(Geolojical and geomeric spec of parcel):**

Eğimli arazide yamuğa yakın geometrik şekillidir.

**Çap ve imar planları ile arsanın uygunluğunun sağlanıp sağlanmadığı/(Cadastral map, zoning plan and land congruency):**

Çap belgesi ile uyumludur.



**Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge, Çevre Ölçeğinde İncelemesi, Çevre Yapılaşması ve Ulaşım Bilgileri/(Zoning and access spec.):**

Söz konusu taşınmaz; İstanbul ilinin Avrupa yakası ilçelerinden olan; Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır. Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın merkezi sayılabilecek bir mevkide 41 derece Kuzey enlemi ile 28 derece Doğu boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde de Sazlıdere Barajı bulunmaktadır. İstanbul'un ciğerleri tabir edilen ormanlık alanlara sahiptir. Tarihte, Osmanlı İmparatorluğu'nun Avrupa'ya düzenlediği seferlerde kullandığı yol olarak da bilinen Eski Edirne Asfaltı'nda Arnavutköy'ün merkezinden geçmektedir.

Resmi Gazetede 22 Mart 2008 tarihinde yayınlanan İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile birlikte resmen ilçe olan Arnavutköy, Avrupa Yakası'nın yüzölçümü en büyük ilçelerinden biri haline gelmiştir. Önceki nüfusu 60 bin olan Arnavutköy'ün ilçe olmasıyla birlikte Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Alınan 2012 Yılı Verilerinde Arnavutköy nüfusu 198,23 bin kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un Avrupa Yakasının içme suyunu karşılayan Durusu Gölü ile Sazlıdere Barajını da içine alan Arnavutköy'ün yüzölçümü ise 506,52 km<sup>2</sup>'ye kadar genişlemiştir. Genç ilçe çevresinde bulunan Boğazköy, Bolluca, Taşoluk, Haraççı, Durusu ve Hadımköy beldelerinin birleşiminden oluşturulmuştur.

Tüm bunların yanı sıra Arnavutköy sahip olduğu su potansiyeli ile İstanbul'un birçok ilçesini geride bırakmaktadır. Başta Durusu Gölü olmak üzere Sazlıdere Barajı ile kuzeyinde mesire yeri olarak kullanılan ve İstanbulluların hoşça vakit geçirebildiği irili ufaklı birçok gölet bulunmaktadır. Yeşil alanları, piknik alanları, mesire yerleri ve ormanlarıyla Arnavutköy, İstanbulluların özellikle hafta sonları sıkça ziyaret ettiği yerlerin başında gelmektedir.



**Arnavutköy'den görüntüler**



İstanbul Arnavutköy İlçesi Dursunköy Mahallesi Boyalıköy yolu üzerinde yola yaklaşık 550 m mesafededir. Güneyinde bulunan parsellerde sınırlı sayıda yapılaşma bulunmaktadır.

İlçe şehir merkezinden uzak olmakla birlikte, son yıllarda yapılması beklenen projelere yakınlığı ( hava limanı, kuzey Marmara yolu, 3. Köprü bağlantı yolları, Kanal İstanbul, metro hattı projesi) nedeni ile cazibe merkezi halini almış hızla gelişmiş ve gelişimini sürdürmekte olan ilçelerdendir. İlçe, sınırlarında birçok su havzası barındırmaktadır. Sınırlarında büyük ormanlar barındırmaktadır. İlçe çevresinde arsa fiyatları oldukça yükselmiştir.

**Parselin jeolojik - topografik özellikleri ve şekli/(Geolojical and geometric spec of parcel):**

Eğimli arazide yamuk benzeri yakın geometrik şekillidirler.

**Çap ve imar planları ile arsanın uygunluğunun sağlanıp sağlanmadığı/(Cadastral map, zoning plan and land congruency):**

Çap belgesi ile uyumludur.

