

# **DEĞERLEME RAPORU**

**Bağcılar / İSTANBUL**  
**(Parsel)**

**Rapor no : 2013/7590**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	31 Ekim 2013 tarih ve 8398 - II kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Elbirliği mülkiyet
Rapor Türü	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	08 Kasım 2013

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Mahmutbey Mahallesi, Kartal Sokak, 1310 no'lu parsel, Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Köyü, Köy Altı Mevkii, "bahçe" nitelikli 496 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1310 no'lu parsel
Sahibi	Şenol İRTEN
Mevcut Kullanım	Boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir şerh mevcut değildir.
İmar Durumu	Park Alanı
Yüzölçümü	496 m <sup>2</sup>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut imar durumu nedeniyle parsel üzerinde proje geliştirilememektedir.

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	615.000	305.000	225.000
Nihai Sonuç	<b>615.000</b>	<b>305.000</b>	<b>225.000</b>

Not: Kısıtlı imar durumu nedeniyle parsel üzerinde proje geliştirilememektedir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazın; sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasının uygun olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Ancak değerlemeye konu parselin müşteri tarafından Nurol Park Projesi'nde "Emsal Transferi" amacı ile değerlendirilmesi hususu göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Murat YILDIRIM (SPK Lisans Belge No: 402178)

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.a) Şirket bilgileri .....	4
2.b) Müşteri bilgileri.....	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
4. UYGUNLUK BEYANI .....	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER .....	6
5.a) Mülkiyet durumu .....	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi .....	7
5.c) İmar durumu incelemesi.....	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler .....	7
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU .....	8
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu.....	8
6.b) Parselin fiziksel özellikleri.....	8
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	9
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi .....	9
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	9
7.c) Bölge analizi.....	10
7.d) Piyasa bilgileri .....	10
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler .....	11
8. DEĞERLEME SÜRECİ.....	11
8.a) Değerleme yöntemleri.....	11
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	12
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	12
9.a) Emsal Karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	12
10. SONUÇ .....	14

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

---

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: NuroI Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Mahmutbey Mahallesi, Kartal Sokak, 1310 no'lu parsel, Bağcılar / İSTANBUL
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 31 Ekim 2013 tarih ve 8398 - II kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 081
<b>RAPOR NO</b>	: 2013/7589
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 01 Kasım 2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 08 Kasım 2013
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Murat YILDIRIM (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza, No: 257, Kat: 19, Maslak 34498 / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 286 82 40
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 40.5000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 52
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği çerçevesinde satış ve kira geliri elde etmek amacıyla gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Nurol Plaza, Nurol Residence, Zekeriyaköy Evleri, OASİS, Karum İş ve Alışveriş Merkezi



### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

#### 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 etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ : Şenol İRTEN..... (Tam)  
İLİ : İstanbul  
İLÇESİ : Bağcılar  
KÖYÜ : Mahmutbey  
MEVKİİ : Köy Altı  
PAFTA NO : ---  
ADA NO : ---  
PARSEL NO : 1310  
NİTELİĞİ : Bahçe  
YÜZÖLÇÜMÜ : 496 m<sup>2</sup>  
HİSSE DAĞILIMI : Tamamı  
YEVMIYE NO : 21202  
CİLT NO : 13  
SAYFA NO : 1292  
TAPU TARİHİ : 24.11.2010

## **5.b) Tapu kütüğü incelemesi**

---

İstanbul İli, Bağcılar İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 01.11.2013 tarihi ve saat 14:35 itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır. Takbis belgesi ektedir.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle; sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## **5.c) İmar durumu incelemesi**

---

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu parselin, 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı paftasında “**Park Alanı**” olarak gösterilen bölge içerisinde konumlandığı tespit edilmiştir. Parsel halihazır durumuyla kısıtlı imar durumuna sahip olup herhangi bir yapılaşma hakkına sahip değildir.

Kısıtlı imar durumu nedeniyle parsel üzerinde proje geliştirilememektedir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazın; sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasının uygun olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Ancak değerlemeye konu parselin müşteri tarafından Nuro Park Projesi'nde “Emsal Transferi” amacı ile değerlendirilmesi hususu göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## **5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler**

---

### **Tapu Müdürlüğü incelemesi**

---

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyeti daha önce Hatice ALTINDAĞ, Halil ALTINDAĞ ve Rukiye KARABIYIK'a ait iken 24.11.2010 tarih ve 21202 no'lu satış ve birleştirme işlemiyle maliki Şenol İRTEN olarak değişmiştir.

