

## **İHLAS GAZETECİLİK A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ BAĞÇELİEVLER İLÇESİ'NDE YER  
ALAN 10913 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 1  
ADET BÜRO**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	26.2.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	26.2.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	27.2.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	1.3.2013
<b>RAPOR NO</b>	Öİ-1302012
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET BÜRO
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	İHLAS HOLDİNG MERKEZ BİNASI 29 EKİM CADDESİ NO:23 KAT:2 9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

**İÇİNDEKİLER****İçindekiler  
Ekler**

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

**EKLER**

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

**Ayrıca bu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre SPK formatında hazırlanmış olup gerektiği durumlarda SPK'ya tabi işlemlerde kullanılabilir nitelikte hazırlanmıştır.**

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: 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.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**İhlas Gazetecilik A.Ş.**

29 Ekim Caddesi İhlas Medya Center No:23 Yenibosna Bahçelievler / İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın ( 1/1 hisseli ), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Ayrıca kurumun, Raporun Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre hazırlanması talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 01.03.2013 tarih ve Öİ-1302012 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 6.000.000 TL'dir. (KDV hariç) .

Onur ÖZGÜR raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BAHÇELİEVLER  
Bucağı :  
Mahallesi : YENİBOSNA  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii : KÖYALTI  
Pafta No : 24  
Ada No :  
Parsel No : 10913  
Alanı : 16.517,00 M<sup>2</sup>  
Vasfı : 4 BODRUM , ZEMİN , 6 NORMAL KATLI 18 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ  
KARGİR İŞYERİ  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
Blok No :  
Bağ. Böl. No : 9  
Niteliği : BÜRO - OFİS  
Kat No : 2  
Arsa Payı : 24/600  
Sahibi : IHLAS GAZETECİLİK A.Ş.  
Yevmiye No : 12437  
Cilt No : 105  
Sayfa No : 10363  
Tapu Tarihi : 20.11.2006

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nde 26.02.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Yönetim Planı : 11.08.2000 tarihlidir.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bahçelievler İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 28.02.2013 Tarih 2762 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır; Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu parsel ; TAKS=0.50 , KAKS=3.00 , Ayrık Nizam olmak üzere Sanayi + Depolama ve İmalat Alanı'nda kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; mevcut imar planında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın 08.08.2000 tarihli onaylı mimari projesi Bahçelievler Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Taşınmaza 10.09.1998 tarih , 09/08 no'lu yapı ruhsatı ile 10.08.2000 tarihli ve 970 no'lu yapı kullanma izin belgesi Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde görülmüştür.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın konumu ve brüt kullanım alanı incelenen onaylı mimari projesi ile uyumaktadır. Taşınmaz mal sahibi firmaya ait bölüm ofis olarak kullanılmaktadır. Bu kullanıma uygun olarak taşınmaz farklı ofis odaları ve bölümlere ayrılmıştır.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Dosyasında herhangi bir yapı denetim kurumu bilgi ve belgesine rastlanmamıştır. 2001 yılından önce inşa edilmiş olması nedeni ile yapı denetim yasasına tabi olmadığı düşünülmektedir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 29 Ekim Caddesi , No:23 , İkinci Normal Katta bulunan 9 no'lu bağımsız bölümdür.

Projesine göre taşınmaz yaklaşık brüt 1.992 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda malik tarafından kullanılmaktadır. Taşınmaz 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge orta ve üst ölçekli sanayi kuruluşlarının konumlandığı bir bölgedir. Taşınmazlar için en önemli nirengi noktaları Kuyumcukent ve Altinyıldız İ.Ö.O 'dur. Taşınmazların sosyal ve kamusal donatılardan istifadesi iyidir. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Bölgenin alt yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla taşınmazın bulunduğu noktaya ulaşılabilir. Metro, otobüs ve minibüsler belli başlı toplu taşıma alternatifleridir.