**C- Ana Gayrimenkul Bilgileri/(Main Property Features):**

<b>Yapı Cinsi/ (Structure Type):</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme Karkas	<input type="checkbox"/> Kargir Yığma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer
<b>Mevcut Tesisat/ (Existing Utilities):</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Doğalgaz	<input type="checkbox"/> Isıtma Sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör
<b>Binanın Yaşı/ (Age Of Property):</b>	Tespit edilememiştir.		<b>Binanın Kat Adedi/ (Number Of Floor In Building):</b>	261 parsel: 1, 2 944 parsel: 1, 4	
<b>Binanın toplam inşaat alanı ve oturma alanı/ (Gross Total Area Of Main Property):</b>	261 parsel: 600 m <sup>2</sup> 944 parsel: 666 m <sup>2</sup>		<b>Toplam Kat Adedi / (Total Flat Number):</b>	-	
<b><u>Bina Özellikleri Planlama, Dekorasyon Özellikleri/ (Building Spec.):</u></b>					
Mevcut yapılar kullanılmamakta olup atıl durumdadırlar.					

**D-Bağımsız Bölüm Bilgileri/(Flat Features):**

<b><u>Bağımsız Bölümün Özellikleri / (Independent of the section properties)</u></b>
<b><u>Taşınmazın Brüt ve Net Alanı/(Gross and Net Area Of Flat):</u></b>
<b><u>Taşınmazın cephe sayısı ve yönleri/(No. of Flat Faces and Directions):</u></b>
<b><u>Çevre Düzenlemesi, Sosyal tesisler/Spor tesisleri/(Landscape and Social&amp;Sports facilities):</u></b>
<b><u>Otopark Durumu/(Parking Lot status):</u></b>
<b><u>Manzara ve Konum / (Scenery and Distance to/of Shore):</u></b>
<b><u>Binanın Hasar Durumu ve Deprem Ön İncelemesi/(Damaged Status):</u></b>

**5.DEĞERLEME BİLGİLERİ / (VALUATION INFO):**

<b><u>Genel Değerlendirme ve Bölgenin Gelişme Potansiyeli/(General Valuation and Development potential):</u></b>	
Değerleme konusu taşınmazın çevresinde genellikle boş araziler ve ormanlık alanlar bulunmakta olup yakın çevresinde göl bulunmaktadır. Bölgede köy şeklinde yapılaşmalar hâkimdir. Bölgede yeni yatırımlar mevcut olup yapılmış olan yeni otoyol, yapılması planlanan 3. Havaalanı ve yapılması planlanan kanal İstanbul projesi bölgede hareketliliği arttırmış olup bölge yüksek potansiyel vaat etmektedir.	
<b><u>Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri/(Property's and Zone's advantages):</u></b>	<b><u>Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri/(Property's and Zone's disadvantages):</u></b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>261 parselin ana yola cepheli olması,</li> <li>Parsellerin göl manzarasının bulunması,</li> <li>Arazinin ağaçlık olması,</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mevcut atıl yapılar bulunması,</li> <li>İmar planında imar izni bulunan kısmının düşük olması,</li> </ol>
<b><u>En İyi Kullanım Şekli ve Alternatifler/ (Best use function and alternatives):</u></b>	Taşınmazların en verimli kullanım şekli ticari amaçlıdır.
<b><u>Bitmişlik Oranı % (Percent Finished):</u></b>	100
<b><u>Gayrimenkul Değerini Etkileyen Teknik, İmar ve Yasal Kısıtlamalar</u></b>	Yasal evraklarının bulunamamış olması.



<b>Gayrimenkulün Eklentileri, Müteahhüt ve Teferruatlar/</b>	-
<b>Değerleme Yöntemi:</b>	Emsal Karşılaştırma; gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Arsa değeri takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların emlak vergi değeri 49,37-TL/m <sup>2</sup> dir. Taşınmazların ticaret alanında bulunan kısımları için emsal değerlendirme yöntemi kullanılmış olup diğer kısımları için, Kamusal hak olan bedelsiz DOP kesintisinden sonra kalan kısımlar için emlak vergi değeri üzerinden hareket edilmiştir. Olası bir kamulaştırma durumunda alt sınır emlak vergi değeri olup üst sınır pazarlığa tabidir. Değerlemede alt sınır olan emlak vergi değeri takdir edilmiştir.