### **Belediye incelemesi**

---

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



## 6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

### 6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, Kartal Sokak üzerinde konumlu **1310 no'lu parseldir.**

Parsel halihazırda boş durumdadır.

Yakın çevresinde zemin katları iş yeri, normal katları genellikle mesken olarak kullanılan 4 - 5 katlı binalar, boş parseller ve iş merkezleri yer almaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı ve bölgenin tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir. Yanı sıra mevcut imar durumu taşınmazın satış kabiliyetini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bölge, Bağcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

#### Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları :

Mahmutbey İ.Ö.O.....	: 300 m
212 AVM.....	: 1,6 km
Tem Otoyolu Bağlantı Yolu.....	: 1,8 km
Atatürk Havalimanı.....	: 9 km
4. Levent.....	: 20 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü.....	: 23 km
Boğaziçi Köprüsü.....	: 24 km

### 6.b) Parselin fiziksel özellikleri

- Yüzölçümü **496 m<sup>2</sup>**dir.
- Dikdörtgen biçiminde geometrik yapıya sahiptir.
- Eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Kartal Sokak'a cephesi bulunmakta olup cephe uzunluğu yaklaşık 15 m'dir.
- Sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur (duvar, çit, tel örgü vb.) bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

## 7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı: "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Değerlemeye konu parsel "Park Alanı" lejantına sahip olup üzerinde proje geliştirilememektedir.

### 7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 tamamı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

## 7.c) Bölge analizi

### Bağcılar İlçesi

- Yüzölçümü 20.098 km<sup>2</sup>'dir.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 749.024'dür.
- Batıda Küçükçekmece, kuzeyde askeri arazi ve Esenler, doğuda Güngören, güneyde ise Bahçelievler ilçeleri ile çevrilidir.
- 21 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler; Bağcılar, Bağlar, Barbaros, Çınar, Demirkapı, Evren, Kirazlı Fevziçakmak, Bağcılar Fevziçakmak, Hürriyet, Güneşli, Göztepe, İnönü, Kazımkarabekir, Kemalpaşa, Mahmutbey (Merkez), Sancaktepe, Yavuzselim, Yenigün, Yenimahalle, Yıldıztepe ve Yüzüncüyıl mahalleleridir.
- İstanbul'un nüfus yönünden olduğu gibi sanayi yönünden de en hızlı büyüyen ilçelerinden biridir.
- İlçe sınırları içerisinde yer alan İSTOÇ, Türkiye'nin en büyük sanayi sitelerinden biridir.
- Hürriyet, Milliyet, Meydan, Dünya, Akit ve Yeni Asya gazetelerinin matbaa ve yönetim merkezlerinin TEM Otoyolu üzerindeki tesislerine taşınmalarıyla İlçe, basın sektörünün merkezi olmuştur.
- MİA (Merkez İş Alanı) Bölgesi olarak planlanan Mahmutbey Bölgesi'nde ticari yapılaşmanın tamamlanması halinde ilçede nüfus yoğunluğu daha da artacaktır.

## 7.d) Piyasa bilgileri

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Taşınmaza yakın mesafede konumlu, Altuğ Sokak'a cephesi bulunan, "MİA Alanı" lejantına sahip, planda üzerinden yüksek gerilim hattı geçen, 2.912 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 2089 ada, 3 no'lu parselin satış değeri 4.800.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.650,-USD / ~ 3.325,-TL)  
İlgilisi / Hazar Konut Tel.: 212 602 00 21
2. Taşınmaza yakın mesafede konumlu, "MİA Alanı" lejantına sahip, 3.120 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 6.500.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.085,-USD / ~ 4.200,-TL)  
İlgilisi / Namlı Gayrimenkul Tel.: 212 445 19 35

3. Taşınmaza yakın mesafede konumlu, Dilmenler Caddesi'ne cephesi bulunan, "MİA Alanı" lejantına sahip, 4.383 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 2088 ada, 28 no'lu parselin satış değeri 11.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.510,-USD / ~ 5.060,-TL)  
İlgilisi / Mal Sahibi Tel.: 0532 590 33 94
4. Taşınmaza yakın mesafede ve Kemerburgaz Üniversitesi çevresinde konumlu bulunan, "MİA Alanı" lejantına sahip, 3.989 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 6.980.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.750,-USD / ~ 3.525,-TL)  
İlgilisi / Emlakxell Tel.: 532 326 82 87
5. Taşınmaza yakın mesafede konumlu bulunan, "MİA Alanı" lejantına sahip, 4.842 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 9.685.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.000,-USD / ~ 4.030,-TL)  
İlgilisi / Denizler Emlak.: 532 332 93 45

**Not:** 1) Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.  
2) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD= 2,0155 TL'dir.