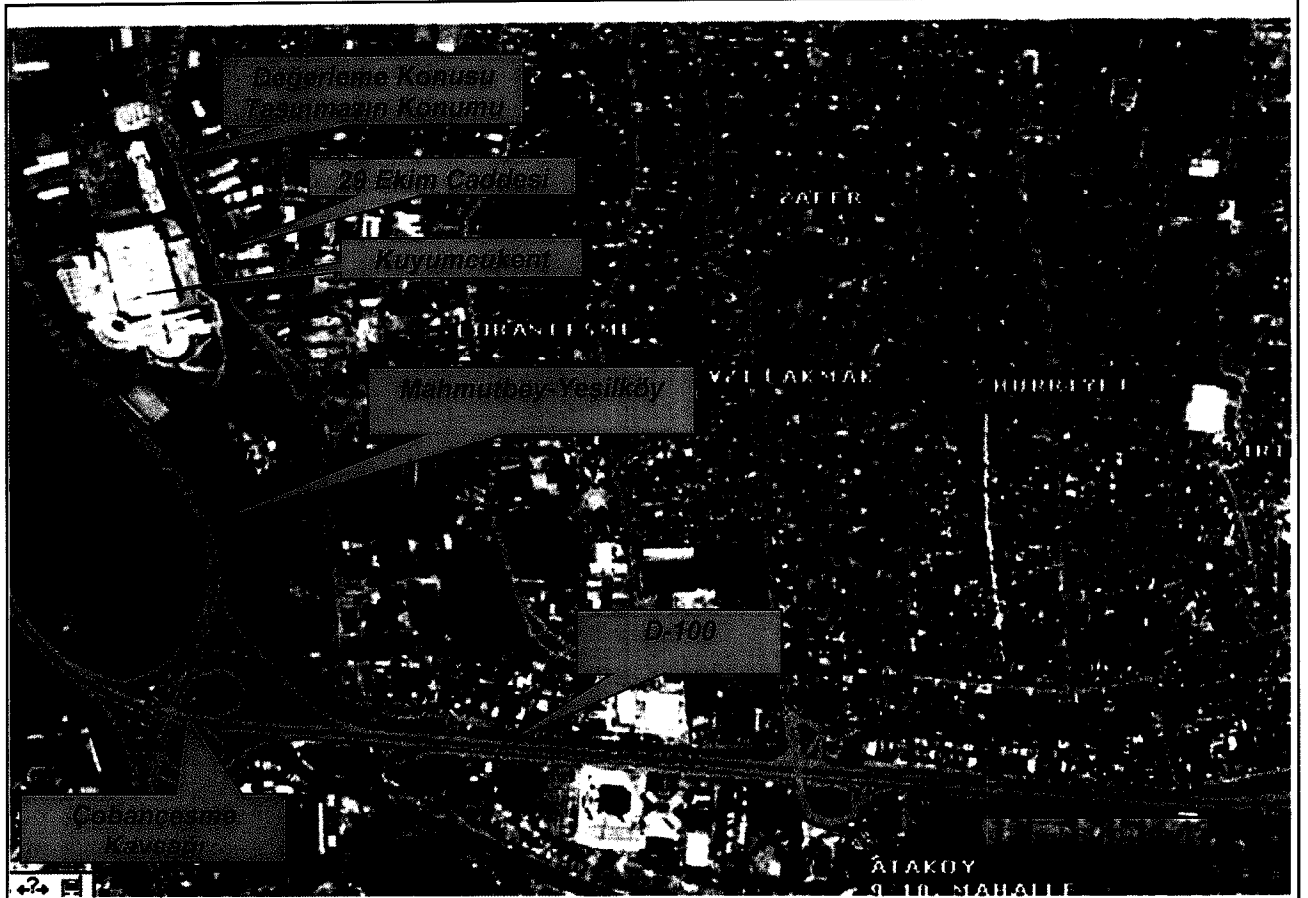




**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu yapı 4 bodrum + zemin + asma kat + 6 normal kat olmak üzere 12 kattan oluşmakta olup içerisinde 12 adet işyeri, 6 adet büro-ofis sıfatlı olmak üzere 18 adet bağımsız bölüm içermektedir.Yapı mevcut kullanımda finans blok , hoding blok, medya blok olmak üzere 3 'e ayrılmış durumdadır. Dış cephesi cam giydirme olup , asansör bulunmaktadır.

İkinci Normal Katta Bulunan 9 No'lu Bağımsız Bölüm : Bu katta 16 adet ofis , 1 adet toplantı odası , finans odası , bilgi işlem odası , arşiv odası , mali işler koordinatörlüğü , 2 adet wc ve 1 adet çay ocağı bulunmaktadır.Bu katın yaklaşık brüt kullanım alanı 1.992 metrekaredir.

#### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	IV.B
Kullanım Amacı	:	12 ADET İŞYERİ - 6 ADET OFİS
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM ( DOĞALGAZ )
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	CAM GIYDIRME CEPHE
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	CADDE MANZARALI
Cephesi	:	DOĞU
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

#### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bu katın zeminleri ; wc ve çay ocağı alanlarında seramik kaplı olup diğer tüm alanlarda halı kaplıdır.Duvarları ; wc ve çay ocağı alanlarında seramik kaplı olup diğer alanlarda özel duvar kağıdı kaplıdır.Tavanları ; tüm alanlarda taşıyıcı asma tavanlı olup spot aydınlatmalıdır.Wc alanlarında hilton lavabolar , alturka klozetler ve duvara monte edilmiş pisuvarlar mevcuttur. Mutfak alanında MDF mutfak dolapları ve mermerit tezgah bulunmaktadır.Taşınmazda bulunan ofislerde faks , telefon , internet ve data kabloları çekilmiş ve kullanılır durumdadır. Taşınmazın bulunduğu binada kameralı güvenlik sistemi ve alarm sistemi mevcuttur.

Taşınmazın iç mekanında genel olarak bakım veya tadilat gerektiren herhangi bir bölüme rastlanmamıştır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

#### 4.1.2 - Bahçelievler İlçesi

Bahçelievler, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Avrupa yakasında, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.

Bahçelievler ilçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevzi Çakmak, Hürriyet, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak veya köy yoktur.

1950'li yıllara kadar bugün Bahçelievler ilçesinin bulunduğu bölgede Kocasinan ve Yenibosna köyleri vardı. Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün O-1 karayolunun (eski E-5) kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur.

Bahçelievler'in nüfusu da, komşu ilçelerinin nüfusu gibi, 60'lı yıllardan itibaren çok hızlı bir artış gösterdi. 1960 yılında 8.500 olan nüfus, 5 yıl sonra 1965'te 20.881'e çıktı. 1975 yılında ise, Bahçelievler'in nüfusu 100 bini aşmıştır.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyileşme ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yarasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir kısıtlayıcı, sınırlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü, Bahçelievler Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Taşınmaz konum olarak merkezi bir bölgede bulunmaktadır.
- \* Taşınmazın ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Taşınmazın belli bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

**6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi, kullanılmıştır.  
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

**6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı****Satılık Emsaller****\* ALTIN EMLAK**

Tel 212 654 32 54

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan Vizyon Park Projesinde bulunan 1.250 metrekare alanlı olarak pazrlanan plaza katının 3.500.000.-USD fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 2.800.-USD/m<sup>2</sup> - 5.068.-TL/m<sup>2</sup> )

**\* PALANCI EMLAK**

Tel 212 493 12 02

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan Nishlstanbul Projesinde bulunan 1.080 metrekare alanlı olarak pazrlanan plaza katının 8.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 7.407.-TL/m<sup>2</sup> )

**\* KENT EMLAK**

Tel 212 502 50 03

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan Nishlstanbul Projesinde bulunan 1.200 metrekare alanlı olarak pazrlanan plaza katının 7.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 5.833.-TL/m<sup>2</sup> )

**\* KONAK EMLAK**

Tel 212 559 77 88

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan EGS Bloklarında bulunan 200 metrekare alanlı olarak pazrlanan ofisin 800.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 4.000.-TL/m<sup>2</sup> )

### Kiralık Emsaller

\* QUENN HOUSE TURKEY

Tel 212 502 83 00

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan Nishistabul da konumlu olan 7.katta bulunan 260 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofisin 9.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 35.-TL/m<sup>2</sup> )

\* FARUK ATEŞ EMLAK

Tel 212 560 61 16

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan Vizyon Park ta konumlu olan 5.katta bulunan 142 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofisin 4.500.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 32.-TL/m<sup>2</sup> )

\* FARUK ATEŞ EMLAK

Tel 212 560 61 16

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan Nishistabul da konumlu olan 4.katta bulunan 320 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofisin 10.500.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 33.-TL/m<sup>2</sup> )

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Emsallerin tümü E-5 Karayolu'na taşınmazdan daha yakın konumda olan nitelikli projeler içinde yer alan yeni plaza bloklarında yer almaktadırlar.Taşınmazın konumlu olduğu binanın tek bir holding tarafından kullanılıyor olması bu kata satış esnasında oluşacak talebin kısıtlı kalmasına ( belirli bir alıcı kesime hitap etmesi ) neden olacaktır.Ayrıca yapının fiziksel yaşı ve talınmazın katı gözönüne alındığına m<sup>2</sup> birim fiyatının 2.900.-TL - 3.050.-TL civarında satılabileceği öngörülmektedir.