## 6. DEĞERLEME (VALUATION):

<b>Toplam Değeri</b>	<p><b>261 parsel değeri:</b>          Yapı değeri: 600 m<sup>2</sup> x 490-TL x 0,68 = 199.920-TL          Arsa değeri (ticaret alanı): 6752 m<sup>2</sup> x 600-TL = 4.051.200-TL          Arsa değeri (diğer): 168 m<sup>2</sup> x 49,37-TL/m<sup>2</sup> = 8.294,16-TL ( % 40 dan fazla terk alanı için kamulaştırma bedeli)          Toplam Değer: 4.259.414,16 ~ 4.260.000-TL          %18 KDV = 766.800-TL TOPLAM=5.026.800-TL</p> <p><b>944 parsel değeri:</b>          Yapı değeri: 666 m<sup>2</sup> x 490-TL x 0,68 = 221.911,20-TL          Arsa değeri (ticaret alanı): 867 m<sup>2</sup> x 500-TL = 433.500-TL          Arsa değeri (diğer): 9469,2 m<sup>2</sup> x 49,37-TL = 467.494,40-TL (% 40 bedelsiz terkten sonra kalan için kamulaştırma bedeli)          Toplam Değer: 1.122.905,60-TL ~ 1.123.000-TL          %18 KDV=202.140-TL TOPLAM=1.328.140-TL</p> <p><b>Toplam Değer: 5.383.000-TL + %18 KDV=968.940-TL =6.351.940-TL</b></p>				
<b>Eksper Görüşü / Satılabilirlik/ (Valuer's Opinion /Market Value):</b>	<input type="checkbox"/> Çok iyi (Very Good)	<input type="checkbox"/> İyi (Good)	<input type="checkbox"/> Orta (Middle)	<input type="checkbox"/> Alıcısı Az (Few buyer option)	<input checked="" type="checkbox"/> (*) Satılamaz (Cannot be sold)
<b>Aylık Kira Bedeli/ (Monthly Rent): Yıllık Kira Bedeli/(Rent FOR A YEAR):</b>	-				
<b>Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi ve Notlar</b>	Taşınmazlar üzerinde kamu haczi her türlü tasarrufuna mani olup, kaldırılması şartı ile değer verilmiştir. Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı bulunmaktadır. Söz konusu değer, intifa hakkının kaldırılması şartı ile verilmiştir. (*) Taşınmazlara üzerindeki Kamu haczinden ötürü "satılamaz denilmiş olup, şerhin kaldırılmasının ardından satış kabiliyeti kazanabilecektir. Taşınmazlar üzerinde Şekerbank lehine intifa hakkı bulunmaktadır. İntifa hakkı; lehine kurulan kişi ya da kuruma taşınmazdan tamamıyla istifade hakkı sağlar. ( Tüzel kişilikler için en çok 100 yıl için kurulabilir)				
<b>Rapor tarihindeki TCMB. Döviz satış kurları USD-Euro/ (TCMB Exchange rate on report date):</b>	Rapor tarihinde; USD 2,23-TL, Euro 3,03-TL				

## 7. PİYASA ARAŞTIRMASI / EMSALLER / REFERANSLAR / (MARKET RESEARCH/PRECEDENTS/REFERENCES):

Aşağıda belirtilen emsal bilgileri, emlak firmalarından aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Emsallerin imar planlarındaki durumu, terklere bilgileri şifahi edinilmiş bilgilerdir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarından hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, ticari potansiyelleri, reklam kabiliyetleri, kullanım alanı büyüklükleri, inşai kaliteleri, mimari özellikleri ve hâlihazır durumları dikkate alınarak günümüz ekonomik koşulları itibariyle kıymet takdiri yapılmıştır.