## **7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler**

### **Olumlu etkenler:**

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin hızlı gelişimi,
- Tamamlanmış altyapı.

### **Olumsuz etkenler:**

- Mevcut imar durumu,
- Dar bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması.

## **8. DEĞERLEME SÜRECİ**

### **8.a) Değerleme yöntemleri**

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

## **8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler**

Bu çalışmada taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

Mevcut imar durumu nedeniyle taşınmaz üzerinde proje geliştirilememektedir. Bu nedenle taşınmazın pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme yöntemi kullanılamamıştır.

## **9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

### **9.a) Emsal Karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parsel için m<sup>2</sup> değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### **Emsal Analizi**

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında değerlemeye konu taşınmaza birebir emsal teşkil edebilecek kısıtlı imar durumuna sahip satılık arsa emsali bulunmamıştır. Taşınmazın konumlandığı bölge ağırlıklı olarak MİA (Merkezi İş Alanı) şeklinde gelişim göstermektedir. Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen MİA lejantına sahip emsallerin m<sup>2</sup> satış değerleri sırasıyla; 3.325, 4.200, 5.060, 3.525 ve 4.030,-TL'dir. Emsallerin satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşündeyiz.

Buna göre MIA lejantına sahip arsalar için ortalama emsal;

$$\frac{[(3.325 + 4.200 + 5.060 + 3.525 + 4.030) \times 0,90]}{5} \cong 3.625,-\text{TL} \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

Ancak değerlemeye konu taşınmaz kısıtlı imar durumuna sahip olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilememektedir. Taşınmazın şerefiyesi emsallerden kısıtlı imar durumuna ve dar bir alıcı kitlesine sahip olması bakımından % 60, konum bakımından ise % 15 daha düşüktür.

Buna göre ortalama emsal;

$$(3.625,-\text{TL}) \times 0,40 \times 0,85 \cong 1.235,-\text{TL} \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

#### **Ulaşılan sonuç:**

---

Piyasa bilgileri, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve kısıtlı imar durumu dikkate alınarak m<sup>2</sup> değeri için **1.235,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

**Buna göre taşınmazın pazar değeri;**

$$496 \text{ m}^2 \times 1.235,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong (612.560) \text{ 615.000,-TL} \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

## 10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

**615.000,-TL** (Altıyüzonbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir

(615.000,-TL ÷ 2,0155 TL/USD (\*) ≅ **305.000,-USD**)

(615.000,-TL ÷ 2,7220 TL/EURO (\*) ≅ **225.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0155 TL ve 1,-EURO = 2,7220 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 725.700,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

Kısıtlı imar durumu nedeniyle parsel üzerinde proje geliştirilememektedir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazın; sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasının uygun olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Ancak değerlemeye konu parselin müşteri tarafından Nurol Park Projesi'nde "Emsal Transferi" amacı ile değerlendirilmesi hususu göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 08 Kasım 2013

(Ekspertiz tarihi: 01 Kasım 2013)

Saygılarımızla,



**Murat YILDIRIM**  
Şehir Plancısı  
Değerleme Uzmanı



**İsmail KILIMCI**  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Konum krokisi ve uydu görünümü (1 sayfa)
- Takyidat belgesi (1 sayfa)
- İmar durumu örneği (1 sayfa)
- Emsal transferi ile ilgili meclis kararı (4 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)





**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi : Ana Faşmız  
Zemin No : 25437855  
İl / İlçe : İSTANBUL BAĞCILAR  
Kurum Adı : Bağcılar İM  
Mahalle / Köy Adı : MAHMET İBİ Y Köyü  
Mevkii : KOY ALI I  
Cilt / Sayfa No : 13 / 292  
Kayıt Durum : Akut

Ada/Parsel : -/1310  
Yüzölçüm : 496.00 m2  
Ana Tas. Nitelik : BAHIÇE

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaşe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
12115727	ŞENOĞLU İRİTEN / M/ Oğlu			496.00	Satış + Birleş - 24/11/2010 - 21202-	
TAM						