**3.012.-TL/m<sup>2</sup> x 1.992 m<sup>2</sup> = 5.999.904.-TL ~ 6.000.000.-TL olarak takdir edilmiştir.**

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar inşa edilmiş ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.





### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOI) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 6 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki hali hazırda kullanıcıları da bulunan emsal kira birim değerleri 10 TL ile 30 TL arasında değişmektedir. Taşınmazın emsal kira bedelinin aylık 15 TL/m<sup>2</sup> olduğu öngörülmüştür. Mülk değerleri ve kira getirileri karşılaştırılarak kapitalizasyon oranı tespit edilmiş ve elde edilen kapitalizasyon oranları değerlendirildiğinde bölgedeki yaklaşık kapitalizasyon oranı % 6 olarak öngörülmüştür.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;

Taşınmazın Değeri:

Yıllık kira bedeli 1.992 m<sup>2</sup> x 15 TL/m<sup>2</sup>x 12 = 358.560 TL

358.560.-TL / 0,06 = 5.976.000.-TL

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın mevcut kullanım şeklinin 'en etkin ve verimli' kullanım biçimi olduğu düşünülmektedir. .

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre;  
Taşınmazın toplam değeri: 6.000.000 .-TL olarak hesaplanmıştır.
- Kira Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Yöntemine göre;  
Taşınmazın toplam değeri: 5.976.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve kira değerlerinin daha güncel ve geçerli olarak tespit edildiği düşünüldüğünden elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bu yöntemde elde edilen değer 6.000.000 TL'ye yuvarlanarak nihai değer takdir yapılmıştır.

**6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın değeri için bulunduğu kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir.

**6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

**6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan parselde kain değerlendirme konusu olan taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış, kat mülkiyeti kurulmuştur.

**6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Yapılan kira bedeli araştırmalarında emsal nitelikli taşınmazlarda ( değerlendirme konusu taşınmaza göre daha yeni , nitelikli ve konum olarak daha iyi yede bulunan ) kira m2 birim değerinin 30-35 TL aralığında olduğu gözlemlenmiş olup taşınmazın kira m2 birim değeri 15.- TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Bedeli = 15 TL/m<sup>2</sup> x 1.992 m<sup>2</sup>= 29.880.-TL/ay ' dır.(~16.508.-USD)

**6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan araştırmalarda,

Mülkiyet bilgilerinde ve İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca sonuç bölümünde belirtilen değer üzerinden devredilmesine engel bir husus olmadığı görülmüştür.

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**7 - SONUÇ**

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

27.02.2013 tarihli toplam değeri için ;

**6.000.000 .-TL**

**(AltımilyonTürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**7.080.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>6.000.000</b>	<b>3.314.917</b>	<b>2.531.646</b>	<b>7.080.000,00</b>

1 USD = 1,8100 .-TL

1 EURO = 2,3700 .-TL

Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

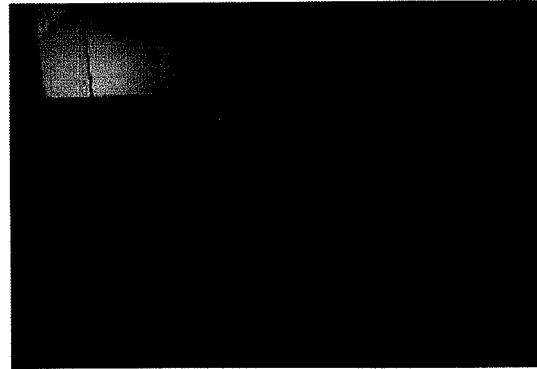
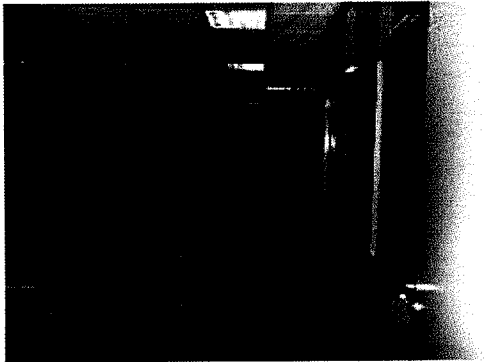
- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.