	EMSAL1		EMSAL2	
<b>NİTELİĞİ</b>	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
<b>ALANI</b>	1 m <sup>2</sup>	5983 m <sup>2</sup>	5631 m <sup>2</sup>	5415 m <sup>2</sup>
<b>İmarı</b>	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>FİYATI</b>	200-Ş - 400-Ş	1.196.600 -USD	1.126.200 USD	1.850.000 USD
<b>Birim m<sup>2</sup> değeri</b>	200-Ş - 300-Ş	200-Ş/m <sup>2</sup>	200-Ş/m <sup>2</sup>	342-Ş/m <sup>2</sup>
<b>BULUNDUĞU YER</b>	Durusu Park içerisinde H:2 kat villa imarlı yaklaşık 1.000 m <sup>2</sup> lik parsellerin konumuna ve manzarasına göre 200-Ş/m <sup>2</sup> ile 300-Ş/m <sup>2</sup> aralığında satılmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.	Durusu park içerisinde H:2 kat "konut alanı" imarlı villalık 5983 m <sup>2</sup> arsa 1.196.600-Ş bedelle satılmaktadır.	Durusu park içerisinde H:2 kat "konut alanı" imarlı villalık arsa	Bölgede Durusu Park içerisinde konut imarlı arsaların 150-Ş - 200-Ş civarında alıcı bulabileceği, ana yola cephe ticari imarlı arsaların 250-Ş - 300-Ş Aralığında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.
<b>EMLAKÇI</b>	Durusu Park Emlak	First in Kemer Gayrimenkul	Morhills Gayrimenkul	İlker Yılmaz Bölge Emlakçısı
<b>TEL</b>	0532 503 09 65	0212 322 61 65	0212 597 45 65	0 532 501 17 76

\* Arnavutköy Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın beyan edilen rayiç bedelinin 49,37 TL/m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca bölgede yapılan araştırmada ve bölgeye hâkim emlakçılardan alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Durusu Park Sitesi içerisinde konut imarlı arsaların konum ve özelliklerine göre 400-TL/m<sup>2</sup> ile 600-TL/m<sup>2</sup> aralığında fiyatlarda pazarlandığı, değerlendirme konusu 261 parselin ticaret imarlı olması, ana yola cephe olması sebebi ile değerinin 600-TL/m<sup>2</sup> olabileceği, 944 parselin ise site içerisinde bulunması, site içi asfalt yola çift taraftan cephesinin bulunması ve göl manzarası bulunması sebebi ile değerinin 500-TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara emsal nitelikte ticaret+konut imarı arsa bulunmamaktadır.

## 8. EKLER / (ENCLOSURES):

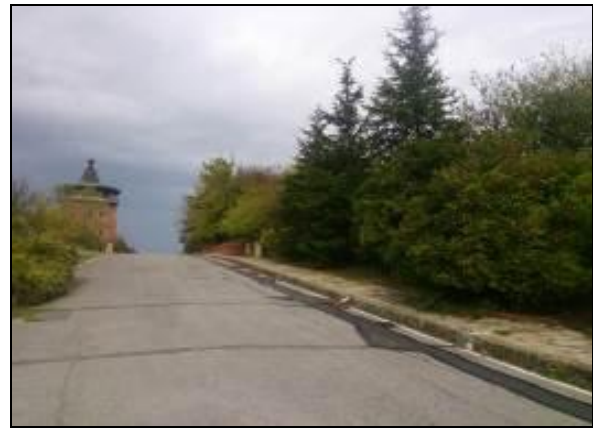
<input checked="" type="checkbox"/> Tapu (Title Deed)	<input checked="" type="checkbox"/> Takyidat (Title Deed Investigation)	<input type="checkbox"/> Aplikasyon Krokisi	<input checked="" type="checkbox"/> İmar Durumu (Development&Zoning status document)	<input type="checkbox"/> Y.Ruhsatı (Building Permit)	<input type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni -İskan (Residential Permit)
<input type="checkbox"/> Onaylı Mimari proje (Approved arch. project)	<input type="checkbox"/> İnşaat İstikamet Rölevesi- Röperli kroki	<input type="checkbox"/> Deprem Raporu (Eartquake Report)	<input checked="" type="checkbox"/> Resim (Picture)	<input type="checkbox"/> Kira sözleşmesi	