Raporlayanın: tk43474

Recep AYAZ

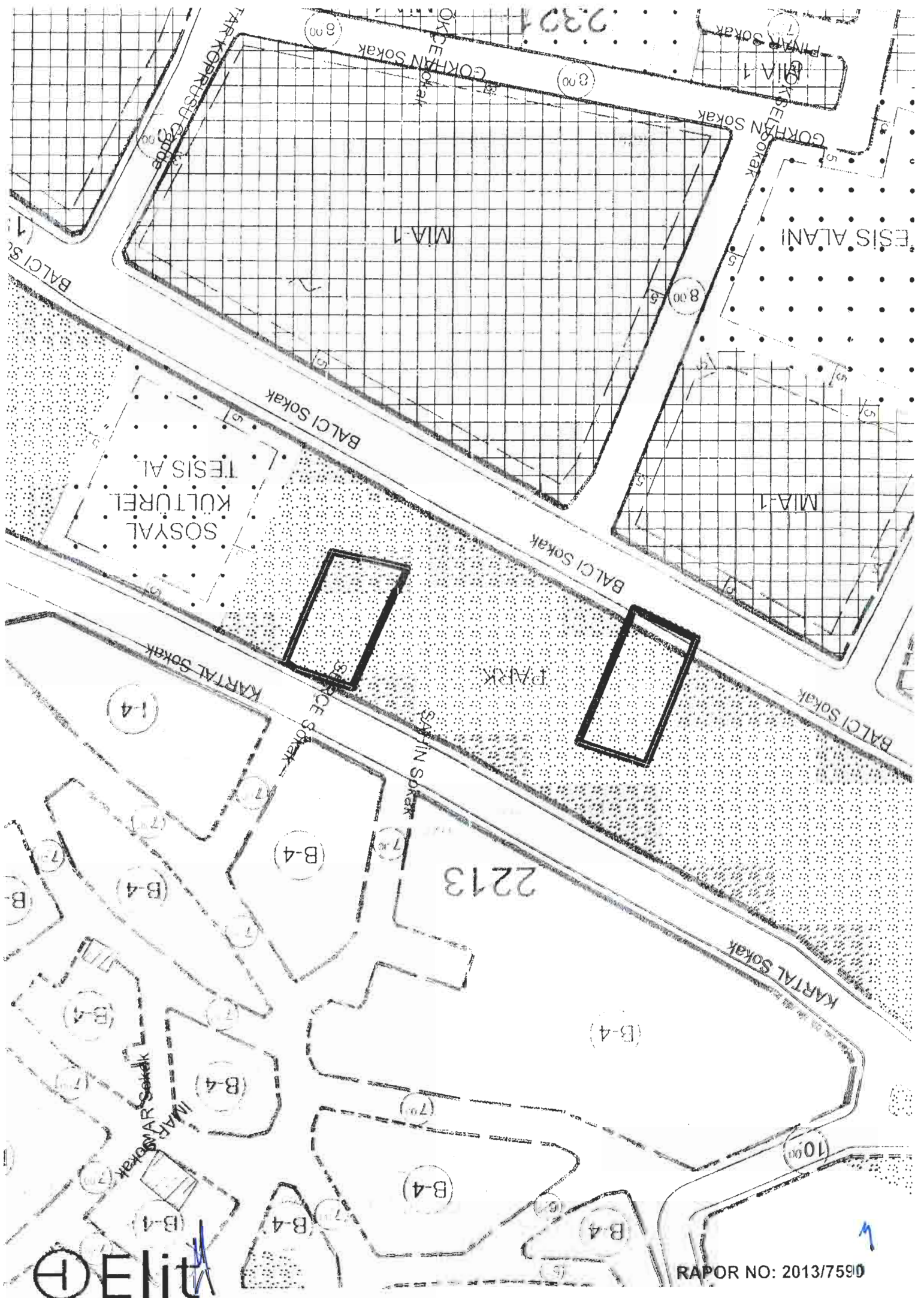
Kayıdıcı/Uygundur.

01.11.2013

Emir KARAKILINÇ

Tapu Müdürü





2304

2213

RAPOR NO: 2013/7598





BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

HİZMET ÖZETİ

Sayı: 2013/7590

31.10.2013

Konu: İmar Planları ile İlgili Bilgi Verilmesi.

NUROL GAYRİ MENKUL YATIRIM ORT.A.Ş. Vskılı  
Orur ÖZÇİFTÇİ  
Güneşli Mah. Kirazlı Cad.No:5/3  
Bağcılar/İstanbul

İlgili: 31.10.2013 tarih ve 327906 sayılı dilekçe

ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.09.2013 tarih ve 1843 sayılı karar

Uygulama imar planında yeşil alanda kalan, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey mahallesi, F21c17c4d pafta, 1299 ve 1310 nolu parsellerin, Bağcılar Belediye Başkanlığı'na hibe edilmesi durumunda, 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarına göre yapılacak emsal transferi konusunda, bilgi verilmesi, ilgi (a) dilekçe ile, Başkanlığımızdan talep edilmiştir.