**REEL**

**DEĞERLEME**

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

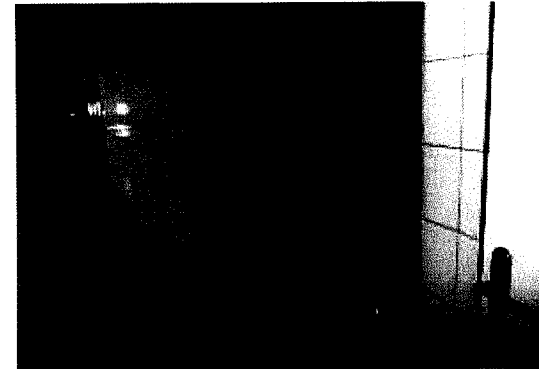
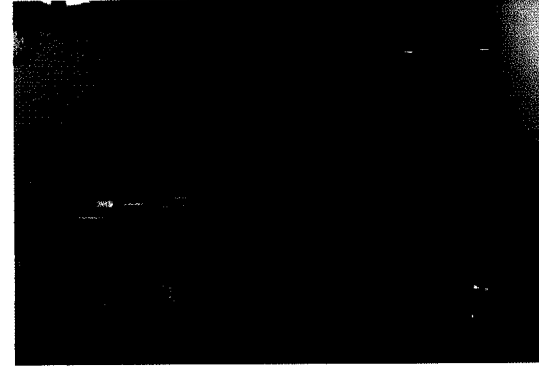
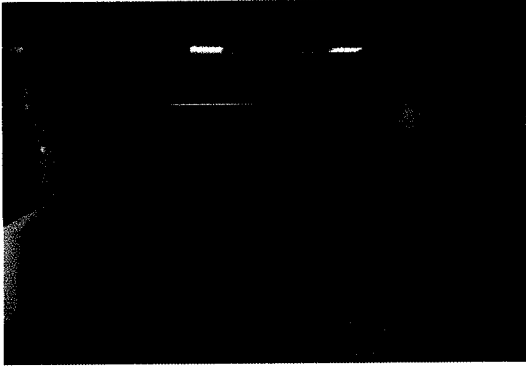
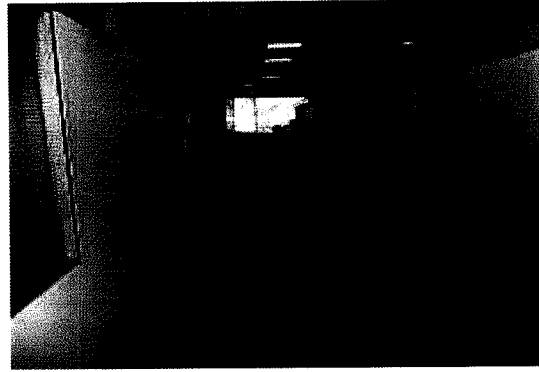
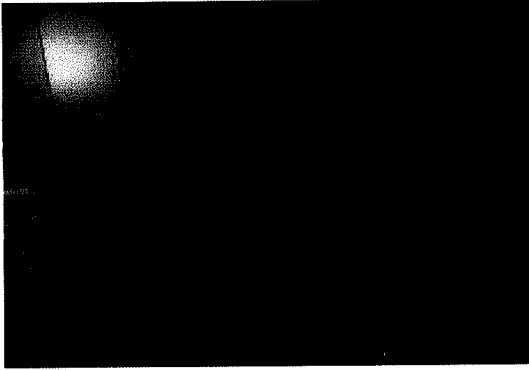
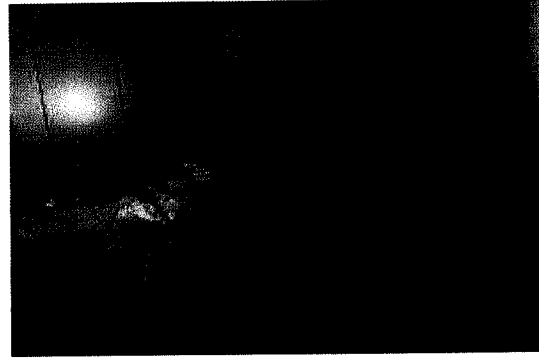
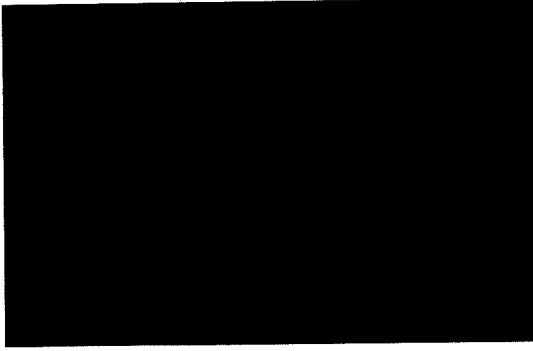