## 9. RESİMLER / (PICTURES): (Dış görünüş, iç görünüş, manzara)

İSTANBUL – ARNAVUTKÖY'DE 2 ADET CİNS TASHİHLİ GAYRİMENKUL



**261 parselden görünümler**









### 944 parselden görünüm











### TAPU TAKYİDAT

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	20.01.2014 12:19:40	2014-1689	20140120-2054-F01262	11,40 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii	TÜRKMEN MEZARLIĞI	
Zemin No	18902027	Cilt / Sayfa No	3 / 261	
İl / İlçe	İSTANBUL / ARNAVUTKÖY	Ada / Parsel	/ 261	
Kurum Adı	Arnavutköy	Yüzölçüm	11534,42000	
Mahalle / Köy Adı	DELİYUNUS Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BEŞ ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	MÜLKİYE İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAĞI		05.11.1973 - 2086	
Beyan	ALAN DÜZELTMESİ YAPILACAKTIR		24.03.1999 - 1113	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
GALİP ÖZTÜRK	1 / 1	Satış - 1.8.2005 - 5057		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	109,30 M <sup>2</sup> LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KIRAA ŞERHİ		26.04.2000 - 2107	
İrtifak	BU TAŞINMAZIN İNTİFA HAKKI ŞEKERBANK T.A.Ş. YE AİTTİR		15.05.2006 - 3579	
Şerh	Kamu Hacı : BAYRAMPASA VERGİ DAİRESİ nin 11/06/2012 tarih 9389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 12.782.527,27 TL (Alacaklı : BAYRAMPASA VERGİ DAİRESİ )		12.06.2012 - 8798	
<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
ŞEKERBANK T.A.Ş.	8000000,00	1,0	15.5.2006 - 3578	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	

Rapor Tarihi / Saati : 20.01.2014 / 12:55 1

Arnavutköy TM DELİYUNUS Ada 261 Parsel	1/1	GALİP ÖZTÜRK	15.5.2006 - 3578
----------------------------------------	-----	--------------	------------------

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	20.01.2014 12:18:08	2014-1687	20140120-2054-F01261	11,40 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	TÜRKMEN	
Zemin No	18982731	Cilt / Sayfa No	10 / 944	
İl / İlçe	İSTANBUL / ARNAVUTKÖY	Ada / Parsel	/ 944	
Kurum Adı	Arnavutköy	Yüzölçüm	17227,00000	
Mahalle / Köy Adı	DELİYUNUS Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ KATLI VE ÜÇ KATLI İKİ KARGIR İŞYERİ VE ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
GALİP ÖZTÜRK	1 / 1	Satış - 1.8.2005 - 5057		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	19,73 M <sup>2</sup> LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ		26.04.2000 - 2107	
İrtifak	BU TAŞINMAZIN İNTİFA HAKKI ŞEKERBANK T.A.Ş. YE AİTTİR		15.05.2006 - 3579	
Şerh	Kamu Hacı : BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ nin 11/08/2012 tarih 9369 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 12.762.527,27 TL (Alacaklı : BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ )		12.06.2012 - 8798	