İlgi dilekçede bahsi geçen, "...emsal transferi" ile alakalı olarak, şu an yürürlükte bulunan, 16.06.2012 onanlı uygulama imar planı notları, Genel Hükümler Bölümü, 1.maddesinde;

"...KAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.Ancak daha önce uygulamaya girmiş veya rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde, terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı, parselin kadastral alanının, %60'ı üzerinden yapılır.Bu hüküm, bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.Bu değer,net parsel alanı üzerinden hesaplanacak alanın %25'ini aşamaz.İmar Kanununun 18.maddesine göre uygulama yapılan ve kamulaştırılmak üzere tapu verilen donatı alanlarının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla bu alanlar emsal hesabına dahil edilir.Tamamı donatı alanında kalan parsellerin kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla parsel alanının % 40 nun emsali başka parsel yada parsellere transfer edilebilir.Bu işlem emsal hesabı KAKS:2.00 değeri üzerinden yapılarak gerçekleştirilir.Emsal transferi yapılan parselde toplam emsal değeri planda verilen emsal değerinin % 50 sini aşamaz.Emsal transferi simge yapılaşma şartlarına sahip parsellere yapılamaz." şeklinde bir plan notu bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen, plan notu (emsal transferi) ile alakalı olarak ( Genel Hükümler Bölümü, 1. maddé), Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, ilgi (b) kararı ile;

- "...Genel Hükümler Bölümü'ndeki, " %40'ının emsali" ibaresinin " %50'sinin emsali olarak düzeltilmesi....." şeklinde bir değişiklik yapılmıştır.

Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim

Ali AYDIN  
Başkan Yardımcısı  
\*Elektronik İmzalıdır

3070 sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile oluşturulmuştur.  
Üzerinde tasdihi belediye başkanlığı bel.0-60000- adresinden 328214 doküman no ve 010000716700-uygulama kodu ile yapılmıştır

Form: 002/01

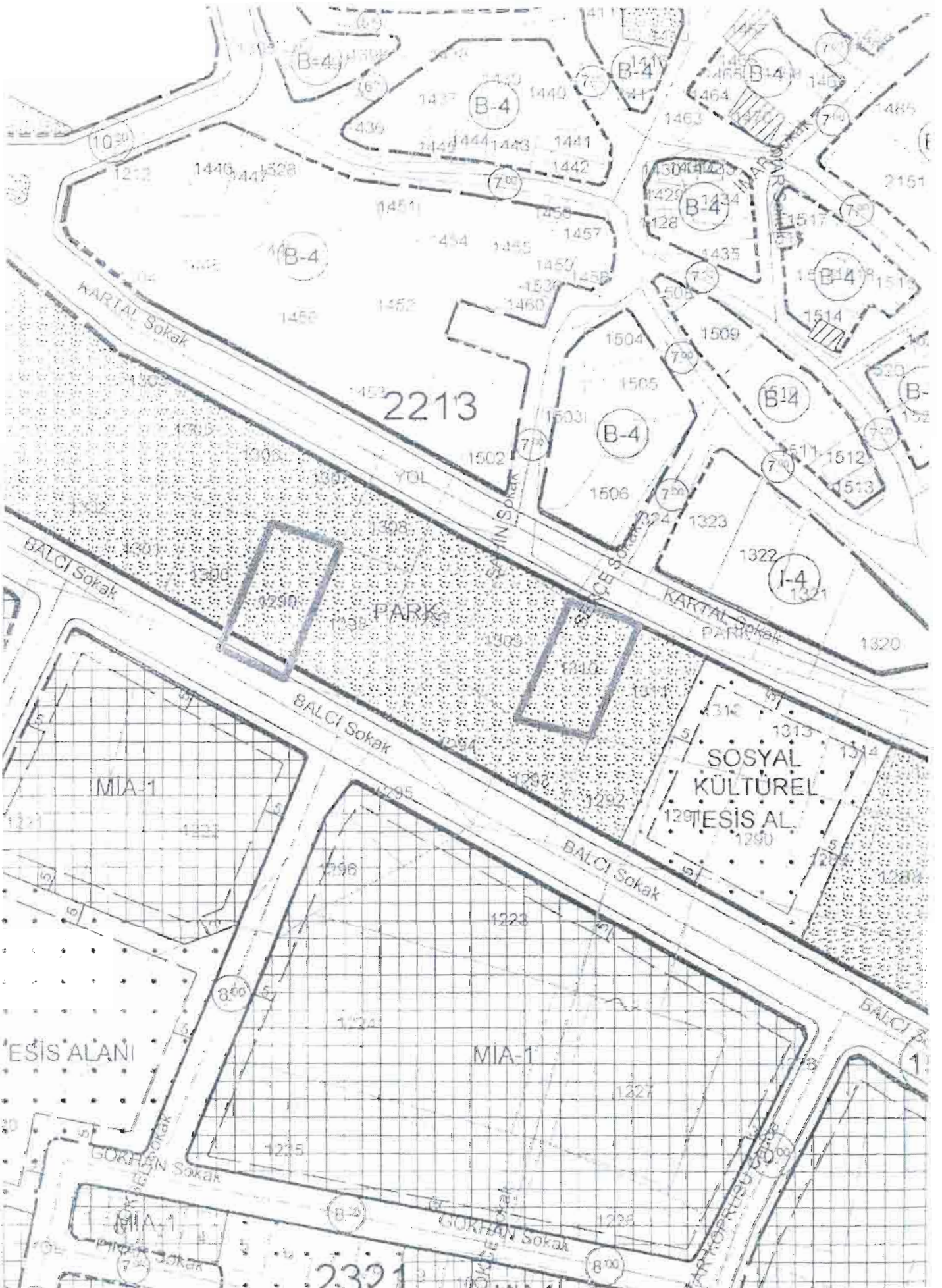
Güneşli Mah. Kirazlı Cad. No: 5/3 34200 Bağcılar/İSTANBUL  
Tel:02124100334(\*) Faks: 2124100416(\*)  
E-posta: irtis@bagcilar.bel.tr