**REEL**

**DEĞERLEME**

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje



Sayın İhlas Gazetecilik A.Ş. Yönetim Kuruluna,

01/03/2013

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV; No:41 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi Anonim Ortaklıkların Uyacıkları Esaslar Hakkında Tebliğ'inin 4'üncü maddesi, payları İMKB'de işlem gören şirketler ile ilişkili taraflar arasında varlık, hizmet veya yükümlülük transferleri işlemlerinde herbir işlemin tutarının, ortaklığın Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarında yer alan aktif toplamının veya brüt satışlar toplamının % 5'ine veya daha fazlasına ulaşılması öngörülmesi durumunda, işlem öncesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nca esasları belirlenen kuruluşlara işlemin değerlemesinin yaptırılmasını zorunlu kılmıştır.

İşbu 4'üncü madde gereğince, 01/03/2013 tarihli raporumuzda belirtilen bilgi ve görüşler kapsamında, değeri 6.000.000 TL tespit ve takdir edilen İhlas Gazetecilik A.Ş.'nin sahip olduğu İstanbul İli Bahçelievler İlçesi 24 pafta 10910 parseldeki 9 nolu bağımsız bölümün İhlas Holding A.Ş.'ye 600.000 TL peşin, nisan 2013'den itibaren aylık 600.000 TL taksitlerle 5.400.000 TL olmak üzere toplam 6.000.000 TL'ye satışı adil ve makul görülmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla

REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul Fizibilite Proje

T.C.  
İSTANBUL BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Durum Bürosu)

28 Şubat 2013

Sayı: M.34.3.BAH.0.13.00.00-310.05.02-2762  
Konu: İmar Durumu Hk.

../02/2013

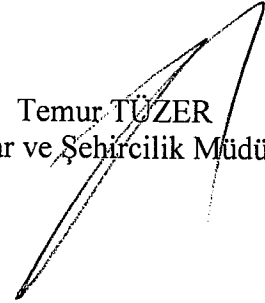
İHLAS GAZETECİLİK A.Ş.  
Yenibosna Merkez Mah. 29 Ekim Cad. No:11 İhlas Plaza  
Bahçelievler/İstanbul

İlgi: 27/02/2013 Tarih ve 2013/2762 sayılı dilekçeniz.

Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 24 pafta, 10913 parsel 21/06/2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında; M.İ.P. (Mevzi İmar Planı) lejantlı olup, 1/1000 ölçekli 02/12/1981 – 16/09/1993 tasdik tarihli Mevzi İmar Planında; TAKS:0.50 ve KAKS:3.00 yapılanma şartlarında, “Sanayi Depolama ve İmalat” alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Temur TÜZER  
İmar ve Şehircilik Müdürü



**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti  
Zemin No : 25275819  
İl / İlçe : İSTANBUL/BAHÇELİEVLER  
Kurum Adı : Bahçelievler TM  
Mahalle / Köy Adı : YENİBOSNA Mah.  
Mevkii : KÖYALTI  
Cilt / Sayfa No : 105 / 10363  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/10913  
Yüzölçüm : 16.517,00 m2  
Ana Taş. Nitelik : DÖRT BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI ONSEKİZ BAĞIMSIZ BÇLÜM KARGIR İŞYERİ  
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 9)  
Arsa Pay/Payda : 24/600  
Bağ.Böl. Nitelik : BÜRO-OFİS

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/8/2000		.	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
57376371	İHLAS GAZETECİLİK A.Ş.	TAM			Satış - 20/11/2006 - 12437-	--

Raporlayan: **ŞERH KAYA**  
Kaydına Uygundur.  
26.02.2013





**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

**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

**Eren KURT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Attila Köksal*

K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 03.05.2011

No : 401732

**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

**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İLKAY ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevezat Öztangut*

E. NEVEZAT ÖZTANGUT  
BAŞKAN