Rapor Tarihi / Saati : 20.01.2014 / 12:55

1



### RUHSATLAR (BELEDİYEDE MEVCUT LİSTE)

SIRA NO	PARSELİN		Türü	MAL SAHİBİ	Ruhsat	İskan	notlar
	No'su	Alanı -m2					
<b>1- BAĞIMSIZ PARSELLER</b>							
1	201	11534,00	İşletme	Galip Öztürk			Petek binolar
2	377	8817,00	İşletme	Galip Öztürk			Resort Hotel
3	916	5593,00	Parsel	Senol Onuk			
4	917	4824,00	Parsel	Mehmet Tanrısever			
5	918	12266,00	İkamet Ediyor	Hülya Yeşilkaya			Tapuda kağıt bina
6	919	19436,00	Parsel	Üstay Yapı Taah.ve Tic.A.Ş.			Tapuda kağıt bina
7	944	17227,00	İşletme	Galip Öztürk			Petek Gazino+kule bina
8	985	6434,00	Parsel	Yesemin Solmaz			
9	1007	1697,00	İkamet Ediyor	Zeynep Atilla			
10	1034	6130,00	Parsel	Mehnaz Hayfavi			
11	1035	8285,00	İkamet Ediyor	Ali H.Üstay,Murat,Mehmet Pilevneli			
12	1036	5799,00	İkamet Ediyor	Eyüp Yiğit			
13	1037	8207,00	İkamet Ediyor	Müştak İşeri			
14	1040	5034,00	İkamet Ediyor	Serpil Shelly			
15	1042	5039,00	İnşaat	Azmi Zeki Sanbay (Üstay)			
16	1044	5046,00	Parsel	Serpil Shelly			
17	1045	5113,00	İkamet Ediyor	Zeynel Abidin Erdoğan			
18	1046	5007,00	Parsel	Servet Valerie B.M. Yıldırım			
19	1047	5331,00	Parsel	Servet Valerie B.M. Yıldırım			
20	1048	5074,00	İkamet Ediyor	Gülşay Toksoy			
21	1049	5595,00	İkamet Ediyor	Fuat Akyar			
22	1050	5142,00	Parsel	Ali Gedik			
23	1051	5076,00	İnşaat	Maxit Yapı Malzemeleri San.ve Tic.A.Ş.			
24	1053	5173,00	İkamet Ediyor	Yusuf Kaiko			
25	1054	5080,00	İkamet Ediyor	Semiha Atapek (Erdoğan)			
26	1055	5080,00	İkamet Ediyor	Cevdet Dal			
27	1056	5041,00	İnşaat	As Mutfak Gıda San. Ve Tic.Ltd.Şti.			
28	1057	5016,00	İkamet Ediyor	Necip Cüneyt Balkır			
29	1058	5043,00	İnşaat	Önalılar İnşaat San.ve Tic.A.Ş.			
30	1059	5257,00	İnşaat	Orhan Önalılar			
31	1060	5029,00	İkamet Ediyor	Mete Bora			
32	1061	5010,00	Parsel	Defne Sokullu			
33	1062	5216,00	Parsel	Saman Ecevit			
34	1064	5036,00	İkamet Ediyor	Fıdla Film Yapım Dağıtım Reklam A.Ş.			

**TAPU SENEDİ**

İl	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>					
İlçe	CATILCA/0						
Mahalle							
Köy	DELİYUNIS						
Sokak	MEZARLIĞI						
Mevki							
TARİHİN Sattığı Bedeli		Parta No.	Ada No.	Panah NO.	1985 m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
CATIĞI 305300.00VTL 1				361	1	1524	43
Nitelik	5-1KAT,1-2KAT BETHEN İSVE.ARSA						
Sınıf	Paftasında						
Edinme Sebebi	Taaşu Karadeniz Durusu Turizm A.Ş. adına kayıtlı iken, sat- tılarından tescil edildi.						
Sahibi	GELİP ÖZTÜRK : İSRAIL						
Geddel	Yevriye No.	Çiz No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Gittis	
Çiz.No	5057	3	263		01/09/2005	Çiz No.	
Sahne no.						Sahne No	
Sıra No.						7018	Sıra No
Tarih						31/12/1993	Tarih



İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti					
İlçe		KADIKÖY							
Mahallesi									
Köyü		DELİVLİNEJİS							
Sokağı		MEZARLIKLI							
Mevkii		YERİNDEN							
Sığır Bedeli				Pala No.	Ada No.	Parsel No.	Alan (m <sup>2</sup> )		
SATIŞ				93600,00YTL	-	944	1 7227 ,00		
NİHAİ İL		2KAT-3KAT 2KARŞ. İZMİR-ARSAŞI							
Sınır		Paftasında							
Eskişme Sebebi		Tapası Karadunir Durusu Tarife TIC.A.S. adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.							
Sahibi		Gülşir ÖZTÜRK-4-İSMAIL							
Geldiği		Yevmiye No.	Zill No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim			
Cilt No.		5753	10	944	1/08/2005	Cilt No.			
Sahife no.						Sahife No.			
Sıra No.						7028		Sıra No.	
Tarih						31/12/1993		Tarih	

**İMAR DURUM**



### Koruma kuşağında yapılaşma yasakları

Baraj Adı	TERKOS
Kusak Adı	TERKOS HAVZASI UZUN1 KORUMA KUŞAĞI
Mesafe	2000 metre sonrası
Yapılaşma	Yapılaşması yapılamayacak tesisler: Metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik / lifli yıkama yağlama, kimyasal madde / yakıt / kömür depolan, atıksu üreten kimyasal madde üretim, hurda kağıt / ham deri işleme, asit / zirai ilaç / pil / akü imalat ve dolun tesisi, cam / yün yıkama, katı atık, matbaa_
Yönetmelik	<a href="#">İski Havza Yönetmeliği</a>

Baraj Adı	SAZLIDERE
Kusak Adı	SAZLIDERE HAVZASI UZUN2 KORUMA KUŞAĞI
Mesafe	2000 metre sonrası
Yapılaşma	Yapılaşması yapılamayacak tesisler: Metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik / lifli yıkama yağlama, kimyasal madde / yakıt / kömür depolan, atıksu üreten kimyasal madde üretim, hurda kağıt / ham deri işleme, asit / zirai ilaç / pil / akü imalat ve dolun tesisi, cam / yün yıkama, katı atık, matbaa_
Yönetmelik	<a href="#">İski Havza Yönetmeliği</a>

- f) Uzun mesafeli koruma alanlarında,
- Tuz ile metal sertleştirme,
  - Metal kaplama,
  - Asitle yüzey temizleme,
  - Tekstil boyama ve emprime baskı,
  - Hurda plastik yıkama,
  - Liftli yıkama-yağlama,
  - Yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları,
  - İmalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri,
  - Hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri,
  - Ham deri işleme,
  - Asit imal ve dolun yerleri,
  - Ziraî mücadele ilacı imal ve dolun yerleri,
  - Pil, batarya, akü imal yerleri,
  - Gres yağ fabrikaları,
  - Domuz çiftlikleri,
  - İlaç sentez fabrikaları,
  - Ağır metal tuzu üretimi,
  - Cam yıkama,
  - Yün yıkama,
  - Endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri,
  - Kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri,
- imar planında önerilemez ve bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.  
Planları yapımında iskiden görüş alınması gerekmektedir.



**Not:**

- Ekte taşınmaz/taşınmazlara ait fotoğraflar, tapu senedi, mevcut ise diğer belgeler sunulmaktadır.
- Tapu sicil kaydındaki takyidatlar değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.
- Değerlemede %10 yanılma payı mevcuttur.
- Fiyatlara KDV dâhil edilmemiştir.
-