HİZMET ÖZETİ

Bilgi için  
Koray FARA

5076 Sayılı Kanunla Gözde  
Elektronik olarak imzalandığı  
Emrullah Ahmet GÖRÜR  
Müdür  
01 Kasım 2013

RAPOR NO: 2013/7590



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.09.2013

Meclis Karar No: 1843

**"RAPOR:**

**KONUNUN ÖZÜ:** Bağcılar İlçesi geneline ait plan notunda değişiklik yapılmasına dair 1/1000 ölçekli plan tadilatı

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/07/2013 gün ve 2013-7860 sayılı yazısında; İLÇİHAJ 10.06.2013 gün ve 99368494-310.01.04-235773 sayılı Bağcılar Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve eki 06.06.2013 gün ve 2013/104 sayılı İlçe Meclis Kararı ve 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları. b) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın, 20.08.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oturuşu

**TALEP**

Bağcılar Belediye Başkanlığı'nın İlgı (a) yazısı ve ekleri ile; 16.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında değişiklik yapılması teklifine ait Meclis Kararı alındığı belirtilerek, söz konusu teklifin 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddeleri uyarınca gereğinin yapılması talep edilmektedir.

**İLÇE MECLİS KARARI**

İlgı (a) yazı ekinde tarafınıza iletilen 06.06.2013 gün ve 2013/104 sayılı Bağcılar Belediyesi İlçe Meclis Kararı'nın Komisyon Görüşü bölümünde; "Önerge doğrultusunda yapılan çalışma sonucunda; '16.06.20012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar plan notlarında,

■ Yapılaşma Hükümlerinin 10. Maddesinin ilk cümlesinin iptal edilerek; 'En az 2 parselin tevhid edilmesi kaydıyla 500 m<sup>2</sup> den büyük parsel oluşturulması durumunda yeni oluşacak parselin inşaat alanı tevhid edilen parsellerin simge halindeki inşaat alanları toplamının %10 artırılması ile, 1000 m<sup>2</sup> den büyük parsel oluşturulması halinde %20 artırılması ile 2000 m<sup>2</sup> den büyük parsel oluşturulması halinde %25 artırılması ile 3000 m<sup>2</sup> den büyük parsel oluşturulması veya en az 6 parselin tevhid edilerek 1000 m<sup>2</sup> den büyük parsel oluşturulması durumunda %30 artırılması ile bulunur.' şeklinde değiştirilmesi,

■ 10. Maddenin 10.4 maddesinde; 'Bu alanlarda' ibaresinin iptal edilerek 'Tevhid sonucu oluşan 500-1000 m<sup>2</sup> arası parsellerde bahçe mesafelerine uyulması kaydıyla TAKS serbest olup planda verilen itifa en fazla bir kat arttırılır. Tevhid sonucu oluşan 1000 m<sup>2</sup> den büyük parsellerde ise' ibaresinin eklenmesi,

