

**PERA GYO A.Ő.**  
Merkez / VAN  
(Parsel)  
**DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No : 2008/4689**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	18 Aralık 2008 tarih ve 4312 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	4 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii, Cumhuriyet Caddesi, 24 Pafta, 1475 ada, 16 no'lu parsel, Merkez / VAN
Tapu Bilgileri Özeti	Van ili, Merkez ilçesi, Şerefiye mahallesi, Kınalı mevkii, 24 Pafta, 1475 ada, 16 no'lu parselde kayıtlı, 16.611,65 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa
Sahibi	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş..... 1/4 Global Yatırım Holding A.Ş..... 3/4
Mevcut Kullanıcı	Van Belediyesi
Mevcut Kullanım	Belediye garajı ve itfaiye
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde ipotek notu mevcuttur. (Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi ve Ekler - Tapu takyidat yazısı)
İmar Durumu	Ticaret Merkezi ve Otel Alanı TAKS: 0,80, KAKS: 3,50, (h <sub>max</sub> ): Serbest
Resmi Kurumlarda Taşınmazla İlgili Yapılan Diğer Tespitler	Tapu takyidat yazısı ve imar durumu yazısı rapor ekindedir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Parsel üzerinde "Alışveriş Merkezi ve Otel Projesi" geliştirilmesidir.

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

	Parselin pazar değeri	Pera GYO A.Ş.'nin parseldeki 1/4 hissesinin pazar değeri
Emsal Karşılaştırma	16.610.000,-YTL	4.153.000,-YTL
Gelir İndirgeme	44.305.000,-YTL	11.076.000,-YTL
Nihai Sonuç	16.610.000,-YTL	4.153.000,-YTL

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İhsan KARABACAK (SPK Lisans Belgesi No: 400113)
Değerleme Uzmanı	Tarik ACAYIR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.a) Şirket bilgileri .....	4
2.b) Müşteri bilgileri.....	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
4. UYGUNLUK BEYANI .....	6
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.a) Mülkiyet durumu .....	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi .....	7
5.c) İmar durumu incelemesi .....	8
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve hukuki durumundaki değişiklikler .....	8
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU .....	9
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu .....	9
6.b) Van ili.....	10
6.c) Parselin fiziksel özellikleri .....	10
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	11
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi .....	11
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	11
7.c) Piyasa bilgileri .....	12
7.d) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler .....	13
8. DEĞERLEME SÜRECİ .....	14
8.a) Değerleme yöntemleri.....	14
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	14
9. PARSELİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	15
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	15
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	16
9.c) Değerleme uzmanı görüşü.....	22
10. SONUÇ.....	23

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

**RAPORU TALEP EDEN** : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii, Cumhuriyet Caddesi,  
24 Pafta, 1475 ada, 16 no'lu parsel,  
Merkez / VAN

**DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 18 Aralık 2008 tarih ve 4312 kayıt no'lu

**MÜŞTERİ NO** : 240

**RAPOR NO** : 2008/4689

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 25 Aralık 2008

**RAPOR TARİHİ** : 29 Aralık 2008

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1/4 hissenin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORU HAZIRLAYANLAR** : İhsan KARABACAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Tark ACAYIR (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**

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4. Levent 34330 / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 324 33 34
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 07 Temmuz 2003
<b>SERMAYESİ</b>	: 500.000,-YTL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 500867 / 448449
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

## 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rihtım Caddesi, No: 51, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 243 44 50
FAKS NO	: 0212 243 81 79
KAYITLI TAVAN SERMAYE	: 250.000.000,-YTL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 96.000.000,-YTL
KURULUŞ TARİHİ	: 20.01.1992
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: 06.09.2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 100
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.

### PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Denizli'de gayrimenkul ve AVM projesi
- Van'da gayrimenkul
- Balıkesir'de gayrimenkul
- 6. Vakıf Han - uzun süreli kiralama

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 1. sayfada belirtilen parseldeki Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisselerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**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 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. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. 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.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde şirketimizin Ankara Bölge Temsilcisi Zeynep ÇUHADAR bu raporun hazırlanmasında; saha çalışması ile tapu takyidat ve imar durumu yazılarının temini konularında mesleki yardımda bulunmuştur.