<b>ADI-SOYADI</b>	:Ramazan PEHLİVAN			
<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	:Üsküdar / İSTANBUL			
<b>ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)</b>	:FIRAT ÜNİVERSİTESİ MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ-İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ</b>	: BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. 19 Mayıs Mah. Sümer Sokak Sümko Sitesi A-7 Blok Daire:13 Kozyatağı/Kadıköy/İSTANBUL			
<b>MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI</b>	:İnşaat Mühendisi-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
<b>T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI</b>	:34060630068			
<b>ORTAKLIK PAYI:</b>	Sigortalı Çalışan			
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>				
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
1-	Metropol Gayrimenkul Değerleme A.Ş	2006-2007	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı –Kurucu ortak	
2-	Yöntem Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2007-2008	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>				
	<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
YOK				
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>				
	<b>Yılı</b>	<b>Eğitimin Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
2006		3 YIL	Spk Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı	SPK Lisans No:400318
<b>ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR</b>				
<b>Başlangıç Yıl/Ay</b>	<b>Şirket Adı/Yeri</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Pozisyon İlişki Türü</b>	<b>% Ortaklık</b>
YOK				

<b>ADI-SOYADI</b>	: Hayri Doğu ÖZER			
<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	: 19 Mayıs Mahallesi STFA B8 Blok no:12 Daire:45 Kadıköy/İSTANBUL			
<b>ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)</b>	: Yıldız Teknik Üniversitesi-İşletme (1998-2004)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ</b>	: Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : Sahrayıcedit Mah. Mengi Sokak Mahmutbey İş Merkezi No:28 Kat:1 Sahrayı cedit İstanbul			
<b>MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI</b>	: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:402158)			
<b>T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI</b>	: 11693932554			
<b>ORTAKLIK PAYI:</b>	Sigortalı Çalışan			
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ -</b>				
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
1-	Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş	2009-2013	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>				
	<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
YOK				
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>				
<b>Yılı</b>	<b>Eğitimin Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>	
Yok				
<b>ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR</b>				
<b>Başlangıç Yıl/Ay</b>	<b>Şirket Adı/Yeri</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Pozisyon İlişki Türü</b>	<b>% Ortaklık</b>
YOK				

ADI-SOYADI	:Fatih DİNÇEL			
İKAMETGAH ADRESİ	:Beylerbeyi/İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	:Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ	: BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Sahrayıcedit Mah. Mengi Sokak Mahmutbey İş Merkezi No:28 Kat:1 Sahrayı cedit Istanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	:İnşaat Mühendisi-Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	:53827420292			
ORTAKLIK PAYI: Şirket ortağı				
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	TOTAL MÜHENDİSLİK SAN VE TİC.LTD.	(1993/2006)	KURUCU ORTAK	
2-	UZMANLAR YAPI DENETİM TİC.LTD.ŞTİ	(2000/2007)	KURUCU ORTAK	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
YOK				
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2006		3 YIL	Spk Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı	SPK Lisans No:400422
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
13/03/2007	Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme	Yönetim Kurulu Başkanı	%84

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ


Tarih : 20.04.2006 No : 400318

## 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


### Ramazan PEHLİVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



**İlkay ARIKAN**  
GENEL SEKRETER





**Tevfik Metin AYIŞIK**  
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 14.12.2012

No : 402158

## 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

**Hayri Doğu ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



BURSA  
YEDİNCİ NOTERLÜĞÜ  
Cedihpaşahı Mah. Sultan Mahmut Bulvarı  
Fonksiyon No: 2811-2 BİLLİHİRBURSA  
Tel: 0-224 241 33 74 - 0-224 241 33 75

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

## 021913

No : 400422

Tarih : 22.11.2006

## 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

**KAZANILMIŞTIR.**  
Buna göre, Sermaye Piyasası Kurulu ve  
TSPAKB'nin onay ve izniyle faaliyetini sürdürebileceği  
bilgindeyim. Bu belge, Sermaye Piyasası Kurulu'nun  
02/11/2006 tarihli ve 2811/2 sayılı kararına dayanarak  
düzenlenmiştir.

BURSA 21 NOTERİ  
Sedat Altınbaş

### Fatih DİNÇEL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

Alkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

30 Kasım 2006