■ 10. Maddenin 10.5. Maddesinde yer alan 'Bina dar kenarı 8 metreden az olamaz.' ibaresinin 'Bina dar kenarı 15 metreden az olamaz.' şeklinde düzenlenmesi,

■ 17 nci maddenin İnci ve 3.üncü paragrafının iptal edilerek 2.inci paragrafta yer alan 'Konut binalarında her konut için en az bir otopark yeri sağlanması durumunda, fazladan yapılan otopark alanları, tahsis edilen konutların eklentisi olarak bağımsız bölüm listesinde gösterilebilir. Ticaret+konut binalarında, konutlar için otopark yönetmeliğine göre ihtiyaç duyulan otopark yerinin ayrılması koşulu ile ticaret için yapılan otopark alanları, bu alanlara eklentisi olarak bağımsız bölüm listesinde gösterilebilir.' ibaresinin korunması şeklindeki 1/1000 ölçekli plan notlarının düzenlenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür." denilmekte olup, söz konusu komisyon kararının Belediye Meclisince oybirliğiyle ile kabul edildiği bildirilmiştir.

**DEĞERLENDİRME ve SONUÇ**

Bağcılar Belediyesi Meclis Üyeleri tarafından verilen "Ülkemizde afet risklerinin azaltılması, depreme dayanıklı yapı stoğunun ortadan kaldırılarak sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulabilmesi amacıyla 6306 sayılı Kanun çıkarılmıştır. Bu kanun çerçevesinde ilçemizde kentsel dönüşüm çalışmaları büyük bir hızla devam etmektedir. Bağcılar'da bulunan parsellerin büyük bir bölümünün 500 m<sup>2</sup>den küçük olması nedeni ile bu parsellerde yapılan inşaatların otoparksız olarak inşa edildiği görülmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarına destek verilmesi ve otoparksız inşaat yapımının önüne geçilmesi için 1/1000 ölçekli plan notlarında çalışması yapılabilmesi amacıyla teklif önerimizin İmar Komisyonuna havalesini talep ediyoruz." şeklindeki önerge doğrultusunda yapılan çalışma neticesinde 16.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar planı notlarında değişiklik yapılmasını içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı teklifine ait İlçe Meclis Kararı alındığı belirtilerek, söz konusu teklifin 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddeleri uyarınca gereğinin yapılması talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar planı paftasında; plan notlarının 17. maddesi ve yapılaşma hükümlerinin 10. Maddesinde değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir.

Yapılaşma hükümlerinin 10.4. maddesinde yapılan değişiklik ile tevhid sonucu oluşan 500-1000 m<sup>2</sup> arası parseller için tevhid edilmeden önceki TAKS serbestliğinin, daha büyük parseller oluşturulmasına rağmen daha fazla açık alan elde edilmesine engel olacağı ve 10.5 maddesinde yapılan değişiklik ile mer'î plandaki "bina dar kenarı 8 metreden az olamaz." ibaresinin "Bina dar kenarı 15 metreden az olamaz" şeklinde değiştirilmesi ile yapılan düzenlemenin 500 m<sup>2</sup>den büyük parseller oluşturulmasına yönlendirici olmak amacıyla oluşturulduğu; aulafınadır, "denilerek,

Yapılaşma hükümlerinin 10. maddesinde yapılan değişiklik neticesinde, en az iki parselin tevhit edilmesi ve 500 m<sup>2</sup>den büyük parseller oluşturulması halinde yapılan inşaat alanı artışının %10 (1 kat artış) olacak şekilde

T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.09.2013

Meclis Karar No: 1843

düzenlendiği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen hektar başına 650 kişilik nüfus atanmasına karşın mer'î 1/1000 ölçekli uygulanan imar planında emsal değeri verilmeyerek yerleşim sembolü ile ifade edilen yapılanma koşullarıyla yaklaşık 900 kişi/hektarlık bir nüfus yoğunluğu oluşturulduğu, plan netlerinde yapılması öngörülen inşaat alanının %10 artırılması şeklindeki değişiklik teklifi ile de nüfus yoğunluğunun yaklaşık 1000 kişi/hektar bulacağı anlaşılmakta olup; bahse konu teklifin, 1/5000 ölçekli mer'î Nazım İmar Planı kararlarını, belirlenen nüfus öngörülere ve ilave edilen nüfusun doğuracağı donatı alanları ihtiyacı bakımından olumsuz yönde etkilemekte olduğu, nüfus ve inşaat yoğunluğunun artmasına ve planlanan alan nüfusunun hâlihazır durumda yeterince karşılanamayan donatı ve diğer altyapı ihtiyaçlarını karşılayacak standartlardan (otopark dışında) daha da uzaklaşmasına sebebiyet vereceği görülmektedir.