## 5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi..... 1/4 (*) Global Yatırım Holding Anonim Şirketi..... 3/4 (*)
İLİ	: Van
İLÇESİ	: Merkez
MAHALLESİ	: Şerefiye
MEVKİİ	: Kınalı
PAFTA NO	: 24
ADA NO	: 1475
PARSEL NO	: 16
NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 16.611,65 m <sup>2</sup>
ARSA PAYI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi..... 1/4 (*) Global Yatırım Holding Anonim Şirketi..... 3/4 (*)
YEVMIYE NO	: 7856
CİLT NO	: 35
SAHİFE NO	: 3443
TAPU TARİHİ	: 20.06.2008

(\*) Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1/4 hissesine düşen arsa alanı ~ 4.152, 91 m<sup>2</sup>, Global Yatırım Holding A.Ş.'nin 3/4 hissesine düşen arsa alanı ise ~ 12.458,74 m<sup>2</sup>'dir.

### 5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Van ili, Merkez ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu tespit edilmiştir.

#### **Rehinler bölümü :**

- o Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 22.000.000,-YTL (Yirmilikimilyon Yeni Türk Lirası) tutarında ipotek şerhi. (20.06.2008 tarih ve 7857 yevmiye no ile)

Firma yetkililerince ipoteye konu kredinin parselin satın alınması için alınmış olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazın/hissenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına olumsuz etkisi olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 5.c) İmar durumu incelemesi

Van Merkez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "Ticaret Merkezi ve Otel Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir :

- TAKS (Taban Alanı Katsayısı) : 0,80 (\*)
- KAKS (Katlar Alanı Katsayısı) : 3,50 (\*\*)
- Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ) : serbest

Mevcut imar durumu itibariyle rapor konusu taşınmazın/hissenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

(\*) **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

(\*\*) **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

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

#### Tapu Sicil Müdürlüğü incelemesi

Yapılan incelemelerde; taşınmazın daha önceki mülkiyeti Van Belediyesi'ne ait iken 20.06.2008 tarih ve 7856 yevmiye no'lu tapu tescil işlemi ile mülkiyetin Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/4 hisse) ve Global Yatırım Holding A.Ş.'ne (3/4 hisse) geçtiği tespit edilmiştir.

#### Belediye incelemesi

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

## 6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

### 6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Van ili, Merkez ilçesi, Şerefiye Mahallesi, Kınalı mevkiinde (Cumhuriyet Caddesi üzerinde) yer alan **1475 ada, 16 no'lu** parseldir.

Taşınmaz halihazırda Van Belediyesi tarafından Belediye Garajı ve İtfaiye Merkezi olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu Cumhuriyet Caddesi aynı zamanda bölgede Milli Egemenlik Caddesi olarak da bilinmektedir.

Taşınmazın Cumhuriyet Caddesi'nin yanısıra; 2 Nisan ve Hidayet caddelerine de cephesi bulunmaktadır.

Cumhuriyet Caddesi bölgenin ana arterleri arasında yer almakta olup yoğun bir yaya ve araç trafiğine sahiptir.

Cadde üzerinde çok sayıda resmi kurum binası (Van Belediyesi, İl Turizm Müdürlüğü, Türk Telekom Binası, Hükümet Konağı, Orduevi ve Vali Konağı) ile iş merkezleri ve mağazalar yer almaktadır.

Taşınmazın bitişiğinde Petrol Ofisi Akaryakıt İstasyonu ve lunapark alanı, yakın çevresinde ise; zemin katları işyeri, normal katları mesken amaçlı olarak kullanılmakta olan 5-8 katlı binalar, Özel Divan Hayat Hastanesi, Kültür Müdürlüğü ve Tiyatro Binası yer almaktadır.

Cumhuriyet, 2 Nisan ve Hidayet caddelerine cepheli olması, konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Van Merkez Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

### Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları :

Devlet Tiyatrosu.....	:	150 m
Van Belediye Binası.....	:	550 m
Hükümet Konağı.....	:	650 m
Belediye Ek Hizmet Binası.....	:	700 m
Van Kalesi.....	:	4 km
Van Ferit Melen .....	:	6 km

## 6.b) Van ili

- o Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Murat - Van Bölümü'ndeki Van Gölü kapalı havzasında yer almaktadır.
- o Kuzeyden; Ağrı ilinin Doğubeyazıt, Diyadin ve Hamur ilçeleri, batıdan; Van Gölü ile Ağrı ilinin Patnos ilçesi, Bitlis ilinin Adilcevaz, Tatvan ve Hizan ilçeleri, güneyden; Siirt ilinin Pervari, Hakkari ilinin Beytüşşebap ve Yüksekova ilçeleri ile komşudur.
- o Doğusunda ise İran Devleti sınırı yer alır.
- o İl, toprakları 19.069 km<sup>2</sup> olan yüzölçümü ile Türkiye topraklarının % 2,5'ünü oluşturur.
- o Van, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin 6. büyük ilidir.
- o İl merkezinin denizden yüksekliği yaklaşık 1.725 m'dir.
- o 2007 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 979.671'dir.
- o Türkiye'nin en büyük gölü olan Van Gölü, yüksek dağların ortasında bir çöküntü durumundadır.
- o İl iklimi, şiddetli karasal olmasıyla dikkati çeker. Kışlar çok uzun, şiddetli ve karlıdır. Buna karşılık yaz mevsimi çok kısa olmakla birlikte, bölgenin en kuzeyindeki yüksek platolarda bile oldukça sıcak geçer.
- o Van ilinin ekonomik yapısı genel olarak tarımsal faaliyetlere dayanmaktadır. Bunun yanında ticaret, turizm ve sanayi faaliyetleri de ekonomide önemli bir yer tutmaktadır. İl ekonomisinde sanayi; hammaddeyi yerinde işlemek, ihtiyaçları temin etmek ve istihdama olan katkılarından dolayı önemli bir işlev görmektedir.
- o MTA verilerine göre, Van ilinde; demir, kil, klinker, kireçtaşı, kükürt, perlit, ponza ve soda gibi zengin yeraltı kaynakları bulunmaktadır.
- o Yüksek bir arazi yapısına sahip olan Van Gölü çevresinde yerleşme ve nüfus, genellikle daha ılıman iklim koşulları ve nispeten verimli tarım topraklarının bulunduğu alanlarla kıyı ovaları üzerinde toplanmıştır.

## 6.c) Parselin fiziksel özellikleri

- o Yüzölçümü **16.611,65 m<sup>2</sup>**'dir.
- o Yamuk şeklinde geometrik yapıya sahiptir.
- o Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- o Sınırları beton duvar ile fiziksel olarak belirlenmiştir.
- o Parsele giriş; biri Cumhuriyet Caddesi cephesinden, diğeri Hidayet Caddesi cephesinden olmak üzere 2 adet demirden mamul kapı ile sağlanmaktadır.
- o Halihazırda parsel üzerinde Van Belediyesi'ne ait garaj ve itfaiye yapıları ile Cumhuriyet Caddesi cephesinde yer alan 13 adet dükkân bulunmaktadır.
- o Yapılar müşterinin talebi doğrultusunda değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
- o Bölgede altyapı tamdır.

- o 2. Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan, brüt 21 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 350.000,-YTL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 16.665,-YTL) İlgili; Erginler Emlak Tel. : 0432 214 22 11
- o Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan, bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere toplam 3 katlı, brüt 160 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 1.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 6.250,-USD / 9.400,-YTL)  
İlgili; Ahtamara Emlak Tel. : 0432 215 84 47
- o Cumhuriyet Caddesi üzerinde, pasaj içinde yer alan, brüt 15 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 250.000,-YTL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 16.665,-YTL) İlgili; Ahtamara Emlak Tel. : 0432 215 84 47
- o Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan, brüt 75 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 600.000,-YTL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 8.000,-YTL) İlgili; Ahtamara Emlak Tel. : 0432 215 84 47
- o Taşınmaza yakın konumlu 500 m<sup>2</sup> alanlı mağazanın aylık kira bedeli 40.000,-YTL, 300 m<sup>2</sup> alanlı mağazanın aylık kira bedeli 25.000,-YTL, 250 m<sup>2</sup> alanlı mağazanın aylık kira bedeli ise 15.000,-YTL'dir.  
İlgili; Erginler Emlak Tel. : 0432 214 22 11

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

##### **Olumlu etkenler :**

- o Konumu,
- o Ulaşımın kolaylığı,
- o İmar durumu,
- o Cumhuriyet, 2 Nisan ve Hidayet caddelerine cepheli olması,
- o Üstün reklam kabiliyeti ve müşteri celbi,
- o Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

##### **Olumsuz etken :**

- o Global finansal kriz ve dövizdeki aşırı dalgalanma sebebiyle piyasalarda yaşanan genel durgunluk.

## **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 çalışmamızda; parselin pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemi** (maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında) kullanılmıştır.

## **9. PARSELİN 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> birim değeri belirlenmiştir.

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

#### **Ulaşılan sonuç :**

Değerlendirme bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alınarak (üzerindeki yapılar dikkate alınmaksızın) m<sup>2</sup> birim değeri için 1.000,-YTL kıymet takdir edilmiştir.

**Buna göre rapora konu parselin pazar değeri;**

16.611,65 m<sup>2</sup> x 1.000,-YTL/m<sup>2</sup> = (16.611.650) 16.610.000,-YTL olarak belirlenmiştir.

**Not :** Parsel üzerinde bir gayrimenkul yatırım projesi gerçekleştirilmesi durumunda üzerindeki yapılar yıkılacaktır. Bu nedenle değerlemede (müşterinin de bilgisi dahilinde) parsel üzerindeki yapılar dikkate alınmamıştır.



## AVM Hasılat İNA

(USD)

Operasyonel Veriyeçimler

Kiraya Erişim Alan (m<sup>2</sup>) 35.000  
Aylık Kiras Değerleri<sup>1</sup> 20

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aylık Kira Değerleri <sup>1</sup> için Yıllık Artış Oranı		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Aylık Kira Değerleri <sup>1</sup>	20	21	22	22	23	24	25	26	27	28
Dolarlık Oranı		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

Makroekonomik ve Finansal Veriyeçimler

Real İktisadi Büyüme (2009)	10,00%
Real İktisadi Büyüme (2010 - 2015)	8,00%
Real İktisadi Büyüme (2011 ve sonrası)	8,00%
Real Üç Büküme Oranı	0,00%

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
USD Yıllık Enflasyon Oranı		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Real İktisadi Büyüme	10,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Nominal İktisadi Büyüme	14,40%	13,36%	13,36%	12,32%	12,32%	12,32%	12,32%	12,32%	12,32%	12,32%
İktisadi Faktörler	1,20	0,34	0,02	0,73	0,65	0,58	0,52	0,40	0,41	0,37

Elstil Vergi Oranı (Nakit Ödemeler Vergileri/Operasyonel Kar)

0%

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Operasyonel Gelirler		8.178.886	8.876.415	8.876.415	9.630.276	10.015.487	10.416.106	10.832.750	11.265.060	11.716.703
Kira Gelirleri		8.178.886	8.876.415	8.876.415	9.630.276	10.015.487	10.416.106	10.832.750	11.265.060	11.716.703

Operasyonel Kar

Nakit Ödemeler Vergileri

Serbest Nakit Akımı

Uç Değer

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri

Uç Değerin Bugünkü Değeri

2011/2008 İtibarı ile Toplam Değer (USD)

90.783.261



2008 / 4689  
Elit  
Gayrimenkul Değerler



2008 / 4689

 **Elit**  
Gayrimenkul Değerleme

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

İli	VAN	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf
İlçesi	MERKEZ		
Marifesi	ŞEREFİYE		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	KINALI		

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
16.050.246,00	24	24	1475	16	15.611,65	m <sup>2</sup>

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA
	Sınır	Planındadır Zemina Sistem No : 6000039
	Edinme Sebebi	Tamamı VAN BELEDİYESİ adına kayıtlı iken 3/4 payı GLOBAL YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına ; Tamamı VAN BELEDİYESİ adına kayıtlı iken 1/4 payı PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
	Sahibi	GLOBAL YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 3/4 PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/4

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7856	35	343		20/06/2008	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : \* Mülkiyetin gayri ayni olarak devri için tapu siciline şerh kaydedilmelidir.  
 \*\* Tapu Sicil Kanunu hükümlerine göre tapu siciline şerh kaydedilmeden önce Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.

T. C.  
VAN VALİLİĞİ  
Tapu Sicil Müdürlüğü

Sayı: B.091.TKG.4650001-106-01/6386  
Konu: Takyidat

25/12/2008

İLGİLİ MAKAMA

İlgi: 22.12.2008 tarih ve bila sayılı dilekçeniz.

İlgi yazılı dilekçenizle belirtilen Van ili ŞEREFİYE Mah. 1475 ada 16 parselde kayıtlı taşınma üzerinde rehinler hanesinde Asya Katılım Bankası AŞ. lehine 22.000.000 ytl lik rehin ilgili kurumun yazısına istinaden tarafımızdan 20.06.2008 tarih ve 7857 yeviyeye tesis edilmiştir. 25.12.2008 tarih ve 10:40 itibariyle üzerinde başkaca takyidat bulunmamaktadır.

Bilgilerinize Arz ederim

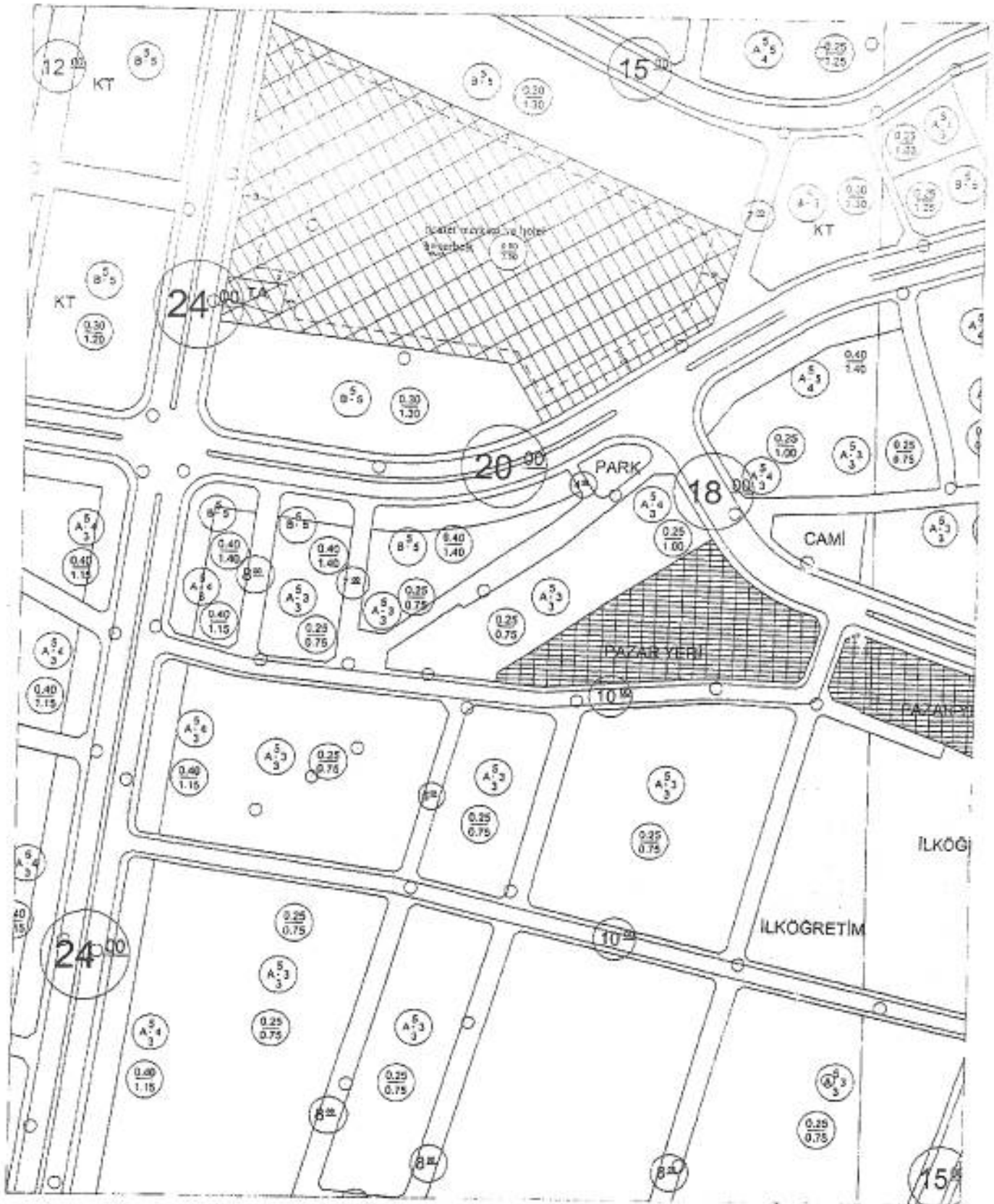
Aydın DOLMAZ  
Tapu Sicil Müdürü

2008/4689

ELİT  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

240/2689


①



2008 / 4689  
  
 Gayrimenkul Değerler

*Fatih Karan ÇOŞKUN*  
 Mimarlık  
 İnşaat

*Özlem*  
 Nezdet İlhan  
 İmar ve Şehircilik  
 M.D.  
 25.12.2008

2008/4689  




## ANLAŞMA

Bir tarafta Rahim Caddesi Galata Saray İşletme Sokak No: 10 Karaköy - İstanbul adresinde mukim Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan böyle "İŞVEREN" olarak anılacaktır.) diğer tarafta "Büyükdere Caddesi Akşam Sokak No:17/1 4.Levent / İstanbul" adresinde mukim Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (bundan böyle "DEĞERLEME UZMANI" olarak anılacaktır.) aşağıdaki şartlarda ve konuda anlaşarak işbu Anlaşma'yı imzalamışlardır.

### 1. KONUSU

İşbu Anlaşma, bir "Değerleme Hizmetleri Anlaşması" olup, konusunu işbu Anlaşma'nın (4)'üncü maddesinde belirgin gayrimenkuller ile ilgili olarak, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerlendirme hizmetlerinin, DEĞERLEME UZMANI tarafından gerek SPK mevzuatı ve tebliğleri, gerek sair yasal düzenlemeler ve gerekse işbu Anlaşma hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesi ve buna ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi teşkil etmektedir.

### 2. DEĞERLEME UZMANI'NIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE TAAHHÜTLERİ

2.1. DEĞERLEME UZMANI, işbu sözleşmenin (4)'üncü maddesinde belirtilmiş olan gayrimenkullerin değerlemesini, SPK mevzuatında (yasa, yönetmelik, tüzük, tebliğ vb.) mevcut hükümler çerçevesinde gerçekleştirecek ve SPK mevzuatına uygun olarak her bir gayrimenkul için ayrı ayrı olmak sureti ile hazırlayacağı değerlendirme raporlarını, gecikmeksizin, tam ve eksiksiz olarak İŞVEREN'e sunacaktır.

2.2. DEĞERLEME UZMANI, işbu anlaşma kapsamındaki hizmetlerin gerçekleştirilmesi için İŞVEREN'den talep ettiği ve/veya talep edilmeksizin İŞVEREN tarafından kendisine (ve dolayısı ile herhangi bir personeline) teslim edilen ve/veya teslim edilmese dahi herhangi bir şekilde DEĞERLEME UZMANI'nca (ve dolayısı ile herhangi bir personeline) öğrenilen İŞVEREN'e ait her türlü bilgi ve belgeyi, tam bir gizlilik içinde korumayı ve tüm personelinin de korumasını sağlamayı, beyan, kabul ve taahhüt eder.

Bu anlamda DEĞERLEME UZMANI ve dolayısı ile tüm personeli;

a-Bu hizmet kapsamındaki hiçbir bilgiyi ve belgeyi, hiçbir şekil ve surette ifşa etmemeyi,

b-İŞVEREN için ticari sır niteliği taşıyan ve bu değerlendirme ile ilgili hiçbir gizli belge, yorumu, düşüncüyü (bu düşünce kendisi tarafından yaratılmış olsa dahi) üçüncü şahıslara karşı beyan etmeyeceğini,

c-DEĞERLEME UZMANI, herhangi bir bilginin ve/veya belgenin gizli olup olmadığı konusunda tereddüde düşerse, İŞVEREN'ce yazılı olarak aksi belirtilmedikçe, o bilginin ve/veya belgenin gizli olduğunu kabul ederek hareket etmeyi,

d-Ve dolayısı ile tüm personelinin de yukarıda (a,b,c) bentlerinde yer alan yükümlülüklere uygun hareket etmeleri için azami dikkat, gayret ve özeni göstermeyi,

aksi takdirde İŞVEREN'in uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanı bütünü ile tazmin etmeyi, gayrikabili rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

2008 / 4689

 **Elit**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

X

2.3.DEĞERLEME UZMANI, İŞVEREN'e sunacağı değerlendirme raporlarının İŞVEREN tarafından kontrol edilmesini müteakip, İŞVEREN'ce (varsa) gerekli görülen değişiklik ve düzeltmeleri, İŞVEREN'ce öngörülecek süre içinde, başkaca ilave herhangi bir ücret talep etmeden (bilabedel) yapacak ve İŞVEREN'e teslim edecektir.

### 3. İŞVEREN'İN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

İŞVEREN, elinde mevcut bulunan ve DEĞERLEME UZMANI'nın değerlemeyi gerçekleştirmek için ihtiyaç duyacağı bilgi ve belgeleri (Ka, her türlü tapu, plan, mimari proje ve gerekli diğer belgeyi/bilgiyi) DEĞERLEME UZMANI'na verecek ve işin tam ve eksiksiz olarak teslimine bağlı olarak gerekli hizmet bedelini DEĞERLEME UZMANI'na, faturası mukabilinde, işbu Anlaşma hükümlerine uygun olarak ödeyecektir.

### 4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER VE DEĞERLEME HİZMETİ ÜCRETİ

4.1.DEĞERLEME UZMANI tarafından verilecek olan değerlendirme hizmeti, tanımlama kolaylığı olması için kısa isimleri ve kurulu buldukları lokasyonları belirtilmiş bulunan aşağıdaki, PERA GYO A.Ş.'ne ait gayrimenkulleri kapsayacaktır.

#### GAYRİMENKUL İSMİ

VAN ARSASI

BALIKESİR ARSASI

6. VAKIFHAN BİNASI

SÜMERPARK PROJESİ

4.2.Yukarıdaki gayrimenkuller ile ilgili değerlendirme hizmeti ücreti toplam 8.000,-YTL (Sekizbin Yeni Türk Lirası) + KDV olarak kabul edilmiştir. Değerleme Hizmet bedeli hazırlanacak değerlendirme raporlarının tamamının İŞVEREN'e teslim edildiği tarihten sonraki 15 (Onbeş) günlük sürede faturanın İŞVEREN'e teslimi karşılığında ödenecektir. Ödeme, DEĞERLEME UZMANI'na ait T. İş Bankası 4.Levent Şubesi 1140 – 508883 no'lu hesaba yapılacaktır.

### 5. MASRAFLAR

5.1.Bu Anlaşma konusu Değerleme Hizmetleri ile ilgili olarak DEĞERLEME UZMANI (ve dolayısı ile personeli) tarafından yapılacak her türlü seyahat, konaklama, fotokopi, kırtasiye, faks, telefon, vergi, resim, harç, DEĞERLEME UZMANI personeline ait tüm ücret ve sair iş ve sosyal güvenlik mevzuatından kaynaklı sair tüm personel hak ve alacakları vb. masraflar, İŞVEREN'e rücu edilmeksizin DEĞERLEME UZMANI tarafından karşılanacaktır.

5.2.İşbu Anlaşma'nın imzalanması nedeni ile ödenmesi gerekebilecek Damga Vergisi ve sair vergi, harç vb. masraflar, İŞVEREN ve DEĞERLEME UZMANI tarafından eşit olarak ödenecektir.

### 6. SÜRE

DEĞERLEME UZMANI, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri kapsamında hazırlanması gereken gayrimenkul değerlendirme raporlarını İŞVEREN'den talep edilen bilgi ve belgelerin değerlendirme konusu gayrimenkullerin tümü için DEĞERLEME UZMANI'na temin edilmesinden itibaren en geç 15 (Onbeş) iş günü içinde İŞVEREN'e teslim edecektir.

2008/4689  
Elit  
Gayrimenkul Değerleme

## 7. YETKİLİ MAHKEME VE DELİLLER

Bu Anlaşma'dan doğacak tüm ihtilafların hallinde, İstanbul (Merkez) Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu ve ihtilafların hallinde, İŞVEREN'in ticari defter ve kayıtlarının kesin delil olduğu taraflar şimdiden kabul ederler.

## 8. ANLAŞMANIN SONA ERMESİ

İşbu Anlaşma, DEĞERLEME UZMANI ve İŞVEREN'in sözleşmeden doğan yükümlülüklerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi suretiyle kendiliğinden sona erecektir. İŞVEREN, işbu Anlaşma'yı, DEĞERLEME UZMANI'na yazılı olarak bir gün önceden haber vermek suretiyle, herhangi bir hizmet bedeli, tazminat ve/veya her ne nam altında olursa olsun başkaca hiçbir ödeme yapmaksızın, herhangi bir zamanda tek tarafı olarak ve derhal feshedebilir.

Anlaşma'nın feshi veya sona ermesi DEĞERLEME UZMANI'nın yukarıda 2.2 maddesinde yer alan yükümlülüğün de sona erdiği anlamına gelmeyecektir. Söz konusu yükümlülük fesih veya sona ermeye rağmen devam eder.

## 9. TEBLİGAT

Taraflar, işbu Anlaşmanın giriş kısmında belirgin adreslerini, tebligata salih adresleri olarak kabul etmiş olup, bundan böyle, bu adreslerde yapılacak değişiklikler diğer tarafa yazılı olarak bildirilmediği sürece, bu adreslere yapılacak adli ve idari yazışmalar dâhil tüm yazışmaların ve tebligatların, kendilerine tebliğ edilmiş geçerli tebligatlar sayılacağını kabul etmişlerdir.

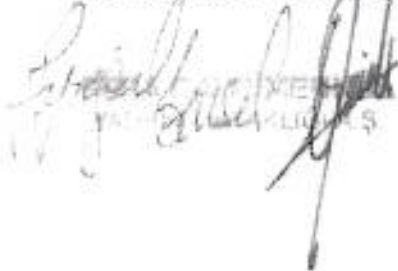
Dokuz maddeden oluşan işbu Anlaşma, taraflarca okunmuş, anlaşılmış ve birbirine uygun serbest irade beyanları ile karşılıklı edimlerin ifa edileceği hususu kabul edilerek, tek nüsha olarak 18 Aralık 2008 tarihinde imzalanmıştır. Anlaşmanın orijinali İŞVEREN, bir kopyası ise DEĞERLEME UZMANI tarafından saklanacaktır.

İŞVEREN

DEĞERLEME UZMANI

PERA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ELİT GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME A.Ş.



ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
MERKEZ HABERLEŞME

Kayıt Tarihi: 18.12.08

Kayıt No : 4312

2008/4689  
Elit  
Gayrimenkul Değerleme



## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : İhsan KARABACAK  
**Doğum Tarihi** : 21 Nisan 1967  
**Medeni Hali** : Evli  
**Ünvanı** : Değerleme İşleri Müdürü  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**Mesleği** : Makina Mühendisi  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : Yıldız Üniversitesi / 1988  
**Üye Olduğu Kuruluşlar** : TMMOB - Makina Mühendisleri Odası  
DUD – Değerleme Uzmanları Derneği  
LİDEBİR – Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği  
Derneği  
**Lisans sicil no** : 400113



### Mesleki Tecrübe

**Saha Mühendisi**  
Kutlutaş A.Ş. : 01/04/1989 - 31/03/1990  
**Askerlik ve Öğrencilik Dönemi**  
Yedek Subay - Samsun : 01/04/1990 - 31/07/1991  
**İmalat Şefi**  
Hontel Kablo San. ve Tic. A.Ş. : 01/09/1991 - 31/01/1994  
**Eksper**  
İDE Sigorta Ekspertiği Ltd. Şti. : 01/02/1994 - 31/01/1995  
**İmalat Müdürü**  
Ören Kablo San. ve Tic. A.Ş. : 01/02/1995 - 31/03/1997  
**İmalat Müdürü**  
Güven Kalıp Elektrik San. ve Tic. A.Ş. : 01/04/1997 - 31/08/1997  
**Değerleme Uzmanı**  
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş. : 01/09/1997 - 31/10/2000  
**İstanbul Bölge Şefi**  
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş. : 01/11/2000 - 16/06/2003  
**Değerleme İşleri Müdürü**  
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 15/07/2003 -

2008 / 4689

**Elit**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : Tank ACAYİR

**Doğum Tarihi** : 20 Eylül 1973

**Medeni Hali** : Evli

**Ünvanı** : Değerleme Uzmanı

**Mesleği** : İşletmeci

**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : Marmara Üniversitesi / 1995

**Üye Olduğu Kuruluşlar** : DUD - Değerleme Uzmanları Derneği  
LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği  
Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği

**Lisans Sicil No** : 400327



### Mesleki Tecrübe

**Değerleme Elemanı :**  
Körfez Gayrimenkul A.Ş. : 07/1999 – 07/2004

**Değerleme Elemanı :**  
Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş. : 07/2004 – 10/2005

**Değerleme Elemanı :**  
Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 10/2005 – 07/2006

**Değerleme Uzmanı :**  
Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 07/2006 – 12/2006

**Değerleme Uzmanı :**  
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 12/2006 –

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400113

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

İhsan KARABACAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER

2008 / 468





Y. Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2006

No : 400327

## 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

**Tarık ACAYİR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*Ilkay ARIKAN*

ILKAY ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Tevfik Metin AYIŞIK*  
TEVFIK METİN AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

*A*

2008 / 4689

**Eliç**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.