İlgi (a) yazı ve eki 1/1000 ölçekli plan paftaları yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgis (b) Başkanlık onayı ve genelgesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

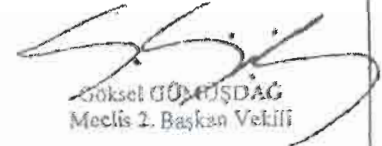
**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Bağcılar İlçesi genel imar planı notunda değişiklik yapılmasına dair 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi incelenmiş olup, teklif 10 nolu plan notunda "%10 artırılması ile" ibaresinin "%10 artırılması ile 750m<sup>2</sup>den büyük parsel oluşturulması halinde %15 artırılması ile" olarak düzeltilmesi 10.4 nolu plan notuna planlama alanının tamamındaki 1.000m<sup>2</sup>den büyük parsellerde yapılacak uygulamalarda hava mania hattı kriterlerine ve siltette ilgili yükseklik kararlarına uygulanması ve TAKS'in aşılması koşulu ile blok ebatları ve yükseklikleri serbesttir." ibaresinin eklenmesi, 10.5 nolu maddesinde yer alan "15 metreden" ibaresinin "12 metreden" olarak düzeltilmesi, 17 nolu maddesinin meri plandaki halinin korunması, Genel Hükümler Bölümü 1. Maddesindeki "%40'ın emsali" ibaresinin "%50'nin emsali" olarak düzeltilmesi, bunun dışında kalan konularda Bağcılar Belediye Meclisi kararı doğrultusunda uygulama yapılmasıyla Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur."

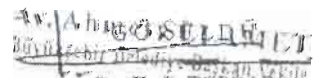
Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 6. Seçim Dönemi 5. Toplantı Yılı, Eylül Ayı Toplantılarının 13 Eylül 2013 tarihli 5. birleşiminde okunarak, yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Orybirliği ile kabulü kararlaştırılmıştır.

  
İbrahim BULUT  
Divan Kâhibi

  
Erdal BİREK  
Divan Kâhibi


  
Gökset GÜMÜŞDAĞ  
Meclis 2. Başkan Vekili

13 EYLÜL 2013

  
Dr. Kadir TOPBAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı




## ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	İsmail KİLİMCİ		
DOĞUM TARİHİ	11 Mayıs 1970		
GÖREV UNVANI	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	İnşaat Mühendisi		
ÖĞRENİM DURUMU	İTÜ İnşaat Mühendisliği Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu İÜ İşletme Fakültesi İnşaat İşletmeciliği İhtisas Programı / 1992 mezunu		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400127 – 17.07.2003		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası		
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ</b>			
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş – Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Genel Müdür Yardımcısı
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.06.1998 - 01.07.2000	Ekspertiz İşleri Müdürü
4-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	10.03.1998 - 01.06.1998	İstanbul Bölge Şefi
5-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	27.06.1994 - 10.03.1998	Değerleme Elemanı
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
<b>Yılı</b>	<b>Eğitim Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği



## ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Murat YILDIRIM		
DOĞUM TARİHİ	02 Eylül 1983		
GÖREV UNVANI	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	Şehir Plancısı		
ÖĞRENİM DURUMU	Mimar Sinan Güzel Sanat Üniversitesi - Şehir ve Bölge Planlama Bölümü - Mezuniyet: 2008		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	402178 – 22.01.2013		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği		
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ</b>			
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş – Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	01/2008 – 07/2009	Değerleme Elemanı
2-	Kısa Dönem Askerlik	08/2009 – 01/2010	---
3-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	02/2010 – 01/2013	Değerleme Elemanı
4-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	01/2013 – ---	Değerleme Uzmanı
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
<b>Değerleme Hizmeti</b> <b>Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
<b>Yılı</b>	<b>Eğitim Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
---	---	---	---

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 17.07.2003

No: 400127

## 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

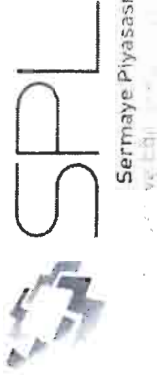
İsmail KİLİMCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslim DEMİRBİLİR  
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 22.01.2013

No : 402178


## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Murat YILDIRIM**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR